



PLANEAMIENTO INTEGRAL PI

Predio Lapa Lapa y Aspitia

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPUESTA TÉCNICA
NORMATIVA CON FINES
DE ANEXIÓN AL ÁREA
URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN

CHILCA-FEBRERO 2026

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES. 3
2. MARCO NORMATIVO 3
3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN: 14
4. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI 17
- 6 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE RIESGO Y DESASTRE Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO. 20
7. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL 25
8. SISTEMA VIAL 29
9. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI 30
10. PROCESO PARTICIPATIVO CIUDADANÍA EFECTIVA 32
8. CONCLUSIONES 41

INTRODUCCIÓN

La propuesta técnica normativa de Planeamiento Integral con fines de anexión al área urbana y asignación de Zonificación esto dará la posibilidad de desarrollar una urbanización convencional.

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

La propuesta se realiza con la finalidad futura del desarrollo inmobiliario CONDOMINIO VILANOVA SUR, se fundamenta en un enfoque multidisciplinario que integra y asegura una armonía entre el crecimiento urbano y la preservación del entorno natural y cultural del distrito de Chilca.

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

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL PI

1. ANTECEDENTES.

El señor Elton Mayo Greedwich y el señor Juakin Mayo son propietarias del terreno de 87Has5240.4397m², ubicado en la Zona Lapa Lapa y Aspitia en el distrito de Chilca, Sin Nombre, con partida registral N° 21344261, en la Provincia de Cañete y Region de Lima Provincias.

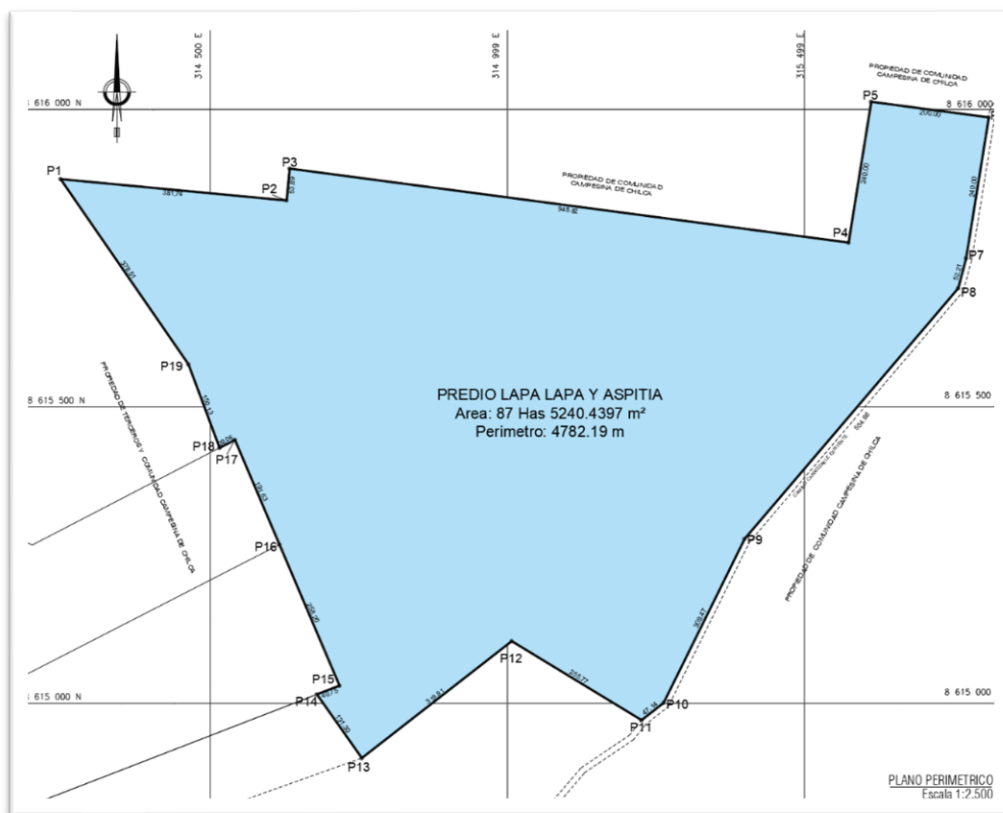


Imagen 1. Plano de ubicación y localización del predio
Fuente: Elaboración propia (2026).

2. MARCO NORMATIVO

La propuesta del Planeamiento Integral para el Predio Lapa Lapa y Aspitia, en el 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 de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y

Saneamiento N°27972

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 de Desarrollo Urbano Sostenible N°31313,

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 – D.S. 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.- Ambito 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 un persona natural o jurídica formulé 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 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

PI aprobada 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 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°28666

❖ La ley N°28666, 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.

Ley de regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones – Ley N°29090

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 a 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 desnivel, 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 - D.S. 015-2004-VIVIENDA y DS.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 y 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 más 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 planeamientos 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.

R.M. N°080-2025-MTC/01.02.

