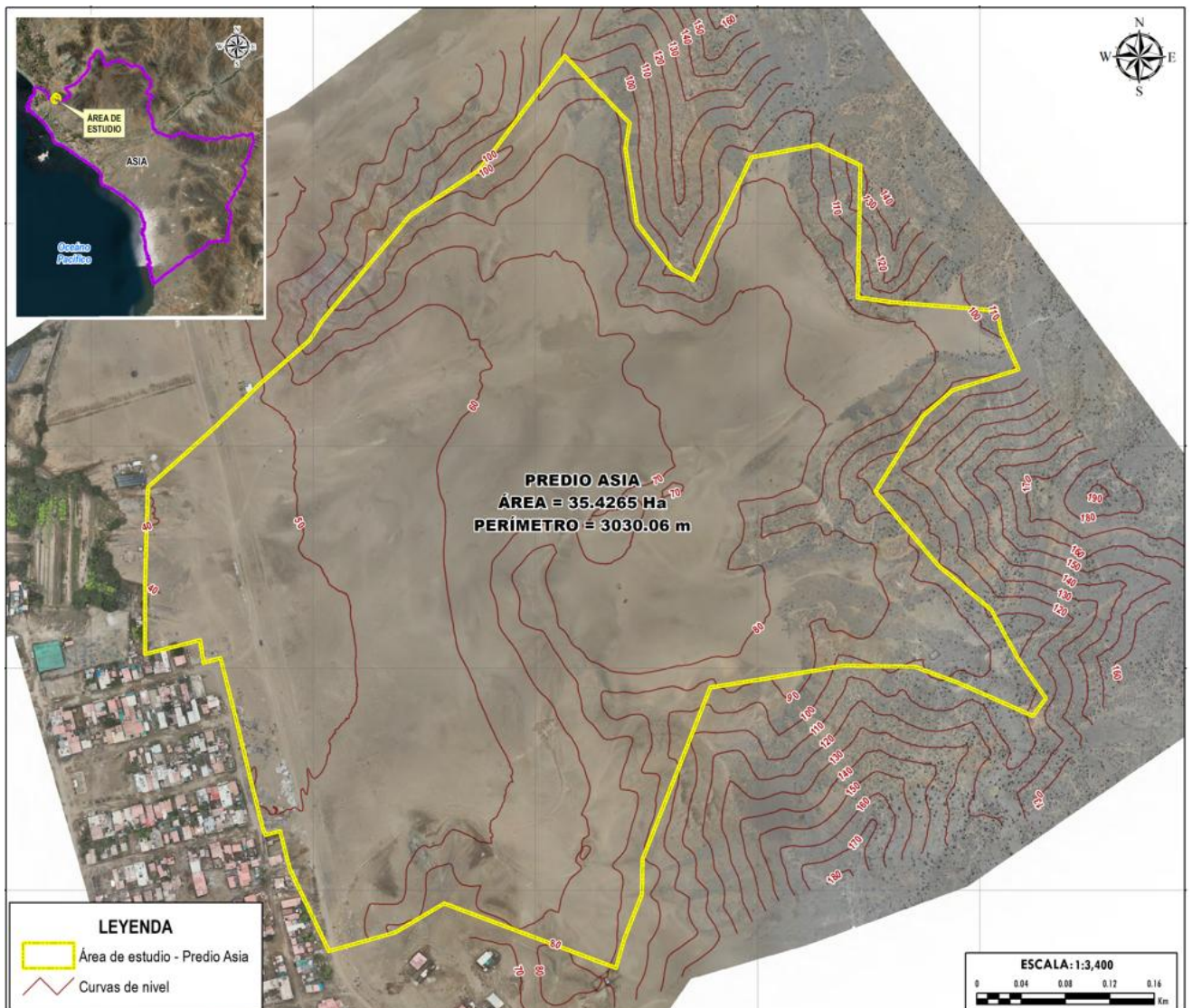


MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL

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



Contenido

1.	ANTECEDENTES	3
2.	MARCO NORMATIVO	3
3.	LA NECESIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA.....	9
4.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN EN EL PI: CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO	17
	4.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	17
	4.2. ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS	18
	4.3. TITULARIDAD	20
5.	OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI.....	20
	5.1. OBJETIVOS DEL PI.....	20
6.	ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.....	20
	6.1. ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y ACCESIBILIDAD DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	20
	6.2. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE RIESGO Y DESASTRE Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	22
7.	PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL.....	25
	7.1. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN.....	25
	7.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS.....	26
	7.3. SISTEMA VIAL	28
	7.4. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA	28
	7.5. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI	29
8.	PROCESO PARTICIPATIVO CIUDADANÍA EFECTIVA.....	30
	8.1. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EFECTIVA EN EL MARCO DE LA ELABORACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.	30
9.	CONCLUSIONES	32
10.	RELACIÓN DE PLANOS	32

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.- 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 un 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 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.

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 o 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 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.

3. LA NECESIDAD DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ANEXIÓN AL ÁREA URBANA

3.1. CONTEXTO NACIONAL

En el marco de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (D.S. 012-2021-VIVIENDA), los retos del desarrollo urbano en el Perú, el cual transita por un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una consolidación y democratización, toma como ejes principales el derecho a la vivienda y la ciudad.

En dicho marco, la habitabilidad es el concepto central sobre el cual se construye el problema público, donde la habitabilidad interna se refiere a las características físicas y espaciales de las viviendas, y la habitabilidad externa se refiere a las características del barrio y en el entorno urbano o rural. En ese sentido, se abordan estrategias y prioridades para proveer a todos los peruanos de habitabilidad digna y adecuada.

Con respecto a la habitabilidad interna, según la data del INEI, se tiene un déficit cuantitativo de 455 mil hogares que equivale al 4.8% del total de hogares en viviendas particulares a nivel nacional. Asimismo, en las ciudades peruanas se producen alrededor de uno 128 000 viviendas al año, pero esta cifra no cubre la demanda de viviendas que se necesitan anualmente, y donde se concentra sobre todo en los sectores socioeconómicos D y E.

Con respecto a la habitabilidad externa, según la ENAPRES, el 52.5% de familias urbanas (de los niveles socioeconómicos C, D y E) no acceden a servicios de infraestructura y equipamiento urbano. Entre los aspectos claves que describen la calidad de vida de un barrio, se identifica que el 39.49% de la población nacional no dispone de parques u otra forma de espacio público, mientras que el 20% no dispone de pistas asfaltadas y veredas de concreto y/u otro material para el desplazamiento peatonal. Además, el 50% de las personas declaran que en su barrio no se dispone de equipamiento comunal ni mercados.

