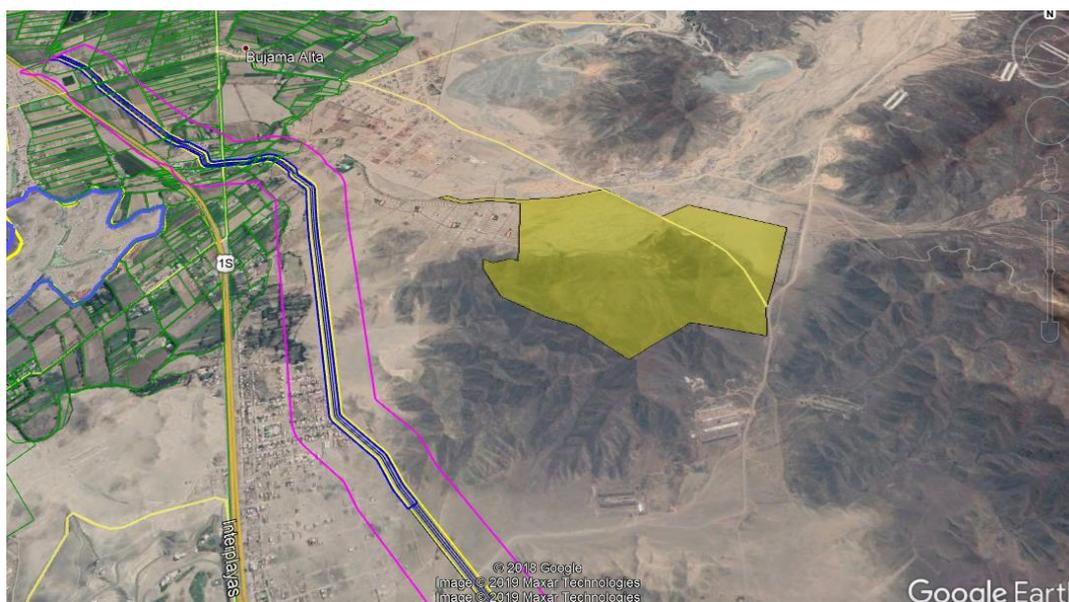


## PLANEAMIENTO INTEGRAL

**PREDIOS RUSTICOS SUB LOTE B2 Y TERRENO A2 UBICADOS EN LA ZONA DENOMINADA CAL Y CANTO A LA ALTURA DEL KM. 93.90 DE LA CARRETERA PANAMERICANA.**



**Distrito de Asia – Provincia de Cañete**

**Asia, Setiembre del 2019**

# INDICE

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.1. INTRODUCCIÓN

### 1.2. JUSTIFICACIÓN

### 1.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Objetivo general
- Objetivos específicos

### 1.4. MARCO LEGAL

- Panorama normativo de 2008 a 2018
- Evolución de los Usos de Suelo
- Marco de planificación urbana

### 1.5. MARCO CONTEXTUAL

- Otros casos en la
- Grandes proyectos urbanos en cercanía - Contexto general - Contexto inmediato

## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

- Límites de propiedad
- Certificado Registral Inmobiliario
- Zonificación y Usos permitidos

## 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

### 3.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

- Análisis Físico-Territorial
- Análisis de Movilidad.  
Plano de rutas de transporte público.

**- Análisis Socioeconómico**

**Plano de Valor del Suelo**

**- Análisis de Medioambiente y Paisaje.**

**Plano de Ubicación y aproximación física visual.**

**Plano de Componentes de Riesgo.**

**- Análisis de Equipamiento Urbano**

**Plano de Equipamiento Educativo**

**Plano de Equipamiento de Salud**

**Plano de Equipamiento varios.**

#### **4. EVALUACIÓN DE LA SITUACION ACTUAL EN RELACION A LOS USOS Y EQUIPAMIENTOS PRINCIPALES EXISTENTES**

**- Usos Comerciales.**

**- Usos Educativos.**

**- Usos de Salud.**

#### **5. ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN.**

##### **5.1. CONDICIONANTES DEL CONTEXTO URBANO**

**Plano Paisaje y riesgos ambientales**

##### **5.2. INTENSIDADES DE USO**

#### **6. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO**

**Plano de Zonificación Propuesta**

**Plano del sistema vial propuesto.**

#### **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL QUE CORRESPONDA**

**7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO.**

**7.2. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN.**

### **7.3. PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL**

## **8.ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO**

### **8.1. ETAPAS DE DESARROLLO**

**ANEXOS**

**PLANOS.**

## 1. CONSIDERACIONES GENERALES

### 1.1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo la elaboración de un Planeamiento Integral en los predios rústicos ubicados en la zona denominada cal y canto a la altura del km. 93.90 de la carretera panamericana sub lote B2 y Terreno A2, distrito de Asia, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, para ello, en base al D.S. 22-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano Sostenible, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano, en el cual se señalan los componentes requeridos para un plan de esta naturaleza.

El presente documento proporciona los lineamientos técnicos y normativos para un proyecto urbanístico, adoptando una zonificación coherente con el uso del entorno inmediato, una nueva zonificación y una propuesta vial (interna y externa) que asegure la plena integración con el Sistema Vial aprobado, con el objetivo de orientar los procesos de desarrollo urbano en el marco de una visión de desarrollo sostenible.

### 1.2 JUSTIFICACIÓN

El distrito de Asia es uno de los 17 distritos que conforman la provincia de Cañete, ubicada en el departamento de Lima en el Perú, se encuentra al Centro-Oeste de la provincia, tiene como límites los siguientes distritos:

- Al Norte : Distrito de Mala
- Al Sur : Distrito de Cerro Azul
- Al Este : Distrito de Coayllo
- Al Sur Este : Distrito de Quilmaná
- Al Oeste : Con el Océano Pacífico

Mediante Ley 15112 del 24 de julio de 1964 durante el Gobierno de Fernando Belaúnde Terry, con **sede en Capilla de Asia, se crea el distrito de Asia.**

A partir de la década de los 80, el distrito de Asia empezó a experimentar un proceso de expansión urbana altamente planificado en su zona de playa. Esta expansión es explicada inicialmente por nuevos vecinos que ocupan sus viviendas de verano entre los meses de diciembre y abril. Como consecuencia de ello y de la tendencia de los habitantes de la ciudad de Lima a alejarse del centro de la capital y buscar lugares más tranquilos, la principal etapa de expansión con motivos de vivienda de verano se dio hasta fines de los 90.

En este siglo se ha vuelto a potenciar esta tendencia de ocupación residencial con fines de segunda vivienda de temporada, ampliándose nuevas viviendas en la zona de Asia del Mar, pero sobre todo al sur de Asia (Sarapampa). A inicios de la década de 2010, también esta **tendencia se amplió a la zona campestre de Asia.**

En ambos casos, en Asia parecen haber confluído los intereses y sentidos de responsabilidad de pobladores locales, residentes de verano y empresarios para hacer de Asia un atractor saludable de descanso y desarrollo de actividades de bajo impacto en el entorno natural. No obstante, surge la necesidad de emprender iniciativas concertadas para mantener las tendencias positivas de **crecimiento de Asia.**

Con la aprobación del Esquema de Ordenamiento Urbano de Asia, es fundamental realizar el Planeamiento Integral de la zona calificada como ZRE5 y seguir avanzando en el ordenamiento urbano del distrito, lo que nos permite mejorar las condiciones del espacio urbano distrital, considerando los aspectos fundamentales de equipamiento urbano, vialidad y accesibilidad, infraestructura de servicios básicos, gestión de riesgos de desastres y/o la recuperación o mantenimiento de la infraestructura existente, lo cual elevará la calidad de vida y bienestar de los habitantes de este sector de la ciudad.

Para cumplir con este propósito de gestión urbana, nuestra reglamentación urbanística ha reconocido a través de la D.S. 22-2016-VIVIENDA, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial urbano sostenible, aplicable a nivel nacional, la evaluación de las propuestas y la presentación de éstos ante el Concejo Provincial, para finalmente ser aprobados mediante Ordenanza.

Los planes específicos constituyen instrumentos técnico-normativos articuladores entre los planes urbanos de alcance metropolitano y aquella reglamentación especial que merecen determinados sectores urbanos que por sus condiciones particulares deben ser atendidos de forma individual de acuerdo a las necesidades de sus propietarios y a la visión urbana de desarrollo local de las autoridades.

La tendencia de expansión urbana se presenta hacia las playas del sur y hacia el campo (casas huerta): la zona de la Capilla, Isla, Platanal, etc., generando procesos de compra y ventas de terrenos agrícolas y eriazos. Se proyecta que en corto y mediano plazo estas zonas se convertirán en nuevas zonas urbanas. Esta acelerada tendencia de expansión urbana ha generado un desorden en el tema de usos de suelo. Una característica positiva es la baja densidad en las zonas residenciales, pues mantiene el carácter del distrito.

Existen habilitaciones urbanas temporales que no hacen los aportes reglamentarios a la municipalidad distrital de Asia. Se debe reglamentar estas zonas, así como **identificar las zonas para una expansión urbana ordenada.**

La inversión privada es adecuada para un país, por los beneficios que brindan y se reflejan a nivel corporativo nacional, en oportunidades del sector privado genera desarrollar modelos de negocios que generen valor económico, ambiental y social, además ayuda al desarrollo de países tercermundistas y mejorar sustancialmente la calidad, rebaja de tarifas de los servicios brindados en energía, telecomunicaciones e infraestructura.

Es muy importante para promover más trabajo, reducir la pobreza, crear más oportunidades y promover el progreso personal y social, familiar y de todo el país. Una mayor inversión privada permite una mayor generación de empleo directa e indirectamente a través de su efecto positivo sobre el crecimiento económico.

El Perú a la fecha ha promulgado normas para impulsar la Inversión Privada, por lo que la planificación adecuada hacia mejorar el uso del suelo y evitar la invasión de la propiedad privada es fundamental en la situación en la que se encuentra nuestros terrenos.

### 1.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

#### - OBJETIVO GENERAL

Planificar de manera ordenada y sostenible, el área ocupada por los predios rústicos ubicados en la zona denominada cal y canto a la altura del km. 93.90 de la carretera panamericana sub lote B2 y Terreno A2, distrito de Asia, , en armonía con el desarrollo que se desea para el distrito de Asia, considerando el potencial de desarrollo urbano, social y económico, y la necesidad de mejorar las características urbanísticas y prestaciones de los servicios, teniendo en cuenta la gestión de riesgos de desastres, a fin de que los nuevos desarrollos inmobiliarios se originen de manera ordenada y formal.

#### - OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Integrar el área de intervención con la trama urbana existente y o proyectada en el esquema de ordenamiento Territorial de Asia, mediante una adecuada estructura vial vinculada al sistema vial del sector, que permita una conexión permanente desde la Vía Panamericana Sur hacia la zona de los terrenos en consulta.

Proponer una distribución de los usos de suelo según las condiciones de intensidad de uso propicias para su desarrollo (vulnerabilidad y accesibilidad).

Mejorar la calidad de vida de la población del distrito de Asia, a través de la captación de inversión en infraestructura urbana y nuevos equipamientos, según se requiera y que a su vez generará empleo.

Promover la densificación urbana controlada, de modo que el sector tenga un crecimiento urbano ordenado con actividades compatibles a la Zonificación de Uso Residencial; **evitando las invasiones** y la ocupación indiscriminada de terrenos con usos no amigables con su medio ambiente.