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

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

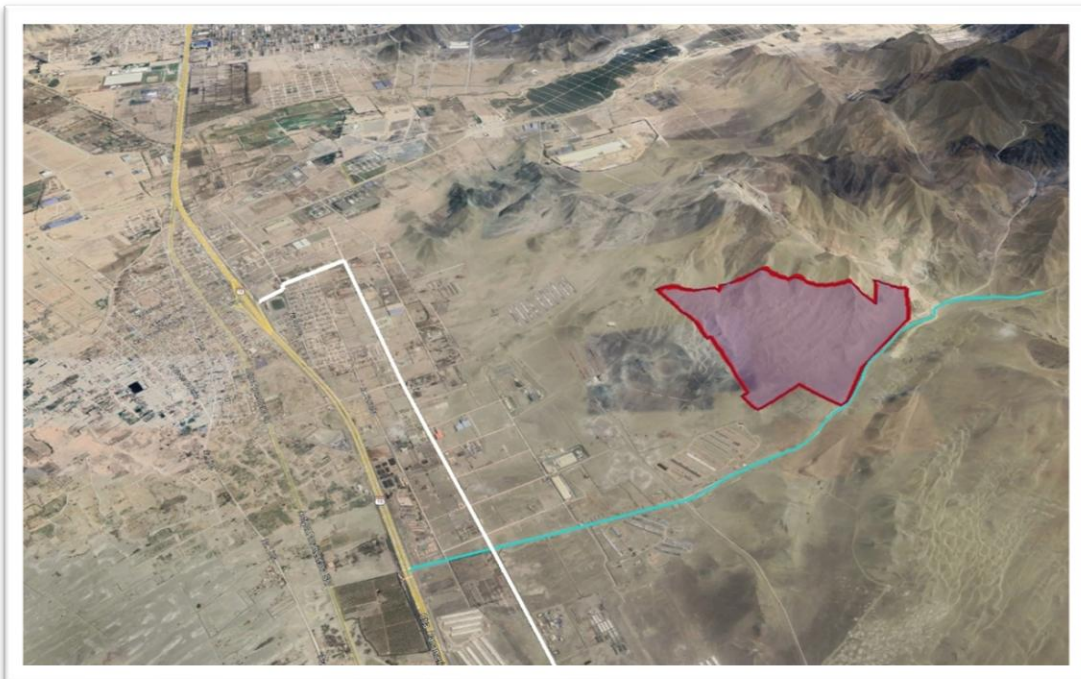


Imagen 2. Ubicación del Predio Lapa Lapa y Aspitia
Fuente: Elaborado en base a Google maps (2026).

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.

3.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El área materia de estudio está constituido por un predio, inscrito en la partida registral N°90284949, del terreno de 299,300.00 m², denominado Terreno eriazo ubicado en el predio Lapa Lapa y Aspitia, ubicado en el distrito de Chilca, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima.

3.2. ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

El área de estudio se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N°21344261, del terreno de **87 Has. 5,240.4397 m²**, con un perímetro de 2959.00 ml, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

Del predio Terreno eriazo ubicado en el predio Lapa Lapa y Aspitia.

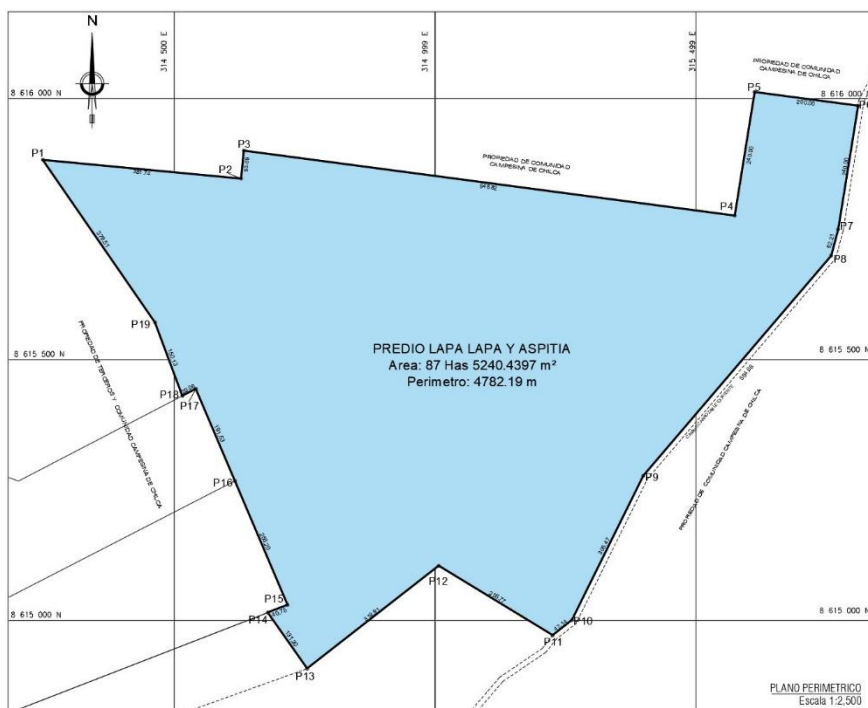
Por el Norte: colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, en línea quebrada de P1-P2=381.74m, P2-P3=53.86m, P3-P4=948.82m, P4-P5=240.00m y P5-P6=200.00m.

Por la Este: colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, en línea quebrada de P6-P7=240.00m, P7-P8=52.21m, P8-P9=554.66m, P9-P10=308.47m y P10-P11=47.14m.