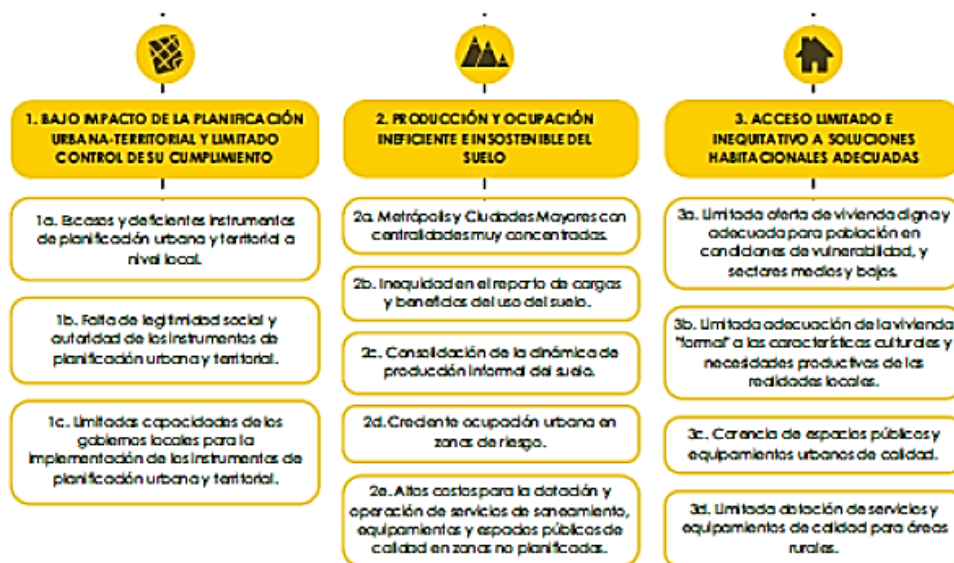
En ese sentido, la PNVU identifica como problema público el déficit creciente en la oferta de vivienda y las condiciones inadecuadas de esta, sobre todo, en los sectores de menores recursos económicos del país (habitabilidad interna) y el reducido acceso a servicios de infraestructura y equipamiento urbano, como parques, pistas veredas, etc. (habitabilidad externa).

Figura 2
Modelo del problema público



Nota: MVCS – DGPRVU – 2021

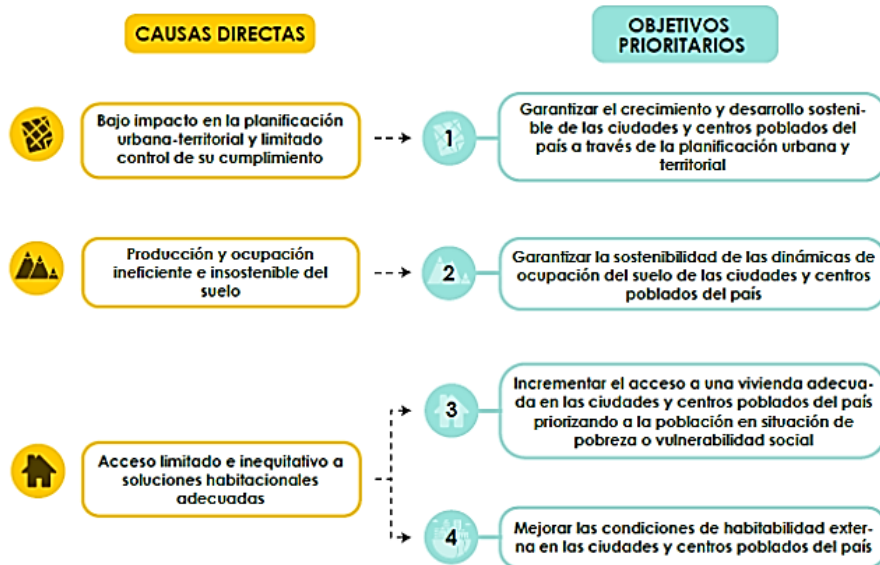
Figura 3
Modelo del problema público



Nota: MVCS – DGPRVU – 2021

Todas estas inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población, se traducen en causas directas, las cuales ayudan a crear objetivos prioritarios como se visualiza en el siguiente cuadro:

Figura 4
Relación entre causas directas y objetivos prioritarios

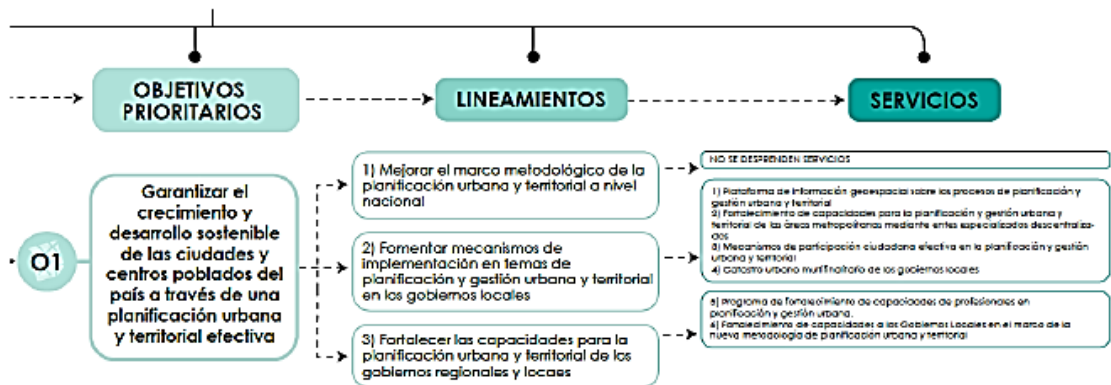


Fuente: MVCS – DGPRVU, 2021

Nota: MVCS – DGPRVU – 2021

En ese sentido, sobre el objetivo 1, “Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial efectiva” está fundamentada en tres lineamientos, de los cuales, derivan a servicios.

Figura 5
Relación de objetivos prioritarios



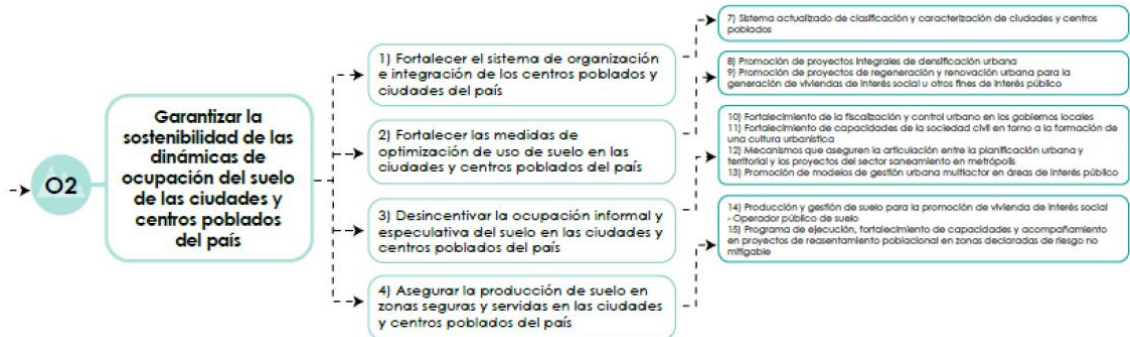
Nota: MVCS – DGPRVU – 2021

El lineamiento *mejorar el marco metodológico de la planificación urbana y territorial a nivel nacional*, busca que los instrumentos de planificación tengan la capacidad de organizar y articular propuestas reales y adecuadas que estén acordes con las necesidades y expectativas de cada localidad. En donde muchas veces los instrumentos se elaboran como una formalidad, dictada por una metodología rígida e inflexible que debe cumplirse pero que tiene poco que ver con las necesidades y expectativas locales. En ese sentido se sugiere mejorar el marco metodológico de la planificación urbana y territorial para que pueda ser más estratégico y adecuado a las características particulares de cada localidad.