Incentivar el desarrollo urbano sostenible de la ciudad en un sector con perspectivas de franco desarrollo Residencial que implica un manejo adecuado en el tiempo, de la interacción infraestructura urbana–medio ambiente para dotar de calidad de vida a los futuros residentes.

Aprovechar la ubicación de los predios dentro del contexto urbano en que se encuentra, considerando que las características y la forma como se han venido asentando la población en el entorno.

### 1.4. MARCO LEGAL

#### - PANORAMA NORMATIVO DE 2008 A 2019

##### a. Constitución Política del Perú:

Art. 192º, señala, con relación a las atribuciones y competencias de las entidades del Estado en materia de planificación urbana, que las Municipalidades tienen competencia para: **planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones** y ejecutar los planes y programas correspondientes.

El artículo 255º preceptúa que las Municipalidades Provinciales tienen a su cargo la **Zonificación y Urbanismo** en sus respectivas circunscripciones territoriales.

**b. Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972:**

- Art. 73º Inc. 1.5) Los Gobiernos Locales asumen las competencias y ejercen funciones específicas, como es la **organización del espacio físico y usos del suelo** de sus respectivas jurisdicciones.

-Art. 78º El ejercicio de las competencias y funciones específicas de las municipalidades se realiza de conformidad y con sujeción a las normas técnicas sobre la materia.

- Art. 161º Inc. 1.2) Establece que es función de la MML, **controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión urbana.**

**c. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible (D.S. Nº 22-2016-VIVIENDA)**

Que busca lograr una ocupación y uso racional del suelo urbano, generando ciudades sostenibles y competitivas en el territorio peruano, que garantice la participación del Estado en sus tres niveles de gobierno, la población y el sector privado.

**PLANEAMIENTO INTEGRAL**

De acuerdo al Art. 58, El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

**Programa Generación de Suelo Urbano (D.S. Nº 003-2012-VIVIENDA)**

Se crea el Programa Generación de Suelo Urbano con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social, y servicios complementarios de infraestructura y equipamiento mediante la promoción de acciones de recuperación, y/o transformación urbana y desarrollo de proyectos de producción de nuevo suelo urbano.

**d. Ordenanza Nº 06–95 - MPC. (Ver Plano) Plano de zonificación y usos de suelos y su modificatoria aprobada con Ordenanza Nº 026–2002-MPC.**

La Ordenanza que aprobó la zonificación de Asia y usos de suelo vigente hasta el año 2010.

**- EVOLUCIÓN DE LOS USOS DE SUELO DE ASIA**

**Ordenanza Nº 06–95 – MPC, Plano de zonificación y usos de suelos y su modificatoria aprobada con Ordenanza Nº 026–2002-MPC, vigente hasta el año 2010.**

El predio se encontraba calificado como Eriazo No programado ENP, Plano de zonificación aprobado.



**Plano de zonificación y usos de suelos aprobados con Ordenanza N° 06-95 – MPC y su modificatoria aprobada con Ordenanza N° 026-2002-MPC.**

**- MARCO DE PLANIFICACIÓN URBANA**

**PLANIFICACION URBANA EN EL DISTRITO DE ASIA**

**MISIÓN:**

“La Municipalidad Distrital de Asia orienta y promueve el ordenamiento urbano sostenible de su circunscripción, a partir de la visión de desarrollo y de los objetivos del esquema de ordenamiento urbano distrital

**VISIÓN:**

“Asia distrito ordenado, armónico y de calidad residencial, ubicado al sur de Lima, donde se desarrollan actividades agropecuarias, comerciales, culturales y recreativas de alto nivel. Saludable y seguro, con una institucionalidad local eficiente y articulada de alta responsabilidad social que promueve la igualdad de oportunidades para lograr una adecuada calidad de vida”.

**Principales líneas y acciones estratégicas**

<p><b>Desarrollo Urbano. -</b></p> <p>“Asia, distrito ordenado, armónico con una oferta residencial de alta calidad”.</p>	<p>La característica más importante del Asia es su vocación residencial que concentra población de recursos bajos, medios y altos en un área que combina la zona desértica con una zona agropecuaria.</p> <p>Asia en Cañete representa el área de mayor atracción actual para usos residenciales de temporada tipo condominio, tanto de playa como de campo, así como asentamientos permanentes.</p>
---	--

	<p>El concepto de integración contenida en esta Línea Estratégica busca la promoción de inversiones urbanas que tiendan a conectar las distintas zonas del distrito, sobre todo las más deprimidas; aquí el rol de la inversión pública es importante. Las inversiones del Estado serán orientadas al reordenamiento urbano y a articular estas zonas al resto del distrito.</p>
<p>Gestión Ambiental y de Riesgos de Desastres. -</p> <p>“Asia, distrito saludable y seguro”.</p>	<p>Priorizar la atención a la calidad del medio ambiente.</p>
	<p>Elevar la productividad de los servicios de limpieza pública, áreas verdes, ordenamiento del comercio urbano, fiscalización ambiental, campañas de educación ciudadana, etc</p>
	<p>Configurar un paisaje de elevada calidad urbana, donde calles limpias, parques ordenados, verdes y variados, comercio ambulatorio controlado y ordenado, así como una adecuada gestión de riesgos de desastres ante posibles sismos e inundaciones por tsunamis asociados, así como huaycos debido a un posible FEN.</p>
	<p>Promover y participar en la construcción de la infraestructura de los diversos servicios para el Uso de la colectividad y turistas.</p>
	<p>Definir una adecuada y conveniente dependencia política regional para contar con recursos y Apoyo tendentes al desarrollo integral del distrito al corto y mediano plazo.</p>

## 1.5. MARCO CONTEXTUAL

### - OTROS CASOS:

### - GRANDES PROYECTOS URBANOS EN CERCANÍA - CONTEXTO GENERAL

Se puede apreciar que en la zona se ha realizado cambio de zonificación mediante Ordenanza 35-2012-MPC se aprueba la modificación del Plan urbano del distrito de Asia, mediante anexión del predio al área urbana y asignación de zonificación, a ZHR

Zona de Habilitación recreacional del terreno denominado Fundo Versalles de 50 Ha., en el cual se ha desarrollado el Proyecto de Habilitación Urbana tipo Club Vacacional denominado Fundo Pradera.

A la fecha y en base a la Ordenanza No. 040-2018-mpc que aprueba el esquema de desarrollo Urbano del distrito de Asia, el terreno de Fundo pradera se encuentra calificado con Zonificación RDB Residencial de Densidad Baja

Fundo pradera de Asia

Habilitación Urbana Tipo club Vacacional



Alto Pradera de Asia

Habilitación Urbana Tipo club Vacacional



#### **- CONTEXTO INMEDIATO**

En el contexto inmediato se identifica varios usos y actividades en las que destacan las de uso recreativo, y que se identifican como hitos.

- Boulevard de Asia
- Condominio Alto Bujama
- Sede Playa Real Club de Lima
- Club de Playa Las Arenas
- Condominio Playa Coral
- Condominio Asia Golf

- Fundo Pradera de Asia

## Ver Plano de Grandes Proyectos

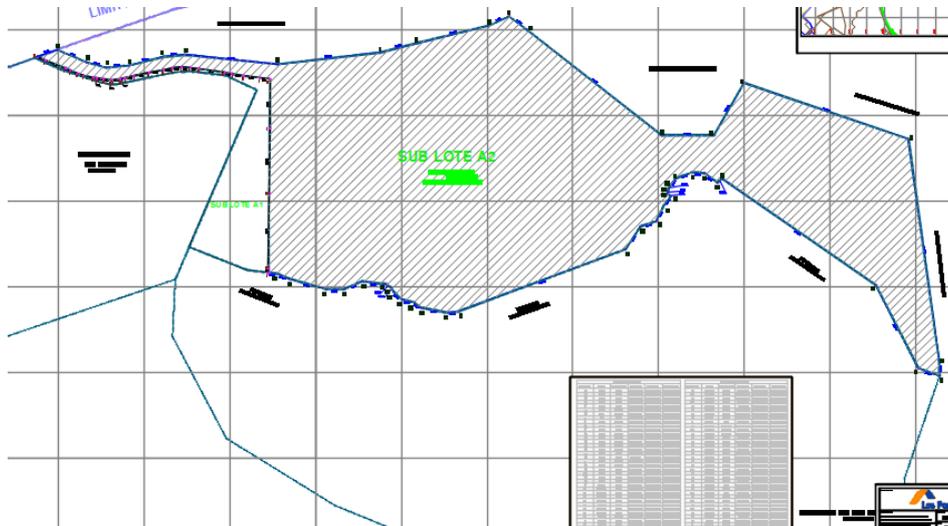
## 2. ESTADO DE LA PROPIEDAD PREDIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

### - LÍMITES DE PROPIEDAD

## TERRENO A2

### Localización

- Departamento: LIMA
- Provincia: CAÑETE
- Distrito: ASIA
- Ubicación: Pedios rústicos ubicados en la zona denominada cal y canto a la altura del km. 93.90 de la carretera panamericana sur-terreno b, sub lote B2 y Terreno A.



Ubicación del Área materia del Planeamiento integral

### Linderos y Perímetro del Predio

De acuerdo a la partida registral y título archivado que dio merito a la inscripción de la Partida Registral No. 21179558, terreno A de forma irregular cuya superficie equivale a 510,218.00 m<sup>2</sup>. (51.0218 Ha.) y perímetro total de 5,037.25 ml., tiene las siguientes características:

#### Linderos:

- **Por el Norte:** Colinda con terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia, en línea quebrada de doce (12) tramos que miden: 1-B con 43.62 ml., B-C con 64.59 ml., C-D con 40.77 ml., D-E con 48.22 ml., E-F con 70.49 ml., F-G con 45.41 ml., G-H con 189.96 ml., H-I con 210.95 ml., I-J con 79.85 ml., J-K con 150.34 ml., y K-L con 43.86 ml., con una distancia total de 988.06 ml.

- Por el Este:** Colinda con terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia y con un camino carrozable, en línea quebrada de siete (7) tramos que miden: L-M con 45.94 ml., M-N con 347.94 ml., N-O con 108.30 ml., O-P con 122.68 ml., P-Q con 354.61 ml., Q-R con 457.08 ml., y R-S con 30.96 ml., con una distancia total de 1,467.51 ml.
- Por el Sur:** Colinda con propiedad de terceros, en línea quebrada de veintinueve (29) tramos que miden: S-T con 46.00 ml., T-U con 191.00 ml., U-V con 382.63 ml., V-W con 12.00 ml., W-X con 32.86 ml., X-Y con 25.45 ml., Y-Z con 36.21 ml., Z-A1 con 17.25 ml., A1-B1 con 12.38 ml., B1-C1 con 6.70 ml., C1-D1 con 8.37 ml., D1-E1 con 23.40 ml., E1-F1 con 35.58 ml., F1-G1 con 33.32 ml., G1-H1 con 56.05 ml., H1-I1 con 366.29 ml., I1-J1 con 17.89 ml., J1-K1 con 58.42 ml., K1-L1 con 16.61 ml., L1-M1 con 25.49 ml., M1-N1 con 23.16 ml., N1-O1 con 12.00 ml., O1-P1 con 11.08 ml., P1-Q1 con 48.86 ml., Q1-R1 con 40.08 ml., R1-S1 con 36.79 ml., S1-T1 con 78.78 ml., T1-U1 con 25.00 ml., y U1-I3 con 19.13 ml., con una distancia total de 1,698.78 ml.
- Por el Oeste:** Colinda con Propiedad de Los Copropietarios con una línea quebrada de veintiocho (28) tramos que miden: I3-H3 con 9.02 ml., H3-G3 con 153.21 ml., G3-F3 con 133.14 ml., F3-E3 con 100.52 ml., E3-D3 con 20.29 ml., D3-C3 con 33.71 ml., C3-B3 con 24.85 ml., B3-A3 con 14.77 ml., A3-Z2 con 52.85 ml., Z2-Y2 con 18.55 ml., Y2-X2 con 17.21 ml., X2-W2 con 19.34 ml., W2-V2 con 17.67 ml., V2-U2 con 30.08 ml., U2-T2 con 32.04 ml., T2-S2 con 19.31 ml., S2-R2 con 9.81 ml., R2-Q2 con 14.33 ml., Q2-P2 con 4.25 ml., P2-O2 con 15.12 ml., O2-N2 con 14.61 ml., N2-M2 con 5.75 ml., M2-L2 con 20.75 ml., L2-K2 con 13.54 ml., K2-J2 con 15.40 ml., J2-I2 con 11.03 ml., I2-H2 con 44.55 ml., H2-G2 con 17.21 ml., con una distancia total de 882.91 ml.

