



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL  
**CUSCO**

# SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DEL SECTOR III DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO CUSCO



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL CUSCO  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL  
SUBGERENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROVINCIAL  
PROYECTO MEJORAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE  
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

## IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS CENTRALES DE LA HABILITABILIDAD Y COMPETITIVIDAD URBANA

### Baja calidad urbana normativa y fuerte heterogeneidad territorial

- Fundamento:** el 53,59 % de las habilitaciones urbanas no cumple la normativa de calidad urbana; solo el 0,5 % alcanza un nivel alto, mientras que distritos como San Jerónimo (0,37) y Poroy (0,42) presentan índices promedio significativamente inferiores al de Wanchac (0,92).
- Efecto:** consolidación de un patrón urbano desigual, con brechas marcadas en habitabilidad, servicios y espacio público, que limita la cohesión territorial y eleva los costos de regularización e intervención pública.

### Limitada disponibilidad de suelo para vivienda social frente a una demanda creciente

- Fundamento:** la demanda estimada de suelo para vivienda es de 324,98 ha, mientras que el suelo público disponible para vivienda de interés social es inexistente (0 ha); el mercado se sostiene principalmente en suelo privado y densificación espontánea.
- Efecto:** exclusión de los hogares de menores ingresos del mercado formal, encarecimiento del suelo urbano y profundización de la segregación socioespacial.

### Modelo de forma urbana extensivo con baja densificación en altura

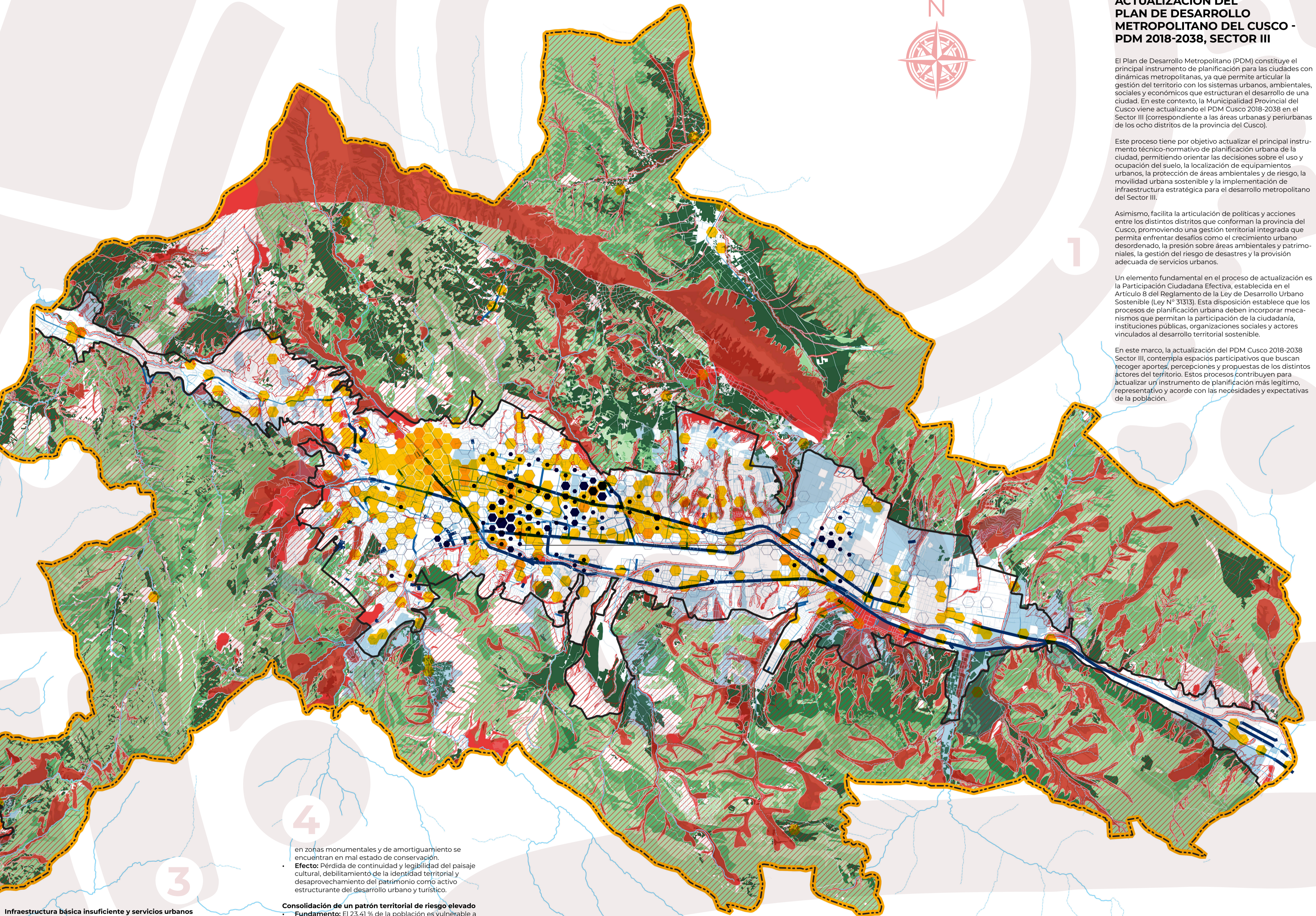
- Fundamento:** el 55,49 % del suelo urbano corresponde a edificaciones de 1 a 2 niveles y el 23,50 % no presenta edificación; solo el 1,17 % del suelo alcanza alturas entre 7 y 13 niveles.
- Efecto:** desaprovechamiento del potencial de consolidación urbana, incremento de los costos de provisión de servicios y dificultad para estructurar centralidades compactas y eficientes.

