

PLANEAMIENTO INTEGRAL

MEMORIA SUSTENTATORIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

Propietario: PIERO RENZO DELLEPIANE REGGIARDO
MARIA MONSERRAT HELOU ZARIQUIEY

Ubicación:

Región: LIMA

Provincia: CAÑETE

Distrito: ASIA

Ubicación: SECTOR DENOMINADO “PAMPAS CALICANTO”



Contenido

1.- PROPIETARIO	1
2.- UBICACIÓN Y LÍMITES.....	1
2.1.- Ubicación.....	2
2.2.- Área y Perímetro.....	2
3.- OBJETIVO	5
4.- MARCO LEGAL.....	5
5.- ANTECEDENTES.....	8
6.- LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN	8
6.1.- Compatibilidad de usos y tendencias en el entorno	8
6.2.- Aspecto técnico	10
6.2.1.- Zonificación Actual.....	10
6.2.2.- Zonificación Propuesta.....	11
6.3.- Equipamiento Urbano	11
6.4.- Red Vial.....	11
7.- DEL TIPO DE HABILITACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLARÁ MARCO LEGAL.....	14

MEMORIA SUSTENTATORIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

1.- PROPIETARIO

El terreno en mención, es propiedad del Sr. PIERO RENZO DELLEPIANE REGGIARDO y de la Sra. MARIA MONSERRAT HELOU ZARIQUIEY, inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de Lima en la Partida N°21267864. La misma que es el propietario a realizar el cambio de Zonificación y la habilitación y construcción de condominios.

2.- UBICACIÓN Y LÍMITES

2.1.- Ubicación

Región: LIMA
 Provincia: CAÑETE
 Distrito: ASIA
 Ubicación: SECTOR DENOMINADO "PAMPAS CALICANTO"

2.2.- Área y Perímetro

El área del terreno es de un total de 27, 263.54 m², 2.7263 Has. Su perímetro se encuentra delimitado dentro de las siguientes medidas:

Por el Norte: Colinda con terrenos Eriazos, mediante una línea quebrada de ocho tramos, con longitud total de 520.63 ml, cuyas coordenadas UTM WGS - 84 y ángulos son los siguientes:

NORTE					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	22.86	304°27'47"	325698.373	8593080.39
B	B-C	55.73	191°50'36"	325720.055	8593087.63
C	C-D	77.81	184°17'54"	325775.412	8593094.05
D	D-E	45.62	163°5'13"	325853.156	8593097.2
E	E-F	56.42	176°1'39"	325896.226	8593112.22
F	F-G	50.94	189°34'37"	325948.083	8593134.46

G	G-H	73.06	186°45'13"	325997.59	8593146.46
H	H-I	77.98	181°45'10"	326070.121	8593155.2
I	I-J	55.58	180°27'39"	326147.79	8593162.17
J	J-K	4.63	177°28'58"	326203.185	8593166.68
TOTAL		520.63			

Por el Sur: Colinda con Terrenos Eriazos, mediante una línea quebrada de nueve tramos, con longitud total de 453.89 ml., cuyas coordenadas UTM WGS – 84 y ángulos son los siguientes:

SUR					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
K	K-L	31.12	263°14'34"	326207.776	8593082.77
L	L-M	79.75	181°32'41"	326176.876	8593079.11
M	M-N	41.62	189°6'14"	326097.46	8593071.86
N	N-O	29.37	180°0'0"	326055.938	8593074.69
O	O-P	34.97	176°48'23"	326026.636	8593076.68
P	P-Q	17.81	184°16'56"	325991.671	8593077.11
Q	Q-R	39.98	177°48'29"	325973.928	8593081.46
R	R-S	22.87	177°48'29"	325934.048	8593081.46
S	S-T	7.67	179°24'16"	325911.185	8593082.19
T	T-U	11.52	177°22'23"	325903.513	8593082.36
U	U-V	26.68	179°53'41"	325891.994	8593082.08
V	V-W	11.33	167°55'57"	325865.327	8593081.39
W	W-X	22.73	180°8'1"	325854.315	8593078.73
X	X-Y	11.67	179°45'49"	325832.201	8593073.45
Y	Y-Z	19.07	179°35'26"	325802.167	8593066.9
Z	Z-A1	15.26	181°44'17"	325787.232	8593063.75
A1	A1-B1	19.17	181°44'17"	325787.232	8593063.75
B1	B1-C1	11.3	185°39'43"	325768.365	8593060.37
TOTAL		453.89			