Asimismo, se busca fomentar mecanismo para que los instrumentos de planificación sean instrumentos prácticos que guíen el crecimiento de las ciudades y la ejecución de proyectos tanto

públicos como privados. Por ello, se busca promover, mediante diversos incentivos, que los proyectos prioritarios de los planes, y el acceso a la información sistematizada de los mismos.

Figura 6
Relación de objetivos prioritarios



Nota: MVCS – DGPRVU – 2021

Alienado al objetivo 2, “Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país”, está fundamentada en cuatro lineamientos, de los cuales, derivan a servicios.

Este objetivo busca lograr un sistema equilibrado y articulado de los centros poblados, para aumentar la eficiencia y sostenibilidad en la producción y dinámicas de ocupación del suelo, evitando la ocupación informal, la especulación del suelo y el asentamiento en zonas de riesgo no mitigable (por diversos peligros), los cuales suponen riesgos para la vida de la población, los cuales producen gastos adicionales al Estado y consolidan la segregación urbana, considerando el potencial y limitaciones del suelo. Es por ello, que se busca que el nuevo suelo urbano que se genere y se ocupe de manera sostenible ambiental, social y económicamente, para disminuir las desigualdades, aumentar la equidad urbana y conservar los servicios ecosistémicos.

Asimismo, se busca **fortalecer las medidas de optimización del uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país mediante la densificación o a través de intervenciones urbanísticas que promuevan proyectos de diversas escalas**. Estos proyectos urbanísticos buscan involucrar de manera conjunta a propietarios del suelo, promotores y municipalidad, a fin de tener un mejor aprovechamiento del suelo, con un reparto de cargas y beneficios urbanísticos equitativo. Para ello, se promoverá la densificación en zonas consolidadas, la regeneración y renovación urbana y actuaciones urbanísticas que fomenten la eficiencia en el aprovechamiento del suelo en ciudades y centros poblados del país. Asimismo, busca promover la protección de áreas que lo requieran por su carácter ecológico, cultural, histórico; al incentivar el uso de zonas consolidadas, en el marco de los instrumentos de planificación y gestión urbana y territorial vigentes.

Por otro lado, se busca **desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país**, orientado a fortalecer el crecimiento ordenado y sostenible de los centros poblados del país, a fin que los mismo sigan creciendo por invasiones, con poblaciones sin accesos a servicios y equipamientos, inseguras, con limitada accesibilidad y muchas veces asentadas en zonas de riesgo no mitigable. Es por ello, que este lineamiento busca establecer mecanismos que desincentiven las ocupaciones informales y fortalezcan la ocupación ordenada y planificada de nuestro territorio.

Finalmente, el lineamiento **de asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país**, que se enfoca en la producción del suelo con respecto a las modificaciones de las normas, proyectos y/o dinámicas por las cuales el suelo no urbano cambia a ser un suelo urbano mediante los cambios de zonificación o se gestiona suelo en altura, para aumentar la superficie de área habilitada o que se puede habilitar y regularizar para

ocupación urbana. Este lineamiento busca que la población que reside en zonas de riesgo no mitigable o sin acceso a servicios básicos pueda reasentarse en zonas seguras y servidas, y, por otro lado, busca fortalecer los programas existentes que responden a las necesidades de esta población.

Asimismo, se busca promocionar los proyectos integrales de densificación urbana, generando incentivos para la densificación de área consolidadas de baja densidad o que no hayan alcanzado, de manera sostenible, su potencial edificatorio; considerando los instrumentos de planificación y gestión urbana y territorial.

En dicho contexto, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley 31313) y su reglamento (D.S. 012-2022-VIVIENDA) tiene como objeto “establecer 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 habitabilidad y la 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”, lo cual se alinea con el lineamiento de mejorar el marco metodológico de la planificación urbana y territorial a nivel nacional.

3.2. LA AUSENCIA DE UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA TERRITORIAL ACTUALIZADO

La municipalidad distrital de Asia, con ubicación en el cercado de Asia, según lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley 27972, precisa que las competencias de los gobiernos locales, y establece las funciones correspondientes a la organización del espacio físico y uso de suelo, entre las que señalan como competencias exclusivas de las municipalidades provinciales y distritales son aprobar los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) y planes Urbanos (PU), respectivamente; así como 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. Asimismo, como menciona el D.S. 012-2022-VIVIENDA, los gobiernos locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación ciudadana.

En ese sentido, la Municipalidad distrital de Asia es el órgano de gobierno local que emana la voluntad popular, tiene persona jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la constitución política del Perú, regula las actividades y funcionamiento del sector público; que por su naturaleza son de observación y cumplimiento obligatorio. Además, es responsable de la administración pública, de la gestión e implementación del Plan de Desarrollo Urbano, planeamientos integrales y/u otro instrumento para la gestión del suelo.

Actualmente la Municipalidad Distrital de Asia cuenta con los siguientes instrumentos complementarios de gestión urbana territorial:

Tabla 1
Instrumentos de Gestión Urbana Territorial

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA TERRITORIAL	DISPOSICIÓN		VIGENCIA
	SI	NO	
Zonificación Económica y Ecológica (ZEE)		X	
Plan de Ordenamiento Territorial (POT)		X	
Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT)		X	
Plan de Desarrollo Urbano		X	
Esquema de Acondicionamiento Urbano		X	

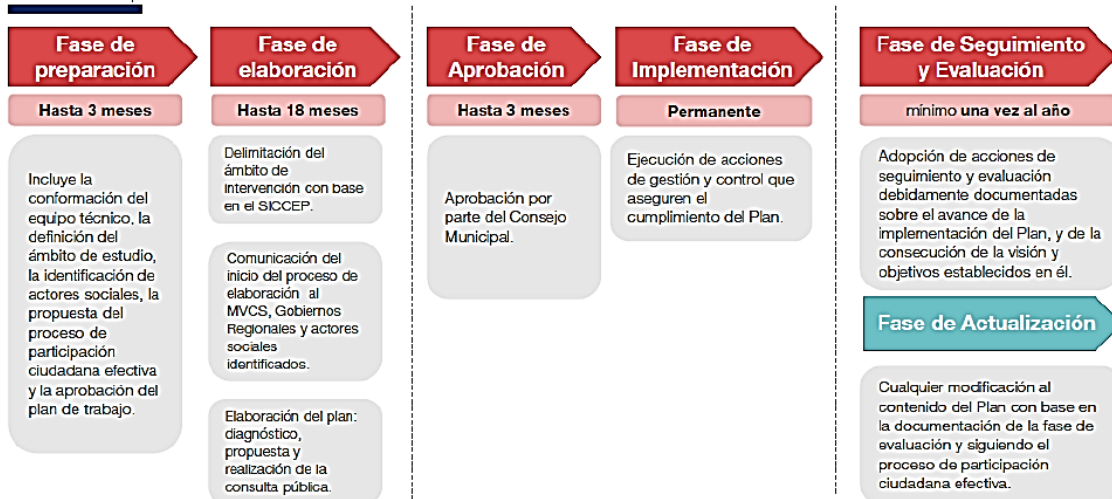
Plan Específico (PE)		X	
Planeamiento Integral (PI)		X	Varios
Otros: Esquema de Ordenamiento Territorial – Cañete		X	1995 y 2002

La forma de desarrollo y consolidación del suelo es por medio de la **formulación y aprobación de Planeamientos Integrales** que las diversas empresas privadas para lograr la actualización de la zonificación y vías del antiguo y vigente Esquema de Ordenamiento Territorial de la provincial de Cañete. Es por ello que la demanda creciente de suelo urbano consolidado en el distrito de Asia se tiene que suplir y tiene que continuar con los Planeamientos Integrales, cambios de zonificación y/o otros instrumentos mientras no exista un **Plan de Desarrollo Urbano (PDU)** aprobado.

