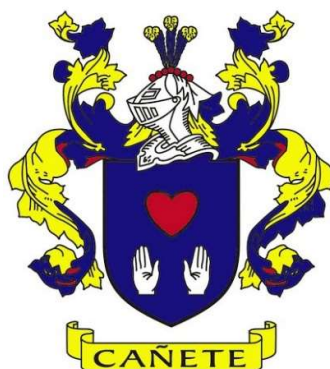


**MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA DE
MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL
DENSIDAD MEDIA (RDM) A ZONA URBANA DE
DENSIDAD ALTA (ZDA)**



DEPART. /REGIÓN: LIMA

PROVINCIA: CAÑETE

DISTRITO: SAN VICENTE DE CAÑETE

SECTOR: EX FUNDO RAMOS

PREDIO: PARCELA 1 SECTOR PARCELA 2

ACCESO: MEDIANTE LA AV. CIRCUNVALACIÓN SUR

SAN VICENTE DE CAÑETE, MAYO DEL 2026

ÍNDICE

1	INTRODUCCION	5
2	EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION EN EL AMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN RESPECTIVO	6
2.1	UBICACIÓN	6
2.2	LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DEL PREDIO MATERIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION	6
2.3	AREA Y PERIMETRO	7
2.4	CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM WGS84 (COORDENADAS UTM) 7	
2.5	ACCESIBILIDAD	8
2.6	OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION	10
3	EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE	14
3.1	MARCO LEGAL	14
3.2	OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES EN EL MARCO DEL PDU VIGENTE	17
3.2.1	Objetivos	17
3.2.2	Estrategias.....	19
3.2.3	Necesidades	21
4	LA ZONIFICACION VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION	24
4.1	PARAMETROS Y CARACTERISITICAS ACTUALES – ZONA DE ESTUDIO 24	
4.2	EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO	25
5	GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION	29
5.1	TRANSPORTE Y VIALIDAD	29
5.2	ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: RESIDUOS SOLIDOS.....	29
5.3	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION	30
5.4	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD.....	30
5.5	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACION.....	31
5.6	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: COMERCIO	32
5.7	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: USOS ESPECIALES U OTROS USOS 32	
5.8	ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS.....	33

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

5.9	SERVICIO DE AGUA POTABLE	33
5.10	SERVICIO DE ALCANTARILLADO	33
6	PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA (ZDA)	35
6.1	JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA	35
6.2	SUSTENTACION DE LA PROPUESTA	36
6.3	ZONIFICACION DEL PREDIO Y ZONAS COLINDANTES.....	40
6.4	ACCESO DEL PREDIO A LOS SERVICIOS BASICOS	41
6.5	INTEGRACION VIAL Y DE TRANSPORTE	41
6.6	PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PROPUESTA.....	43
7	COHERENCIA CON LA VISION Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE.....	45
7.1	IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2012-2021) ..	45
8	CONCLUSIONES	45
9	RELACION DE PLANOS	47

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 <i>Polígono del predio matriz</i>	8
Figura 2: <i>Trayecto 01</i>	9
Figura 3 <i>Trayecto 02</i>	9
Figura 4 <i>Zonificación actual</i>	11
Figura 5 <i>Zonificación propuesta</i>	12
Figura 6 <i>Esquema de línea límite de zona, propuesta para el proyecto</i>	13
Figura 7 <i>Objetivos estratégicos de Desarrollo Urbano Sostenible</i>	18
Figura 8 <i>Sector urbano colindante a predio</i>	21
Figura 9 <i>Usos de suelo</i>	24
Figura 10 <i>Densidad urbana</i>	25
Figura 11 <i>Imagen satelital año 2014</i>	26
Figura 12 <i>Imagen satelital año 2006</i>	26
Figura 13 <i>Imagen satelital año 2026</i>	27
Figura 14 <i>Imagen satelital año 2020</i>	27
Figura 15 <i>Sección de vías de acceso principales</i>	29
Figura 16 <i>Zonificación propuesta</i>	40
Figura 17 <i>Sección de vía local primaria</i>	42
Figura 18 <i>Sección de vía local secundaria</i>	42
Figura 20 <i>Parámetros urbanísticos (con fines de habilitación) de Comercio Zonal (CZ)</i>	44
Figura 19 <i>Parámetros urbanísticos edificatorios correspondiente a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)</i>	44

1 INTRODUCCION

El sostenido crecimiento económico y el proceso de consolidación urbana que viene experimentando la provincia de Cañete, impulsado principalmente por las actividades agroindustriales, comerciales, turísticas y de servicios, ha generado importantes transformaciones territoriales y urbanas en los últimos años. Este dinamismo económico ha provocado un incremento progresivo de la población urbana y, en consecuencia, una mayor demanda de vivienda, infraestructura urbana, equipamientos y espacios destinados al desarrollo de actividades comerciales formales, especialmente en la ciudad de San Vicente.

En este contexto, la creciente demanda de vivienda multifamiliar y de servicios comerciales ha generado presión sobre el uso del suelo urbano y de expansión urbana, originando en muchos casos procesos de ocupación informal y desarrollos urbanos que no responden a criterios adecuados de planificación territorial. Estas intervenciones suelen localizarse en sectores que carecen de accesibilidad adecuada, infraestructura de servicios básicos y equipamiento urbano suficiente, incrementando las condiciones de vulnerabilidad frente a riesgos naturales y afectando el ordenamiento y desarrollo sostenible de la ciudad.

Asimismo, la insuficiente disponibilidad de suelo habilitado para usos residenciales de mayor densidad compatibles con actividades comerciales de escala zonal ha limitado el adecuado crecimiento urbano y la consolidación ordenada de nuevos sectores urbanos. Esta situación evidencia la necesidad de promover modificaciones de zonificación que permitan optimizar el uso del suelo urbano y atender de manera planificada las nuevas dinámicas de crecimiento de la ciudad.

En atención a ello, la presente propuesta de modificación de zonificación tiene como finalidad generar suelo urbano apto para el desarrollo de proyectos residenciales de densidad alta compatibles con comercio zonal, dentro del marco normativo vigente y en concordancia con los principios del desarrollo urbano sostenible. La propuesta busca consolidar áreas con adecuada accesibilidad vial, integración a la trama urbana y disponibilidad de servicios básicos, permitiendo el desarrollo ordenado de habilitaciones urbanas y edificaciones que contribuyan al fortalecimiento económico y urbano de la ciudad de San Vicente.

De igual manera, la propuesta contribuirá a reducir los procesos de expansión urbana desordenada, promoviendo un crecimiento urbano planificado, funcional y sostenible, orientado a mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y calidad de vida de la población, así como fortalecer el desarrollo económico y territorial de la provincia de Cañete.

2 EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION EN EL AMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN RESPECTIVO

2.1 UBICACIÓN

DEPART. /REGIÓN: LIMA
PROVINCIA: CAÑETE
DISTRITO: SAN VICENTE DE CAÑETE
SECTOR: EX FUNDO RAMOS
PREDIO: PARCELA 1 SECTOR PARCELA 2
ACCESO: MEDIANTE LA AV. CIRCUNVALACIÓN SUR

El predio materia de la presente solicitud de modificación de zonificación corresponde al inmueble denominado Ex Fundo Ramos, Parcela 1, Sector Parcela 2, ubicado en el distrito de San Vicente, provincia de Cañete y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N.º 21334413 de la Oficina Registral de Lima a favor de Miguel Ángel Guerrero Huamán y Constructora de Infraestructura y Electricidad E.I.R.L. El predio en su totalidad se encuentra dentro del área urbana de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Vicente de Cañete 2012-2021, Provincia de Cañete, aprobado mediante Ordenanza N.º 017-2013- MPC.

La ciudad de San Vicente de Cañete constituye la capital de la provincia de Cañete y uno de sus dieciséis distritos. Se encuentra ubicada aproximadamente en el kilómetro 144.50 de la Carretera Panamericana Sur, conformando un importante núcleo urbano y comercial dentro del ámbito provincial.

2.2 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS DEL PREDIO MATERIA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION

Las colindancias y dimensiones perimétricas del área en mención quedan descritas de la siguiente forma, conforme al cálculo gráfico:

Por el Norte:

Colinda con la Propiedad de la Cooperativa de Vivienda Bancaria Cañete, mediante una línea quebrada de 3 tramos:

Tramo 1 línea recta 1-2 con una distancia de 87.03 metros lineales, tramo 2 línea recta 2-3 con una distancia de 14.11 metros lineales y tramo 3 línea recta 3-4 con una distancia de 57.04 metros lineales.