### Déficit crítico de espacios públicos y áreas verdes por habitante

- Fundamento:** la oferta de área verde por habitante es de 2,09 m<sup>2</sup>/hab, frente a un déficit de 6,91 m<sup>2</sup>/hab; adicionalmente, existe un déficit de 161,22 ha de espacios públicos y más de 5 076 ha sin cobertura de espacios públicos a 300 m.
- Efecto:** deterioro de la calidad de vida urbana, limitada función ambiental del espacio público y reducción de oportunidades de integración social y recreación.

### Cobertura incompleta y desigual de equipamientos urbanos esenciales

- Fundamento:** solo el 30 % de la población accede a los cuatro tipos de equipamientos urbanos esenciales, mientras que el 35 % accede solo a tres y el 24 % a dos; persisten déficits significativos en salud, seguridad, recreación y transporte.
- Efecto:** sobrecarga de equipamientos en áreas centrales, aumento de tiempos de desplazamiento y consolidación de áreas periféricas con baja dotación urbana.



## ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DEL CUSCO - PDM 2018-2038, SECTOR III

El Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) constituye el principal instrumento de planificación para las ciudades con dinámicas metropolitanas, ya que permite articular la gestión del territorio con los sistemas urbanos, ambientales, sociales y económicos que estructuran el desarrollo de una ciudad. En este contexto, la Municipalidad Provincial del Cusco viene actualizando el PDM Cusco 2018-2038 en el Sector III (correspondiente a las áreas urbanas y periurbanas de los ocho distritos de la provincia del Cusco).

Este proceso tiene por objetivo actualizar el principal instrumento técnico-normativo de planificación urbana de la ciudad, permitiendo orientar las decisiones sobre el uso y ocupación del suelo, la localización de equipamientos urbanos, la protección de áreas ambientales y de riesgo, la movilidad urbana sostenible y la implementación de infraestructura estratégica para el desarrollo metropolitano del Sector III.

Asimismo, facilita la articulación de políticas y acciones entre los distintos distritos que conforman la provincia del Cusco, promoviendo una gestión territorial integrada que permita enfrentar desafíos como el crecimiento urbano desordenado, la presión sobre áreas ambientales y patrimoniales, la gestión del riesgo de desastres y la provisión adecuada de servicios urbanos.

Un elemento fundamental en el proceso de actualización es la Participación Ciudadana Efectiva, establecida en el Artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley N° 31313). Esta disposición establece que los procesos de planificación urbana deben incorporar mecanismos que permitan la participación de la ciudadanía, instituciones públicas, organizaciones sociales y actores vinculados al desarrollo territorial sostenible.

En este marco, la actualización del PDM Cusco 2018-2038 Sector III, contempla espacios participativos que buscan recoger aportes, percepciones y propuestas de los distintos actores del territorio. Estos procesos contribuyen para actualizar un instrumento de planificación más legítimo, representativo y acorde con las necesidades y expectativas de la población.

## IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMAS CENTRALES DE TRANSICIÓN ECOLÓGICA, PATRIMONIAL Y RESILIENTE

### Infraestructura básica insuficiente y servicios urbanos discontinuos

- Fundamento:** solo el 63,87 % de la población accede a agua potable, el 41,31 % cuenta con drenaje pluvial y el 40,29 % accede a telecomunicaciones; más del 50 % de las manzanas presenta servicio discontinuo de agua.
- Efecto:** vulnerabilidad sanitaria y ambiental, mayor exposición a riesgos climáticos y reducción de la competitividad urbana y productiva.

### Alta vulnerabilidad y deterioro progresivo del patrimonio cultural material

- Fundamento:** Entre el 85 % y 89 % de los bienes arqueológicos carecen de declaratoria; el 88 % de los bienes inmuebles patrimoniales y más del 50 % de los predios

### Consolidación de un patrón territorial de riesgo elevado

- Fundamento:** El 23,41 % de la población es vulnerable a peligros altos y muy altos; más del 31 % de la población y el 34,61 % de las viviendas están expuestas a riesgo alto, afectando además a vías, redes de agua y equipamientos urbanos estratégicos.
- Efecto:** Territorio menos resiliente, con alta probabilidad de interrupción de servicios urbanos, mayores costos de inversión pública y limitaciones para la consolidación de centralidades y áreas estratégicas.

### Pérdida de funcionalidad de la matriz ecológica y del capital natural territorial

- Fundamento:** Más del 75 % de los ríos y riachuelos, 151 bofedales y 51 manantiales se encuentran degradados; el 56,57 % del suelo presenta pastos de muy baja productividad y el 13,68 % procesos de erosión; cerca de 2 190 ha de ecosistemas naturales están en estado de conservación malo.
- Efecto:** Fragmentación ecológica, reducción de servicios ecosistémicos clave (regulación hídrica, control de riesgos, soporte productivo y calidad ambiental) y debilitamiento de la sostenibilidad ambiental del sistema urbano-rural.

