

MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL, ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS PRIMARIAS PARA PREDIO RURAL SAN CAYETANO 3, SECTOR ESCALA BAJA, C.C. 018664 - PROYECTO DE PREDIOS DE MALA VALLE MALA, DISTRITO DE MALA, PROVINCIA DE CAÑETE DE USO AGRÍCOLA A ZONIFICACIÓN COMERCIAL C.V.



Predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, se ubica en la altura del kilómetro 84.00 de la Antigua Panamericana Sur - Mala

INTRODUCCIÓN:

En la última década, el desarrollo poblacional en el Perú ha ido en aumento generando un crecimiento socio-económico. Producto de esta situación, la población de las ciudades ha buscado nuevas zonas para poder vivir, dirigiéndose a las provincias aledañas con el objetivo de encontrar estos nuevos espacios, aumentando la demanda de viviendas y la necesidad de zonas urbanas.

El mayor crecimiento que se está dando en los últimos años es al sur de la ciudad de Lima, la provincia de Cañete es un claro ejemplo de esta tendencia de desarrollo urbano. Distritos como Chilca, Mala, Asia y San Vicente de Cañete han manifestado un crecimiento poblacional, despertando cada vez mayor interés de las personas jurídicas y naturales quienes se encuentran en estos lugares nuevos mercados y terrenos para poder desarrollar sus actividades, contribuyendo a mejoras en la calidad de vida de la población y generando nuevos centros laborales.

Esta necesidad de encontrar nuevos terrenos para la población, destinados a zonas urbanas se ha visto pausada por la carencia de un Plan Urbano Ordenador vigente en la Provincia de Cañete, en el cual estén asignadas las nuevas zonas de expansión

urbana de los distintos distritos que lo conforman, dando lugar a los interesados a realizar los estudios y propuestas, para satisfacer la necesidad de viviendas.

DATOS GENERALES

Los propietarios **Renso Siles Janeiro y Ruth Acosta de Souza**, pone a consideración de la Municipalidad Provincial de Cañete la **PLANEAMIENTO INTEGRAL, ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS PRIMARIAS** USO AGRICOLA U.A a ZONIFICACIÓN COMERCIAL C.V. sobre el Predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, cuya área es de 0.2255 Has., inscrito en la partida N° P17024858 del Registros de Predios de Cañete, SUNARP.

La aprobación del **Planeamiento Integral, Asignación de Zonificación y Vías Primarias** promoverá el interés de otros inversores inmobiliarios en relación al Plan de Desarrollo Urbano del distrito, mejorando la calidad de vida de la población del distrito promoviendo la inversión privada.

UBICACIÓN Y LÍMITES



El predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, se encuentra en la jurisdicción del distrito de Mala, de acuerdo al límite del plano de la municipalidad de Mala y que obra en poder del mismo.

PREDIO RURAL SAN CAYETANO 3, SECTOR ESCALA BAJA, C.C. 018664

Predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, cuya área es de 0.2255 Has., inscrito en la partida N° P17024858 del Registros de Predios de Cañete, SUNARP., tienes las siguientes medidas perimétricas y colindantes:

Norte.- Colinda con C.C. 01895, con tramo P6-P5 mide 71.90 ml.,

Este.- colinda con Av. Antigua Panamericana Sur, con tramo P5-P4 mide 15.50 ml., tramo P4-P3 mide 15.50 ml.

Sur.- colinda con C.C. 01898, con tramo P3-P2 mide 74.68 ml.

Oeste.- colinda con Camal Municipal, con tramo P2-P1 mide 16.00 ml., y tramo P1-P6 mide 15.93 ml.

TITULARIDAD DEL PREDIO

El predio descrito en el punto anterior, se encuentran inscritos ante la Súper Intendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, registro de predios de Cañete, a favor de:

- **RENZO SILES JANEIRO** **DNI N° 07691430**
- **RUTH ACOSTA DE SOUZA** **DNI N° 09310999**

ACCESIBILIDAD

El terreno materia de consulta presenta una ubicación privilegiada, se encuentra accesible a través de la vía asfaltada de la Av. Antigua Panamericana Sur a la altura del Km. 84.00, cuyo ancho de vía propuesta es de 24.00 metros lineales.



SISTEMA VIAL URBANO

El sistema Vial Urbano en el contexto urbano se encuentra jerarquizado de la siguiente manera:

- Vía Principal: Antigua Panamericana Sur.
- Vía Principal: Carretera Asfaltada Mala - Calango.
- Vía Local: Carreteras asfaltadas Casco Urbano de Mala.