Según el MVCS, El proceso de preparación, elaboración y aprobación de un PDU, puede demorar hasta veinticuatro (24) meses, como muestra la línea de tiempo siguiente:

Figura 7
Procesos de los PAT, PDM, PDU y EU
Proceso de los PAT, PDM, PDU y EU

Planificación como proceso - Art. 20.3



En función a los lineamientos de la política nacional de vivienda y urbanismo para poder “*Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país*”, mediante el (1) fortalecer las medidas de optimización del uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país mediante la densificación o a través de intervenciones urbanísticas que promuevan proyectos de diversas escalas, (2) desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país, y (3) asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país; a manera de continuar el desarrollo urbano (en el marco de la Ley 31313 y el D.S. 012-2022-VIVIENDA), sugerir la aprobación de los planeamientos integrales por **PEDIDO DE GRACIA** bajo la discrecionalidad correspondiente que sugiere la Ley 27444- Ley de Procedimiento Administrativo General, en el marco de las competencias de la Ley orgánica de Municipalidades- Ley 27972.

3.3. SOBRE EL PEDIDO DE GRACIA PARA LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

La propuesta del Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y anexión al área urbana para el terreno materia de solicitud, en la zona sur del distrito de Asia es concordante con a la siguiente normatividad vigente:

Según la sentencia del pleno Jurisdiccional del tribunal constitucional (STC 047-2004-AL; f.j. 54), Existen principios aplicables para resolver la aparente antinomia.

Frente al fenómeno de las antinomias normativas, la teoría general del derecho nos dispensa de principios y reglas de interpretación e integración jurídica que buscan realizar la coherencia lógica del

ordenamiento. El Tribunal Constitucional ha tenido la ocasión de establecer como doctrina jurisprudencial algunos principios de resolución de antinomias, entre los cuales dos son los que consideramos idóneos para dilucidar esta incertidumbre de la siguiente manera:

“2.2.1.1.4. Principios aplicables para la resolución de antinomias

54. A lo largo de la historia del derecho la legislación de cada país ha establecido principios de esta naturaleza, ya sea de forma explícita o implícita.

En relación a ello, se pueden citar los diez siguientes:

a) Principio de plazo de validez

Esta regla señala que la norma tiene vigencia permanente hasta que otro precepto de su mismo o mayor nivel la modifique o derogue, salvo que el propio texto hubiere establecido un plazo fijo de validez.

Excepcionalmente, puede presentarse el caso que una norma quede sin valor legal alguno, como consecuencia de una sentencia que declara su inconstitucionalidad.

Este principio se sustenta en lo dispuesto por el artículo 103° de la Constitución y en el artículo 1° del Título Preliminar del Código Civil, que señalan que: “La ley solo se deroga por otra ley”.

b) Principio de posterioridad

Esta regla dispone que una norma anterior en el tiempo queda derogada por la expedición de otra con fecha posterior. Ello presume que cuando dos normas del mismo nivel tienen mandatos contradictorios o alternativos, primará la de ulterior vigencia en el tiempo. Dicho concepto se sustenta en el artículo 103° de la Constitución y en el artículo 1° del Título Preliminar del Código Civil.

c) Principio de especificidad

Esta regla dispone que un precepto de contenido especial prima sobre el de mero criterio general. Ello implica que cuando dos normas de similar jerarquía establecen disposiciones contradictorias o alternativas, pero una es aplicable a un aspecto más general de situación y la otra a un aspecto restringido, prima está en su campo específico.

*En suma, se aplica la regla de *lex posteriori generalis non derogat priori specialis* (la ley posterior general no deroga a la anterior especial).*

Este criterio surge de conformidad con lo dispuesto en el inciso 8) del artículo 139 de la Constitución y en el artículo 8° del Título Preliminar del Código Civil, que dan fuerza de ley a los principios generales del derecho en los casos de lagunas normativas.

d) Principio de favorabilidad

Es una regla solo aplicable a materias de carácter penal, y supone aplicar la norma que más favorezca al reo. Este criterio surge de lo dispuesto en el artículo 103° de la Constitución.

e) Principio de envío

Esta regla es aplicable en los casos de ausencia de regulación de un hecho, por parte de una norma que debió contemplarlo. Ante ello, se permite o faculta accionar a otro precepto que sí lo prevé. Debe advertirse que este principio solo se cumple cuando una norma se remite expresamente a otra, para cubrir su falta de regulación. Es el caso de las normas del Título Preliminar del Código Civil.

f) Principio de subsidiariedad

Esta es una regla por la cual un hecho se encuentra transitoria o provisionalmente regulado por una norma, hasta que se dicte o entre en vigencia otra que tendrá un plazo de vida indeterminado.

g) Principio de complementariedad

Esta regla es aplicable cuando un hecho se encuentra regido parcialmente por una norma que requiere completarse con otra, para cubrir o llenar la regulación de manera integral. Es el caso de la relación existente entre una ley y su reglamento.

h) Principio de suplementariedad

Esta regla es aplicable cuando un hecho se encuentra regulado por una norma base, que otra posteriormente amplía y consolida. En puridad, el segundo precepto abarcará al primero sin suprimirlo.

i) Principio de ultractividad expresa

Esta regla es aplicable cuando el legislador determina de manera expresa que recobra vigencia una norma que anteriormente hubiere quedado sin efecto.

En este sentido, la parte in fine del artículo 1° del Título Preliminar del Código Civil la ha recogido con suma claridad.

j) Principio de competencia excluyente

Esta regla es aplicable cuando un órgano con facultades legislativas regula un ámbito material de validez, el cual, por mandato expreso de la Constitución o una ley orgánica, comprende única y exclusivamente a dicho ente legisferante.

Dicho principio se aplica de conformidad con lo dispuesto en el inciso 8) del artículo 139° de la Constitución y en el artículo 8° del Título Preliminar del Código Civil.

Cada uno de estos principios nos permiten interpretar armoniosamente, sobre todo los principios

En ese sentido, si bien, el artículo 124 del D.S. 012-2022-VIVIENDA, brinda el alcance de manera siguiente:

*124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta (...), es considerada como **un pedido de gracia** (...)*

habla sobre el alcance del pedido de gracia en el marco de las modificaciones de zonificación, también de manera pertinente, bajo el **principio de complementariedad** mencionado en la sentencia del tribunal constitucional (STC 047-2004-AL; f.j. 54), **se puede aplicar para las solicitudes por pedido de gracia para propuestas de Planeamientos Integrales** de manera supletoria para la integración de predios rústicos al suelo urbano, sin entrar en contradicción con la quinta disposición complementaria final del D.S. 012-2022-VIVIENDA bajo el **principio de especificidad, subsidiariedad y complementariedad**.