### LEYENDA

#### Áreas con mayor altura edificatoria

- 3 - 6
- 6 - 10
- 10 - 13
- 13 - 19

#### Agrupaciones informales

- 0 - 0,3

#### Sección vial

- < 5,00 m
- 5,00 a 10,00
- 15,00 a 20,00
- 20,00 a 25,00
- 25,00 a 30,00
- > a 30,00 m

#### Red Hídrica

- Red hidrográfica continua
- Red hidrográfica intermitente

#### Síntesis de peligros naturales

- Alto
- Muy Alto

#### Ecosistemas naturales

- Bosque Relicto Altoandino
- Humedal
- Laguna
- Matorral Andino
- Pajonal de Puna húmeda
- Plantación forestal

#### Quebrada

- Rodal / Bosque de Puya
- Zona agrícola

#### Ámbito de intervención

- Borde urbano
- Áreas con concentración de comercio, educación y salud

## MAPA DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

## GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES



Gestión del riesgo de desastres

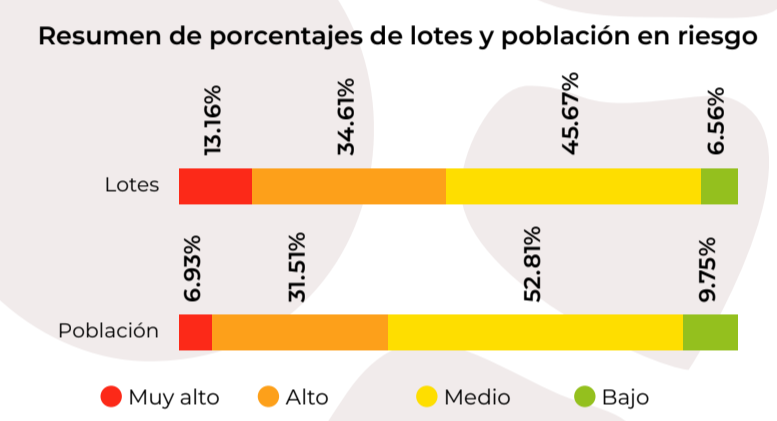
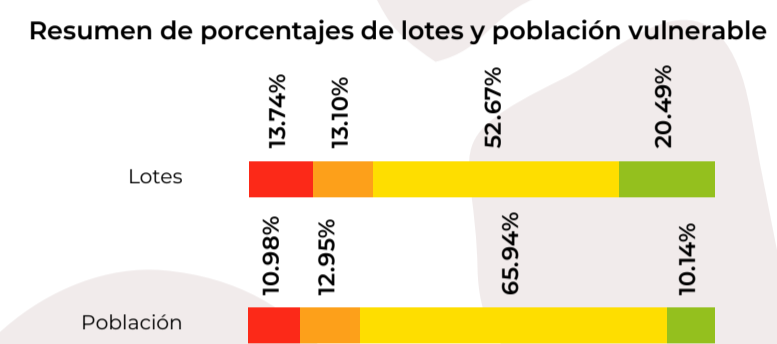
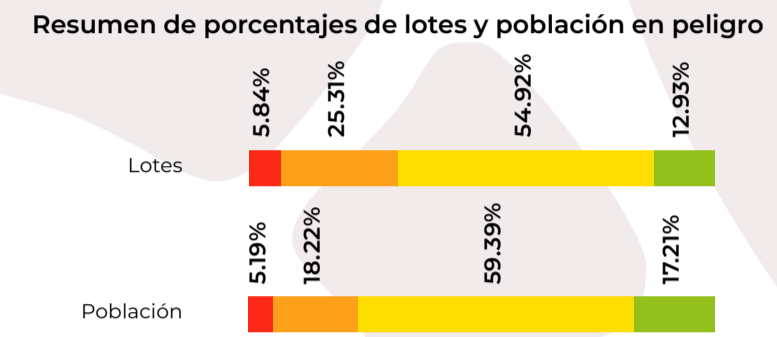
**Objetivo:**

Incorporar la gestión del riesgo de desastres en la planificación y zonificación urbana, con el fin de prevenir y reducir riesgos, y así promover un desarrollo urbano más seguro, resiliente y sostenible.

**Síntesis del diagnóstico:**

En la provincia de Cusco, el análisis muestra niveles importantes de exposición al peligro, vulnerabilidad y riesgo. En cuanto a peligros, se identifican 28,528 personas y 9,013 lotes ubicados en zonas de peligro muy alto.

Respecto a la vulnerabilidad, se han identificado 18,115 lotes en condición de vulnerabilidad muy alta, lo que representa el 13.74% del total en la provincia. Como resultado de la combinación de estos factores, el análisis de riesgo muestra que 32,602 personas y 17,355 lotes se encuentran en nivel de riesgo muy alto, lo que evidencia la necesidad urgente de incorporar medidas de prevención y control en la planificación urbana.



## GOBERNABILIDAD Y GOBERNANZA METROPOLITANA



Organización institucional

**Objetivo:**

Evaluar las capacidades institucionales, políticas y administrativas del Sector III del PDM Cusco, para conducir, implementar y sostener el modelo de desarrollo urbano propuesto en el Plan de Desarrollo Metropolitano, identificando las brechas de gobernabilidad y gobernanza que limitan la planificación del Sector III y formulando lineamientos para superarlas.