Por el Este: Colinda con Terrenos Eriazos, mediante una línea quebrada de nueve tramos, con longitud total de 84.49 ml., cuyas coordenadas UTM WGS – 84 y ángulos son los siguientes:

ESTE					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
C1	C1-D1	84.49	277°10'44"	326207.776	8593167.26
TOTAL		84.49			

3.- OBJETIVO

El objetivo es la ANEXIÓN AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE TIPO: **RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RDB)**, debido a que de conformidad con la **Norma T010 de Habilitaciones Residenciales**, las habilitaciones urbanas de este tipo, se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín o compatible.

4.- MARCO LEGAL

El expediente de Cambio de Zonificación, se sustenta a través de las siguientes normativas y ordenanzas, haciendo el planeamiento integral, que 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.

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Decreto supremo 022-2016 – VIVIENDA Sub Capítulo V, Planeamiento Integral Art. 58, Art. 59,

Norma T010 de Habilitaciones Residenciales, considerando las siguientes medidas para lotes y vías:

Así mismo se deben considerar las siguientes normas, parte pertinente:

NORMA GH. 020 Componentes de Diseño

NORMA A.060 Industria NORMA

A.070 Comercio NORMA

A.080 Oficinas

NORMA E.030 Diseño Sismo resistente

NORMA E.050 Suelo y Cimentaciones

NORMA E.060 Concreto armado NORMA

E.070 Albañilería

NORMA E.090 Estructuras Metálicas.

NORMA EM.040 Instalaciones de Gas.

NORMA EM.080 Instalaciones con Energía Solar. NORMA EM.090 Instalaciones con energía Eólica.

Se proyecta una ciudad con una población mayor a 1000 habitantes. Que cumplirá una función urbana en la organización del territorio y posee servicios básicos y equipamiento urbano de educación, salud, recreación, así como espacios destinados a la vivienda, actividades comerciales, industriales o de servicios.

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 N° 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. N° 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. N° 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 N° 06-95 - MPC. (Ver Plano) Plano de zonificación y usos de suelos y su modificatoria aprobada con Ordenanza N° 026-2002-MPC.

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

5.- ANTECEDENTES

El predio se encuentra comprendido dentro de la zona de expansión urbana del Distrito de Asia, de conformidad con el Esquema de Ordenamiento Urbano 2016 - 2020, Plano: Zonificación Urbana Propuesta de fecha abril 2016 Lamina N° Z-01. La zonificación actual de acuerdo con la Ordenanza N°040-2018-MPC, es de tipo: Eriazo No Programado (ENP).



6.- LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

6.1.- Compatibilidad de usos y tendencias en el entorno

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.

6.2.- Aspecto técnico

6.2.1 Zonificación actual

De acuerdo con la normativa: ORDENANZA MUNICIPAL N°040-2018- MDCA DE FECHA 31 DE OCTUBRE DEL 2018
VISTO EN SESIÓN DE CONSEJO DE FECHA 23 DE OCTUBRE DEL 2018



6.2.2. Zonificación propuesta

Se propone a una zona destinada a vivienda, Residencial Densidad Baja (RDB), distribuidos a lo largo del terreno. Se propone además equipamiento urbano como zonas de Educación Básica, así como zonas destinadas a Centros de Salud. Se busca una zonificación que logre satisfacer las necesidades de la futura población residente del proyecto.



a) La topografía

Apta para la habilitación propuesta, con altura desde los 20msnm hasta un máximo de 25msnm, con pendientes que se aprovechan para la distribución de lotes de vivienda y aportes de habilitación urbana. En aquellas zonas cuya pendiente supere lo normado según el RNE, se propone Zonas de recreación Pública.