Al respecto, se tiene como sustento legal lo dispuesto por el artículo 112° de la Ley de Procedimiento Administrativo General- Ley N°27444, que precisa textualmente lo siguiente:

Artículo 112.- Facultades de formular peticiones de gracia

112.1 Por la facultad de formular peticiones de gracia, el administrado puede solicitar al titular de la entidad competente la emisión de un acto sujeto a su discrecionalidad o a su libre apreciación, o prestación de un servicio cuando no cuenta con otro título legal específico que permita exigirlo como una petición en interés particular.

112.2 Frente a esta petición, la autoridad comunica al administrado la calidad graciable de lo solicitado y es atendido directamente mediante la prestación efectiva de lo pedido, salvo disposición expresa de la ley que prevea una decisión formal para su aceptación.

112.3 Este derecho se agota con su ejercicio en la vía administrativa, sin perjuicio del ejercicio de otros derechos reconocidos por la Constitución.

Que dicha norma señala que tal derecho comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, que se alinea de manera pertinente al objetivo de la política nacional de vivienda y urbanismo de “*Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país*”, mediante el (1) fortalecer las medidas de optimización del uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país mediante la densificación o a través de intervenciones urbanísticas que promuevan proyectos de diversas escalas, (2) desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país, y (3) asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país; y asimismo, lo mencionado en el artículo 2 de la Ley 31313- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad buscando,

“[...] orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivo, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable a fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes [...]”

Es por ello, que en el marco de la Ley de Procedimiento Administrativo General- Ley N°27444, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible- Ley N°31313 y D.S. 012-2022-VIVIENDA, se solicita la aprobación de la propuesta del Planeamiento Integral para la asignación de zonificación y anexión al área urbana.

En conclusión, la propuesta del planeamiento integral del terreno para asignación de zonificación y anexión al área urbana por pedido de gracia se alinea de manera pertinente al objetivo de la política nacional de vivienda y urbanismo de “*Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país*”, mediante el (1) fortalecer las medidas de optimización del uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país mediante la densificación o a través de intervenciones urbanísticas que promuevan proyectos de diversas escalas, (2) desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país, y (3) asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país; que busca ser una contribución fundamental para el desarrollo y consolidación del suelo urbano del distrito de Asia, el cual afronta una gran demanda de suelo y vivienda, que a corto plazo será una nueva habilitación urbana que brindará nuevos aportes y vías para la ciudad.

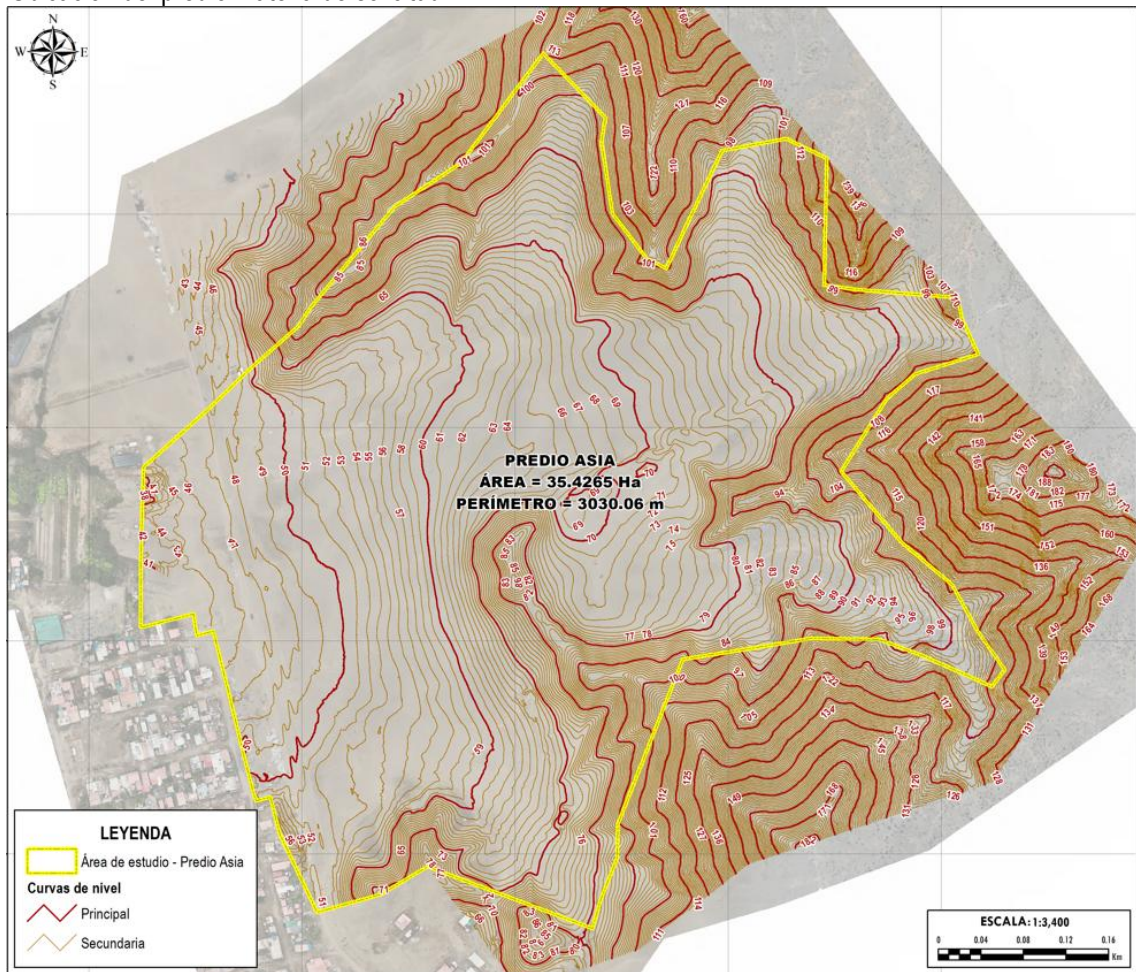
4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN EN EL PI: CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO

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.

4.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El área materia de estudio está constituido por un predio, inscrito en la partida registral 21336367, del terreno de 35.4266 HAS, ubicado en el distrito de Asia, denominado “*PREDIO DENOMINADO ASIA, SECTOR 09 DE OCTUBRE COD. REF. CATASTRAL 8_3258590_126817*”, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima.