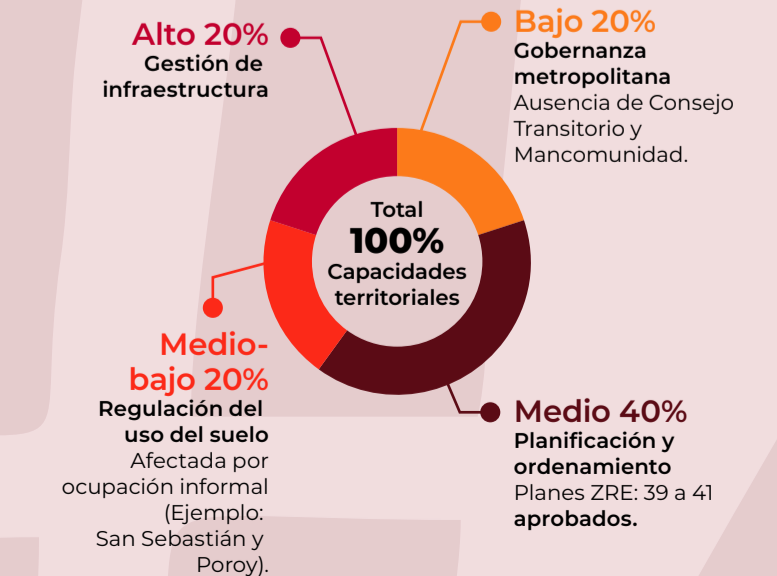
**Síntesis del diagnóstico:**

El diagnóstico evidencia que el continuo urbano del Sector III, en virtud de la división político-administrativa, cuenta con gobiernos distritales con autonomía presupuestal y competencias diferenciadas que, sin embargo, son interdependientes en movilidad, servicios básicos, expansión urbana y centralidades económicas. La brecha entre planificación y ejecución no responde únicamente a limitaciones técnicas o financieras, sino principalmente a debilidades estructurales en gobernabilidad y gobernanza metropolitana.

Hallazgos principales:

- Gobernabilidad débil:** no existe autoridad o instancia de administración metropolitana operativa del ámbito metropolitano del que forma parte el Sector III.
- Alta inversión pública con débil articulación:** se registran más de S/ 2,356 millones en proyectos estratégicos en ejecución, pero con limitada articulación que controle los impactos territoriales.
- Gestión predominantemente reactiva:** la atención de riesgos físicos y ambientales y la regulación del uso del suelo siguen patrones correctivos antes que preventivos, especialmente en distritos con crecimiento periférico acelerado.

**Descripción del cumplimiento de funciones metropolitanas**  
Estado administrativo y operativo de competencias (Sector III Cusco, 2026)



## EQUIPAMIENTO URBANO



Equipamiento urbano

**Objetivo:**

Entender qué tan fácil es para las personas acceder a servicios esenciales como educación, salud, recreación, seguridad y abastecimiento. Para ello, se analiza dónde están ubicados estos servicios, cuántos hay y si realmente alcanzan para la población.

A partir de esta información, se identifican las principales desigualdades en el territorio y se genera una base clara que ayude a tomar mejores decisiones para el desarrollo de la ciudad.

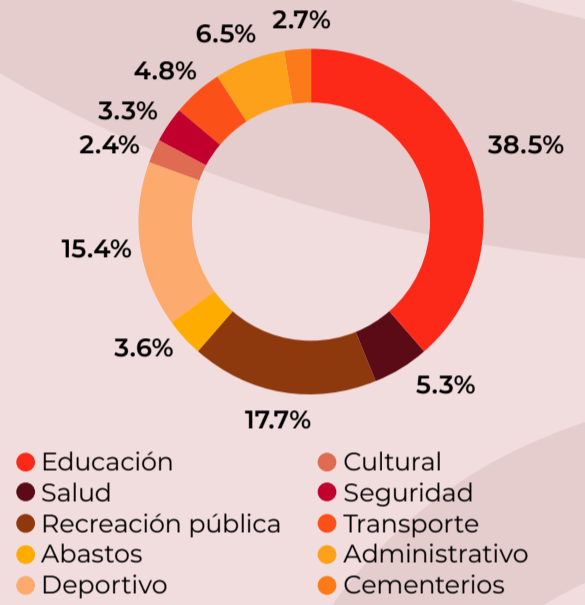
**Síntesis del diagnóstico:**

En la provincia de Cusco, la infraestructura se concentra en un solo núcleo urbano, lo que obliga a las personas de zonas periféricas a desplazarse para acceder a servicios básicos, generando desigualdad. Esta situación se agrava con el crecimiento poblacional proyectado, que aumentará en más del 50% hacia 2038, incrementando la presión sobre servicios como salud, educación, seguridad y abastecimiento.

El Sector III presenta una situación mixta: actualmente hay suficiente infraestructura educativa básica, pero se proyectan déficits a futuro y persisten brechas en educación especial y técnica. En salud, hay carencias en todos los niveles, especialmente en el primero (postas y centros de salud). La recreación muestra una fuerte limitación de espacios públicos, que seguirá reduciéndose, y en deportes faltan equipamientos especializados.

Asimismo, existen déficits en mercados, seguridad y transporte, con falta de infraestructura adecuada. Estas desigualdades se reflejan en la accesibilidad: solo el 30% de la población puede acceder caminando a equipamientos esenciales en 10 minutos, mientras que la mayoría lo hace de forma parca. Además, la distribución del uso de suelo confirma el desequilibrio, con mayor presencia de equipamientos educativos frente a una limitada oferta en salud y recreación.