CUADRO DE DATOS				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	NORTE (Y)
B	B - C	84.59	136°33'28"	325873.427
C	C - D	40.77	188°16'10"	325932.563
D	D - E	48.22	201°16'19"	325971.861
E	E - F	70.49	188°18'19"	326019.837
F	F - G	45.41	171°12'60"	326088.197
G	G - H	189.96	168°51'39"	326133.415
H	H - I	210.95	192°21'8"	326322.407
I	I - J	79.85	187°54'36"	326531.979
J	J - K	150.34	179°16'44"	326609.300
K	K - L	43.86	190°57'24"	326755.331
L	L - M	45.94	117°53'35"	326795.174
M	M - N	347.94	179°13'51"	326831.668
N	N - O	108.30	218°10'26"	327105.196
O	O - P	122.68	240°21'0"	327213.497
P	P - Q	354.61	100°45'35"	327274.185
Q	Q - R	457.08	116°45'8"	327609.695
R	R - S	30.96	174°41'48"	327672.217
S	S - T	46.00	68°11'50"	327673.599
T	T - U	191.00	136°24'42"	327630.214
U	U - V	382.63	208°16'26"	327543.500
V	V - W	12.00	261°27'6"	327229.021
W	W - X	32.86	97°17'21"	327220.298
X	X - Y	25.45	211°38'30"	327194.209
Y	Y - Z	36.21	204°24'24"	327168.834
Z	Z - A1	17.25	212°52'7"	327134.817
A1	A1 - B1	12.38	190°32'26"	327124.237
B1	B1 - C1	6.70	206°6'52"	327118.557
C1	C1 - D1	8.37	227°20'29"	327118.418
D1	D1 - E1	23.40	96°53'42"	327124.450
E1	E1 - F1	35.58	191°17'33"	327110.384
F1	F1 - G1	33.32	133°38'28"	327094.978
G1	G1 - H1	56.05	218°43'48"	327063.286
H1	H1 - I1	366.29	143°40'35"	327032.523
I1	I1 - J1	17.89	167°7'19"	326689.72
J1	J1 - K1	58.42	161°49'41"	326671.433
K1	K1 - L1	16.61	151°23'45"	326614.023
L1	L1 - M1	25.49	205°33'14"	326601.64
M1	M1 - N1	23.16	151°28'52"	326576.405

CUADRO DE DATOS				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	NORTE (Y)
N1	N1 - O1	12.00	165°12'4"	326559.257
O1	O1 - P1	11.08	205°10'15"	326552.727
P1	P1 - Q1	48.86	205°14'50"	326543.316
Q1	Q1 - R1	40.08	210°8'46"	326494.785
R1	R1 - S1	36.79	157°0'11"	326458.038
S1	S1 - T1	78.78	163°12'19"	326421.245
T1	T1 - U1	25.00	174°16'56"	326345.613
U1	U1 - I3	19.13	194°12'49"	326322.430
I3	I3 - H3	9.02	97°16'28"	326303.477
H3	H3 - G3	153.21	179°55'36"	326303.555
G3	G3 - F3	133.14	179°56'0"	326305.066
F3	F3 - E3	100.52	179°50'47"	326306.224
E3	E3 - D3	20.29	96°25'33"	326306.829
D3	D3 - C3	33.71	179°43'48"	326286.683
C3	C3 - B3	24.85	183°8'27"	326253.185
B3	B3 - A3	14.77	182°7'15"	326228.687
A3	A3 - Z2	52.85	176°53'31"	326214.231
Z2	Z2 - Y2	18.55	178°29'58"	326181.988
Y2	Y2 - X2	17.21	175°49'46"	326143.584
X2	X2 - W2	19.34	170°26'41"	326126.392
W2	W2 - V2	17.67	175°43'3"	326107.183
V2	V2 - U2	30.08	179°34'25"	326089.825
U2	U2 - T2	32.04	179°12'26"	326080.324
T2	T2 - S2	19.31	178°33'7"	326028.994
S2	S2 - R2	9.81	181°45'13"	326010.222
R2	R2 - Q2	14.33	184°17'57"	326000.616
Q2	Q2 - P2	4.25	189°48'4"	325986.404
P2	P2 - O2	15.12	183°18'20"	325982.158
O2	O2 - N2	14.61	184°5'59"	325967.107
N2	N2 - M2	5.75	179°15'40"	325952.710
M2	M2 - L2	20.75	182°39'49"	325947.027
L2	L2 - K2	13.54	186°43'32"	325926.705
K2	K2 - J2	15.40	184°2'5"	325913.855
J2	J2 - I2	11.03	181°26'52"	325899.623
I2	I2 - H2	44.55	177°32'17"	325889.540
H2	H2 - G2	17.21	182°50'43"	325848.062
G2	G2 - B	43.53	43°58'39"	325832.367

Area: 35.792.00 m<sup>2</sup>  
 3.3192 ha  
 Perimetro: 1.881.70 ml

## **SUB LOTE B2**

El terreno de forma irregular cuya superficie equivale a 829,056.20 m<sup>2</sup> (82.90562 Ha.) y perímetro total de 4,261.29 ml. Encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas.

- **Por el Norte:** Colinda con Propiedad de Terceros (Terreno A) y Terreno B1, en línea quebrada de cuarenta y dos (42) tramos que miden: P-O con 4.56 ml., O-N con 20.75 ml., N-M con 10.74 ml., M-LL con 7.51 ml., LL-L con 23.35 ml., L-K con 8.26 ml., K-J con 15.01 ml., J-I con 21.36 ml., I-H con 23.31 ml., H-G con 33.14 ml., G-F con 14.68 ml., F-E con 4.40 ml., E-D con 18.83 ml., D-C con 6.58 ml. C-B con 44.35 ml., y B-A con 19.68 ml., A-3 con 19.13 ml., 3-4 con 25.00 ml., 4-5 con 78.78 ml., 5-6 con 36.79 ml., 6-7 con 40.08 ml., 7-8 con 48.86 ml., 8-9 con 11.08 ml., 9-10 con 12.00 ml., 10-11 con 23.16 ml., 11-12 con 25.49 ml., 12-13 con 16.61 ml., 13-14 con 58.42 ml., 14-15 con 17.89 ml., 15-16 con 366.29 ml., 16-17 con 56.05 ml., 17-18 con 33.32 ml., 18-19 con 35.58 ml., 19-20 con 23.40 ml., 20-21 con 8.37 ml., 21-22 con 6.70 ml., 22-23 con 12.38 ml., 23-24 con 17.25 ml., 24-25 con 36.21 ml., 25-26 con 25.45 ml., 26-27 con 32.86 ml., y 27-28 con 12.00 ml., con una distancia total de 1,355.66 ml.
- **Por el Sur:** Colinda con terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia, en línea quebrada de dos (2) tramos que miden: 34-35 con 390.21 ml., y 35-36 con 418.76 ml., con una distancia total de 808.97 ml.
- **Por el Este:** Colinda con terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia, Terreno A y con un camino carrozable, en línea quebrada de seis (6) tramos que miden: 28-29 con 318.32 ml., 29-30 con 64.31 ml., 30-31 con 191.00 ml., 31-32 con 46.00 ml., 32-33 con 218.06 ml., y 33-34 con 183.39 ml., con una distancia total de 1,021.08 ml.
- **Por el Oeste:** Colinda con terrenos de propiedad de la Comunidad Campesina de Asia, en línea quebrada de seis (6) tramos que miden: 36-37 con 334.38 ml., 37-38 con 176.60 ml., 38-39 con 261.24 ml., 39-40 con 235.61 ml., y 40-P con 67.75 ml., con una distancia total de 1,075.58 ml.

CUADRO DE DATOS					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - 3	19.13	82°43'32"	3283.03.477	8593004.008
3	3 - 4	25.00	185°47'11"	3283.22.430	8593001.424
4	4 - 5	78.78	185°43'4"	3283.45.613	8592992.087
5	5 - 6	36.79	199°47'41"	3284.21.244	8592970.005
6	6 - 7	40.08	202°59'59"	3284.58.037	8592970.347
7	7 - 8	48.86	149°51'14"	3284.94.785	8592986.350
8	8 - 9	11.08	154°45'10"	3285.43.315	8592980.723
9	9 - 10	12.00	154°49'45"	3285.52.727	8592974.874
10	10 - 11	23.16	194°47'56"	3285.59.257	8592964.806
11	11 - 12	25.49	208°31'8"	3285.76.404	8592949.240
12	12 - 13	16.61	154°26'46"	3286.01.163	8592943.198
13	13 - 14	58.42	208°36'15"	3286.14.022	8592932.685
14	14 - 15	17.89	198°10'19"	3286.71.432	8592921.875
15	15 - 16	366.29	192°52'41"	3286.89.171	8592924.213
16	16 - 17	56.05	216°19'25"	3270.32.522	8593051.811
17	17 - 18	33.32	141°16'12"	3270.63.285	8593098.662
18	18 - 19	35.58	226°21'32"	3270.94.977	8593108.947
19	19 - 20	23.40	168°42'27"	3271.10.384	8593141.015
20	20 - 21	8.37	263°6'18"	3271.24.450	8593159.713
21	21 - 22	6.70	132°39'31"	3271.18.417	8593165.508
22	22 - 23	12.38	153°53'8"	3271.18.556	8593172.204
23	23 - 24	17.25	169°27'34"	3271.24.236	8593183.207
24	24 - 25	36.21	147°54'33"	3271.34.817	8593196.825
25	25 - 26	25.45	155°35'36"	3271.68.833	8593209.249
26	26 - 27	32.86	148°21'30"	3271.94.209	8593207.322
27	27 - 28	12.00	262°42'39"	3272.20.798	8593188.015
28	28 - 29	318.32	98°32'54"	3272.29.020	8593196.748
29	29 - 30	64.31	179°59'60"	3274.90.841	8593015.422
30	30 - 31	191.00	151°43'34"	3275.43.499	8592978.787
31	31 - 32	46.00	223°35'18"	3276.30.214	8592808.606
32	32 - 33	218.06	90°31'14"	3276.73.599	8592793.319
33	33 - 34	183.39	190°37'18"	3276.03.000	8592587.000
34	34 - 35	390.21	84°46'21"	3275.76.626	8592405.514
35	35 - 36	418.76	230°02'3"	3271.97.195	8592496.579
36	36 - 37	334.38	103°47'9"	3268.60.814	8592247.427
37	37 - 38	176.60	197°24'56"	3268.03.353	8592461.037
38	38 - 39	261.24	170°34'2"	3264.39.947	8592526.015
39	39 - 40	235.61	149°34'26"	3262.17.735	8592665.369
40	40 - P	67.75	149°13'18"	3261.07.656	8592873.686
P	P - O	4.56	52°12'28"	3261.11.114	8592941.348
O	O - N	20.75	162°34'27"	3261.14.570	8592938.373
N	N - M	10.74	185°15'40"	3261.33.629	8592930.168
M	M - LL	7.51	173°20'31"	3261.43.082	8592925.035
LL	LL - L	23.35	172°34'35"	3261.50.027	8592922.236
L	L - K	8.26	162°8'54"	3261.72.639	8592916.400
K	K - J	15.01	159°52'3"	3261.80.885	8592916.887
J	J - I	21.36	168°6'37"	3261.94.563	8592923.080
I	I - H	23.31	196°22'30"	3262.11.808	8592935.671
H	H - G	33.14	181°40'19"	3262.33.741	8592943.570
G	G - F	14.68	226°51'34"	3262.65.235	8592953.884
F	F - E	4.40	179°0'0"	3262.78.105	8592946.830
E	E - D	18.83	182°28'7"	3262.82.004	8592944.781
D	D - C	6.58	104°36'2"	3262.98.280	8592935.310
C	C - B	44.35	135°42'42"	3263.02.916	8592939.979
B	B - A	19.68	179°59'4"	3263.03.308	8592984.327

**- CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO**

**Titularidad**

El área materia del cambio de zonificación, está constituido por los predios rústicos ubicados en la zona denominada cal y canto a la altura del km. 93.90 de la carretera panamericana, terreno B sub lote B2 y terreno A., distrito de Asia, independizados en

las Partidas Registrales de la SUNARP – Zona Registral N° IX Sede Lima, No. 21196985 de propiedad de 21179558, (Ver Plano P-01 y Partida Registral).

## - ZONIFICACIÓN Y USOS PERMITIDOS

De acuerdo a los Certificados de Zonificación y vías 230-2019-SGPCUC-GODUR-MPC y 231-2019-SGPCUC-GODUR-MPC indican que los predios no se encuentran dentro de la Ordenanza No. 040-2018-mpc que aprueba el esquema de desarrollo Urbano del distrito de Asia. Por cuanto conserva su tipo original de predio rustico. Para el caso corresponde de acuerdo a la Ordenanza No. 06-95-MPC, modificado por la Ordenanza No. 026-2002-MPC la zonificación de **ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO**.

**ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO:** *“Todas las áreas que constituyen un recurso e importancia trascendental para el desarrollo que garanticen y favorezcan el crecimiento económico y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, mediante el aprovechamiento más racional, sustentable y sostenible de los recursos naturales y la actuación decidida y concertada de los diferentes agentes socioeconómicos, integrados en una alianza estratégica cuyo objetivo común es el desarrollo integral de la provincia.”* Así mismo, en la inspección se pudo apreciar existencia de botadero, cercano al predio; a considerar en Planeamiento Integral.

**REFERENCIA A VIAS:** Se accede al predio a través de una vía carrozable de sección de vía existente de 18.70 ml.

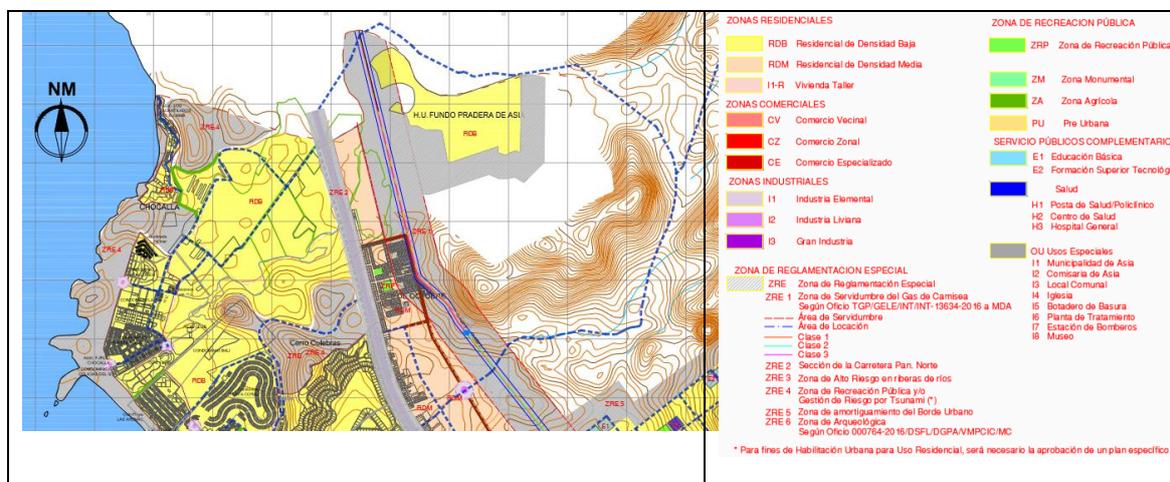
La Ordenanza No. 06-95-MPC, aprueba el reglamento de Zonificación de usos del suelo de la provincia de cañete, asimismo en la segunda disposición final indica que corresponde al **Esquema de ordenamiento territorial**.



La Ordenanza No. 026-2002-MPC, norma complementaria a la Ordenanza No. 06-95-MPC, incorpora dentro del capítulo II ZONIFICACION GENERAL, la definición de ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO.

Considerando la calificación de los terrenos **como ZTE ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATEGICO** y el D.S. 22-2016-VIVIENDA, se presenta el Planeamiento Integral, que cumple con la característica siguiente:

Constituir espacios cuyo mejor uso y optimización pueden generar posibilidades de renta a los propietarios e inversionistas, lo cual facilita mayores y mejores procesos de desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y urbanizables.



Como se puede apreciar las zonas de playa y campestre donde se han asentado habilitaciones urbanas de tipo Playa, club vacacional y campestre se han calificado con zonificación Residencial de Densidad Baja RDB, por lo que la tendencia de los terrenos es a ser calificados como RDB.

De acuerdo al Plano de zonificación aprobado con Ord. 40-2018-MPC parte de los terrenos materia están calificados con Zonificación ZRE, donde se estable.

### Zona de Reglamento Especial (ZRE)

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

## 3. ANÁLISIS E INVESTIGACIONES DEL ÁREA DE ESTUDIO SEGÚN EJE TEMÁTICO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

### 3.1. METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

Para el análisis hemos analizado las "Potencialidades" y "Limitaciones" que consideramos pueden afectar de forma positiva o negativa el desarrollo urbanístico del área de estudio.

### POTENCIALES Y LIMITACIONES:

#### FISICO TERRITORIAL

<b>POTENCIALIDADES</b>	<b>LIMITACIONES</b>
<p>Localización del área de estudio en una zona de expansión urbana que permite tener un paisaje a las zonas campestres.</p> <p>Colindante con urbanizaciones campestres ya establecidas, que concuerdan con las características de la zona.</p> <p>Tendencias urbanas de consolidación de usos residenciales, comerciales que justificarían la aprobación del Planeamiento Integral.</p> <p>El área de estudio tiene una ubicación estratégica en proximidad con zonas que se han venido habilitando dentro del proceso reglamentario.</p> <p>Un Planeamiento Integral permite desarrollar e implementar los parámetros urbanísticos y edificatorios requeridos para cada tipo de zonificación propuesta en el ámbito del pedido con el nivel de detalle necesario para permitir el desarrollo del proyecto.</p>	<p>El área de estudio se ubica dentro de la zona que se ha descuidado, impidiendo de esta manera su desarrollo en el tiempo.</p> <p>No se aprecia una lógica de planificación urbana que esté proyectando su ordenamiento y desarrollo equilibrado.</p> <p>Interconexión fluida con Cañete.</p>

## **MOVILIDAD**

<b>POTENCIALIDADES</b>	<b>LIMITACIONES</b>
<p>Cercanía del área de estudio con la Panamericana Sur, vía de carácter nacional y de gran importancia dentro de la estructura vial costera y metropolitana; por donde pasan vehículos de diferente escala, y que en la actualidad presenta sección vial suficiente para resolverlos manteniendo buenos estándares de flujos y velocidad.</p>	<p>La Panamericana Sur no cuenta con sus vías laterales habilitadas, por lo que todos los flujos vehiculares van directo a la vía principal.</p> <p>La problemática en el transporte urbano esta constituido por la deficiencia de los vehículos combis y autos que no están en buen estado de uso, que contaminan el medio ambiente</p> <p>Vías locales poco consolidadas, encontrándose a nivel de afirmado o trocha carrozable.</p>

## **SOCIO ECONOMICO**

<b>POTENCIALIDADES</b>	<b>LIMITACIONES</b>
<p>Incremento del nivel de densidad poblacional en los últimos años y habitacional, lo que convierte al distrito en una potencial zona de expansión para usos de vivienda y de servicios.</p> <p>Existencia de núcleos urbanos con servicios en proceso de consolidación.</p> <p>Existencia de diversas actividades productivas de baja escala, que dan servicio a nivel barrio.</p> <p>Zona adyacente a El área de estudio tiene un alto valor de suelo, zona de campo y Playa, respecto a otras localizaciones del distrito.</p>	<p>En proceso de planificación y ordenamiento territorial del distrito, lo que genera la dispersión de núcleos residenciales que se consolidaran en el tiempo.</p> <p>La misma limitación anterior indicada genera núcleos residenciales vulnerables y atendidos de forma deficiente a nivel servicios básicos, lo que puede afectar el posible valor del área de estudio para desarrollos inmobiliarios de primera vivienda.</p>

#### **EQUIPAMIENTO**

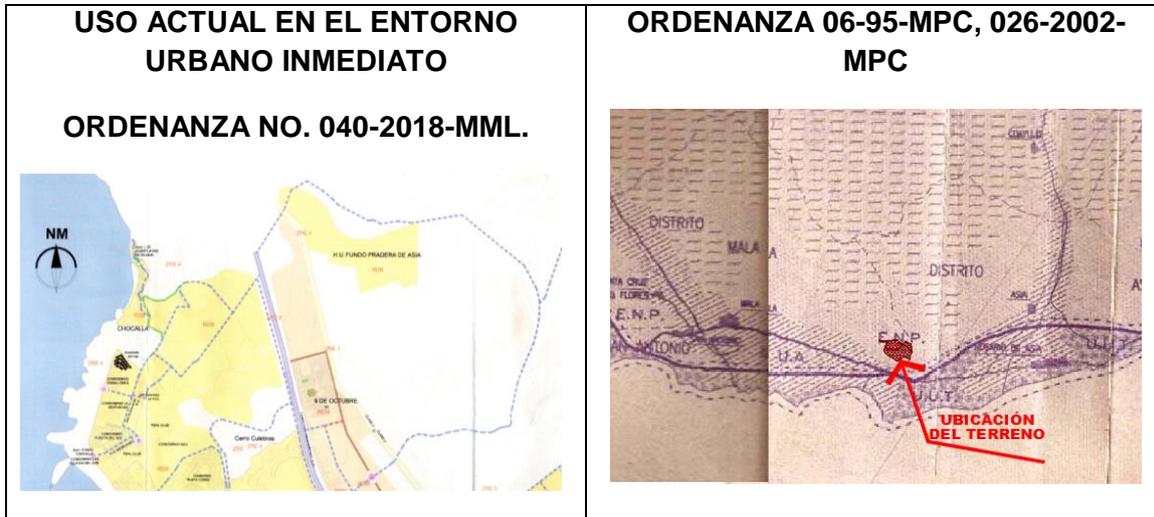
<b>POTENCIALIDADES</b>	<b>LIMITACIONES</b>
<p>En el entorno de los terrenos no existe una dotación de equipamientos, debido a que es una zona que presenta Habilitación Urbanas temporales, campestres, donde la habitabilidad se da en los meses de verano e invierno en forma esporádica.</p> <p>En el distrito existen equipamientos de salud y educación de pequeña magnitud distribuidos en las principales zonas urbanas del distrito.</p>	<p>No es una zona apropiada para equipamiento por estar alejada de la zona consolidada de Asia.</p>

#### **MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE**

<b>POTENCIALIDADES</b>	<b>LIMITACIONES</b>
<p>El área de estudio posee una ubicación con alto valor paisajístico gracias a la vista privilegiada hacia la zona de campo y playa del distrito.</p> <p>El área de estudio cuenta con un gran</p>	<p>El área de estudio se encuentra muy próximo a la zona de un botadero</p>

potencial de suelo para fines de vivienda con lo cual es factible futuros desarrollos urbanos.