Por el Este:

Colinda con la U.C. N°018243 de propiedad de terceros, U.C. N°018244 de propiedad de terceros, U.C. N°018248 de propiedad de terceros y U.C. N°018245 de propiedad de terceros, mediante línea quebrada de 9 tramos:

Tramo 1 línea recta 4-5 con una distancia de 23.08 metros lineales, tramo 2 línea recta 5-6 con una distancia de 28.30 metros lineales, tramo 3 línea recta 6-7 con una distancia de 0.53 metros lineales, tramo 4 línea recta 7-8 con una distancia de 42.86 metros lineales, tramo 5 línea recta 8-9 con una distancia de 35.81 metros lineales,

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

tramo 6 línea recta 9-10 con una distancia de 32.72 metros lineales, tramo 7 línea recta 10-11 con una distancia de 95.45 metros lineales, tramo 8 línea recta 11-12 con una distancia de 0.97 metros lineales y tramo 9 línea recta 12-13 con una distancia de 0.73 metros lineales.

Por el Sur:

Colinda con el Lote N°2 - Actual: Habilitación Urbana Los Portales, mediante línea quebrada de 2 tramos:

Tramo 1 línea recta 13-14 con una distancia de 143.05 metros lineales, y tramo 2 línea recta 14-15 con una distancia de 13.69 metros lineales.

Por el Oeste:

Colinda con la Parcela 2 del Ex Fundo Ramos - Actual: Habilitación Urbana Los Portales, mediante línea quebrada de 4 tramos:

Tramo 1 línea recta 15-16 con una distancia de 95.54 metros lineales, tramo 2 línea recta 16-17 con una distancia de 83.61 metros lineales, y tramo 3 línea recta 17-18 con una distancia de 61.59 metros lineales. tramo 4 línea recta 18-1 con una distancia de 14.03 metros lineales.

2.3 AREA Y PERIMETRO

Perímetro: El perímetro, tiene una longitud de 830.12 metros lineales (ml).

Área: El perímetro descrito anteriormente se encuentra encerrada en un área de 40,870.52m² 4.0463 HAS.

2.4 CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM WGS84 (COORDENADAS UTM)

CUADRO DE DATOS TECNICOS					
PARCELA 1 SECTOR PARCELA 2, EX FUNDO RAMOS					
COORDENADAS UTM. WGS - 84					
PUNTO	ESTE	NORTE	TRAMO	LONGITUD	ÁNGULO INTERNO
1	353524.9489	8555131.5305	1 - 2	87.03	90° 19' 42"
2	353603.4869	8555169.0260	2 - 3	14.11	180° 34' 19.4"
3	353616.1603	8555175.2326	3 - 4	57.04	179° 33' 31.5"
4	353667.5748	8555199.9230	4 - 5	23.08	86° 45' 38.7"
5	353676.3754	8555178.5839	5 - 6	28.30	180° 0' 6.8"
6	353687.1657	8555152.4229	6 - 7	0.53	266° 51' 30"
7	353687.6666	8555152.5981	7 - 8	42.86	93° 37' 9.3"
8	353704.3372	8555113.1172	8 - 9	35.81	179° 27' 25.8"
9	353717.9520	8555080.0012	9 - 10	32.72	179° 53' 54.2"
10	353730.3398	8555049.7170	10 - 11	95.45	179° 58' 17.2"
11	353766.4323	8554961.3574	11 - 12	0.97	162° 22' 5.6"
12	353766.5097	8554960.3916	12 - 13	0.73	169° 48' 16.3"
13	353766.4385	8554959.6665	13 - 14	143.05	119° 27' 35.4"
14	353635.6089	8554901.8240	14 - 15	13.69	179° 22' 58.5"
15	353623.0268	8554896.4224	15 - 16	95.54	88° 57' 10.7"
16	353586.9476	8554984.8887	16 - 17	83.61	180° 5' 59.1"
17	353555.2405	8555062.2490	17 - 18	61.59	180° 58' 12.6"
18	353530.9222	8555118.8322	18 - 1	14.03	181° 56' 6.8"

Figura 1
Polígono del predio matriz



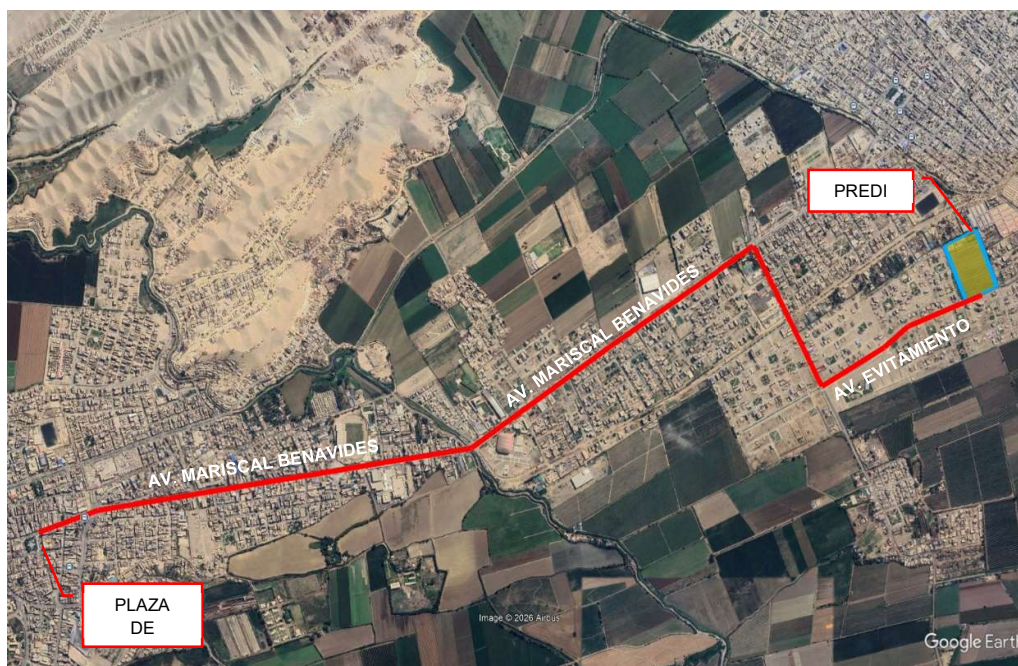
Trayecto 01: Plaza de armas, siguiendo el Jr. Dos de mayo hasta el ovalo que intercepta y continua con la Av. Mariscal Benavides hasta la intersección con la carretera Hualcará, girando a la derecha y continuando hasta la intersección con la Av. Circunvalación Sur girando hacia la izquierda hasta la intersección con la Calle sin nombre que da acceso al predio girando a la derecha.

Figura 2:
Trayecto 01



Trayecto 02: Plaza de armas, siguiendo el Jr. Dos de mayo hasta el ovalo que intercepta y continua con la Av. Mariscal Benavides hasta la intersección con la carretera Hualcará, girando a la derecha y continuando hasta la intersección con la Av. Evitamiento Sur girando hacia la izquierda hasta una distancia de 776.40m que da frente al predio.

Figura 3
Trayecto 02



2.6 OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION

La presente propuesta de modificación de zonificación se formula en concordancia con el marco normativo vigente aplicable al ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, encontrándose sustentada en las disposiciones establecidas en la Ley N.º 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, así como en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA. Del mismo modo, la propuesta se desarrolla en armonía con los lineamientos y disposiciones técnicas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013-MPC, instrumento que regula la organización espacial y funcional del territorio urbano provincial.