Porcentaje de equipamientos por tipo



## PATRIMONIO



Patrimonio cultural

**Objetivo:**

Incorporar la protección, gestión y puesta en valor del patrimonio cultural dentro de la planificación urbana metropolitana. La idea es asegurar su conservación, y al mismo tiempo, promover que beneficie a la sociedad y delo cultural, social y económico de forma sostenible.

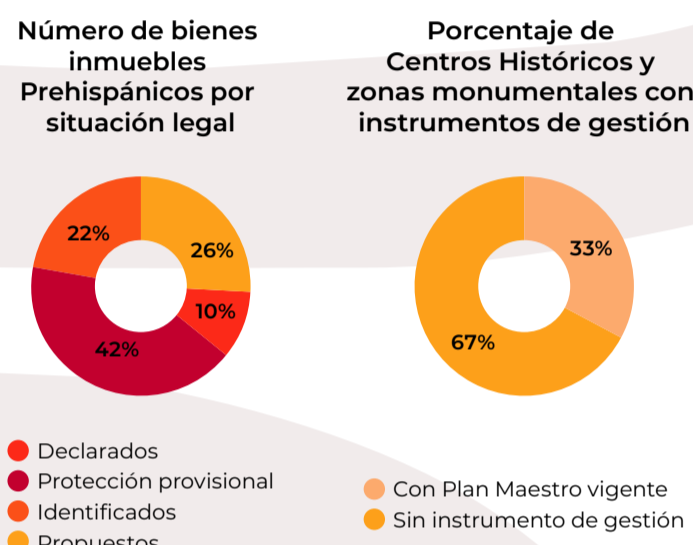
**Síntesis del diagnóstico:**

En el área de intervención se han identificado: 61 sitios arqueológicos, 15 zonas arqueológicas, 64 paisajes arqueológicos, 2 reservas y parques arqueológicos y 13 elementos de otras categorías. Sin embargo, solo el 10% cuenta con declaración oficial, mientras que el 42% tiene protección provisional. Esto evidencia dificultades para su adecuada gestión y protección. Además, hay una clara falta de instrumentos de gestión, lo que genera conflictos con el crecimiento urbano, especialmente por ocupaciones en zonas donde los usos no son compatibles.

Por otro lado, el Qhapaq Ñan tiene una extensión de 360.861 km y abarca 86.68 hectáreas, de las cuales aproximadamente el 30% se encuentra dentro del área urbana. Esto lo expone a procesos de intervención humana que pueden afectar su integridad. En cuanto al patrimonio histórico monumental, se registran: 140 monumentos históricos, 22 edificaciones contemporáneas con valor (preliminar), 2 centros históricos y 1 zona monumental restringida.

A pesar de esto, existen vacíos en su identificación, deterioro físico y falta de instrumentos de gestión, especialmente en San Jerónimo y San Sebastián, lo que impacta negativamente en su conservación y en la imagen urbana. Respecto al patrimonio inmaterial, se han reconocido 9 manifestaciones culturales, lo que evidencia una brecha frente a muchas otras expresiones que aún no cuentan con reconocimiento formal.

En paisajes culturales se ha identificado 1 paisaje no declarado, lo que refleja limitaciones institucionales que retrasan su reconocimiento y ponen en riesgo su conservación.



## INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS



Infraestructura de servicios

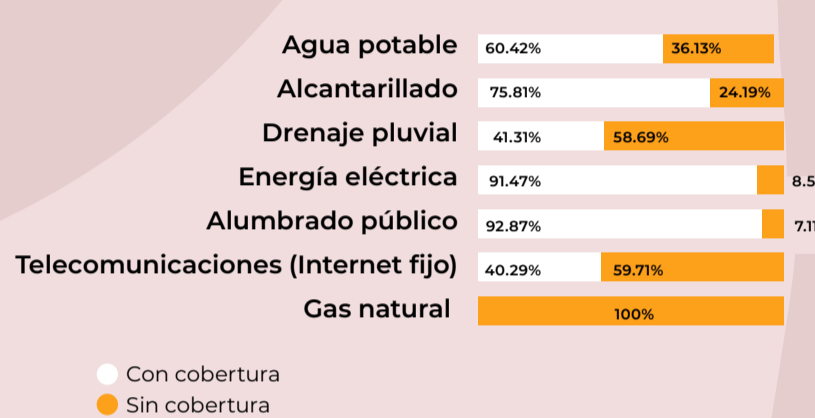
**Objetivo:**

Identificar qué servicios básicos faltan o no llegan a toda la población, y proponer un camino claro para mejorar esta situación. Para ello, se analiza el territorio y se evalúa cómo están funcionando servicios clave como el agua, el alcantarillado, el drenaje de lluvias, la energía, el gas, las telecomunicaciones y la gestión de residuos. Este diagnóstico es importante porque permite decidir mejor dónde invertir primero, asegurando que la ciudad crezca de forma ordenada y con servicios adecuados para todos.