ESTADO ACTUAL

El predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, distrito de Mala, presentan una topografía homogénea, constituyendo en conjunto un área con diversas vistas y perspectivas del paisaje.

Los terrenos presentan un uso de suelo Unidad Agrícola (U.A), cuya finalidad de la gestión es considerar el Uso Comercio Vecinal en función de la ejecución de habilitación urbana con fines comercial, a fin de integrarse urbanísticamente con proyectos adyacentes, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los predios, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente con el planeamiento integral, asignación de zonificación y vías primarias planteado; evitando de esta manera la ocupación precaria de viviendas con material provisional (esteras, maderas, etc.) siendo escasa la construcción convencional. No cuentan con servicios de saneamiento básicos y si lo cuentan no están conectados a la red pública.

Asimismo, se debe tener en cuenta que las áreas agrícolas han venido disminuyendo en el tiempo tanto en su extensión como en su calidad de producción, dando paso al crecimiento de las zonas residenciales y como es el caso comercial.

El predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, está ubicado muy próximo al casco Urbano Pueblo Tradicional Mala Cercado del distrito de Mala:

El Pueblo Tradicional Mala Cercado:

Presenta lotizaciones que se está consolidando con construcciones de viviendas en terrenos de aproximadamente desde 90.00 m², asimismo cuentan con servicios básicos y los equipamientos como educación, salud, iglesia, local comunal y áreas verdes.

El Pueblo Tradicional Mala Cercado se ubica en el kilómetro 84.5 de la Av. Antigua Panamericana Sur.

EQUIPAMIENTOS:

Equipamiento Urbano y Prestación de Servicios.

En cuanto al equipamiento urbano del distrito cubre las necesidades básicas de la población y además sirve a los poblados aledaños:

Equipamiento Urbano.

Salud.

La prestación de servicios de salud del distrito se realiza a través de: el Centro de Salud de Mala - Cañete, ubicado en la Urb. Las Casuarinas y un Puesto de Salud ubicado en el AA. HH. Dignidad Nacional que son administrados por el MINSA, ocupan un área aproximadamente de 5395 m² y 2000 m² respectivamente su construcción es progresiva.

Actualmente funciona Servicios Básicos de Salud y tienen su radio de atención el cercado de San Pedro de Mala y los lugares aledaños.

Además, existe un Centro de Salud de EsSALUD, que atiende a la población asegurada de San Pedro de Mala y aproximadamente 3 Clínicas de Salud particulares.

La cobertura del servicio que ofrecen estos establecimientos de salud, satisface las necesidades básicas de la población con algunas limitaciones por falta de una buena infraestructura en su equipamiento y medicinas necesarias para una buena atención al público.

La atención al público se realiza a través de consultorios: de medicina general, obstetricia, odontología y atención permanente; también tiene servicio: de internamiento, odontología, hidratación para niños y vacunas. El personal que labora en el Centro de Salud es: médicos permanentes, una obstetra, odontólogos, enfermeras y personal auxiliar.

Educación.

La infraestructura educativa cubre relativamente las demandas de la población en edad escolar del distrito y algunos lugares aledaños. La cobertura educativa se realiza en aproximadamente 26 locales Estatales y 22 locales privados, que se distribuyen en los diferentes niveles educativos: inicial, primaria, secundaria, educación especial y superior. Los mismos que se encuentran emplazados en forma dispersa en el área urbana y rural del distrito.

En la ciudad de San Pedro de Mala los Centros Educativos Estatales que destacan en los diferentes niveles son: en el nivel inicial los Centros Educativos: N° 21015 ubicado frente a la Plaza de Armas, el C.E. N° 20796 y el CE Integral N° 20927 ubicados en los Asentamientos Humanos Dignidad Nacional y Santa Rosa respectivamente. En el nivel de Primaria destacan los Centros Educativos: C.E. N° 21015 ubicado en el centro de Mala, el C.E. N° 20796 ubicado en el AA. HH. Santa Rosa, el C. E. Integral N° 20927 ubicado en el AA. HH. Dignidad Nacional. En el nivel Secundario destaca el Centro Educativo Estatal “Dionisio Manco Campos y está emplazado entre las calles Swayne y Mariscal Castilla”.

Estos locales cubren las necesidades de la población en edad escolar, en cuanto a su infraestructura y equipamiento estos se encuentran en condiciones aceptables.

En el nivel superior se cuenta con el Instituto Superior Tecnológico y los CEOS, estos locales no cubren las necesidades de la población.

Recreación pública.