Por el Sur: colinda con la propiedad de la Comunidad Campesina de Chilca, en línea quebrada de P11-P12=255.77m, P12-P13=319.91m, P13-P14=131.30m.

Por la Oeste: colinda con la propiedad terceros y de la Comunidad Campesina de Chilca, en línea quebrada de P14-P15=40.75m, P15-P16=258.20m, P16-P17=191.63m, P17-P18=29.06m, P18-P19=150.13m. y P19-P1=378.51m.

PLANO PERIMETRICO



CUADRO DE COORDENAS (DATUM WGS84)

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	381.74	50°0'4"	314248.3255	8615882.8485
P2	P2 - P3	53.89	270°0'2"	314628.3730	8615846.9233
P3	P3 - P4	948.82	87°51'28"	314633.4444	8615900.5784
P4	P4 - P5	240.00	268°23'32"	315574.0576	8615776.0468
P5	P5 - P6	200.00	91°36'28"	315612.2202	8616012.9932
P6	P6 - P7	240.00	88°23'32"	315810.4901	8615986.7435
P7	P7 - P8	52.21	174°23'6"	315772.3275	8615749.7970
P8	P8 - P9	554.66	154°16'51"	315759.0214	8615699.3083
P9	P9 - P10	308.47	194°10'46"	315398.9220	8615277.4388
P10	P10 - P11	47.14	154°35'47"	315262.2282	8615000.9093
P11	P11 - P12	255.77	110°20'10"	315225.2283	8614971.6967
P12	P12 - P13	319.91	249°23'14"	315006.8533	8615104.8443
P13	P13 - P14	131.30	87°6'44"	314754.8182	8614907.8210
P14	P14 - P15	40.75	76°4'29"	314679.2687	8615015.2050
P15	P15 - P16	258.20	271°48'19"	314717.2565	8615029.9417
P16	P16 - P17	191.63	180°0'0"	314616.3342	8615267.6050
P17	P17 - P18	29.06	274°27'34"	314541.4328	8615443.9914
P18	P18 - P19	150.13	82°57'28"	314515.6474	8615430.5869
P19	P19 - P1	378.51	194°10'25"	314463.2534	8615571.2797

Area: 875240.43 m²
Area: 87.52404 ha
Perimetro: 4782.19 ml

Imágenes 4 y 5 Linderos y medidas perimétricas del Predio Lapa Lapa y Aspitia

Fuente: elaboración propia

3.3. TITULARIDAD

El ámbito de intervención se encuentra inscrita en la partida registral N°21344261, siendo los propietarios: Sr. Joaquin Mayo Greenwich y Sr. Elton Mayo Greenwich.

4. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

4.1. OBJETIVOS DEL PI

- a) Analizar y relacionar integralmente las características del ámbito considerando el entorno físico, social, económico y político inmediato.
- b) 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
- c) Determinar la ubicación y características de los equipamientos urbanos y espacio público en línea con el proyecto de habilitación urbana.
- d) Determinar los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

4.2. ESTRATEGIAS DEL PI

- e) Fomentar la consolidación urbana del suelo mediante el planeamiento integral y la realización de la habilitación urbana con fines residenciales.
- f) 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.

4.3. NECESIDAD DEL PI

- a. 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.

- ii. Fortalecer las capacidades del gobierno locales para orientar el desarrollo urbano.

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

5.1. ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y ACCESIBILIDAD DEL ÁMBITO 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



Imagen 6. Ubicación del predio Lapa Lapa y Aspitia en el plano de zonificación de los usos de suelo de la provincia de Cañete

Fuente: Elaborado en base a la zonificación de la Municipalidad Provincial de Cañete (1995)

Media (ZMD) 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.

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.



Imagen 7. Accesibilidad hacia el predio Lapa Lapa y Aspitia.
Fuente: Elaborado en base a Google maps (2026).

El terreno se accede a través de la carretera Panamericana Sur, altura del Km. 66, ingresando a la vía LM-810, conforme su plano de ubicación.

El Sistema Vial Urbano en su contexto se encuentra jerarquizado de la siguiente manera: Vía expresa: Carretera Autopista Panamericana Sur, la vía de acceso al predio existe.



Imagen 8. Accesibilidad hacia el predio Lapa Lapa y Aspitia.
Panamericana Sur Km 66
Fuente: Elaborado en base a View Street (2026).

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 Plátano 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.

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

El análisis de riesgo es un componente transversal e indispensable en el desarrollo de cualquier herramienta de planificación. Es por ello que, el Planeamiento Integral con fines de anexión al área urbana y asignación de zonificación ha identificado y clasificado los principales peligros del ámbito de intervención, reconocido la vulnerabilidad y capacidades de respuesta de la población; a partir de los componentes previos determinado el nivel de riesgo ante eventos naturales y antrópico dentro del área de estudio.