**Síntesis del diagnóstico:**

- Saneamiento (agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial):** existe una gestión fragmentada (EPS, UGM y JASS urbanas). Solo el 63.87% se conecta a la red pública de agua. En alcantarillado el 75.81% se encuentra conectada a la red; sin embargo, depende excesivamente de la PTAR San Jerónimo que se encuentra al límite. El drenaje pluvial es crítico con solo 32.48% de la población cuenta con cobertura, generando riesgo de inundaciones.
- Energía (alumbrado, energía eléctrica) y Gas:** alta cobertura eléctrica (91.47%) y de alumbrado (92.57%), pero condicionada por la ocupación informal de fajas de servidumbre y alta contaminación visual por cableado aéreo. Existe una carencia total de redes de gas natural.
- Residuos sólidos:** de las 552.42 toneladas diarias generadas, existe un déficit de recolección del 5.87%. El principal problema radica en el procesamiento: solo el 19.39% recibe una disposición final adecuada y apenas se valoriza el 8.42%, desaprovechando un enorme potencial reciclable del 72.19%.
- Telecomunicaciones:** el acceso a internet fijo alcanza al 40.29% de hogares, sostenido por una infraestructura móvil de 920 estaciones base (predominancia 4G).

Déficit de cobertura de servicios (%)



## MOVILIDAD URBANA



Movilidad urbana

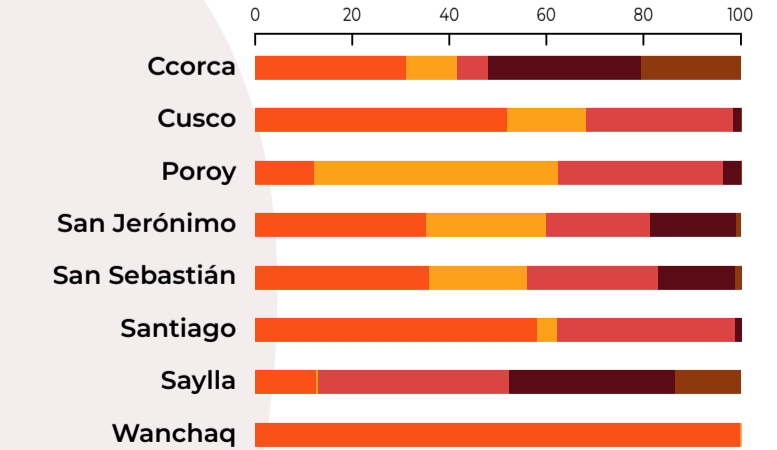
**Objetivo:**

Evaluar y fortalecer el sistema de movilidad urbana del ámbito de estudio, mediante el análisis técnico de la red vial y de los modos de transporte que la utilizan. Para ello, se consideran la operatividad y funcionalidad de la red vial urbana e interurbana, su estado físico y nivel de conservación, así como las dinámicas de movilidad motorizada. Asimismo, este análisis constituye un insumo clave para la priorización de acciones que mejoren la transitabilidad, la seguridad vial, la accesibilidad y la eficiencia del sistema de transporte.

**Síntesis del diagnóstico:**

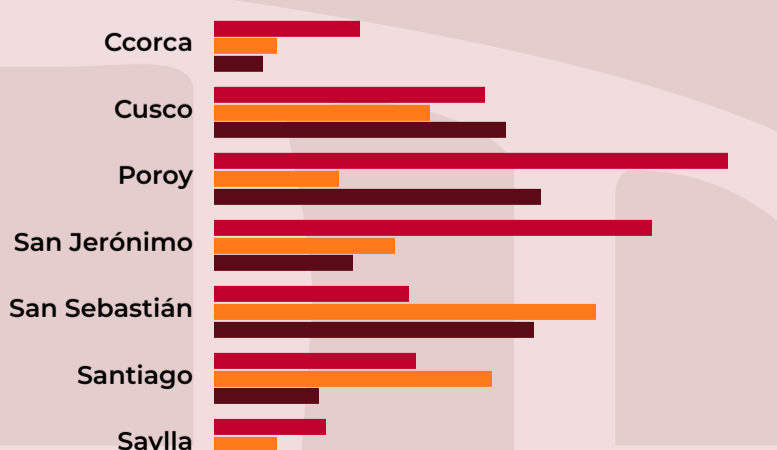
- Jerarquía vial:** existen 11721 km de vías arteriales y 25.46 km de vías arteriales programadas, del total de vías arteriales analizadas 46.58 km (40.13%) cumplen con la sección normativa mientras que 69.51 km (59.87%) no cumplen con los anchos establecidos, en cuanto a las vías colectoras se cuentan con 175.68 km y 61.04 km de vías colectoras programadas, de las cuales 69.73 km (59.83%) cumplen con las dimensiones reglamentarias mientras que 105.35 km (60.17%) no cumplen con el ancho establecido.
- Superficie vial:** existen 2,038.59 km de los cuales 1169.03 km (58.67%) tienen tratamiento y 842.56 km (41.33) sin tratamiento.
- Condición de superficie vial:** se cuenta con 826.29 km de vías pavimentadas, 353.66 km de vías afirmadas, 544.85 km de vías sin afirmar y 218.88 km de vías consideradas trochas carrozables.
- Estado de conservación vial:** se cuenta con 340.1 km en buen estado, 820.2 km en estado regular, 817.27 km en mal estado y 3.52 km de vías en construcción.
- Red de ciclovías:** se cuentan con 24.16 km de ciclovías.

Condición de superficie vial (Km)



- Condiciones de superficie vial pavimentado (Km)
- Condiciones de superficie vial afirmado (Km)
- Condiciones de superficie vial sin afirmar (Km)
- Condiciones de superficie vial trocha carrozable (Km)
- Condiciones de superficie vial otro (Km)

Estado de conservación del recurso hídrico



- Estado de conservación bueno
- Estado de conservación regular
- Estado de conservación malo

## SOCIO-ECONÓMICO



Socio-económico

**Objetivo:**

Analizar cómo crece la población y cómo esto impacta en el desarrollo de la provincia de Cusco, considerando aspectos sociales, económicos y territoriales. Actualmente la ciudad tiene alrededor de 549,682 habitantes y se proyecta que alcance los 844,131 a 2038, con un crecimiento sostenido.