Figura 8
Ubicación del predio materia de solicitud



4.2. ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

El área de estudio se encuentra inscrita en la partida registral 21336367, del terreno de 35.4266 HAS, con un perímetro de 3,011.01 ml, siendo sus linderos y medidas perimétricas las siguientes:

- ❖ **Por el Norte:** Colinda con terrenos de la comunidad campesina de Asia, con línea quebrada de diecisiete tramos miden: 79.59 ml, 41.28 ml, 76.17 ml, 19.52 ml, 25.01 ml, 100.14 ml, 74.54 ml, 65.19 ml, 77.71 ml, 21.95 ml, 68.95 ml, 52.03 ml, 19.75 ml, 50.27 ml, 72.56 ml, 56.09 ml y 38.86 ml.
- ❖ **Por la Este:** Colinda con terrenos de la Comunidad Campesina de Asia, con línea quebrada de trece tramos que miden: 115.12 ml, 40.54 ml, 42.50 ml, 31.29 ml, 44.78 ml, 31.31 ml, 35.27 ml, 80.16 ml, 86.69 ml, 61.41 ml, 49.83 ml, 44.07 ml y 21.86 ml.
- ❖ **Por el Sur:** Colinda con terrenos de la Comunidad Campesina de Asia, con línea quebrada de doce tramos que miden: 73.21 ml, 43.25 ml, 63.04 ml, 68.71 ml, 54.41 ml, 166.45 ml, 31.99 ml, 43.57 ml, 26.56 ml, 167.03 ml, 51.62 ml y 62.80 ml.
- ❖ **Por la Oeste:** Colinda con el Anexo 09 de octubre y con terrenos de Comunidad Campesina de Asia, con línea quebrada de doce tramos que miden: 82.36 ml, 35.96 ml, 15.34 ml, 5.82 ml, 41.97 ml, 62.13 ml, 51.58 ml, 14.74 ml, 20.11 ml, 52.64 ml, 62.59 ml y 88.69 ml.

CUADRO DE DATOS TECNICOS				COORDENADAS UTM SISTEMA WGS 84- Z. 18S	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	80.43	133°37'28"	325051.5192	8591963.0690
2	2-3	56.10	182°20'10"	325111.4706	8592016.6920
3	3-4	60.27	176°58'19"	325151.7250	8592055.7650
4	4-5	19.28	196°59'53"	325197.1304	8592095.4010
5	5-6	124.23	172°2'33"	325207.3131	8592111.7710
6	6-7	74.73	163°7'55"	325286.9043	8592207.1620
7	7-8	77.52	142°21'58"	325349.3670	8592248.1790
8	8-9	75.77	223°56'0"	325426.6643	8592242.3095
9	9-10	23.12	40°42'28"	325485.0551	8592290.5990
10	10-11	68.06	198°31'30"	325481.1585	8592267.8060
11	11-12	52.18	208°27'43"	325491.5985	8592200.5530
12	12-13	21.04	205°25'24"	325523.2075	8592159.0390
13	13-14	50.89	272°3'4"	325541.9094	8592149.3900
14	14-15	71.44	179°48'55"	325563.6072	8592195.4172
15	15-16	54.86	97°58'59"	325594.2793	8592259.9411
16	16-17	46.88	208°31'35"	325646.6187	8592243.4974
17	17-18	118.86	77°47'18"	325692.6220	8592252.5104
18	18-19	31.65	263°28'40"	325690.2849	8592133.6700
19	19-20	47.28	183°8'31"	325721.6487	8592129.4580
20	20-21	30.72	118°19'58"	325768.7870	8592125.7425
21	21-22	44.98	188°16'9"	325781.1952	8592097.6436
22	22-23	31.14	75°29'45"	325805.0951	8592059.5365
23	23-24	35.44	203°21'23"	325775.4097	8592050.1250
24	24-25	80.19	197°7'24"	325748.6390	8592026.8970
25	25-26	86.89	252°21'1"	325706.2259	8591958.8360
26	26-27	62.16	189°36'3"	325762.5652	8591892.6860
27	27-28	49.74	159°0'4"	325810.2013	8591852.7450
28	28-29	44.16	185°53'0"	325834.3346	8591809.2480
29	29-30	19.82	108°26'0"	325859.6027	8591773.0352
30	30-31	71.63	102°46'53"	325847.7666	8591757.1330
31	31-32	43.11	183°14'30"	325782.2715	8591786.1280
32	32-33	63.98	199°43'27"	325741.9288	8591801.3220
33	33-34	67.15	190°16'0"	325677.9529	8591802.3420
34	34-35	54.77	179°42'43"	325611.6973	8591791.4290
35	35-36	166.22	239°23'48"	325557.6146	8591782.8000
36	36-37	31.78	200°9'30"	325496.5926	8591628.1880
37	37-38	42.98	159°58'49"	325495.8275	8591596.4220
38	38-39	27.16	185°26'11"	325480.1439	8591556.4010
39	39-40	165.24	85°24'57"	325472.6735	8591530.2850
40	40-41	51.05	231°16'4"	325317.9438	8591588.2810
41	41-42	62.07	164°55'16"	325274.0580	8591562.2020
42	42-43	81.67	99°52'8"	325214.2884	8591545.4670
43	43-44	35.41	168°44'55"	325179.1126	8591619.1790
44	44-45	13.56	270°21'6"	325170.3910	8591653.4970
45	45-46	6.53	97°54'22"	325157.2680	8591650.0760
46	46-47	42.60	171°40'58"	325154.7665	8591656.1100
47	47-48	59.17	179°17'27"	325144.3170	8591697.4060
48	48-49	55.90	180°40'54"	325130.5136	8591754.9420
49	49-50	15.96	271°36'52"	325116.8258	8591809.1450
50	50-51	20.64	82°47'9"	325101.4646	8591804.8020
51	51-52	51.13	275°43'18"	325098.3873	8591825.2150
52	52-53	62.79	75°47'46"	325048.8419	8591812.5910
53	53-1	87.73	178°5'44"	325048.7424	8591875.3780
TOTAL		3020.06	9179°59'57"		

4.3. TITULARIDAD

El área de estudio se encuentra inscrita en la partida 21336367, cuyo propietario es BAS INMOBILIARIOS E.I.R.L. inscrita en la partida N° 70760262 del Registro de Personas Jurídicas del Callao.

5. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

5.1. 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.

5.2. 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 Asia.

5.3. NECESIDAD 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 Asia 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.

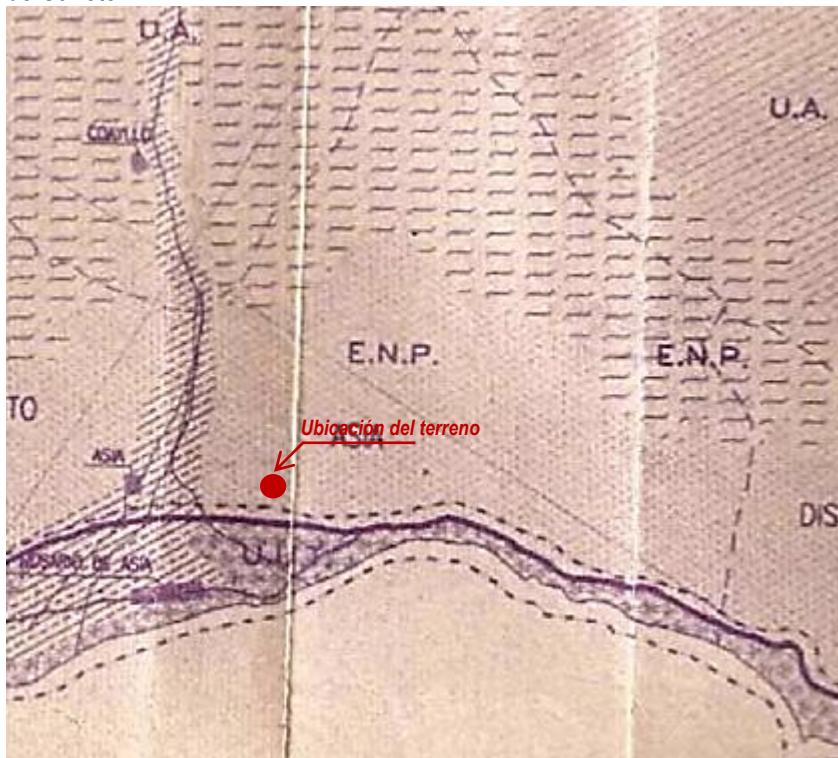
6. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

6.1. ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y ACCESIBILIDAD DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La extensión territorial del Distrito de Asia es de 279.4 km², Constituida por área urbano central, urbanizaciones y asentamientos humanos. El predio se encuentra calificado como **Z.T.E (ZONIFICACIÓN DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO) – ERIAZO NO PROGRAMADO** 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.