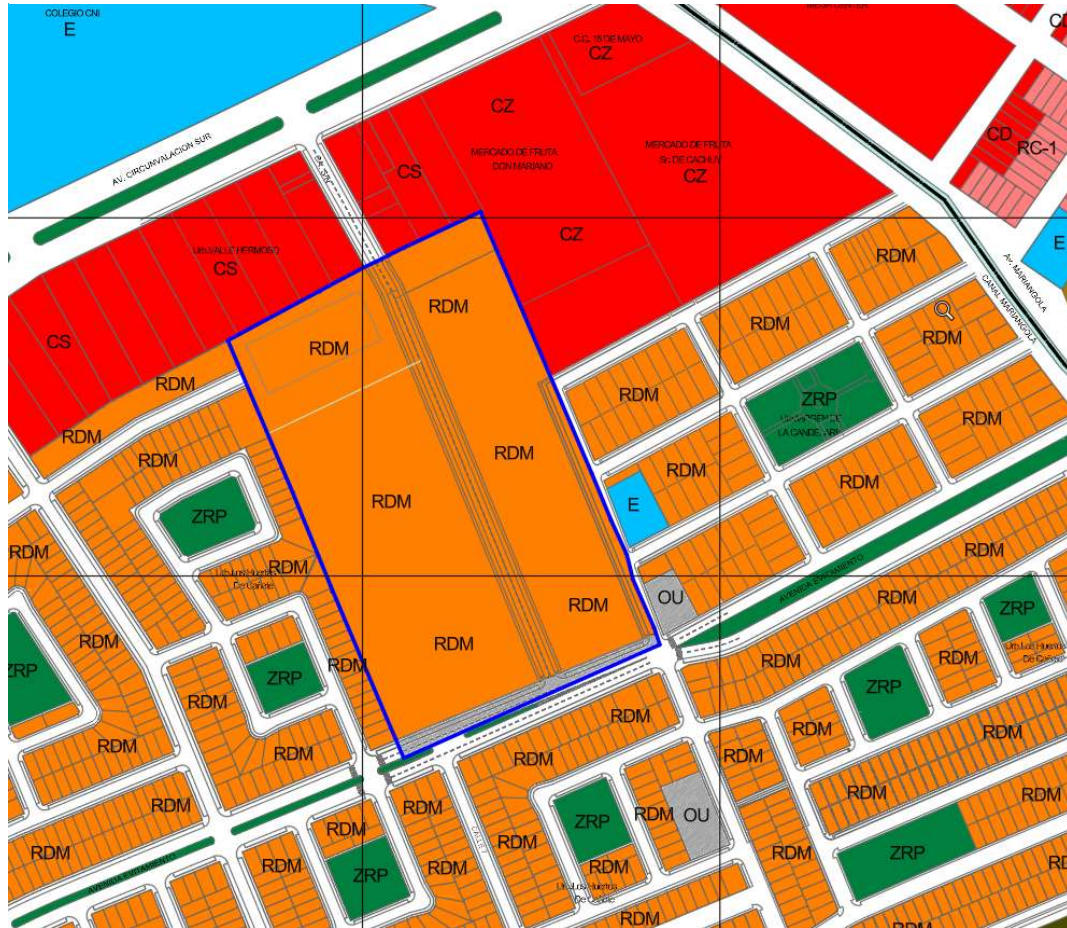
De acuerdo con los principios establecidos en la normativa urbanística vigente y en el Plan de Desarrollo Urbano aplicable, toda propuesta de zonificación debe guardar coherencia con las características físicas, funcionales y urbanísticas del entorno inmediato, promoviendo un adecuado aprovechamiento del suelo y contribuyendo al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y calidad de vida de la población. En ese sentido, las modificaciones de zonificación deben responder a criterios de compatibilidad urbana, integración territorial y sostenibilidad del desarrollo urbano.

Bajo dicho contexto, el predio materia de la presente propuesta se localiza en un sector estratégico con alto potencial para el desarrollo de actividades residenciales y comerciales, debido a su ubicación dentro de un eje de articulación urbana y conectividad entre diversos sectores consolidados de la ciudad de San Vicente de Cañete y el distrito de Imperial. El predio presenta adecuada accesibilidad mediante importantes vías estructurantes como la Av. Mariscal Benavides, la Av. Circunvalación Sur, la carretera Imperial–Yauyos y la carretera hacia Quilmaná, permitiendo una eficiente integración con los principales núcleos urbanos y equipamientos de la ciudad.

Asimismo, el sector cuenta con proximidad a diversos equipamientos urbanos de importancia, entre los que destacan establecimientos educativos, centros de salud, áreas recreativas, actividades comerciales y servicios complementarios, lo cual fortalece las condiciones urbanas necesarias para soportar procesos de consolidación residencial y comercial de mayor intensidad. De igual manera, el predio dispone de factibilidad de acceso a redes de servicios básicos e infraestructura urbana, tales como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas y otros servicios complementarios indispensables para el desarrollo urbano sostenible.

Conforme a la verificación efectuada mediante el Certificado de Zonificación y Vías N.º 034-2026-JCRM-(E)SGCUC-GODUR-MPC, se determina que el predio cuenta actualmente con la clasificación de Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM). Sin embargo, la zonificación vigente resulta insuficiente frente a las condiciones urbanas actuales del entorno y a las potencialidades de desarrollo del predio, debido a que limita la ejecución de proyectos de mayor densidad y mixtura de usos compatibles con la dinámica urbana y comercial existente en el sector.

Figura 4
Zonificación actual



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Vicente de Cañete (2012-2021)

Cabe señalar que el entorno inmediato presenta características urbanas asociadas a actividades comerciales de escala zonal y servicios complementarios, tales como mercados, restaurantes, estaciones de servicio, establecimientos de venta mayorista y minorista, entre otros usos compatibles. Asimismo, el predio posee una ubicación privilegiada al contar con un amplio frente hacia la Av. Evitamiento, condición que fortalece su potencial para el desarrollo de proyectos urbanos integrales de carácter residencial y comercial.

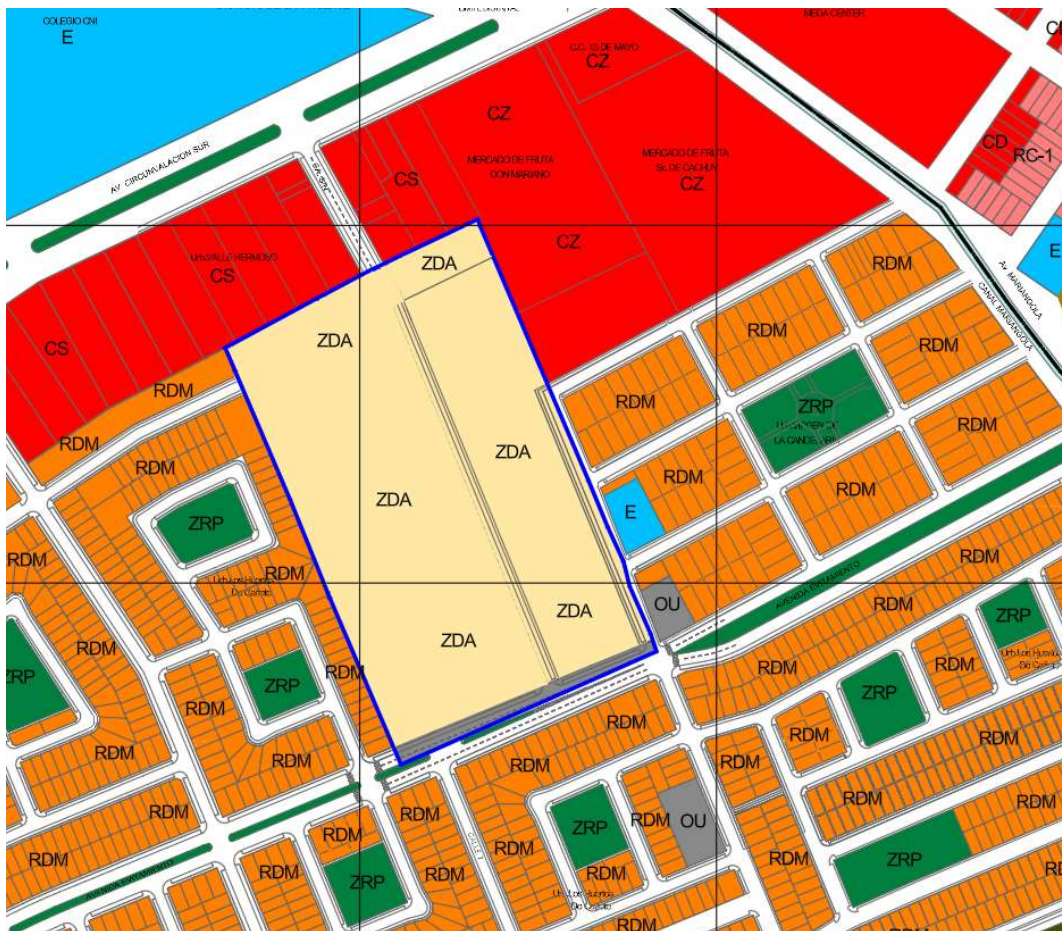
En atención a ello, la presente propuesta de modificación de zonificación plantea asignar al predio una clasificación de Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), compatible con actividades de comercio zonal, permitiendo incrementar su capacidad edificatoria y optimizar el aprovechamiento del suelo urbano. La zonificación propuesta resulta compatible con las tendencias de consolidación y crecimiento urbano del sector, así como con los proyectos urbanos y comerciales existentes y proyectados en el entorno inmediato.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

Del mismo modo, la propuesta contribuirá a mejorar el funcionamiento urbanístico del sector, promoviendo un desarrollo urbano ordenado y articulado con la infraestructura vial y los servicios existentes. La adecuada accesibilidad, la disponibilidad de servicios básicos y la cercanía a importantes equipamientos urbanos permiten sustentar técnicamente la viabilidad de una mayor intensidad de uso del suelo en el área materia de estudio.

En consecuencia, mediante la presente modificación de zonificación se busca generar las condiciones normativas y urbanísticas necesarias para el desarrollo de proyectos de habilitación urbana y edificaciones destinadas a usos residenciales, comerciales y mixtos, en concordancia con las disposiciones establecidas en la Ley N.º 29090 y su reglamentación vigente. Dichos proyectos deberán contemplar la implementación de los aportes reglamentarios, infraestructura vial, servicios urbanos y demás componentes técnicos necesarios para garantizar un adecuado funcionamiento urbano y una correcta integración con la estructura de la ciudad.