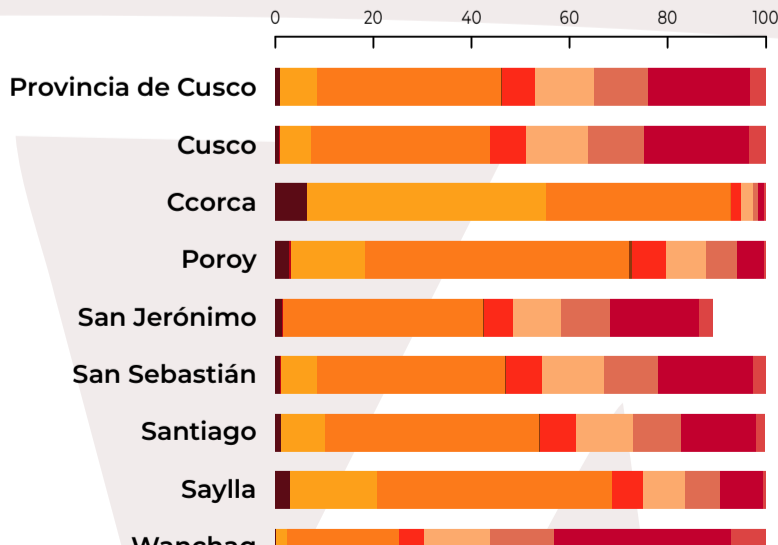
**Síntesis del diagnóstico:**

La ciudad muestra un crecimiento que está generando presión sobre los servicios públicos y la necesidad de más equipamientos. La población está envejeciendo (40.78%) y hay menor dependencia, lo que refleja cambios en la estructura familiar y menor natalidad. En educación, la mayoría de la población (91.45%) ha alcanzado al menos secundaria completa, aunque existen fuertes desigualdades en distritos como Ccorca. En el ámbito económico, la ciudad tiene una buena capacidad de generar empleo, principalmente en el sector servicios, que concentra el 83.14% de la actividad laboral. El desempleo es relativamente bajo (6.2%) y los ingresos han crecido significativamente en los últimos años.

El sistema financiero también muestra dinamismo, con un aumento importante en créditos, lo que refleja una economía activa. Sin embargo, la pobreza (8.15%) sigue concentrándose en zonas periféricas.

En conjunto, estos factores evidencian una ciudad con buen desempeño económico, pero con marcadas desigualdades territoriales: mientras el piso de valle concentra mejores condiciones, las zonas de ladera presentan mayores niveles de vulnerabilidad social.

Grado de calificación de la población



- Sin nivel
- Inicial
- Primaria
- Secundaria
- Básica especial
- Superior no universitaria incompleta
- Superior no universitaria completa
- Superior universitaria incompleta
- Superior universitaria completa
- Maestría / Doctorado

## ESPACIOS PÚBLICOS



Espacios públicos

**Objetivo:**

Reducir el déficit de espacios públicos abiertos y mejorar su acceso para toda la población.

**Síntesis del diagnóstico:**

En la provincia de Cusco se registra una oferta aproximada de 1,133,772.85 m² de espacios públicos destinados a recreación, lo cual resulta insuficiente frente a una demanda estimada de 2,746,025 m². Esta situación genera un déficit crítico de 1,612,252 m². En cuanto a áreas verdes, la ciudad cuenta con un índice aproximado de 2.11 m² por habitante, muy por debajo de la recomendación de la Organización Mundial de la Salud, que establece 9 m² por habitante, lo que implica un déficit de 6.89 m² por habitante.

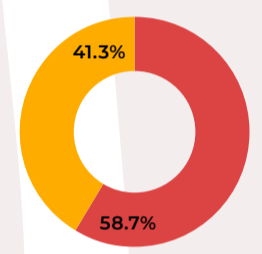
Respecto al arbolado urbano, se han registrado 14,510 árboles en toda la provincia. Sin embargo, según criterios de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), la demanda en el Sector III asciende aproximadamente a 180,589 árboles (considerando 1 árbol por cada 3 habitantes), generando un déficit cercano a 166,079 unidades.

La cobertura de espacios públicos presenta una distribución desigual. Existe una alta concentración en el piso de valle, especialmente en el eje central conformado por los distritos de Wanchaq, Cusco, Santiago, San Sebastián y San Jerónimo. En contraste, las zonas de ladera, así como los distritos de Saylla, Poroy y Ccorca, presentan una cobertura limitada.

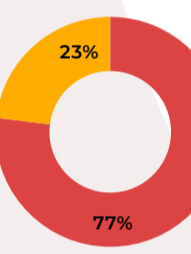
En relación con la transitabilidad peatonal, la metrópoli cuenta con 585.51 km de infraestructura peatonal, de los cuales solo el 41% (244.27 km) se encuentra en buen estado. Los distritos de San Sebastián, Cusco, San Jerónimo y Wanchaq presentan mayor proporción de veredas en condiciones óptimas, mientras que Santiago concentra la mayor extensión en estado regular. Por su parte, Saylla, Poroy y Ccorca evidencian una cobertura mínima de veredas.