Las áreas de recreación pública de la ciudad de San Pedro de Mala son mayormente de carácter activo, como son: Estadio Municipal, que resulta pequeño para las actividades que se realizan; lozas de uso múltiple en los Asentamientos Humanos: Dignidad Nacional y Santa Rosa; además existe áreas para recreación por ejemplo un terreno para el Futuro Estadio. Entre las áreas de recreación pasiva podemos destacar la Plaza de Armas y algunos parques. Estas áreas no satisfacen las necesidades de la población.

De alguna manera el déficit de este equipamiento se compensa con la existencia de extensas playas que son utilizadas mayormente por los veraneantes de otros lugares del país y que mayormente son de carácter privado.

Otros.

Corresponde a áreas ocupadas por el equipamiento Institucional, cívico, Infraestructura de servicios básicos, transportes y equipamiento complementario como: EMAPA CAÑETE SAC., Luz del Sur S.A., Puesto de la PNP, la iglesia, camal municipal, cementerio municipal, etc.

MARCO NORMATIVO

La base Legal que permite a las diferentes Municipalidades ordenar el crecimiento y desenvolvimiento de las Ciudades, entre ellos son los siguientes:

- Decreto Supremo N° 04-2011-VIVIENDA del 17.06.11 que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Asimismo, es competencia de las Municipalidades la organización del Espacio Físico y Usos de Suelo en sus respectivas jurisdicciones tal como lo establece el Artículo 74° de LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

- Se considera adecuado el planeamiento integral, asignación de zonificación y vías al terreno, logrando optimizar el terreno Uso del Suelo potencializando el carácter residencial y turístico a toda la zona adyacente. (se anexa plano de usos) También hay que tener en cuenta que los terrenos de cultivo están disminuyendo por falta de políticas agrarias integrales y adecuadas.
- Se debe de considerar que los terrenos de cultivo están disminuyendo por la falta de políticas agrarias integrales y adecuadas.
- Hacer que esta zona pueda tener características urbanas, arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación negativa en el entorno paisajístico de la zona, aprovechando las características físicas de los terrenos, sin alterar el entorno paisajista de arborización, que convivan en armonía y se complementen entre ellas, contando con la infraestructura urbana que permita el óptimo desarrollo de la urbanización, elevando la calidad de vida y ambiental que presenta esta zona.
- Fortalecer la estructura vial consolidada en un contexto urbano inmediato de manera que permita el desarrollo de la actividad residencial y de servicio, sin que ello distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano. (Plano Propuesta Vial).

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

- Se propone la asignación de zonificación del predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, provincia de Cañete, cuya área es de 0.2255 Ha., inscrita en la partida N° P17024858 del Registros de Predios de Cañete, a zonificación de Comercio Vecinal compatible con Residencial Densidad Media (RDM) / Residencial Densidad Baja (RDB), cuya finalidad de la gestión es considerar el Uso comercial y/o Residencial en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de comercio o de viviendas para urbanizaciones, a fin de integrarse urbanísticamente con el proyecto adyacente conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente las propiedades, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente.
- Los indicadores macroeconómicos del país, permiten avizorar mayores inversiones inmobiliaria por lo que la Gestión 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.

Proyecto:

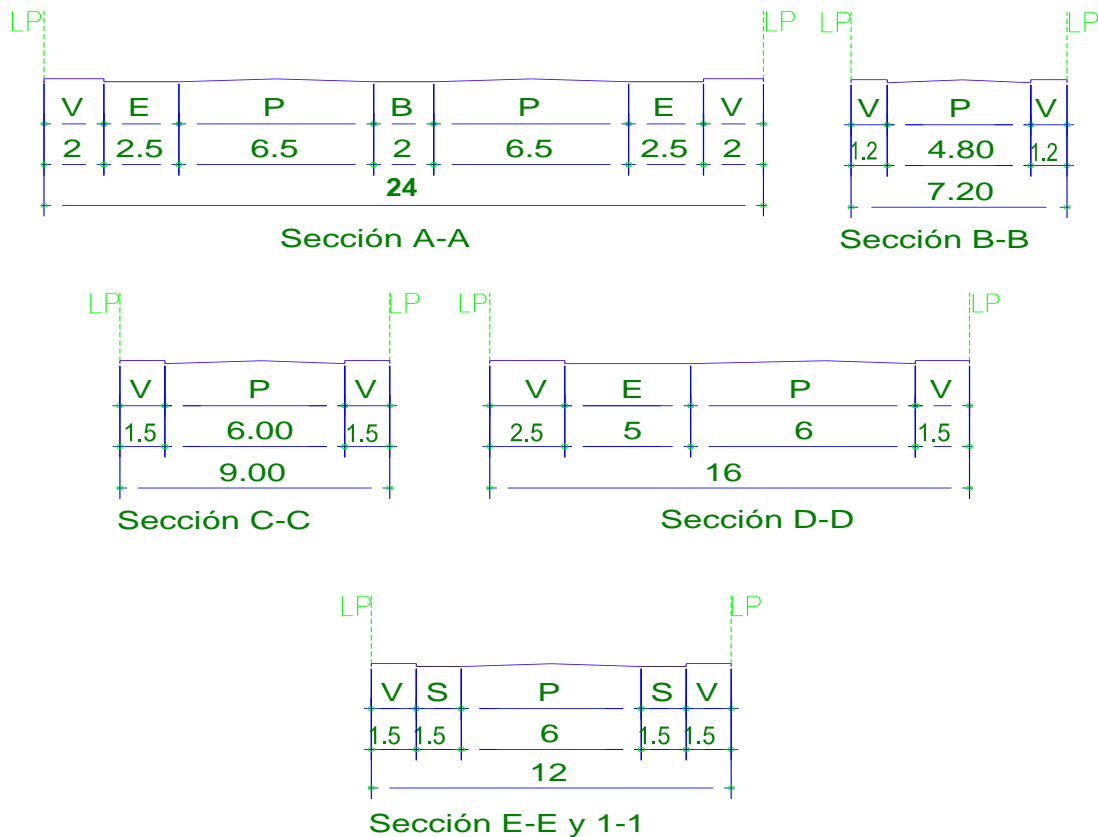
PLANEAMIENTO INTEGRAL, ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS PRIMARIAS

- El terreno de **0.2255 Has.**, actualmente improductiva a la economía, sociedad y cultura se incorporará al Área urbana del Pueblo Tradicional Mala Cercado del distrito de Mala, a fin de convertirla en área productiva para el uso comercial, mediante la Planificación Física, que ordenará y normará el uso del suelo en dicho territorio garantizando el funcionamiento de todas las actividades en forma adecuada, integrando un nuevo paisaje urbano.

PARÁMETROS NORMATIVOS PROPUESTOS

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO (M)²	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
C.V. (Comercio Vecinal)	Hasta 7,500 Hab.	Según Proyecto	1.5 (a+r)	RDM / RDB

NUEVO DISEÑO DE VÍAS PROPUESTAS



LEYENDA

V: Vereda
P: Pista
B: Bermas
S: Sardinel

CONCLUSIONES

- La propuesta de Planeamiento Integral, Asignación de Zonificación y Vías Primarias a Comercio Vecinal (C.V.), al terreno Predio rural San Cayetano 3, sector Escala Baja, C.C. 018664 proyecto predios de Mala valle Mala, distrito de Mala, cuya área es de 0.2255 Has., inscrito en la partida N° P17024858 del Registros de Predios de Cañete, SUNARP., tiene aplicación directa con el desarrollo de la zona.
- De la tendencia reciente de la zona se puede verificar que el planeamiento integral, asignación de zonificación es viable, alentado por el crecimiento que se está desarrollando en el sur de la región, alentado por el avance de los servicios básicos y la mejora en la calidad de vida de la población.
- Que la Propuesta de Zonificación C.V. (Comercio Vecinal), atraerá nuevas inversiones económicas, además la nueva zonificación, es compatible con los usos de suelo del entorno, así como también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.
- La propuesta de Zonificación C.V. (Comercio Vecinal), propiciara el bienestar de la población, con la generación de edificaciones sostenible, al estar estos terrenos técnicamente acondicionados para suplir las necesidad de una vivienda de tipo comercial o residencial, así, como por las características de su ubicación, accesibilidad y contexto urbano que brinda el área urbana, proponiéndose edificaciones con las características de las ya existentes en el entorno, de manera que pueda integrarse al uso de suelo proyectado en la zona, elevando la calidad de vida de la población.
- Que, la propuesta de Zonificación C.V. (Comercio vecinal), impulsara el desarrollo humano, y además esta nueva zonificación impulsara nuevas inversiones económicas.
- Que la propuesta de Zonificación C.V. (Comercio vecinal), impulsará el desarrollo y la calidad del medio ambiente en respeto y armonía con el marco ambiental vigente garantizando el desarrollo sostenible, en respeto irrestricto de los principios de protección, conservación, prevención de la calidad ambiental.

Mala, Setiembre del 2020