Figura 5
Zonificación propuesta



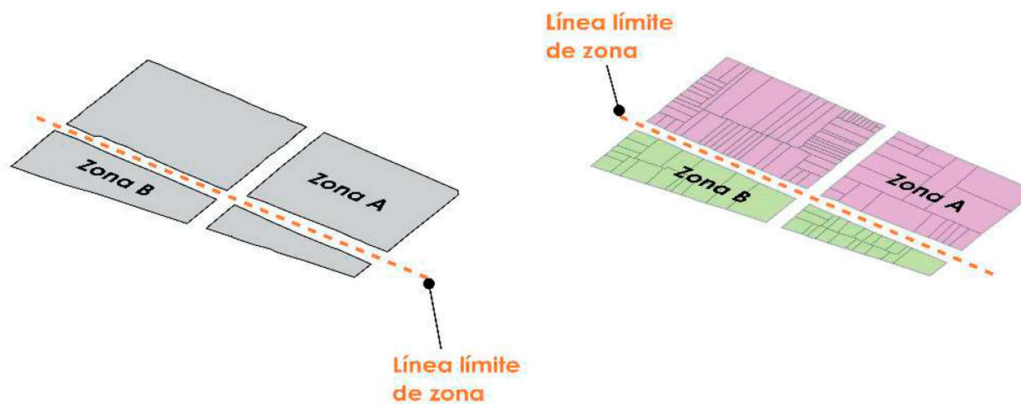
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

Finalmente, los límites del área comprendida dentro de la propuesta de modificación de zonificación se adecuan a lo dispuesto en el artículo 116.3, numeral 1, del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, tomando como referencia las vías existentes, tales como la Av. Circunvalación Sur y la Av. Evitamiento, así como las futuras vías proyectadas dentro de la habilitación urbana propuesta. La delimitación planteada se circunscribe exclusivamente al ámbito del predio materia de estudio, no proyectándose la zonificación propuesta hacia los predios colindantes como se aprecia en la imagen de referencia:

Figura 6

Esquema de línea límite de zona, propuesta para el proyecto

1. Línea divisoria en eje de vía: Diferencia las zonas en los lotes o parcelas que dan frente a una misma vía.



3 EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE

3.1 MARCO LEGAL

Constitución Política del Perú

Artículo 195º competencia de los gobiernos locales

Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para:

...

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972

Artículo 9º, Inciso 4 y 5

4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.

5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.

Artículo 73º materia de competencia municipal

De acuerdo a este artículo las municipalidades provinciales son responsables de conducir el planeamiento integral del desarrollo local y el ordenamiento territorial de su jurisdicción, así como coordinar los planes urbanos distritales, los cuales deben adecuarse a las disposiciones provinciales sobre uso del suelo y organización del espacio físico, emitiendo normas técnicas generales relacionadas con el ordenamiento territorial, la organización del espacio físico, el uso del suelo y la protección y conservación del medio ambiente, constituyéndose como la autoridad competente en materia de planificación urbana provincial.

Artículo 79º organización del espacio físico y uso del suelo

Según el artículo antes mencionado las municipalidades provinciales tienen competencia exclusiva en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, siendo responsables de aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial y los instrumentos de planificación urbana, como el Plan de Desarrollo Urbano y los esquemas de zonificación.

Estos instrumentos permiten regular las áreas urbanas, zonas de expansión, áreas de protección y el desarrollo territorial de la provincia, conforme a criterios de ordenamiento y desarrollo urbano sostenible.

LEY N.º 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 37. Modificación de la zonificación

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

DS N° 012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible

El marco normativo nacional regula los procedimientos que deben seguir las municipalidades en materia de planeamiento urbano, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.

Estas disposiciones promueven la ocupación racional del territorio, la reducción de riesgos y vulnerabilidad ante desastres, el equilibrio entre el interés público y el derecho de propiedad, así como la adecuada articulación entre los distintos niveles de gobierno y la participación del sector privado.

Asimismo, la normativa establece criterios orientados a garantizar una eficiente dotación de infraestructura y servicios básicos, regulando además los lineamientos técnicos aplicables a los procesos de cambio o modificación de zonificación, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana vigentes.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. *Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.*
2. *Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.*

122.3. *El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:*

1. *El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.*
2. *El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.*
3. *La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.*
4. *El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.*
5. *Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.*

122.4. *Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.*

122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. *La modificación de zonificación es propuesta por:*

1. *Los propietarios de los predios.*
2. *Los promotores inmobiliarios.*
3. *El Gobierno Nacional.*
4. *De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.*

123.2. *La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como Predios vecinos:*

1. *Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.*
2. *Los predios posteriores colindantes.*
3. *Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.*

123.3. *La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.*

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

124.1. *La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.*

124.2 *La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.*

124.3 *En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.*

124.4 *Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.*

124.5. *La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.*

124.6. *En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.*

3.2 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES EN EL MARCO DEL PDU VIGENTE

3.2.1 Objetivos

Conforme a lo establecido en el instrumento de planificación urbana vigente correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de San Vicente de Cañete para el período 2012–2021, dicho documento técnico define un conjunto de objetivos generales y específicos orientados al desarrollo integral, ordenado y sostenible del ámbito provincial, los cuales se describen a continuación:

Objetivo general:

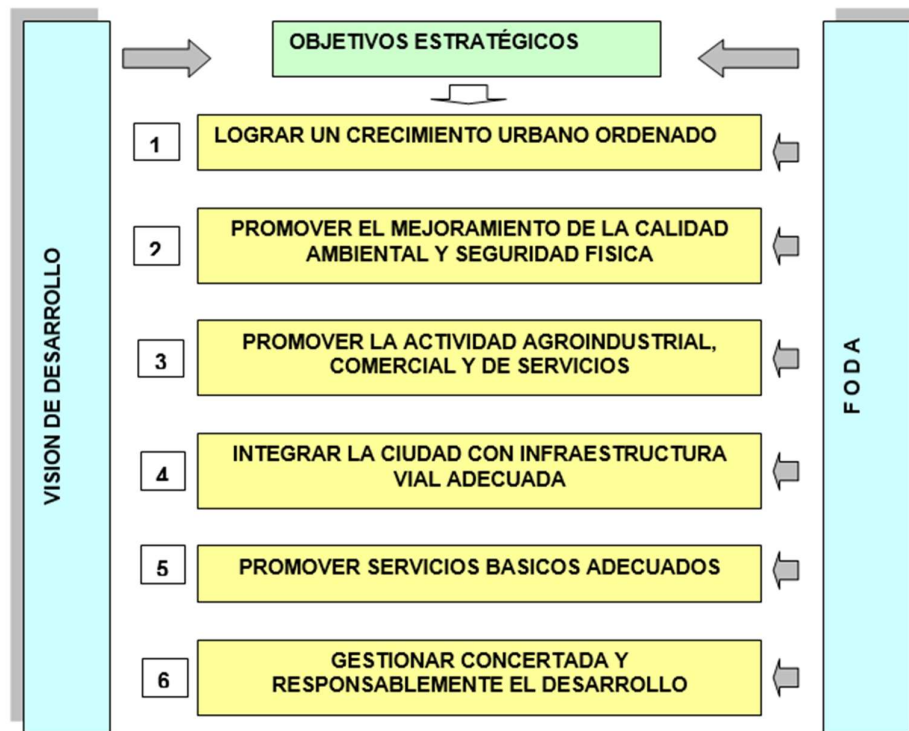
El PDU de San Vicente de Cañete no especifica el objetivo general, sin embargo, se puede deducir para este PDU, estructurado bajo los lineamientos y el marco normativo nacional (como el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA) descritos en el plan:

"Orientar, regular y gestionar el desarrollo urbano sostenible de la ciudad de San Vicente de Cañete para el período 2012-2021, promoviendo una ocupación racional y ordenada del suelo que densifique el área urbana existente y preserve las áreas agrícolas, consolide su rol socioeconómico como polo de desarrollo regional, comercial y agroindustrial, optimice la infraestructura vial y de servicios básicos, y mitigue los riesgos físicos ante desastres; todo ello bajo un modelo democrático, concertado y ambientalmente sustentable que eleve la equidad social y la calidad de vida de la población."

Objetivos estratégicos:

Figura 7

Objetivos estratégicos de Desarrollo Urbano Sostenible



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de San Vicente de Cañete (2012-2021)

En concordancia con los objetivos estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de San Vicente de Cañete, la presente propuesta de modificación de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), compatible con actividades de comercio zonal, se encuentra alineada principalmente con los Objetivos Estratégicos N.º 1, 3 y 4,

contribuyendo al desarrollo urbano ordenado, la dinamización económica y la adecuada integración vial de la ciudad de San Vicente de Cañete.