## -ANÁLISIS FÍSICO-TERRITORIAL



Nótese el cambio que se ha realizado en estos últimos 16 años, tiempo en que la Municipalidad distrital y Provincial, recién han aprobado el Esquema de Ordenamiento Urbano del distrito de Asia, sincerando las ocupaciones físicas que se han realizado en el tiempo, reajuste de zonificación que acompañe a la realidad existente y al crecimiento urbano de la zona.

Se verifica un crecimiento en el uso residencial con características RDM Residencial de Densidad Media, y Residencial de Densidad Baja RDB, que se ha generado en la zona, en comparación con la zonificación anterior UUT entre otros, crecimiento realizado por las habilitaciones urbanas en su mayoría tipo laya o campestre, en propiedad privada.

El crecimiento de la ciudad y el requerimiento de zonas urbanas específicas, para la operatividad de la actividad inmobiliaria residencial, es cada vez más apremiante; y este sector donde se ubican los predios, no escapa a esta necesidad urbanística, siendo por tanto, imperiosa la necesidad de **ubicar zonas residenciales, que puedan servir para albergar a la población y sus necesidades de esparcimiento**, que encuentra en el distrito de Asia, **un bonito lugar para vivir en armonía con la naturaleza.**

El Perú a la fecha ha promulgado normas para impulsar la Inversión Privada, por lo que la actualización de la zonificación adecuada hacia mejorar el uso del suelo y evitar la invasión de la propiedad privada es fundamental en la situación en la que se encuentra nuestro terreno, más aun considerando que esto implicara una mejora en los servicios e infraestructura del entorno.

En ese contexto, ante la necesidad de contar con zonas urbanas donde se puedan desarrollar actividades de residencia, se propone el presente Planeamiento Integral.

**- ANÁLISIS DE MOVILIDAD.**

**Accesibilidad**

Se accede al terreno a la altura del Km 92.5 de la Autopista Panamericana Sur, donde se toma la vía secundaria de 8.00 ml de sección hacia el Este, sin embargo el certificado dice 18.70 ml.

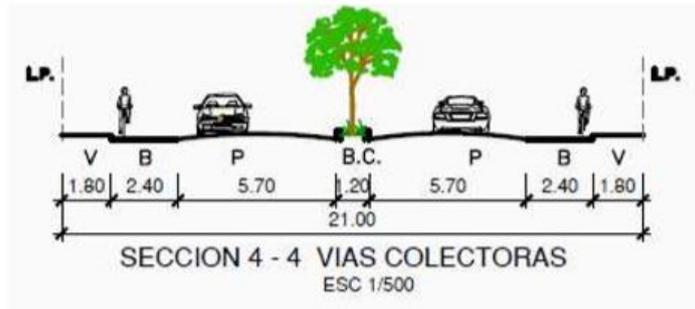
<p style="text-align: center;"><b>VIA SECUNDARIA</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>Vista desde la Av. Panamericana Sur – acceso a los terrenos</b></p> 
 <p style="text-align: center;"><b>PANAMERICANA SUR</b></p>	

En cuanto a la movilidad, la carretera Panamericana Sur es una vía cuya sección y diseño superan en capacidad a la demanda actual, de manera que podría recibir un flujo mayor generado por nuevas actividades que se habiliten sobre sus límites.

El Ordenamiento Vial tiene por finalidad estructurar una red de vinculaciones viales que optimice la articulación funcional interna de las diversas actividades del distrito, y la vinculación urbana fluida, rápida y segura de Asia con Lima metropolitana y la Provincia de Cañete; promoviendo un escenario equilibrado con el menor grado posible de conflictos y fricciones espaciales; de manera de contribuir a la eficiencia funcional del Distrito.

El Esquema de Desarrollo Urbano aprobado establece

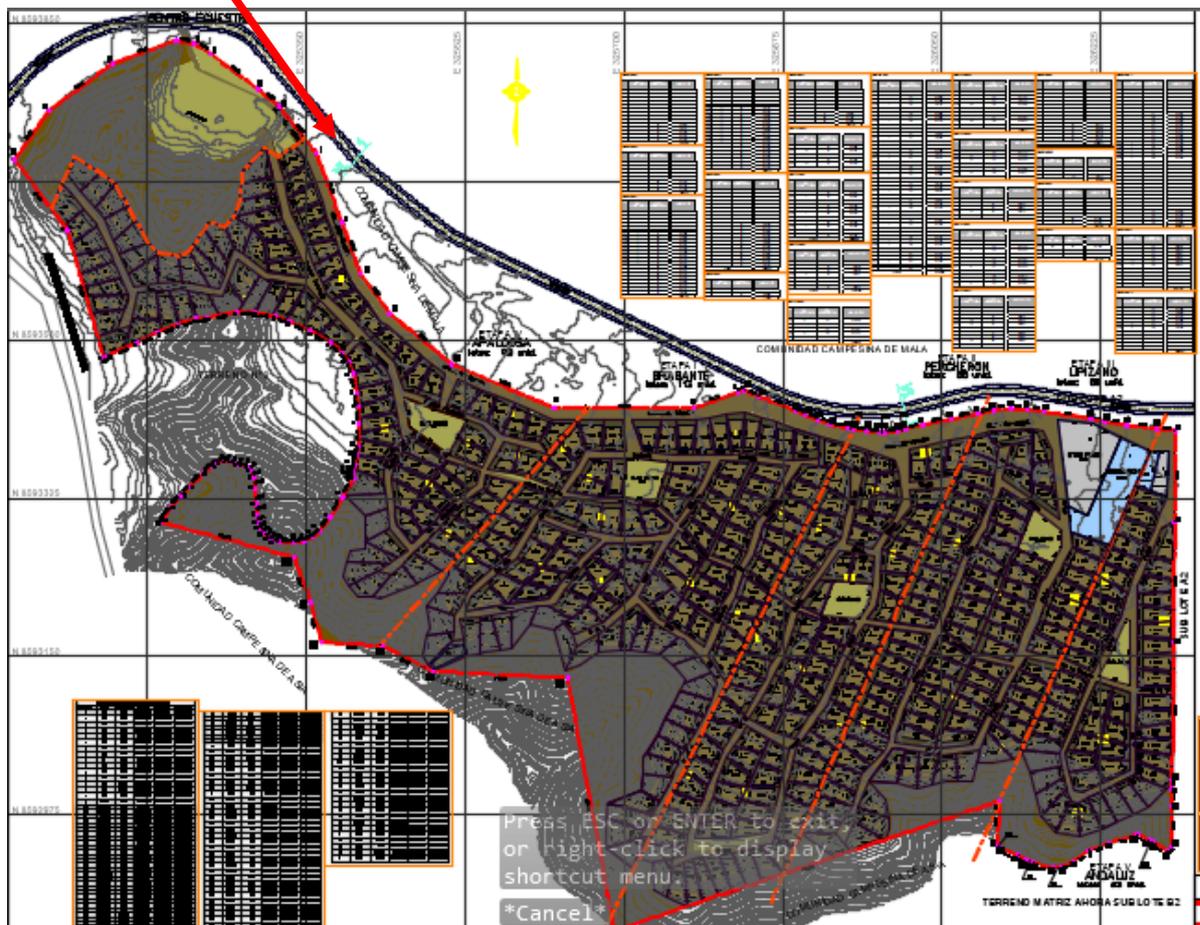
Vías Colectoras. Tienen por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso. El flujo de tránsito es interrumpido frecuentemente por intersecciones semaforizadas en cruces con vías Arteriales y otras vías colectoras.

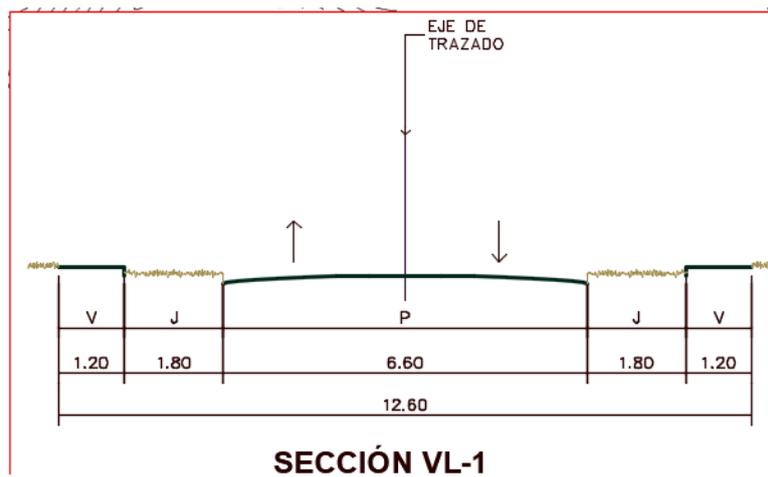


**Figura 17: Sección 4-4 Vías Colectoras**

**Habilitación urbana Fundo pradera Ira, 2da, 3ra, 4ta y 5ta etapa, aprobada con Resoluciones 404-2014-ODUR/MDA, 405 406 407 Y 408**