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

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

El proceso de Identificación y Evaluación de los Peligros:

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

El proceso de Análisis de la Vulnerabilidad:

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

El proceso de Análisis de Riesgos:

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

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

6.1. Identificación y clasificación de peligros

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

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

Por otro lado, respecto a los factores antrópicos que desencadenan movimientos en masa están las actividades relacionadas a las construcciones (demoliciones, explotaciones, etc.), sobrecargas por aumento de peso, deforestación y erosión de superficies, modificaciones de cauces naturales, mal uso

de sistemas de irrigación, entre otros. Los factores antrópicos y los factores naturales están en constante interacción y es de alta importancia identificarlos para permitir generar una estrategia de gestión preventiva del riesgo de desastre como un enfoque transversal a la planificación territorial, como lo pretende el presente estudio.

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

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

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

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

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

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

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

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

El mapa de susceptibilidad ante movimientos en masa incluyó la adaptación de una capa base que combina información geológica, de pendiente y de dinámicas geomorfológicas del área de estudio elaborada por el INGEMMET. Esta permite obtener 4 categorías de susceptibilidad ante movimientos en masa: muy alta, alta, media y baja. Es importante destacar que susceptibilidad en este contexto se entiende como la tendencia o propensión de un área a ser afectada o hallarse bajo la influencia de movimientos en masa. **En el caso del área de intervención del Planeamiento Integral del predio denominado Lapa Lapa y Aspítia, muestra que no existe peligros por susceptibilidad y movimientos en masa.**

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

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

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

(Villacorta et al, 2012)

En el que:

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

El modelo resultante se validó con el inventario nacional de peligros geológicos. El resultado fue que el 86% de estos se agruparon dentro de las categorías “muy alta” y “alta” susceptibilidad ante movimientos en masa. Esta cifra en tal sentido corrobora la representatividad de la metodología, las capas empleadas y los resultados en cuanto a la susceptibilidad de movimientos en masa.

El resultado ha comprobado la representatividad de las capas empleadas a partir de información colectada



desde el 2000 al 2009. Los criterios de susceptibilidad se detallan en la siguiente tabla (Villacorta et al, 2012):

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

Tabla xx. Criterios de susceptibilidad

Fuente: Villacorta (2012).

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

6.2. Medidas de prevención y reducción de riesgos

Para el presente estudio se elaboró un informe de evaluación de riesgos por sismos en el ámbito de influencia, obteniéndose las siguientes conclusiones y recomendaciones:

CONCLUSIONES

En base a las visitas de campo, así como a la información obtenida de SIGRID y de entidades técnico-científicas, se identifican diversos fenómenos naturales, tales como lluvias intensas, bajas temperaturas y movimientos en masa, sin embargo, no suponen una susceptibilidad considerable, a diferencia de los sismos, en donde el área de

proyecto es más susceptible a ello presentando un nivel MUY ALTO en base a SIGRID.

Es por ello que, después de realizar el estudio de evaluación de riesgos de desastres originados por SISMOS para el proyecto: “**CONDOMINIO VILANOVA SUR**”, se llegan a las siguientes conclusiones:

- El nivel de peligrosidad general para el proyecto, materia de evaluación tiene como resultado **PELIGRO ALTO ANTE SISMOS**, en toda el área del proyecto.
- Se obtuvo el nivel de **VULNERABILIDAD BAJA** en el área del proyecto ante eventos de sismo.
- El área del proyecto se encuentra en zona de **RIESGO MEDIO** por sismo.
- El cálculo de los efectos probables asciende a un monto referencial de S/ 85,362,348.00.
- El nivel de Aceptabilidad y Tolerancia del riesgo identificado es de **RIESGO TOLERABLE**, del cual se deben desarrollar actividades para el manejo de riesgos.

7. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

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

Según lo enunciado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en el capítulo V, los artículos 37 al 42, de la norma GH.020: Componentes de diseño urbano, y en el subcapítulo V, los artículos 114 al 125 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible-RATPUDUS- D.S. 012-2022-VIVIENDA y la Guía de zonificación (aprobada según el R.M. 007-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU); Se propone asignar al predio la zonificación de **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**. Cuya finalidad de la gestión es considerar el Usos mixtos que permiten el Uso Residencial y el Uso Comercial; en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de vivienda y comercial, a fin de integrarse urbanísticamente con proyectos conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente con la propuesta de brindar zonificación planteado a Zona Urbana de Densidad media – ZDM, logrando de esta manera la ocupación de viviendas acorde con la zona de uso mixto que permite el uso residencial, comercial y usos especiales.

Los objetivos de la propuesta de zonificación de los usos de suelo son los siguientes:

Orientación al uso y ocupación urbano y urbanizable a fin de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.

Definición de zonas de usos de suelo y de las características, criterios técnicos y de compatibilidad de cada uno de ellos.

Promoción de consolidación urbana progresiva, a fin de lograr al máximo aprovechamiento de la futura capacidad instalada y del espacio disponible en áreas consolidadas con servicios, y áreas de expansión urbana.

Regulación de las habilidades urbanas y del uso adecuado de las edificaciones y sistemas constructivos. Promoción de la localización de las actividades económicas e instalaciones estratégicas en las áreas de mayores ventajas.

Los indicadores macroeconómicos del país, permiten avizorar mayores inversiones inmobiliaria por lo que la Gestión municipal Local debe complementar una intervención que oriente y encause los intereses de los agentes de actividad inmobiliaria, siendo que la densificación del espacio urbano se plantea como

una respuesta, que involucra el criterio del desarrollo urbano equilibrado y armónico que además incentive un entorno propicio para atraer y desarrollar actividades económicas y empresariales generadoras de riqueza y empleo con el objetivo de elevar la calidad de vida del distrito.