6.3.- Equipamiento Urbano

La propuesta cuenta con:

- Área común (Parques y Jardines)
- Educación Básica
- Centros de Salud

6.4.- Red 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.

La integración del entorno urbano inmediato se da a través del Sistema Vial Existente y de los Uso Compatibles del Terreno. 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 Panamericana Sur, se considera en el principal eje de articulación en este importante sector hasta la zona que es materia de evaluación, considerando la sección de vía colectora VC26 de 21.00 ml.

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.

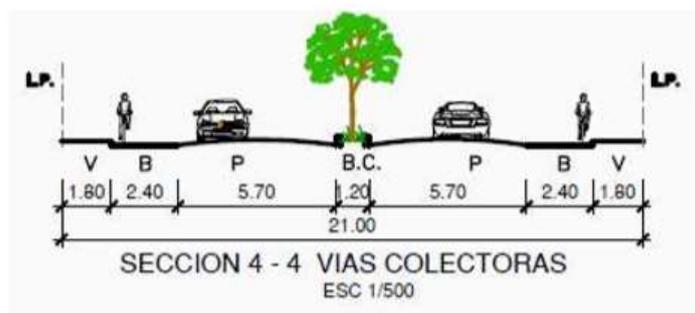
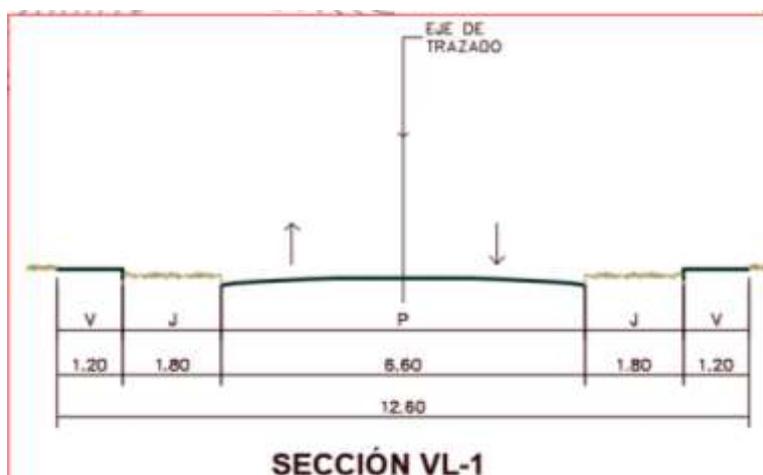
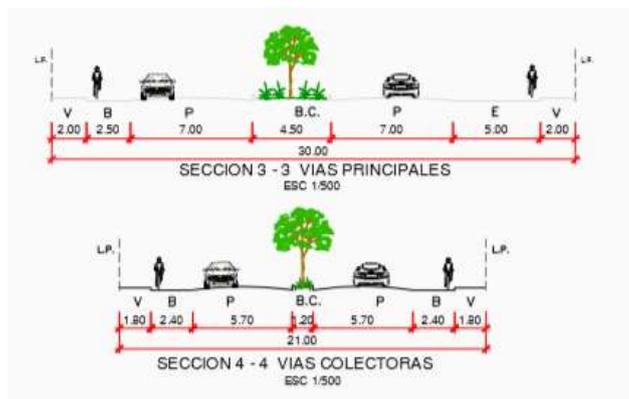


Figura 17: Sección 4-4 Vías Colectoras



De acuerdo al Plano vial aprobado en la Ordenanza No.40-2018 Considera la via Panamericana Sur y la via colectora VC 26.



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.

7.- DEL TIPO DE HABILITACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLARÁ MARCO LEGAL

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 Edificaciones, proyecto integral que contempla el Proyecto, cumpliendo con los parámetros normativos y edificatorio correspondiente.