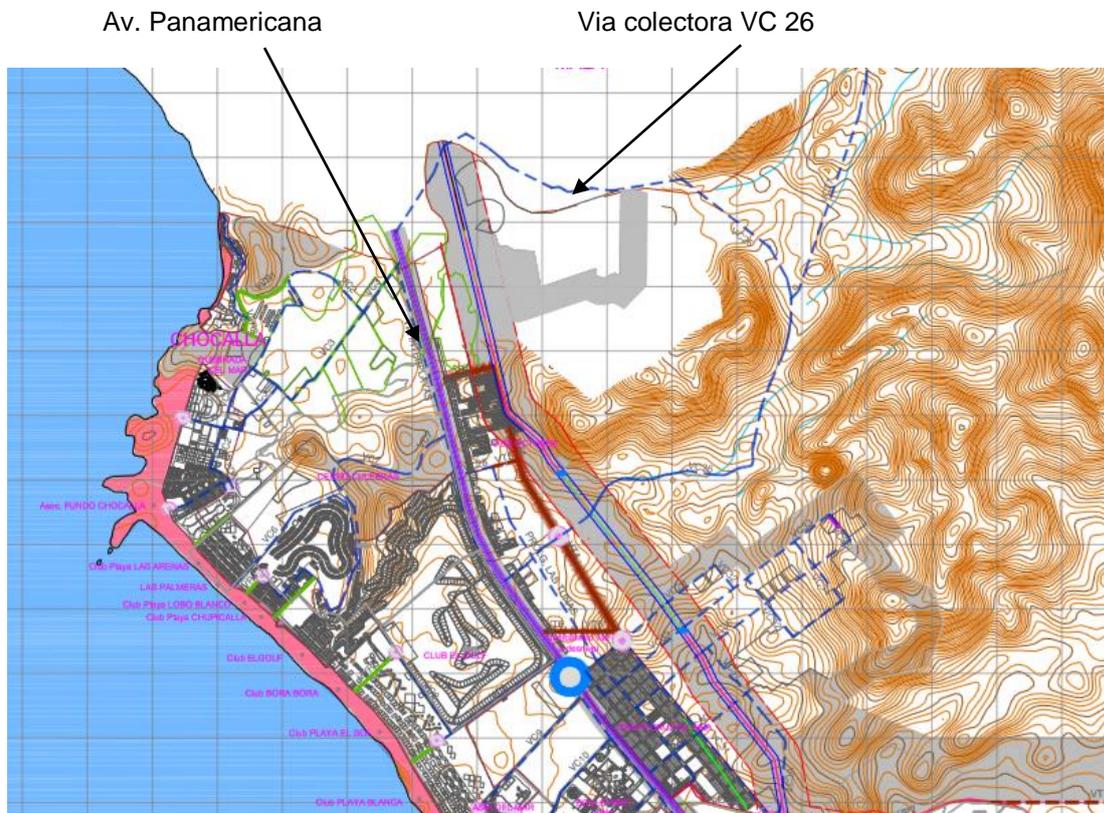
Sección VL-1

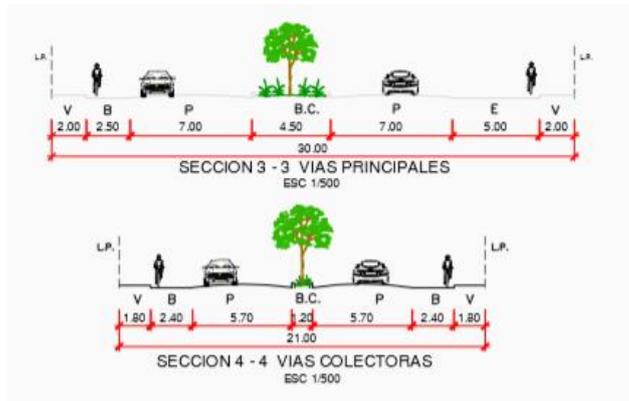
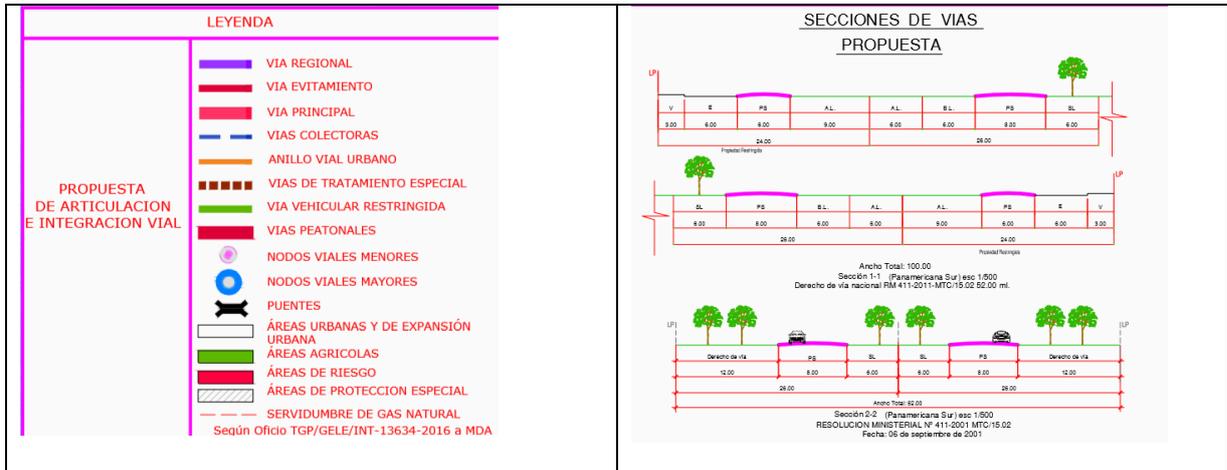




De acuerdo al Plano vial aprobado en la Ordenanza No.40-2018

Considera la via Panamericana Sur y la via colectora VC 26, **Ver Plano M-01**





El distrito se interconecta con los distritos aledaños, a través de transporte interdistrital y provincial, en el distrito no hay transporte público por la falta de población, existiendo vehículos y moto taxis que brindan el servicio privado.

**Ver Plano de sistema vial y de rutas de transporte público.**

**- ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO**

La población del distrito de Asia ha aumentado en los últimos años por el aumento de zonas de clubes de playa y campo, por su cercanía a Lima, por su topografía y las Playas.

Esta expansión es explicada inicialmente por nuevos vecinos que ocupan sus viviendas de verano entre los meses de diciembre y abril. Como consecuencia de ello y de la tendencia de los habitantes de la ciudad de Lima a alejarse del centro de la capital y buscar lugares más tranquilos.

Se evidencia un Alto nivel socioeconómico y cultural de la población en zonas de condominios.

**Ver Plano de Estrato Socio Económico**

El área urbana del distrito de Asia, dentro del Esquema de Ordenamiento Urbano ha sido dividida en 8 sectores urbanos, encontrándose los terrenos materia de consulta

próximos al sector L, sin embargo con las características similares al sector M. Estos sectores urbanos y subsectores, están claramente diferenciados por su ubicación geográfica, pero, sobre todo, por su imagen urbana y sector socioeconómico de la población que los habita.

El valor del suelo en el distrito de Asia depende de su ubicación, en zonas de Urbanizaciones, Asociaciones, se aprecia que la zona donde se ubican las Habilitaciones urbanas tipo club, playa o campo, se han valorizado.

#### **POBLACION DEL DISTRITO DE ASIA:**

Aproximadamente 9,800 habitantes aproximadamente

#### **POBLACION DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL:**

Aproximadamente 900 habitantes aproximadamente

Nivel sector residencial

#### **- ANÁLISIS DE MEDIOAMBIENTE Y PAISAJE**

El acceso al terreno en consulta y materia de este estudio se realiza a través de la Av. Panamericana Sur, una vía Metropolitana y continua por una vía carróza aprobada dentro del Planeamiento integral de fundo Pradera con 12.60 ml.

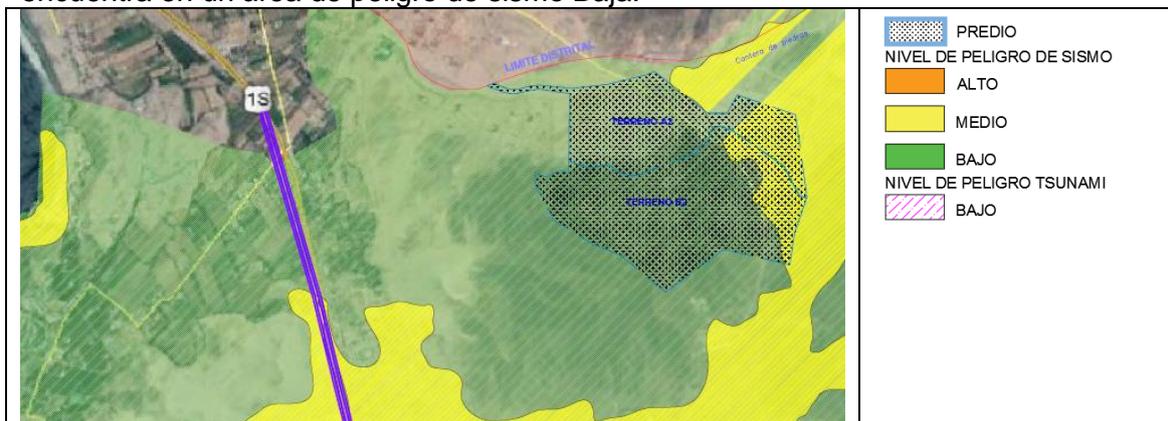
Es preciso indicar que los terrenos colindan con la Urbanización Fundo pradera que corresponde a una Habilitación Urbana tipo Club, con lo cual existe continuidad urbana.

Asimismo del terreno tiene una vista hacia el entorno impresionante, donde se impone la vista hacia el campo, y la urbanización colindante Fundo Pradera, con lo que se acentúa la característica de zona de Potencial de Desarrollo Urbano.





Dentro del análisis de riesgo general los predios en consulta se encuentran en una zona de Peligro bajo ante posible inundación, asimismo la mayor parte del área se encuentra en un área de peligro de sismo Baja.



El estudio de riesgo detallado de los predios está en proceso.

**Ver Plano de Componentes de Riesgo.**

### - ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### **EDUCATIVO:**

En el distrito de Asia existe déficit de centros de educación inicial, primaria y secundaria, sin embargo, existe ya una iniciativa de mejorar el equipamiento educativo con nuevos centros, en las zonas donde se requiera.

Es preciso indicar que a proyectarse en los terrenos materia del presente estudio una Habilitación tipo club, vacacional no se requerirá equipamiento educativo, sin embargo, dentro del proceso de Habilitación urbana y de acuerdo al Reglamento de Edificación se destinará el 1 % como aporte a Educación.

**Ver Plano de Equipamiento Educativo.**

**SALUD:**

El distrito de Asia cuenta en el ámbito de salud, con un centro y un puesto de salud, ambos sin internamiento. Además, se ha adicionado un policlínico de la clínica San Pablo para atender a la población con seguro privado que viene temporalmente a las Urbanizaciones y clubes de playa. Asimismo, se tiene planificado implementación y ampliación del equipamiento de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Urbano aprobado.

**Ver Plano de Equipamiento de Salud.****VARIOS:**

El distrito de Asia atrae a un mayor número de personas, empresas y acontecimientos favorables a ellas, lo que en conjunto hará que la ciudad tenga un futuro próspero.

En Asia se cuenta con las siguientes instituciones y actitudes:

Puntos de referencia físicos:

Institucionales: Iglesia, municipalidad, Mercado, Grifo, Boulevard de Asia;

Entidades culturales y equipo deportivo: Club de Playa y campo, Parque zonal.

Naturaleza entorno clima: Playa Chocalla, Las Arenas, Coral, Lobo Blanco, Chupikalla, Playa del Golf, Bora Bora, entre otras.

**Ver Plano de Equipamiento varios.**

En Asia parece haber confluído los intereses y sentidos de responsabilidad de pobladores locales, residentes de verano y empresarios para hacer de Asia un distrito atractivo, saludable de descanso y desarrollo de actividades de bajo impacto en el entorno natural. No obstante, surge la necesidad de emprender iniciativas concertadas para mantener las tendencias positivas de crecimiento de Asia.