Este terreno se encuentra técnicamente acondicionado para suplir las necesidades de una vivienda de tipo permanente ya que se encuentra ubicado frente a la vía Local que se está proyectando, que tiene conexión directa con nuevas zonas residenciales consolidadas y directamente al centro de Chilca a través de la Autopista Panamericana Sur, con las características de Zona Urbana de Densidad Media, así como por las características de su ubicación, accesibilidad y contexto urbano que brinda el área urbana, proponiéndose viviendas con las características adecuadas al uso de suelo proyectado en la zona.

La zonificación de Zona Urbana de Densidad Media - ZDM, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, permite plantear lotes con un área mínima de 90 m², lotes que son más accesibles a los residentes permanentes de la zona, de esta manera elevar la calidad de vida de la población e impulsar el desarrollo constante de la población.

A la fecha se cuenta con las factibilidades de servicios del lote en consulta en procesos y se ha garantizado las fuentes de captación de Agua para la dotación de servicios de redes de agua y se resolverá adecuadamente los temas de desagüe y energía eléctrica, a fin de garantizar los servicios en las Empresas Productoras y Distribuidoras de los referidos servicios.

De la tendencia reciente de la zona se puede verificar que, al asignar la Zonificación de Zona Urbana de Densidad Media – ZDM, es coherente con la realidad que se vive en la zona, proyectando instalaciones de agua, desagüe y la energía eléctrica estará a cargo de la empresa LUZ DEL SUR, que atraviesan la zona, refuerzan la idea de un cambio a uso mixto compatible con uso residencial, comercial y usos especiales.

7.2. 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, DS.022-2016-VIVIENDA y son los siguientes:

Área Territorial	DISTRITO DE CHILCA – CAÑETE	
Área de Estructuración	IV	
Zonificación	ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)	
Usos	RESIDENCIAL	
Usos Compatible	COMERCIO VECINAL (CV)	
Densidad Neta Maxima	VIVIENDA UNIFAMILIAR	560
	VIVENDA MULTIFAMILIAR	2100-3170
	COMERCIO VECINAL CV	SEGÚN PROYECTO
% Área Libre	VIVIENDA UNIFAMILIAR	30%
	VIVENDA MULTIFAMILIAR/FRENTE A CALLE	30%
	VIVENDA MULTIFAMILIAR/FRENTE A PARQUE O AVENIDA	35%
	COMERCIO VECINAL CV	35%
Lote Mínimo Normativo	VIVIENDA UNIFAMILIAR	90m ²
	VIVENDA MULTIFAMILIAR	120m ²
	COMERCIO VECINAL CV	SEGÚN PROYECTO
Altura Máxima	VIVIENDA UNIFAMILIAR	3 PISOS + AZOTE
	VIVENDA MULTIFAMILIAR/FRENTE A CALLE	5 PISOS + AZOTE
	VIVENDA MULTIFAMILIAR/FRENTE A PARQUE O AVENIDA	8 PISOS + AZOTE
	COMERCIO VECINAL CV	1.5 (a+r)*
Retiros	FRONTAL: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION DE ACUERDO AL RNE	

* a=ancho de vía y r: retiro

Tabla 02. Cuadro de propuesta 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.

7.4. 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:

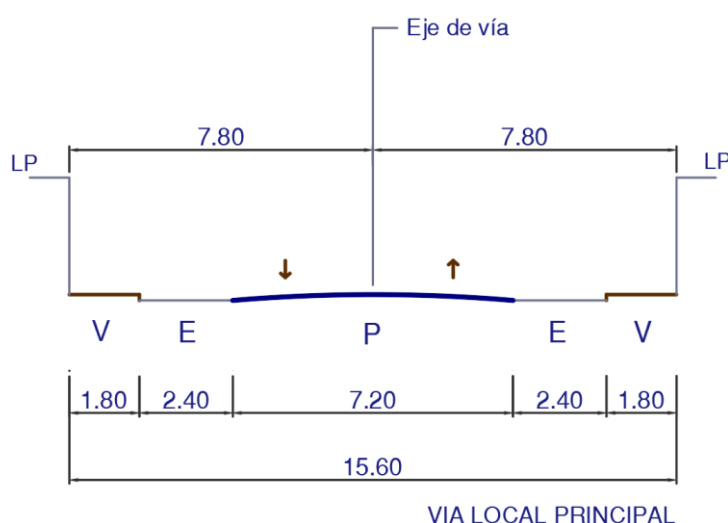
APORTES REGLAMENTARIO			
TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	EDUCACIÓN	OTROS FINES
4	8%	2%	2%

Tabla 17. CUADRO DE ÁREAS DE APOORTE REGLAMENTARIOS SEGÚN RNE GH.020 TH.010

Fuente: Elaboración propia en base al RNE

8. SISTEMA VIAL

En base a la normatividad, se plantea mantener el circuito vial en el área de estudio, el cual contempla las vías locales que se vincularán la VIA NACIONAL-PANAMERICANA SUR (sección de 100m) a la altura de km 66. La sección vial proyectada VLP-01 con una sección de 25.60m. (Vereda=1.80m; Estacionamiento=2.40m; Pista o Calzada=7.20m; Estacionamiento=2.40m y Vereda=1.80m), de acuerdo al plano PPI-01.