Objetivo estratégico específico 1

La propuesta de modificación de zonificación promueve un crecimiento urbano planificado y sostenible, orientado a optimizar el aprovechamiento del suelo urbano dentro de áreas con vocación de consolidación y expansión urbana. La asignación de una zonificación ZDA compatible con comercio zonal permitirá desarrollar proyectos residenciales y comerciales de manera formal, evitando procesos de ocupación desordenada y fortaleciendo la estructura urbana de la ciudad.

Objetivo estratégico específico 3

La compatibilidad de la zonificación propuesta con actividades de comercio zonal contribuirá al fortalecimiento de las actividades económicas y de servicios del sector, promoviendo la generación de nuevos espacios comerciales formalmente planificados e integrados al entorno urbano. Asimismo, permitirá impulsar inversiones privadas, dinamizar la economía local y generar mayores oportunidades de empleo y desarrollo económico dentro de la provincia de Cañete.

Objetivo estratégico específico 4

La propuesta se desarrolla en un sector con adecuada conectividad e integración vial, debido a su proximidad a importantes vías estructurantes como la Av. Circunvalación Sur y la Av. Evitamiento. Estas condiciones permiten garantizar una adecuada accesibilidad vehicular y peatonal para el desarrollo de proyectos residenciales y comerciales de mayor densidad, favoreciendo la integración funcional del predio con la trama urbana existente y proyectada.

3.2.2 Estrategias

El análisis de las estrategias urbanas comprende el conjunto de criterios técnicos, territoriales y funcionales considerados para la formulación de la presente propuesta de modificación de zonificación, evaluando su compatibilidad y coherencia con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente de la ciudad de San Vicente de Cañete. Asimismo, se consideran las características físicas y urbanísticas del entorno inmediato, la dinámica de consolidación urbana del sector y su articulación con áreas urbanas adyacentes de similares condiciones de ocupación y desarrollo.

La propuesta se sustenta en el proceso de crecimiento urbano experimentado en el sector, así como en la necesidad de optimizar el aprovechamiento del suelo urbano mediante una zonificación acorde con las tendencias actuales de desarrollo residencial y comercial de la ciudad de San Vicente de Cañete.

Ubicación y entorno urbano

La propuesta de modificación de zonificación se desarrolla sobre el predio ubicado en el Ex Fundo Ramos, con frente hacia la Av. Evitamiento, sector que presenta importantes condiciones para la consolidación urbana debido al crecimiento sostenido

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

de habilitaciones urbanas y proyectos residenciales desarrollados en su entorno inmediato.

En el área circundante se identifican urbanizaciones y habilitaciones urbanas consolidadas, tales como la H.U. Valle Hermoso, H.U. Los Portales, Urb. San Leonardo y Urb. Santa Rosa de Hualcará, las cuales cuentan con infraestructura urbana y servicios básicos necesarios para el desarrollo de actividades residenciales, comerciales y de servicios.

Asimismo, el eje conformado por la Av. Circunvalación Sur y la Av. Evitamiento evidencia un proceso progresivo de consolidación de actividades comerciales y urbanas, situación que refuerza la compatibilidad de la propuesta de zonificación con la dinámica actual del entorno.

Conectividad y accesibilidad

El sector donde se ubica el predio presenta condiciones favorables de conectividad e integración urbana, al encontrarse dentro de un área consolidada y próxima a zonas de expansión urbana que forman parte de la estructura urbana de la ciudad de San Vicente de Cañete y de la provincia de Cañete.

La accesibilidad del predio se encuentra fortalecida por su proximidad a importantes ejes viales estructurantes, tales como la Av. Mariscal Benavides y la Av. Circunvalación Sur, vías que permiten una adecuada articulación con distintos sectores urbanos, equipamientos de alcance provincial y regional, así como con áreas comerciales y de servicios.

Estas condiciones de conectividad favorecen el desarrollo eficiente de actividades residenciales y comerciales, optimizando los tiempos de desplazamiento de la población hacia centros laborales, educativos, comerciales y otros equipamientos urbanos relevantes.

Exposición a riesgos de desastres y seguridad física

Otro aspecto relevante que sustenta la presente propuesta corresponde a las condiciones de seguridad física del sector respecto a la exposición frente a riesgos naturales y antrópicos. De acuerdo con las características territoriales y urbanas del área de estudio, el predio presenta niveles de exposición baja y media frente a riesgos de desastres, en comparación con otros sectores consolidados de la ciudad.

Asimismo, dentro del contexto urbano de la ciudad de San Vicente de Cañete, el área materia de intervención presenta condiciones favorables para el desarrollo urbano, al no encontrarse ubicada en zonas críticas de alta vulnerabilidad, permitiendo así un adecuado desenvolvimiento de actividades urbanas residenciales y comerciales en condiciones de mayor seguridad y sostenibilidad territorial.

Figura 8

Sector urbano colindante a predio



Fuente: Google Earth (imagen satélital)

3.2.3 Necesidades

La presente propuesta de modificación de zonificación tiene como finalidad atender la demanda existente de suelo urbano técnicamente apto para el desarrollo de actividades comerciales formalmente planificadas, en concordancia con el marco normativo vigente. Asimismo, busca garantizar la adecuada dotación de infraestructura urbana, accesibilidad vial y disponibilidad de servicios básicos, elementos indispensables para el desarrollo ordenado y sostenible del sector.

En ese sentido, la implementación de futuros proyectos urbanos deberá contemplar el cumplimiento obligatorio de las disposiciones técnicas y urbanísticas establecidas en la Ley N.º 29090 y su reglamentación vigente, incluyendo la ejecución de aportes reglamentarios, obras de infraestructura y mejoras viales necesarias para asegurar un adecuado funcionamiento urbano y la integración del proyecto con la estructura de la ciudad.

El análisis de la estructura del Valor Agregado Bruto (VAB) de la Región Lima (Periodo 2007 - 2024) demuestra de manera inequívoca que la dinámica urbana de la metrópoli está impulsada por las actividades terciarias y de servicios. Las actividades asociadas a "Otros Servicios" y "Comercio" no solo concentran de forma conjunta el 44.7% de la producción total de la región, sino que registran tasas de crecimiento promedio anual sumamente dinámicas (4.7% y 3.8%, respectivamente). Asimismo, el sector "Construcción", con un peso del 6.4% en el VAB, sostiene una expansión

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

promedio anual del 4.6%, consolidándose como uno de los principales motores de transformación del suelo urbano.

Tabla 1

Valor Agregado Bruto por Actividad Económica, Estructura Porcentual 2023 y Tasa de Crecimiento Promedio Anual 2007 – 2024, Región Lima

Actividad Económica	VAB (Millones de Soles a precios constantes de 2007) Año 2023	Estructura Porcentual (%) Año 2023	Crecimiento Promedio Anual (%) Período: 2007 - 2024
Otros Servicios (Financieros, inmobiliarios, empresariales y personales)	75,703	29.50%	4.70%
Manufactura (Industria de transformación)	42,341	16.50%	1.80%
Comercio (Mayorista, minorista y mantenimiento)	39,006	15.20%	3.80%
Transporte, Almacenamiento, Correo	25,148	9.80%	4.20%
Construcción (Infraestructura urbana y vivienda)	16,423	6.40%	4.60%
Telecomunicaciones y servicios de información	10,778	4.20%	5.80%
Administración Pública y Defensa	10,265	4.00%	3.50%
Alojamiento y Restaurantes (Turismo y gastronomía)	6,415	2.50%	2.90%
Electricidad, Gas y Agua	4,619	1.80%	3.20%
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	4,106	1.60%	1.10%
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	3,336	1.30%	2.40%
Pesca y Acuicultura	513	0.20%	-0.50%
VALOR AGREGADO BRUTO TOTAL (LIMA)	258,654	100.00%	3.90%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

Este escenario macroeconómico genera una presión directa sobre el territorio, exigiendo la reconversión de áreas subutilizadas hacia zonificaciones que absorban y potencien esta tendencia. Mantener parámetros urbanísticos restrictivos en zonas con potencial de desarrollo frena el crecimiento natural de los sectores más dinámicos de la economía local. Por lo tanto, la mutación del suelo hacia Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) y el Comercio Zonal como un uso compatible no es un hecho aislado, sino una respuesta técnica y justificada a la necesidad de albergar la infraestructura inmobiliaria y los corredores comerciales que dinamizan la región.

Necesidad de la Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA):

Ante un suelo urbano cada vez más escaso en la provincia de Lima, la densificación residencial es el único mecanismo eficiente para contrarrestar el crecimiento horizontal desordenado. La Alta Densidad optimiza el uso del suelo, permitiendo una verticalidad que hace económicamente viable la inversión privada y la posterior dotación de infraestructura de transporte y conectividad de manera concentrada.