**4. EVALUACIÓN DE LA SITUACION ACTUAL EN RELACION A LOS USOS Y EQUIPAMIENTOS PRINCIPALES EXISTENTES****USO COMERCIAL:**

La principal concentración comercial está ubicada a la altura del kilómetro 96 de la carretera Panamericana y es denominada como Boulevard de Asia o Boulevard Sur Plaza. Su ubicación coincide con el centro del principal núcleo de casas de playa en la zona denominada Cayma (ahora Asia del Mar). En la zona sur de Asia (Sarapampa) no existe actividad comercial similar. La actividad comercial en el Boulevard comprende tiendas, un supermercado, restaurantes, una clínica y gran número de discotecas y locales de diversión que ve su pico máximo en el periodo de enero a abril. La segunda zona de concentración comercial está ubicada al frente del Boulevard, separada de este por la Panamericana Sur (Santa Cruz de Asia). Esta zona, a diferencia de la primera ha surgido con una serie de comercios, restaurantes y centros de servicio para la población residente o para transeúntes en la carretera Panamericana.

Por lo que la nueva zona urbana estaría cubierta con el equipamiento Comercial.

**USO EDUCATIVO:**

Existen varios centros educativos inicial, primaria, secundaria en el distrito, siendo los más resaltantes el IE 20123 Capilla de Asia, IE.20125 Nuestra Señora del Rosario, sin embargo, para el presente caso no se requiere Equipamiento educativo toda vez que la Habilitación Urbana a desarrollarse será temporal, vacacional.

#### **Ver Plano de usos educativos**

#### **USO DE SALUD:**

Existe un centro de salud en Capilla de Asia, un puesto de salud en Rosario de Asia y un policlínico de la clínica San Pablo para atender a la población con seguro privado que viene temporalmente a las Urbanizaciones y clubes de playa

#### **Ver Plano de usos de salud**

### **5. ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE BASE QUE FUNDAMENTAN LAS PROPUESTAS DEL PLAN.**

#### **5.1. CONDICIONANTES DEL CONTEXTO URBANO**

Localización del área de estudio en una zona que permite tener un paisaje al campo que le agrega un valor adicional al terreno.

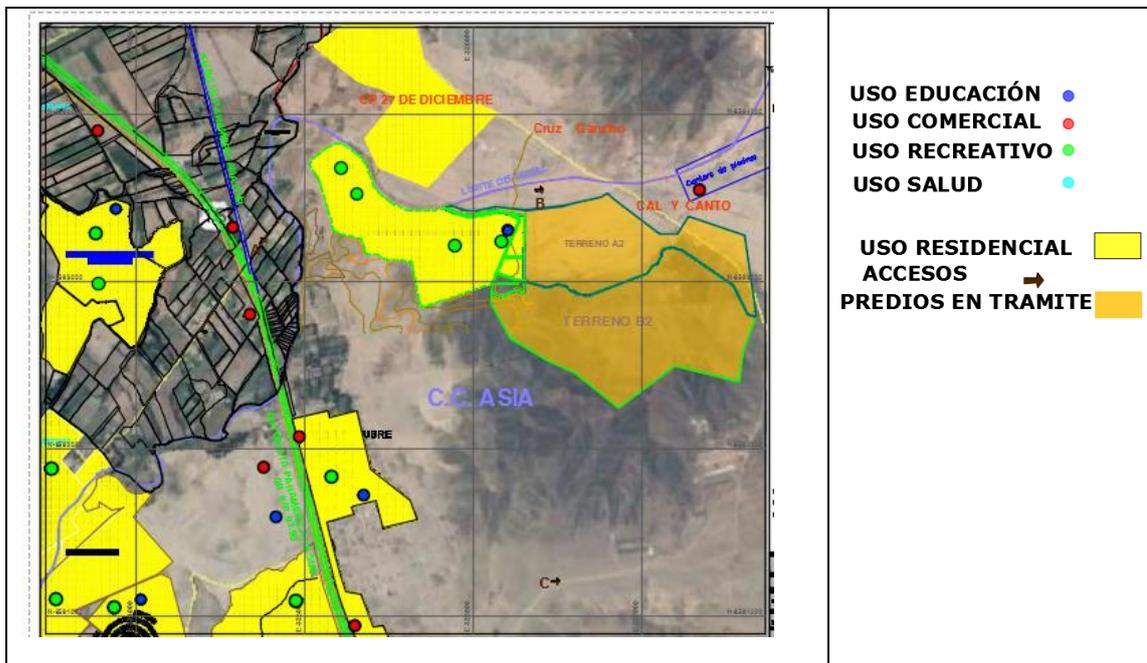
Asimismo colindante con una Habilitación Urbana tipo club vacacional donde ya se encuentran con viviendas.

#### **Ver Plano de Paisaje y riesgos ambientales**

#### **5.2. INTENSIDADES DE USO**

Los predios por su ubicación se encuentran rodeado de áreas cuya utilización del suelo se encuentra bien definida es así que:

- El predio se encuentra cerca a la Av. Panamericana Sur que dirige a varios equipamientos de Comercio, actualmente en buen estado y funcionamiento.
- Colindante a los predios en consulta se encuentra la urbanización colindante Fundo Pradera, tipo club vacacional, con lo que se acentúa la característica de zona de Potencial de Desarrollo Urbano, esta área se encuentra consolidada con uso residencial de densidad baja.



Las urbanizaciones, constituyen espacios urbanos acondicionados de acuerdo a estándares de vida urbana de clase media y media Baja.

Como parte del distrito de Asia, debemos tener presente lo siguiente:

- Urbanísticamente el distrito está marcado por la existencia de los elementos importantes: la Av. Panamericana Sur, los cerros parte de la topografía del distrito, **la vista al Océano pacífico** y la conexión hacia Lima, Cañete, Ica.



- Los cambios económicos, sociales, culturales y políticos de Lima –como capital del Perú– incidieron en la configuración actual del Distrito de Asia, ahora caracterizado por un crecimiento rápido, de perfil provinciano, emergente y pujante. De este modo, el distrito de Asia alberga en su ámbito una variada comunidad que incluye desde ciudadanos de Asentamientos Humanos (AA.HH.) hasta aquellos propietarios de casas de verano y campo.
- El distrito se caracteriza por presentar cerros, ordenado en el casco urbano. No hay áreas de expansión industrial en el distrito.

- La zona de concentración comercial está ubicada al frente del Boulevard, separada de este por la Panamericana Sur (Santa Cruz de Asia). Esta zona, ha surgido con una serie de comercios, restaurantes y centros de servicio para la población residente o para transeúntes en la carretera Panamericana.



**Panamericana Sur**



**Asentamientos Humanos 9 de Octubre**

## **Condiciones de los Servicios Básicos**

### **a) Energía**

La ciudad de Asia se encuentra abastecida de energía eléctrica mediante redes definitivas que sirven a los hogares, las actividades de la ciudad y el alumbrado público.

El distrito de Asia se ha propuesto continuar con la ejecución de obras de ampliación y mejoramiento del servicio eléctrico en razón de la existencia de diversas zonas urbanas no atendidas o infraestructura eléctrica antigua y/o deteriorada.

La factibilidad de servicio eléctrico de los terrenos en consulta se encuentra en trámite.

## **b) Agua**

Las urbanizaciones y clubes de las casas de playas (Asia) traen agua potable desde el distrito de Mala y/o obtienen una solución propia.

La factibilidad de servicio de agua de los terrenos en consulta se encuentra en trámite.

## **c) Alcantarillado**

El sistema de alcantarillado está referido a la recolección de aguas servidas y al sistema de recolección de aguas pluviales.

Las habilitaciones de las playas tienen pozos sépticos propios. Algunas habilitaciones y el Boulevard tienen sistema propio de tratamiento de aguas servidas y re-uso de aguas tratadas.

La factibilidad de servicio de agua de los terrenos en consulta se encuentra en trámite.

Es importante coordinar permanentemente con la Entidad Prestadora de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado las demandas futuras del servicio, los predios en consulta

Actualmente existe una Planta de Tratamiento de Aguas residuales que se encuentra en el Anexo la Joya, no obstante, el Esquema de Ordenamiento Urbano vigente del distrito de Asia propone un área específica para la Zona de Tratamiento de Aguas Servidas PTAR, ubicado al Sur este del Distrito lo cual garantiza a futuro el servicio de alcantarillado.

## **d) Servicio de Limpieza Pública**

La municipalidad de Asia no tiene un adecuado sistema de recojo de basura y tratamiento de residuos sólidos, por lo que las áreas de condominio privado tienen que proveer este servicio.

**Ver planos Zonificación vigente y uso de suelo de entorno inmediato.**

## **6. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO Y SU INTEGRACIÓN VIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO**

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

- a. **Inclusión:** Posibilitará permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad. En las cercanías ya se aprecia el crecimiento urbano ordenado.

- b. **Servicios Básicos:** El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad, serán los atributos del área residencial que se propone y se sumará al nuevo tejido urbano que se está generando en la zona.
- c. **Calidad Ambiental:** la iniciativa privada brindará un diseño arquitectónico amigable con el medio ambiente, donde será aprovechada la presencia cercana hacia el campo, mar y su paisaje, el bueno y saludable clima.

Esta intervención posibilitará **un crecimiento planificado** que permitirá recuperar la ciudad mediante la 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 perspectivas de desarrollo sostenible.

Por ello, se pueden señalar los principales impactos positivos de la propuesta:

- La zonificación propuesta está orientada a facilitar la operación plena del **mercado residencial para atraer la inversión**, generar fuentes de empleo y contribuir a la generación de riqueza.
- Efecto multiplicador de **orden, respeto y valor por la ocupación planificada** del suelo con respeto al medio ambiente y a su población vecina.
- Esquema de **expansión urbana controlada** aprovechando al máximo el potencial de áreas disponibles al interior del distrito y la infraestructura de equipamientos y servicios instalados en el sector de Asia como área de influencia inmediata.

El Planeamiento Integral ha implicado en primer término, el análisis de la **vocación y las tendencias del suelo** y encontrar elementos que permitan sustentar este cambio y en segundo término que el cambio no altere las funciones y usos contemplados en los documentos normativos, coherente con estas dos premisas ha sido necesario conocer la dinámica y usos de suelos actuales de la zona de estudio, así como la situación actual del predio y su ámbito.

Dentro de este contexto se analizará, las actuales tendencias de ocupación del suelo especialmente para el uso residencial y los usos predominantes en la zona.

**Ver Plano Zonificación propuesta y Propuesta del sistema Vial.**

## **7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO Y LA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL QUE CORRESPONDA**

### **7.1. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO**

#### **PARAMETROS NORMATIVOS Y EDIFICATORIOS:**

Se propone una zonificación de usos del suelo de tipo **Residencial Densidad Baja – RDB**, para un proyecto de Habitación urbana tipo club vacacional, la misma que de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones y la Ordenanza 40-2018-MPC, que aprueba el Esquema de Ordenamiento Urbano del distrito de Asia.