Figura 9

Ubicación del predio materia de solicitud en el Esquema de Ordenamiento Territorial de la provincia de Cañete



Nota: Ordenanza N°06-95-MPC

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.

Al terreno se accede de sur a norte a través de la carretera Panamericana Sur, luego ingresando por un camino de sección A-A, conforme su plano de ubicación. La sección de vías programadas es de 20.00ml.; 10.00ml., 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.

Figura 10

Ubicación del predio materia de solicitud y vías de anexión al área urbana



Nota: Google Maps

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

Vía expresa: Carretera Autopista Panamericana Sur

Lugares concurridos cercanos

- **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.

6.2. 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 intervención urbanística integral para 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 PE, 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.

6.2.1. 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.

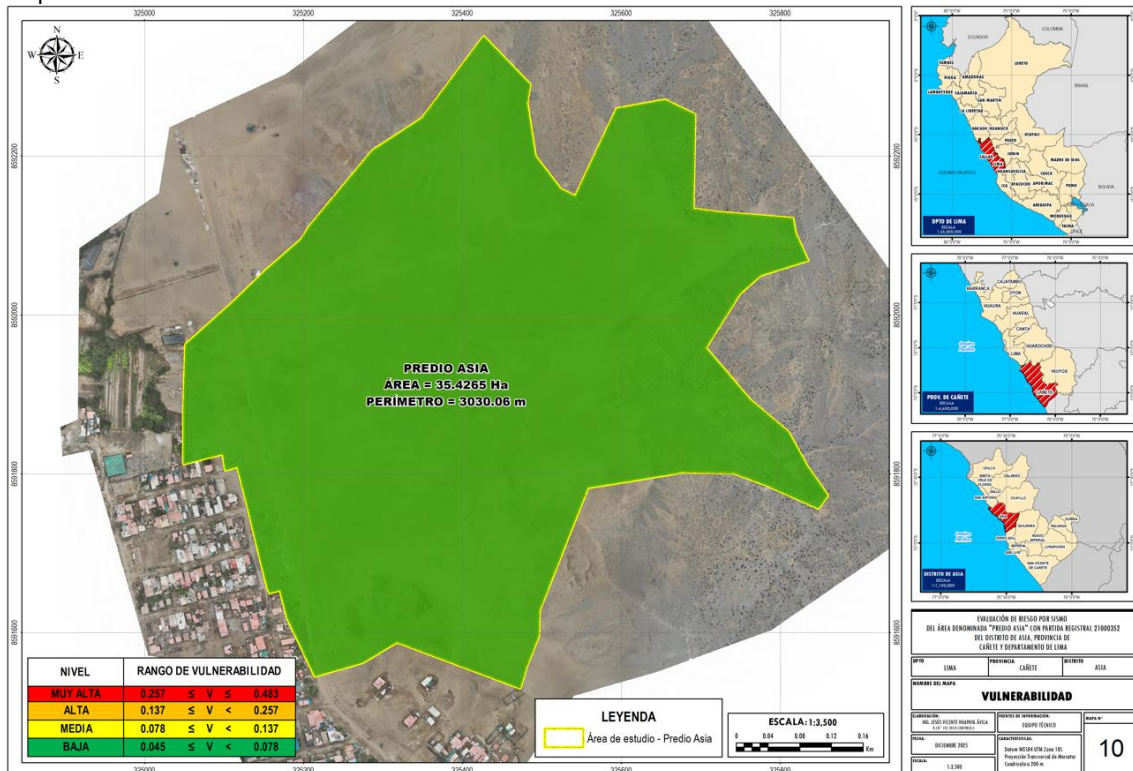
Huaco: Conocido también como flujo de detritos o lodo, es un movimiento rápido de rocas, escombros y suelos saturados de agua que ocurren en cauces de quebradas o laderas cuando ocurren precipitaciones intensas y prolongadas. Generalmente, en su trayecto se desbordan lateralmente depositándose en forma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

Figura 11
Mapa de vulnerabilidad en ámbito de estudio



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.

¿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:

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

(Villacorta et al, 2012)

Donde:

- SMM : Susceptibilidad ante movimientos en masa
- SCV : Susceptibilidad ante cobertura vegetal
- SHG : Susceptibilidad ante hidrogeología
- SGM : Susceptibilidad ante geomorfología
- SP : Susceptibilidad ante pendiente
- SL : Susceptibilidad ante 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):

Tabla 2
Criterios de susceptibilidad

GRADO	CRITERIO
Muy alta	Laderas con zonas de falla, masas de rocas intensamente meteorizadas, saturadas y muy fracturadas; con discontinuidades desfavorables, depósitos superficiales inconsolidados, laderas con pendientes entre 30° a 45°, movimientos en masa registrados con anterioridad. En estos sectores existe alta posibilidad de que ocurran movimientos en masa.
Alta	Laderas que tienen zonas de falla, masas de roca con meteorización alta a moderada, fracturadas con discontinuidades desfavorables; depósitos superficiales inconsolidados, materiales parcialmente a muy saturados, laderas con pendientes entre 25° a 45°, donde han ocurrido movimientos en masa o existe la posibilidad de que ocurran. 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

Nota: Villacorta (2012).

7. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

7.1. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL ÁREA 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 Uso Residencial, Uso Comercial, usos especiales y uso de taller; 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, usos especiales y uso de taller que se requiera.

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.

La zonificación ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA – ZDM, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, permite un área resultante de acuerdo al proyecto, 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 coordinado la dotación de servicios de redes de agua, 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, el asignar la Zonificación de ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA – ZDM, es coherente con la realidad que se vive en la zona, alentado por la instalación de agua, desagüe y energía eléctrica a cargo de la empresa EMAPA Y LUZ DEL SUR, que atraviesan la zona, refuerzan la idea de un cambio a uso mixto compatible con uso residencial, comercial, usos especiales y uso de taller.