Necesidad del Uso Comercial Zonal:

El comercio minorista, mayorista y los servicios complementarios demandan espacios estratégicos y accesibles que articulen flujos urbanos. Al formalizar y darle a un sector un uso compatible de Comercio Zonal, se descentralizan las actividades económicas de la capital, permitiendo que la tasa de crecimiento del sector comercial permee en los entornos vecinales locales, reduciendo los tiempos de viaje de la población y fomentando el empleo directo.

Bajo estas premisas, la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de área residencial y comercial, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita en los sectores aledaños.

Al alinear la planificación urbana local con las realidades del VAB regional, se garantiza un desarrollo ordenado que no solo mitiga el déficit de vivienda y servicios, sino que inserta al sector intervenido dentro de la red productiva formal y más pujante de la economía cañetana.

4 LA ZONIFICACION VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION

4.1 PARAMETROS Y CARACTERISITICAS ACTUALES – ZONA DE ESTUDIO

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano vigente de la ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013-MPC de fecha 30 de abril de 2013, se establecen las condiciones normativas de ocupación y uso del suelo aplicables al ámbito de estudio, definiéndose la zonificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como los criterios de desarrollo urbano que regulan los procesos de habilitación y edificación en el sector.

En relación con la estructura de usos del suelo existente, el área materia de evaluación presenta una configuración urbana con características relativamente homogéneas, predominando sobre el predio analizado la clasificación Residencial de Densidad Media (RDM). No obstante, el entorno inmediato evidencia una composición urbana mixta y en consolidación, identificándose la presencia de zonificaciones complementarias tales como Zona Agrícola (ZA), Comercio Sectorial (CS), Comercio Zonal (CZ) y Zonas de Recreación Pública (ZRP), las cuales configuran un ámbito con potencial de articulación residencial, comercial y de servicios dentro de la estructura urbana de la ciudad.

Figura 9
Usos de suelo

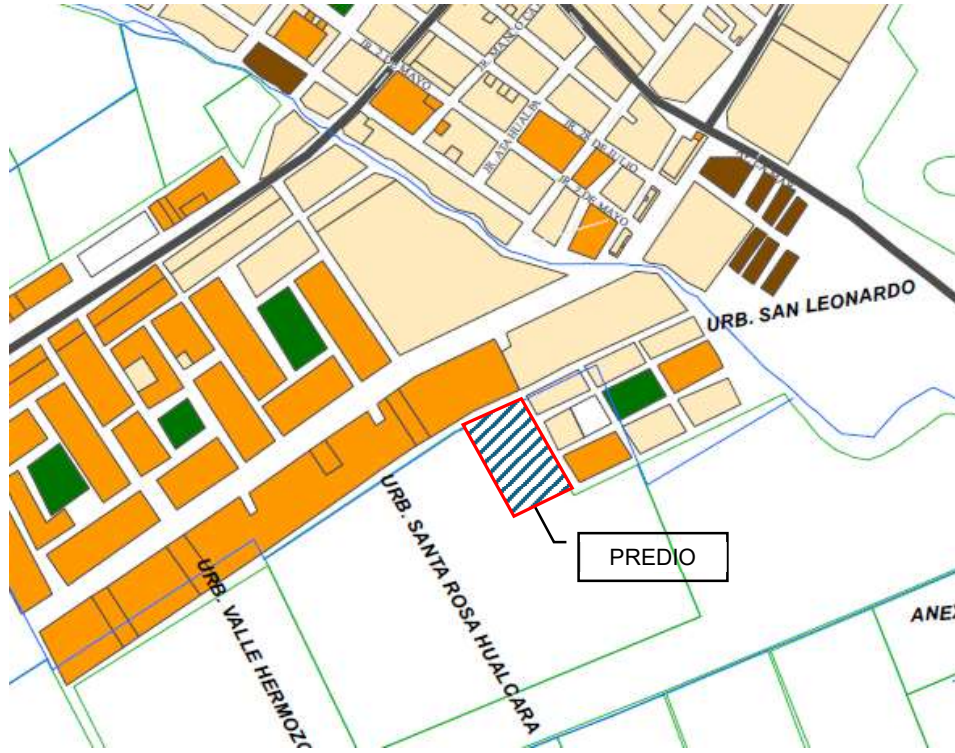


Fuente: Mapas de peligro y otros ante desastres y medidas de mitigación de San Vicente de Cañete, Imperial y Nuevo Imperial

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

Conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, la estructura de densidades urbanas del entorno inmediato al predio materia de la presente propuesta de modificación de zonificación presenta una configuración diferenciada, identificándose sectores con densidades alta, media y baja, en función de las características de ocupación, intensidad de uso del suelo y grado de consolidación urbana existentes en el área de influencia.

Figura 10
Densidad urbana



Fuente: Mapas de peligro y otros ante desastres y medidas de mitigación de San Vicente de Cañete, Imperial y Nuevo Imperial

4.2 EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO

De acuerdo con el análisis de imágenes satelitales y la evaluación de la dinámica territorial del área de estudio, se evidencia un proceso sostenido de expansión y consolidación urbana en el entorno próximo al predio materia de la presente modificación de zonificación. Dicho crecimiento se encuentra asociado principalmente al desarrollo de habilitaciones urbanas de carácter residencial, la implementación de edificaciones destinadas a actividades comerciales y la incorporación progresiva de nuevos equipamientos urbanos, configurando un sector con tendencia de transformación y fortalecimiento de su estructura urbana.

Figura 12
Imagen satelital año 2006



Figura 11
Imagen satelital año 2014



Figura 14

Imagen satelital año 2020



Figura 13

Imagen satelital año 2026



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

Tal como se evidencia en el análisis del entorno urbano, el predio materia de estudio se localiza dentro de un ámbito con marcada dinámica de consolidación urbana, caracterizado por el desarrollo de habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a usos residenciales, comerciales y de servicios. Entre los principales componentes urbanos del entorno destacan las habilitaciones urbanas Valle Hermoso y Los Portales, así como la Asociación de Vivienda Virgen de la Candelaria.

Asimismo, en el área de influencia inmediata se identifica la presencia de importantes equipamientos y actividades comerciales, tales como mercados de frutas y de abastos, estaciones de servicio, establecimientos gastronómicos, centros de esparcimiento, ferreterías, minimarkets y otros usos compatibles, principalmente articulados a los ejes viales de la Av. Circunvalación Sur y la Av. Evitamiento.

Del mismo modo, el sector cuenta con equipamientos urbanos de relevancia para la ciudad de San Vicente de Cañete, entre los que destaca el Estadio Municipal, consolidando un entorno urbano con condiciones favorables para el desarrollo de actividades residenciales de mayor densidad y usos comerciales complementarios.

5 GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION

5.1 TRANSPORTE Y VIALIDAD

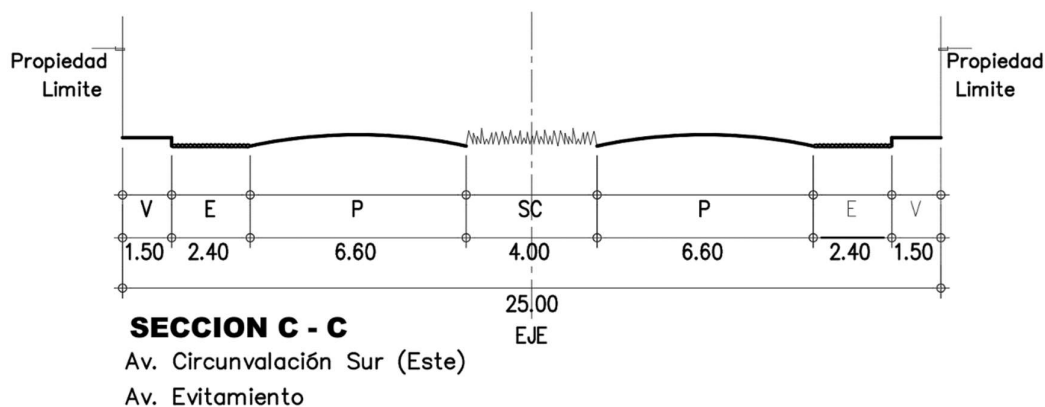
El sector donde se emplaza el predio materia de la presente propuesta de modificación de zonificación presenta condiciones favorables de accesibilidad y articulación vial, teniendo como principales ejes de acceso la Av. Circunvalación Sur y la Av. Evitamiento, localizadas hacia el norte y sur del predio, respectivamente. Ambas vías conforman parte importante de la estructura vial urbana del distrito y permiten la adecuada integración del área de estudio con los distintos sectores de la ciudad.