#### **CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS**

**Se aplicarán los aportes establecidos en el Reglamento Nacional de Edificación, para habilitación Urbana tipo Club, Vacacional.**

TIPO DE HABILITACIÓN	PARA SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL DE APORTES
	AL MINISTERIO DE EDUCACIÓN	A MUNICIPALIDAD DISTRITAL RESPECTIVA OTROS FINES	
HABILITACIÓN URBANA TIPO CLUB VACACIONAL			
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1 %	1 %	2 %

## 7.2. PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN

Los lineamientos básicos de usos de suelo que deberán ser considerados por el promotor o propietario en la etapa de desarrollo de proyecto, contempla los siguientes usos permitidos:

## PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

Área Territorial	DISTRITO DE ASIA – CAÑETE
Área de Estructuración	IV
Zonificación	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA RDB.
Usos	VIVIENDA UNIFAMILIAR/ CONJUNTO RESIDENCIAL (RNE)
Densidad Neta	25 UNID VIV. / HA (RNE habilitación urbana tipo club) (CONJUNTO RESIDENCIAL)
% Área Libre	60 %. COMO AREA COMUN PARA RECREACION, JARDINES, VIAS INTERNAS (RNE habilitación urbana tipo club)
Area de Lote	Area matriz: mínimo 1 Ha. Area de lote para vivienda: Resultado de aplicar el parámetro de Densidad y área libre (RNE habilitación urbana tipo club)
Altura Máxima	2 PISOS + TERRAZA (UNIFAMILIAR, DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
Retiros	FRONTAL: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION

	<b>URBANA TIPO CLUB</b>
	<b>POSTERIOR: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB</b>
	<b>DERECHO: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB</b>
	<b>IZQUIERDA: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB</b>
<b>Estacionamientos</b>	<b>1 POR VIVIENDA</b>

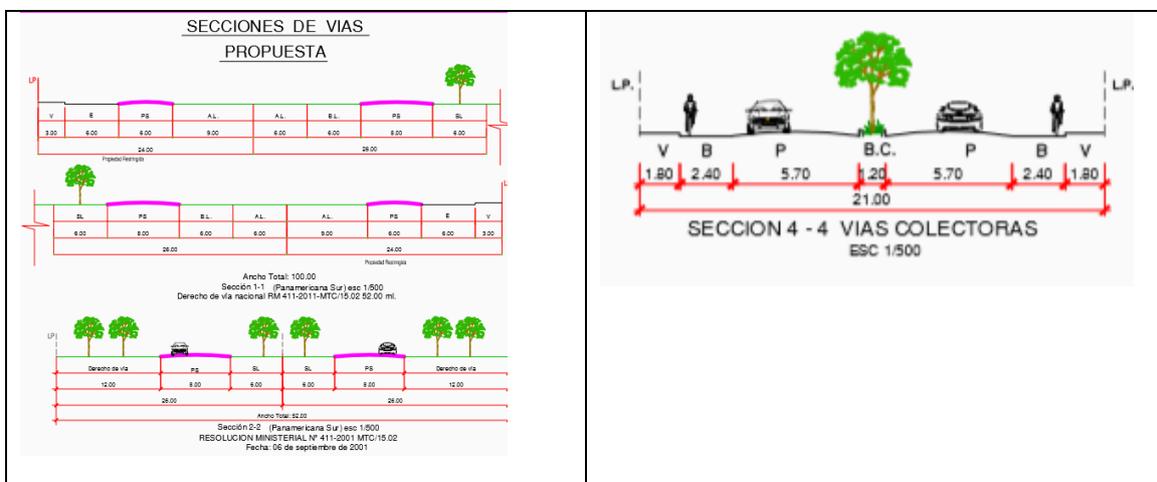
Las actividades comerciales dentro del predio serán las correspondientes para atender al condominio, en las áreas comunes y destinadas como complemento de la actividad recreacional y de servicio a la vivienda tipo club vacacional.

### 7.3. PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL

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. **(Ver Plano de propuesta vial)**

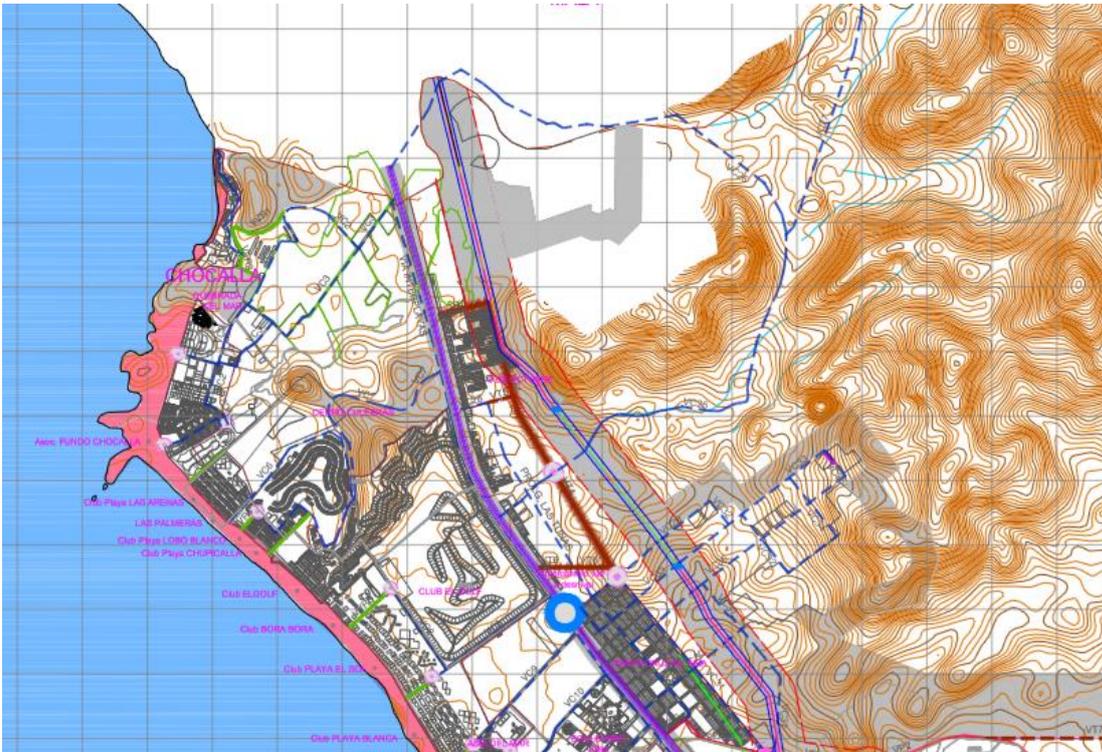
La integración al entorno urbano inmediato se da a través **sistema vial existente y de los usos compatibles en el territorio**. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo en armonía con la naturaleza para conseguir el desarrollo integral del distrito.

Es así que la vía Av. Panamericana Sur, se convierte en el principal eje de articulación en este importante sector hasta la zona que es materia de evaluación, considerando la sección de la vía colectora VC26 de 21.00 ml.



Av. Panamericana

Via colectora VC 26



Ver plano de propuesta de sistema vial.

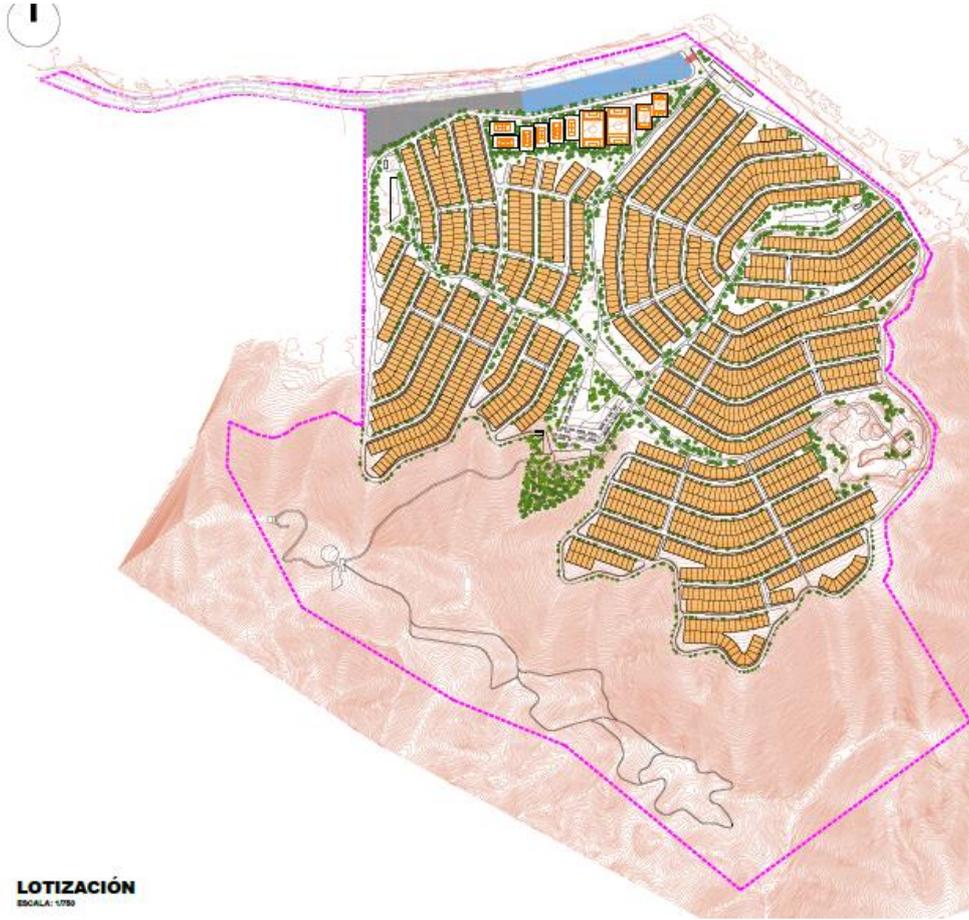
## 8. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL, PROYECTOS DE EJECUCIÓN Y SU IMPLEMENTACIÓN Y FINANCIAMIENTO

### 8.1. ETAPAS DE DESARROLLO

Una vez aprobado el Planeamiento Integral por la Municipalidad Provincial de Cañete, se propone El Proyecto de Habilitación Urbana, **de carácter de Habilitación Urbana tipo club Vacacional**, en base al Reglamento Nacional de Edificación, proyecto Integral que contemplara el Proyecto, cumpliendo con los parámetros normativos y edificatorios correspondientes.

Su implementación y financiamiento es con recursos propios.

Ver plano referencial del Proyecto.



**LOTIZACIÓN**  
ESCALA: 1:750

## IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO INTEGRAL EN UN FUTURO



**Ingreso a la Habilitación Urbana**



**Vista de la Habilitación Urbana**



**Vista de las áreas de recreación pública**



**Vista de la Habilitación Urbana**

## **ANEXOS**

Partidas registrales de los predios

### **PLANOS.**

U-01 Ubicación

UF-01 Ubicación y aproximación Física

LP-01 Limite de propiedad

P-01 Perimétrico

AH-01 Áreas Homogéneas

AZ-01 Antecedente de Zonificación

C-01 Contexto Inmediato

CR-01 Componentes de Riesgo

EE-01 Equipamiento

G-01 Grandes Proyectos

M-01 Análisis de Movilidad

M-02 Rutas de Transporte público

O-01 Otros casos

PR-01 Paisaje y Riesgos Ambientales

SV-01 Sistema Vial

US-01 Usos de Suelo y Entorno inmediato

V-01 Valor del Suelo

Z-01 Zonificación y Usos Permitidos

Z-02 Zonificación Vigente

ZP-01 Zonificación Propuesta

ZU-01 Propuesta Zonificación de Uso de Suelo

PSV-01 Propuesta Sistema Vial