Finalmente, se han identificado 13 polígonos con potencial para uso público, entre los que destacan el Aeropuerto Internacional Alejandro Velasco Astete, la planta de Cervecería del Sur, el Establecimiento Penitenciario de Qenqoro, el sector de Mamelón de San Tuti, el Campo Ferial de Huancaro y estaciones ferroviarias, entre otros.

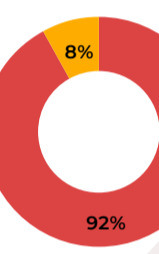
Espacios públicos



Áreas verdes



Arbolado



- Déficit
- Oferta

## FÍSICO ESPACIAL



Físico espacial

**Objetivo:**

El estudio físico-espacial tiene por objetivo analizar la dinámica de crecimiento y ocupación del territorio urbano de la provincia del Cusco, evaluando los patrones de expansión, usos del suelo, niveles de formalidad y características de densidad edificatoria, con el fin de identificar las problemáticas de fragmentación territorial, expansión dispersa y presión sobre la infraestructura urbana, y generar lineamientos que orienten la planificación hacia un modelo de desarrollo urbano más compacto, equilibrado y sostenible.

**Síntesis del diagnóstico:**

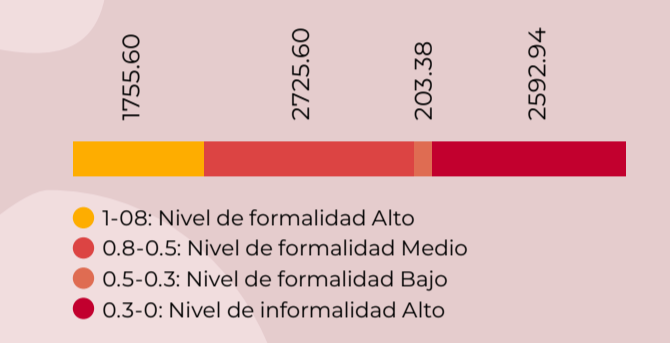
El estudio físico-espacial de la provincia del Cusco evidencia un crecimiento urbano acelerado y predominantemente extensivo, con expansión hacia periferias y laderas. Entre 2013 y 2025 los predios urbanos aumentaron en 54,952, alcanzando 131,855 unidades, con un incremento del 10.39% del suelo ocupado.

El uso residencial domina la estructura urbana y el uso comercial creció en un 130.5%, pasando de 469 a 4,195 predios, reflejando la intensificación funcional del suelo. Paralelamente, el suelo sin uso aumentó de 8,110 a 28,150 predios (24.7%), evidenciando procesos especulativos y expansión dispersa.

En términos de formalidad, más del 70% del territorio urbano se encuentra en niveles medio y bajo de formalidad, con fuerte presencia de urbanización informal en distritos como San Sebastián y distritos periféricos. Respecto a densidad en altura, 16,097 predios (12.21%) presentan densidad cero (sin edificación) y por otro lado en el ámbito provincial predominan edificaciones de 1 a 2 niveles (46.62%), lo que confirma un modelo de crecimiento extensivo.

Los datos obtenidos han permitido concluir que el modelo de crecimiento urbano actual ha generado fragmentación territorial, presión sobre infraestructura y equipamiento urbano, consecuencia de la expansión dispersa, por lo que se plantea fortalecer los instrumentos de planificación, promover la regularización del suelo y orientar el desarrollo hacia un modelo urbano más compacto, equilibrado y sostenible.

Índice de Formalidad (IF) - Superficie en hectáreas



- 1-08: Nivel de formalidad Alto
- 0.8-0.5: Nivel de formalidad Medio
- 0.5-0.3: Nivel de formalidad Bajo
- 0.3-0: Nivel de informalidad Alto

## VIVIENDA Y BARRIOS



Vivienda y barrios

**Objetivo:**

Orientar el desarrollo habitacional del Sector III hacia un modelo urbano planificado, inclusivo, seguro y sostenible, que permita reducir progresivamente el déficit habitacional y las brechas territoriales en el acceso a vivienda adecuada.

**Síntesis del diagnóstico:**

El territorio de la provincia del Cusco presenta una estructura urbana heterogénea, donde coexisten áreas consolidadas de alta densidad con zonas periféricas en expansión dispersa, evidenciando un crecimiento extensivo y con limitada articulación territorial.

El análisis de la vivienda muestra un déficit habitacional significativo, tanto por falta de unidades como por condiciones inadecuadas. Persisten altos niveles de informalidad en la tenencia, hacinamiento en áreas urbanas y déficit estructural en zonas rurales.

La prevalencia de vivienda sin título y la escasa oferta de vivienda social limitan el acceso a condiciones dignas. El déficit cuantitativo asciende a 19,948 viviendas (18.71%), concentrado en San Jerónimo, San Sebastián y Santiago, asociado a informalidad y precariedad constructiva.

En el ámbito cualitativo, 8,621 viviendas presentan carencias, con hacinamiento, precariedad (42.66%) y brechas en servicios de saneamiento, principalmente en la zona sur.

La expansión informal y la ocupación de zonas no aptas incrementan la vulnerabilidad, lo que exige acciones de mejoramiento, acceso a servicios, formalización y promoción de vivienda social en suelo adecuado.

Déficit cualitativo de vivienda