En relación con el sistema de transporte público, se identifica que a través de la Av. Mariscal Benavides y la Av. Circunvalación Sur circulan diversas rutas de transporte colectivo y microbuses, las cuales permiten la interconexión entre los sectores urbanos de San Vicente de Cañete, Imperial y el área central de la provincia de Cañete. Complementariamente, el sector cuenta con servicios de movilidad urbana mediante taxis, mototaxis y transporte privado, contribuyendo a la conectividad y accesibilidad del área urbana.

No obstante, se observa que los puntos de embarque y desembarque del transporte público presentan actualmente condiciones precarias de funcionamiento, al carecer de infraestructura formal y equipamiento urbano adecuado para la prestación eficiente y segura del servicio, desarrollándose en muchos casos de manera informal o improvisada.

Figura 15

Sección de vías de acceso principales



5.2 ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: RESIDUOS SOLIDOS

La prestación del servicio de limpieza pública en la ciudad de San Vicente de Cañete se encuentra a cargo de la Gerencia de Servicios a la Ciudad, a través de la Subgerencia de Limpieza Pública, Parques y Jardines, unidad responsable de las

actividades relacionadas con el recojo, transporte y disposición de residuos sólidos municipales.

Actualmente, el servicio presenta limitaciones operativas vinculadas principalmente a la insuficiente disponibilidad y mantenimiento de la maquinaria y equipamiento destinado a la recolección de residuos sólidos, tales como camiones compactadores y vehículos de apoyo, situación que afecta la eficiencia y continuidad del servicio dentro del ámbito urbano.

No obstante, considerando el proceso de consolidación urbana del sector y el desarrollo de futuros proyectos urbanísticos en el área materia de estudio, la municipalidad, a través de la Gerencia de Servicios a la Ciudad, cuenta con competencia para incorporar progresivamente el servicio de limpieza pública y recolección de residuos sólidos generados por las nuevas habilitaciones urbanas y edificaciones proyectadas, asumiendo las funciones de manejo y disposición de residuos conforme a sus competencias institucionales y al marco normativo vigente.

5.3 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION

El sector educación constituye uno de los principales ejes de intervención de los distintos niveles de gobierno, orientándose las políticas públicas a ampliar la cobertura educativa y mejorar la calidad de los servicios de enseñanza en el ámbito nacional, regional y local.

En la provincia de Cañete, la administración y gestión del sistema educativo se encuentra a cargo de la Unidad de Gestión Educativa Local N.º 08 (UGEL 08), entidad responsable de la planificación, supervisión y articulación de los servicios educativos dentro de la jurisdicción provincial.

En el caso del distrito de San Vicente de Cañete, se registra un total de 92 instituciones educativas entre públicas y privadas, distribuidas según niveles y modalidades de enseñanza. Del total identificado, 47 corresponden al sector público y 45 al sector privado, incluyendo instituciones de nivel inicial, primaria y secundaria.

Asimismo, la distribución territorial de la infraestructura educativa evidencia una mayor concentración dentro del área urbana, donde se localizan 77 instituciones educativas, mientras que 15 se ubican en sectores rurales, reflejando el grado de consolidación urbana y la demanda de servicios educativos en la ciudad.

5.4 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

El sistema de prestación de servicios de salud en la ciudad de San Vicente de Cañete se estructura en torno a los establecimientos administrados por la Dirección Regional de Salud, dependiente del Gobierno Regional de Lima Provincias, complementándose con la infraestructura asistencial de EsSalud y los servicios brindados por clínicas, policlínicos y centros médicos privados.

La infraestructura sanitaria se encuentra concentrada principalmente dentro del área urbana de la ciudad, conformándose por establecimientos públicos pertenecientes a la Red de Salud VII Yauyos–Cañete, entre los cuales se incluyen hospitales, centros de salud y puestos de salud. Asimismo, el sistema de salud local se complementa con

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

un hospital de EsSalud y diversos establecimientos privados destinados a la atención médica y servicios de apoyo sanitario.

En el ámbito urbano de San Vicente de Cañete se identifican diversos establecimientos de salud de alcance local y provincial, destacando el Hospital Rezola de Cañete y el Hospital II de Cañete, así como centros de salud públicos y establecimientos médicos privados especializados. Del mismo modo, el sistema de atención sanitaria del área de influencia se complementa con equipamientos cercanos ubicados en los distritos de Imperial y Nuevo Imperial, tales como el Centro de Salud Materno Infantil Ramos Larrea y el Centro de Sanidad de la Policía Nacional del Perú.

La presencia y distribución de estos equipamientos de salud evidencian un nivel importante de cobertura sanitaria dentro del ámbito urbano, constituyendo elementos relevantes para el soporte funcional y la consolidación del desarrollo residencial y urbano del sector.

Los establecimientos de Salud en la ciudad de San Vicente de Cañete son los que se indican:

1. Hospital Rezola de Cañete, cuya dependencia es del Gobierno Regional de Lima.
2. Centro de salud San Vicente, cuya dependencia es del Gobierno Regional de Lima.
3. Puesto de Salud Herbay Bajo; cuya dependencia es del Gobierno Regional de Lima.
4. Puesto de Salud Herbay Alto; cuya dependencia es del Gobierno Regional de Lima.
5. Hospital II de Cañete;
6. Centro Médico Especializado Dr. Andrés Oré EIRL, privado.
7. Centro Médico Galenos EIRL; privado.
8. Clínica Campos EIRL.LTDA.; privado.
9. Policlínico San Vicente; privado.
10. Plusvida servicios médicos SAC. privado.
11. Centro Médico Santa Rosa; privado.

5.5 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACION

Dentro del ámbito de influencia del predio materia de la presente propuesta de modificación de zonificación, se identifican diversos equipamientos urbanos destinados a recreación pública y esparcimiento, los cuales forman parte de habilitaciones urbanas y sectores residenciales consolidados próximos al área de estudio.

Entre los principales espacios recreativos del entorno destacan las áreas ubicadas en la habilitación urbana Los Portales —colindante con el predio—, la urbanización Santa Rosa de Hualcará, la Asociación de Vivienda Virgen de la Candelaria y la habilitación urbana Valle Hermoso, sectores que cuentan con parques, áreas verdes y espacios públicos incorporados como parte de sus procesos de habilitación urbana.

En términos generales, dichos equipamientos recreativos presentan condiciones aceptables de conservación y mantenimiento, contribuyendo a la calidad ambiental y urbana del sector. No obstante, se identifican algunos espacios que requieren intervenciones de recuperación, mejoramiento y mantenimiento, a fin de optimizar su funcionalidad y garantizar adecuadas condiciones de uso para la población residente.

5.6 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: COMERCIO

Como consecuencia del proceso de consolidación urbana y del crecimiento inmobiliario registrado en los sectores colindantes al predio materia de estudio, se ha producido una progresiva diversificación de la oferta comercial y de servicios en el área de influencia.

Actualmente, el sector cuenta con una variedad de establecimientos orientados al abastecimiento y atención de las necesidades de la población, entre los que destacan mercados de frutas, mercados de abastos, minimarkets, ferreterías, veterinarias, agentes bancarios, establecimientos gastronómicos, hospedajes y otros usos comerciales complementarios.

Asimismo, se identifica la presencia de equipamientos comerciales de mayor escala e impacto urbano, tales como estaciones de servicio, concesionarios y establecimientos vinculados a actividades comerciales y de servicios especializados, configurando un entorno con dinámica económica activa y con condiciones favorables para el desarrollo de usos residenciales y comerciales compatibles.

5.7 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: USOS ESPECIALES U OTROS USOS

De acuerdo a lo expuesto en el artículo 119°- Usos del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible aprobado por DS N.º 012-2022-VIVIENDA, define al uso especiales u otros usos como: *Predominantemente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativas del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros.*

De acuerdo con el análisis del entorno urbano y funcional del área de influencia, se identifican diversos equipamientos urbanos de importancia local y provincial próximos al predio materia de estudio. Entre los principales destacan el Estadio Municipal Óscar Ramos Cabieses, el Cementerio Imperial–Cañete, el Terminal Terrestre de Imperial y el Terminal Terrestre de la empresa ETTUSA, los cuales cumplen funciones recreativas, de servicios urbanos y de transporte interprovincial, contribuyendo a la consolidación y articulación funcional del sector dentro de la estructura urbana de la provincia de Cañete.

5.8 ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS

ENERGIA ELECTRICA

El abastecimiento de energía eléctrica para el desarrollo de la futura habilitación urbana se proyecta en función de la factibilidad de servicios que emita la empresa concesionaria responsable de la prestación del servicio eléctrico en la provincia de Cañete, correspondiente a Luz del Sur S.A.A.

De acuerdo con la evaluación técnica realizada, el predio cuenta actualmente con infraestructura eléctrica existente, incluyendo un transformador instalado, condición que evidencia la viabilidad preliminar para el suministro de energía requerido por el futuro proyecto de habilitación urbana. Asimismo, las vías colindantes disponen de redes públicas de alumbrado y líneas de media tensión, favoreciendo la integración del proyecto a la infraestructura eléctrica existente del sector.