8.1. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

La integración al entorno urbano existente se da a través sistema vial existente y que se formalizar en el presente estudio, de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de Desarrollo Residencial de alto nivel tecnológico y en armonía con la naturaleza que se constituya al sector líder para conseguir el desarrollo integral del distrito de Chilca – Cañete.



El Planeamiento Integral permitirá un crecimiento formal del distrito en total concordancia con la normatividad vigente y permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

- a) **Tecnología:** El área permitirá continuar con el desarrollo integral del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en el distrito de Chilca con un sector dinamizador de la economía regional.
- b) **Inclusión:** Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
- c) **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, recreación pública y privada, serán los atributos de este nuevo tejido urbano el cual se ejecutará por etapas autoconstruidas.

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 y consolidadas como el anexo Las Salinas.

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.

9. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

El Planeamiento Integral del predio Lapa Lapa y Aspítia 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.

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.

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. **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.

10. PROCESO PARTICIPATIVO CIUDADANÍA EFECTIVA

.1. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA EN EL MARCO DE LA ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

El Planeamiento Integral se rige por los principios de la participación ciudadana efectiva mencionada en el artículo 11 de la Ley N° 31313- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual se define como la condición de los procesos de toma de decisiones de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Es ahí, donde la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada intervienen

en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos, ambientales y perceptuales de los centros poblados y rurales que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística, de manera articulada con los mismos principios y directrices establecidas en la ley mencionada. Asimismo, la participación activa tiene como finalidad la generación de oportunidades, que permiten a la ciudadanía urbana y rural gozar de los beneficios derivados del desarrollo urbano y del progreso social de las ciudades y centros urbanos. Además, la participación ciudadana efectiva se desarrolló acorde a los mecanismos dispuestos en la Ley N°27867- Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N°27971- Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°28056- Ley marco de presupuesto participativo, Ley N°26300- Ley de los derechos de participación y control ciudadano.

Según lo establecido en el **artículo 8.- Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.**

8.1. Es una condición de los procesos de toma de decisiones de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos, ambientales y perceptuales de los centros poblados urbanos y rurales que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la Ley.

8.2. El proceso de participación ciudadana efectiva debe estar debidamente planificado a través del Plan de Trabajo como un componente de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formule el equipo técnico, el cual debe considerar la modalidad y/o modalidades a ejecutarse (presencial, semipresencial y/o virtual) en su implementación, así como las técnicas y herramientas a utilizarse, tales como: talleres, mesas técnicas, grupos focales, entrevistas, actividades académicas o

similares, que permitan garantizar una participación efectiva de todos los actores involucrados. Debe contar, además, con un presupuesto que asegure la realización adecuada del proceso de participación ciudadana efectiva.

8.3. Cuando la participación ciudadana se realice en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, los mecanismos de participación toman en cuenta lo establecido en el numeral 11.7 del artículo 11 de la Ley.

8.4. En la elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el proceso de participación ciudadana efectiva cumple los siguientes parámetros mínimos.

1. Identificación de los actores sociales del ámbito público, privado, académico y/o de la sociedad civil, pueblos indígenas u originarios, comunidades campesinas y nativas, entre otros, que tienen vinculación sobre el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano del ámbito de estudio del Plan que formulen.

2. Mapeo de las iniciativas de los actores sociales a fin de considerarlas como insumo en la elaboración del Plan que formulen.

3. Aprobación del componente de participación ciudadana efectiva referido al párrafo

8.2 del presente artículo, por parte del CCL, Provincial o Distrital, según corresponda.

4. La fase de elaboración de los Planes para el Acondicionamiento territorial y desarrollo urbano contempla, entre otras, como mínimo las siguientes actividades que garantizan la participación ciudadana efectiva:

a) Comunicar a la población del ámbito de intervención, así como al MVCS y al Gobierno Regional respectivo, sobre el inicio del proceso, las formas de participación ciudadana efectiva implementadas, el inicio de la consulta pública, la culminación y aprobación del Plan correspondiente. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, puede emitir opinión técnica respecto al Plan propuesto, en el marco de sus competencias, cuando lo considere necesario.

b) Exhibición permanente del proceso de elaboración o actualización del Plan que se formule, el cual incluye las formas de participación ciudadana efectiva a ser llevadas a cabo, indicando sus fechas de

realización, siendo obligatoria su publicación en página 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.

c) **Talleres (es) de sensibilización**, con el objetivo de comunicar a los actores sociales identificados y la ciudadanía en general los objetivos y alcances del Plan que se formule, así como el proceso participación ciudadana efectiva a ejecutarse.

d) **Mesa (s) de trabajo y taller (es)**, durante el desarrollo del diagnóstico, con actores sociales identificados.

e) **Taller (es) de Socialización**, con la ciudadanía en general, al final del diagnóstico a fin de comunicar los avances del Plan que se formule y recoger los aportes.

f) **Mesa (s) de trabajo y taller (es) con actores sociales identificados sobre el desarrollo de las propuestas generales del Plan** que se formule, el cual incluya, entre otros, la visión y modelo de ciudad.

g) **Mesa (s) de trabajo y taller (es), con actores sociales identificados**, durante el desarrollo de las propuestas específicas del Plan que se formule, las que incluyen, la identificación y priorización de los proyectos contenidos en el Programa de Inversiones, entre otros.

h) **Taller (es) de Socialización final del Plan que se formule**, a fin de comunicar el contenido total del mismo a ciudadanía en general.