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, y son los siguientes:

Tabla 3
PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

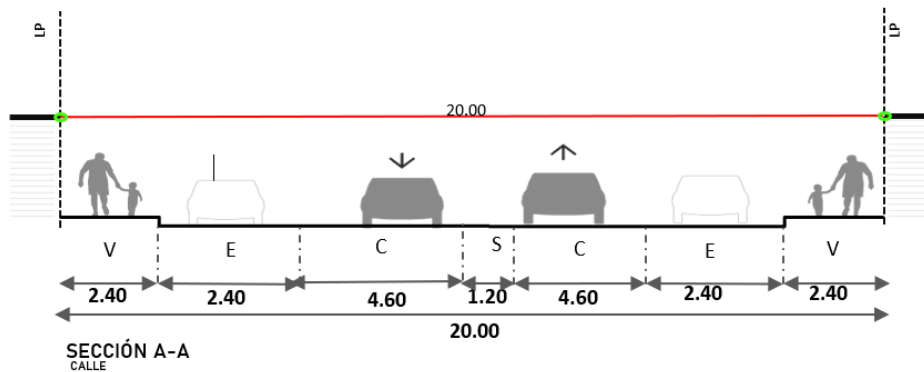
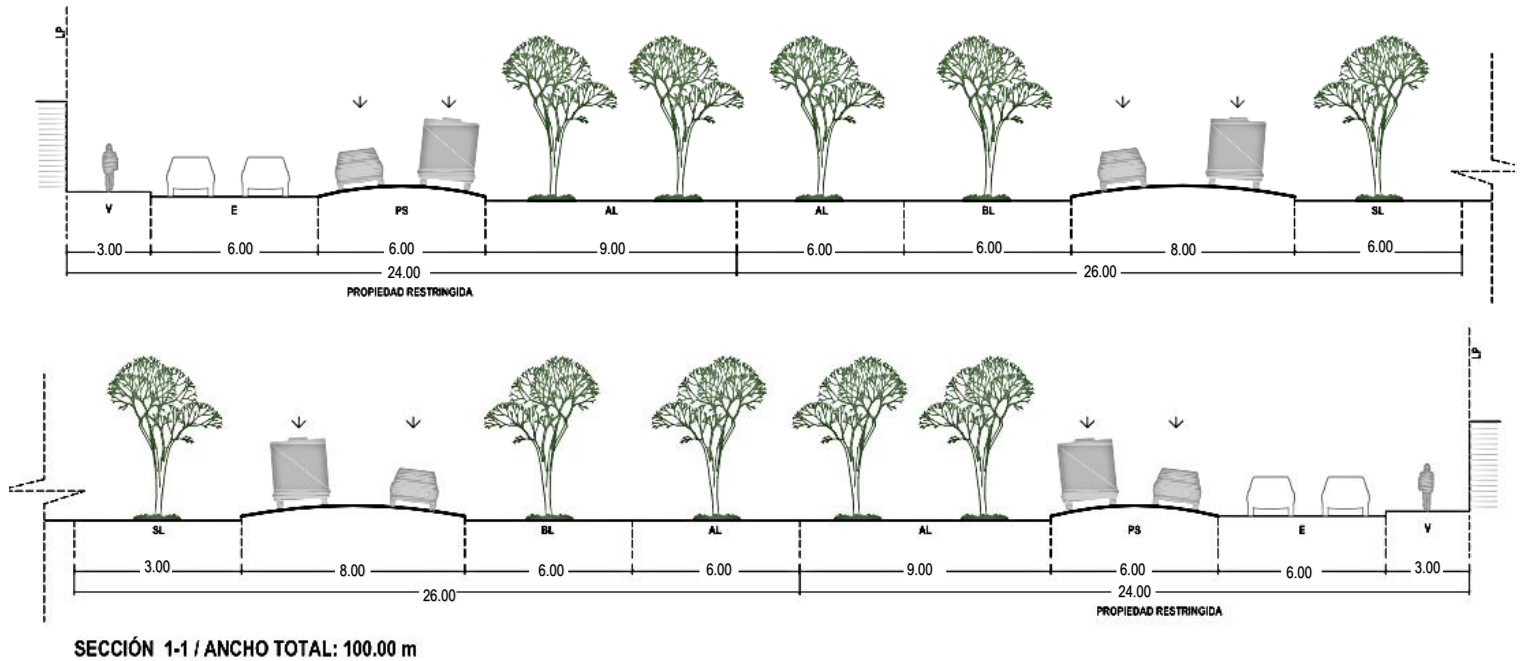
NORMAS TECNICAS	R.N.E		
AREA TERRITORIAL	DISTRITO DE SAN VICENTE		
ZONIFICACIÓN	ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA -ZDM		
USO PERMITIBLE Y COMPATIBLE	UNIFAMILIAR		
	MULTIFAMILIAR (*)		
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)		
DENSIDAD NETA	UNIFAMILIAR		560 Hab/Has
	MULTIFAMILIAR (*)	FRENTE A CALLE	2100 Hab/Has
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	3170 Hab/Has
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)	FRENTE A CALLE	3000 Hab/Has
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	AREA MINIMA DE DPTO. (4)
AREA LOTE NORMATIVO	UNIFAMILIAR		90 M2
	MULTIFAMILIAR (*)	FRENTE A CALLE	120 M2
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	300 M2
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)	FRENTE A CALLE	600 M2
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	
FRENTE MINIMO	UNIFAMILIAR		6.00 ML
	MULTIFAMILIAR (*)	FRENTE A CALLE	8.00 ML
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	10.00 ML
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)	FRENTE A CALLE	18.00 ML
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	UNIFAMILIAR		3 PISOS + AZOTEA
	MULTIFAMILIAR (*)	FRENTE A CALLE	5 PISOS + AZOTEA
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	8 PISOS + AZOTEA
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)	FRENTE A CALLE	8 PISOS + AZOTEA
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	1.5 (a+r)
PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE	UNIFAMILIAR		30 %
	MULTIFAMILIAR (*)	FRENTE A CALLE	30%
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	35%
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)	FRENTE A CALLE	40%
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (3)	
RETIRO MUNICIPAL	FRENTE A VIA LOCAL		3.00 ML
	FRENTE A AVENIDAS		5.00 ML
INDICE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	UNIFAMILIAR		NO EXIGIBLE
	MULTIFAMILIAR (*)		01 ESTACIONAMIENTO CADA 3 UNIDADES DE VIVIENDA
	CONJUNTO RESIDENCIAL (**)		01 ESTACIONAMIENTO CADA 3 UNIDADES DE VIVIENDA

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.

7.3. 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 con la VIA NACIONAL- PANAMERICANA SUR. Las secciones viales propuestas son de la vía denominada Sección A-A.



7.4. 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 del proyectado, 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 Asia – 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 Asia 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 Autopista 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.

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 Asia 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.

7.5. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

El Planeamiento Integral del terreno 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 Asia. 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 Asia 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 Asia, 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.

8. PROCESO PARTICIPATIVO CIUDADANÍA EFECTIVA

8.1. 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 69.4. *Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública del ámbito de intervención del plan, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente reglamento*

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

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, la duración de la exhibición de la propuesta tanto en la Municipalidad Provincial de Cañete y La Municipalidad Distrital de Asia 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.

9. CONCLUSIONES

- ❖ La propuesta de Planeamiento Integral del terreno denominado “PREDIO DENOMINADO ASIA, SECTOR 09 DE OCTUBRE COD. REF. CATASTRAL 8_3258590_126817”, con partida registral 21336367, en el distrito de Asia, en la Provincia de Cañete y Departamento de Lima; tiene incidencia directa en el desarrollo de la zona y del distrito de Asia, 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 terreno, 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.

10. 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 (ZV-01)
4. Entorno urbano (EU-01)
5. Planeamiento Integral – propuesta (PI-01)