5. El CCL Provincial o Distrital, según corresponda, participa en las actividades detalladas en el numeral 4 del párrafo 8.4 del presente artículo, emitiendo opinión de los avances del Plan que se formule en cada una de sus fases respecto a la participación ciudadana efectiva. En caso, algún integrante o el CCL Provincial o Distrital en su conjunto, según corresponda, no asista a las actividades establecidas como parte de la participación ciudadana efectiva, el equipo técnico que elabora el Plan continúa con la programación establecida, indicando en el informe correspondiente de esta ausencia, sea justificada o no.



6. El equipo técnico que elabora el Plan correspondiente al término de cada taller o mesa de trabajo emite un informe que incluya el acta correspondiente, sobre los resultados de los mismos, al área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad, indicando su objetivo, número de participantes, aportes, comentarios y/o sugerencias emitidas en su desarrollo, entre otros datos que se considere relevantes. El citado informe debe señalar, además, con el debido sustento los aportes, comentarios y/o sugerencias se han tomado en consideración.

7. El proceso de participación ciudadana efectiva en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tiene como uno de sus objetivos el desarrollo de capacidades de la sociedad civil en materia de planificación territorial y urbana, gestión del suelo, así como el ejercicio de sus derechos y deberes con respecto a la ciudad. Las municipalidades deben contemplar este objetivo en el proceso del que trata el párrafo 8.2 del presente artículo.

8. El plazo de la Consulta Pública se define en el Plan de Trabajo 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. 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.

7.2. PLAN DE TRABAJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA EN EL MARCO DE LA ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

El Planeamiento integral toma como base los lineamientos de participación ciudadana efectiva estipulados en la Ley N°31313, el D.S.012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y la Planificación Urbana para el Desarrollo Urbano Sostenible, y el Manual para la elaboración de los planes de desarrollo metropolitano y planes de desarrollo urbano en el marco de la reconstrucción con cambios. Considera lo siguiente:

1. **Identificación y clasificación de actores sociales según su rol en el proceso de formulación del Planeamiento Integral:**

Se realizó el mapeo de actores, clasificación de acuerdo al Rol (Clave, Primario y Secundario) en el proceso de formulación del Planeamiento Integral:

2.

ACTOR	TIPO DE ACTOR
Asociación de Posesionarios y propietarios de la zona del km 66 Panamericana Sur.	Clave
Microred de Salud de Chilca- Cañete	Primario
CETPRO "Virgen de Las Mercedes	
CEBA "Nuestra señora de la Asunción"	
Compañía de Bomberos N°133 "Nuestra Señora de la Asunción de María"	
Asociación Asentamiento Humano Olof Palme	
Comité del Vaso de Leche de Olof Palme	
Asociación Ecológica y cultural Virgen de Fatima	Secundario
Barrio de Asunción de María I	
Barrio Asunción de María II	
Asociación de Vivienda Las Palmeras de Chilca	
San José de Chilca	
Asociación Villa Al Sur	
Asociación de posesionarios Chauca Balcazar	
Las Salinas de Chilca	
Familias Unidas	
Empresa Emapa Cañete S.A.	
Secretario técnico del concejo de recursos hídricos de la Cuenca chillón- Rimac- Lurín.	

Mapeo de iniciativas de actores sociales

En el caso de las iniciativas principales, se conversó personalmente con algunos dirigentes los actores claves para canalizar sus iniciativas. Cada asociación y organización canalizaron sus necesidades en función donde se mostraron su preocupación por la necesidad de **un proyecto que permita viabilizar**



el servicio de agua potable y alcantarillado para sus asentamientos humanos y asociaciones. Para ello, sus dirigentes han estado en constantes conversaciones con la Municipalidad Distrital de Chilca.

Actividades

La validación y socialización de la propuesta de planeamiento integral para el distrito de Chilca es una responsabilidad compartida entre el equipo técnico y la sociedad. La propuesta técnica normativa del planeamiento integral busca la anexión al área urbana y asignación de zonificación para el desarrollo futuro de habilitación urbana, la cual permitirá contribuir potencialmente a la necesidad de vivienda para el distrito, consolidando los servicios de agua, alcantarillado y luz, y brindando terrenos para los aportes de futuros equipamientos urbanos. Según lo enunciado en el inciso 8.2 del artículo 8 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, se considera las siguientes actividades a realizarse:

PLAN DE TRABAJO- PROCESO PARTICIPATIVO					
Etapas elaboración	Modalidad	Técnica y herramienta	Objetivo	Metodología	Fecha
Fase preliminar	Presencial	Identificación de actores y Mapeo de iniciativas	Identificar tipos de actores y mapeo de iniciativas	Elaborar una matriz con tipos de actores y mapeo de iniciativas. Mediante entrevistas	Ingreso de expediente.
Inicio- Diagnóstico- Propuesta	Presencial- virtual	Entrevistas (Socialización y validación de la propuesta)	Socializar y validar el diagnóstico y propuesta del Planeamiento Integral	Mediante una entrevista-cuestionario se socializará y validará el diagnóstico y propuesta del Planeamiento Integral con los vecinos colindantes.	Revisión de expediente y aprobación para inicio de consulta pública
Exhibición y consulta pública	Presencial	Taller de socialización y validación de diagnóstico	Presentar en Taller de socialización y validación de diagnóstico del Planeamiento Integral del Terreno a los vecinos y representantes del distrito de Chilca.	Se expondrá el resultado final del diagnóstico del Planeamiento Integral y sus componentes por parte del equipo técnico, luego se realizará una ronda de preguntas y observaciones de parte de las autoridades, representantes y vecinos de la localidad de Chilca	Durante la Exhibición y consulta pública durante 30 días calendarios
		Audiencia Pública (Taller de socialización y validación de la propuesta)	Presentar en la Audiencia pública el Planeamiento Integral del Terreno a los vecinos y representantes del distrito de Chilca.	Se expondrá el resultado final de las propuestas del Planeamiento Integral y sus componentes por parte del equipo técnico, luego se realizará una ronda de preguntas y observaciones de parte de las autoridades, representantes y vecinos de la localidad de Chilca	Durante la Exhibición y consulta pública durante 30 días calendarios
	Presencial- virtual	Evaluación y consolidación de resultados.	evaluación de los aportes, observaciones y/o recomendaciones con debido sustento	trabajo de gabinete de ajuste del planeamiento integral con aportes, observaciones y/o recomendaciones si las hubiera.	Durante 15 días calendarios
Aprobación	Presencial	Aprobación del consejo provincial	Aprobación del planeamiento integral mediante ordenanza provincial	Se aprueba el expediente del planeamiento integral mediante ordenanza provincial en sesión de concejo.	Luego de la exhibición y consulta pública

Imagen 9. Plan de Actividades en el proceso de participación ciudadana

Fuente: Elaboración propia (2026).

3. El plazo de la Exhibición y Consulta Pública:

Según lo establecido en el numeral 8 del inciso 8.4 del artículo 8 y el artículo 9 del D.S. 012-2022-VIVIENDA,

el plazo de la Consulta pública se define en el Plan de Trabajo del Plan que se formule, considerando a 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 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.

En ese sentido, El Plan de Trabajo considera la duración de la exhibición de la propuesta tanto en la Municipalidad Provincial de Cañete y La Municipalidad Distrital de Chilca por un periodo de treinta (30) días calendarios en cada una de ellas, y con un plazo máximo para la etapa de Evaluación y consolidación un plazo máximo de (30) días calendarios.

La exhibición de la propuesta del plan en la página web, redes sociales y otros medios de difusión será responsabilidad del área correspondiente a la Municipalidad Provincial y Distrital.

La remisión al Gobierno Regional del expediente técnico del Planeamiento Integral será realizada por parte el área usuaria correspondiente a la Municipalidad Provincial.

La comunicación del Inicio del proceso de elaboración del PI al MVCS y al Gobierno Regional será realizada por parte el área usuaria correspondiente a la Municipalidad Provincial.



Imagen 10. Ejemplo de Taller de socialización y validación

Fuente: PI Canessa (2024)

8. CONCLUSIONES

La propuesta de Planeamiento Integral del terreno denominado “predio Lapa Lapa y Aspitia ” conformado por un terreno de **87 Has. 5,240.4397 m²**, ubicado en el distrito de Chilca, Lote de Terreno Rústico Sin Nombre, con Partida Registral N°21344261, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima; tiene incidencia directa en el desarrollo de la zona y del distrito de Chilca, que proyecta y fomenta el crecimiento y expansión urbana formal mediante los proyectos de habilitación urbana residencial.

La propuesta de Planeamiento Integral con zonificación de Zona urbana de Densidad Media- ZDM permitirá la consolidación progresiva de los alrededores del “predio Lapa Lapa y Aspitia”, la atracción de

nuevas inversiones económicas, mejores servicios básicos (agua, desagüe y energía eléctrica) y la contribución con aportes reglamentarios para la demanda de equipamientos urbanos.

Los costos de este tipo de ocupación Informal del territorio son altísimos: En términos sociales, significa un proceso de habilitación y formalización que dura entre 10 y 20 años, espacio temporal dentro del cual las familias no cuentan con viviendas dignas, ni el área urbana les permite el desarrollo armónico e integral de sus ocupantes. En términos económicos, habilitar y formalizar estos espacios informales les cuesta a sus ocupantes siete (07) veces más que los estándares normales.

El Planeamiento Integral propuesto responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas y contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.

9. RELACIÓN DE PLANOS

Se adjunta los siguientes planos:

1. Plano Perimetrico (PP-01)
2. Zonificación Vigente (PZV-02)
3. Planeamiento Integral – propuesta (PPI-03)