En etapas posteriores del desarrollo del proyecto, se gestionará ante la empresa concesionaria la correspondiente factibilidad de suministro, así como la definición del punto de diseño y/o presupuesto de conexión eléctrica, a fin de establecer las condiciones técnicas, económicas y comerciales necesarias para la implementación y operatividad del proyecto urbano propuesto.

5.9 SERVICIO DE AGUA POTABLE

En el ámbito donde se proyecta el desarrollo de la futura habilitación urbana, EMAPA Cañete S.A. dispone de redes matrices de agua potable ubicadas en la Av. Evitamiento y la Av. Circunvalación Sur, condición que permite prever la factibilidad de conexión del proyecto a la infraestructura sanitaria existente.

En ese sentido, el abastecimiento de agua potable para el proyecto se plantea mediante la interconexión a las redes administradas por la empresa prestadora de servicios de saneamiento, garantizando la adecuada distribución del recurso hídrico a través de redes diseñadas conforme a criterios técnicos de presión, caudal y continuidad del servicio en todos los puntos del sistema de distribución.

El diseño de las redes de agua potable será desarrollado en función de la demanda proyectada para la habilitación urbana, aplicando los parámetros, metodologías y criterios establecidos en la normativa técnica vigente en materia de saneamiento urbano. Asimismo, la configuración definitiva del sistema sanitario estará condicionada a la factibilidad de servicios y a las condiciones técnicas que establezca EMAPA Cañete S.A., en su calidad de entidad concesionaria responsable de los servicios de agua potable y alcantarillado en la provincia de Cañete.

5.10 SERVICIO DE ALCANTARILLADO

La evacuación de aguas residuales generadas por el futuro proyecto de habilitación urbana se proyecta mediante su conexión a las redes públicas de alcantarillado administradas por EMAPA Cañete S.A., las cuales se encuentran instaladas en la Av. Evitamiento y la Av. Circunvalación Sur.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

El diseño del sistema de desagüe estará condicionado a la factibilidad de servicios que emita la empresa prestadora de saneamiento, así como a la evaluación y aprobación del correspondiente expediente técnico sanitario. En función de las condiciones topográficas y operativas determinadas durante el desarrollo técnico del proyecto, se definirá la viabilidad de implementar un sistema de evacuación por gravedad hacia las redes públicas existentes.

Asimismo, el sistema de alcantarillado proyectado será desarrollado mediante infraestructura convencional compuesta por colectores y buzones de inspección, integrándose funcionalmente al sistema público de agua potable y alcantarillado del distrito de San Vicente de Cañete, actualmente administrado por EMAPA Cañete S.A. De manera preliminar, se plantea que el empalme principal del sistema sanitario se efectúe a través de la red existente ubicada en la Av. Evitamiento.

6 PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) A ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA (ZDA)

6.1 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La provincia de Cañete ha venido experimentando, durante las últimas décadas, un proceso sostenido de crecimiento demográfico, expansión urbana y dinamización económica, impulsado principalmente por el fortalecimiento de las actividades agroindustriales, comerciales, de servicios y de transporte desarrolladas en el valle y su área de influencia. Este escenario ha generado una progresiva consolidación de los centros urbanos de la provincia, particularmente en la ciudad de San Vicente de Cañete, incrementándose de manera significativa la demanda de suelo urbano destinado a usos residenciales, comerciales y equipamientos urbanos complementarios.

Como resultado de esta dinámica territorial, las áreas urbanas consolidadas y de expansión urbana vienen experimentando una creciente presión sobre el uso del suelo, evidenciándose la necesidad de incorporar nuevas áreas aptas para el desarrollo formal de proyectos urbanos. En particular, se identifica una mayor demanda de vivienda multifamiliar y de proyectos residenciales de densidad media con tendencia a alta, asociados a la necesidad de optimizar el aprovechamiento del suelo urbano y responder de manera eficiente al crecimiento poblacional y a la expansión de las actividades económicas de la ciudad.

Asimismo, el crecimiento de la demanda de bienes y servicios ha generado la necesidad de implementar espacios destinados a actividades comerciales y de servicios compatibles con el desarrollo residencial, promoviendo la consolidación de sectores urbanos mixtos que permitan una adecuada integración funcional entre vivienda, comercio y equipamientos urbanos. En ese sentido, resulta necesario promover procesos de modificación de zonificación que permitan adecuar las condiciones normativas del suelo a las nuevas dinámicas urbanas y a las características actuales del entorno.

La presente propuesta de modificación de zonificación se sustenta en la necesidad de generar suelo urbano técnicamente apto para el desarrollo de proyectos residenciales de densidad alta compatibles con actividades de comercio zonal, dentro de un esquema de crecimiento urbano ordenado y sostenible. La propuesta permitirá viabilizar proyectos formales de habilitación urbana y edificación, garantizando la adecuada dotación de servicios básicos, infraestructura vial, accesibilidad, áreas de aporte y equipamientos urbanos, conforme a las disposiciones establecidas en la normativa urbanística vigente.

Del mismo modo, la propuesta busca promover un modelo de ocupación territorial más eficiente, orientado a consolidar sectores con adecuada conectividad e integración urbana, optimizando el uso del suelo y reduciendo los procesos de expansión urbana desordenada. La incorporación de una zonificación compatible con usos residenciales de mayor densidad y comercio zonal permitirá fortalecer la dinámica económica del sector, impulsar nuevas inversiones inmobiliarias y comerciales, y contribuir a la generación de empleo y servicios para la población.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA

Conforme a sus competencias en materia de planificación urbana y ordenamiento territorial, las municipalidades tienen la responsabilidad de promover un desarrollo urbano ordenado y sostenible dentro de sus jurisdicciones. En ese marco, resulta prioritario impulsar la consolidación de áreas urbanas con adecuada accesibilidad, infraestructura y compatibilidad de usos del suelo, permitiendo el desarrollo seguro y planificado de actividades residenciales y comerciales en sectores con baja exposición a riesgos.

En atención a ello, la presente modificación de zonificación plantea adecuar las condiciones de uso del suelo del predio materia de estudio a las características urbanas y funcionales del entorno inmediato, considerando su ubicación estratégica, la disponibilidad de servicios básicos, la cercanía a importantes ejes viales y la presencia de equipamientos urbanos y actividades comerciales consolidadas. Estas condiciones permiten sustentar técnicamente la viabilidad de asignar una zonificación de mayor intensidad de uso, compatible con el desarrollo residencial de densidad alta y actividades de comercio zonal.

Finalmente, la propuesta contribuirá a consolidar un crecimiento urbano formal, ordenado y sostenible en la ciudad de San Vicente de Cañete, promoviendo una adecuada articulación entre vivienda, comercio y servicios urbanos, así como el fortalecimiento del desarrollo económico e inmobiliario del distrito y de la provincia de Cañete.

6.2 SUSTENTACION DE LA PROPUESTA

La presente propuesta tiene por finalidad sustentar técnica, normativa y urbanísticamente la modificación de zonificación del predio inscrito en la Partida Electrónica N.º 21334413 de la Oficina Registral IX – Lima, planteándose el cambio de Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), compatible con actividades comerciales y usos urbanos complementarios.

La propuesta se desarrolla en el marco del proceso de consolidación urbana experimentado en el sector limítrofe entre los distritos de San Vicente de Cañete e Imperial, el cual ha registrado un importante crecimiento inmobiliario, residencial y comercial durante los últimos años. En ese contexto, el predio materia de estudio ha quedado incorporado dentro de un entorno urbano consolidado, manteniendo actualmente características de “isla rústica” respecto a las áreas urbanizadas circundantes.

Asimismo, debe considerarse que el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013-MPC, posee más de diez años de vigencia, periodo durante el cual la dinámica territorial y las condiciones de ocupación del sector han evolucionado significativamente, generando nuevas demandas de suelo urbano y mayores requerimientos de densificación y compatibilidad de usos.

En ese sentido, la presente modificación de zonificación busca optimizar el aprovechamiento del suelo urbano mediante la incorporación de una zonificación de mayor intensidad de uso, acorde con las características actuales del entorno y con los

lineamientos establecidos en la Ley N.º 31313, promoviendo un desarrollo urbano ordenado, sostenible e integrado a la estructura urbana existente.

A continuación, se desarrolla el sustento bajo el Criterio de Análisis Integral establecido en el numeral 122.3 del Art. 122 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible (D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

A. Grado de consolidación e infraestructura urbana (Art. 122.3, inciso 4)

La Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) se define normativamente como el suelo cuya infraestructura permite un aprovechamiento intenso del suelo y admite un uso mixto (Residencial, Comercial y Usos Especiales).

El predio materia de solicitud cumple ampliamente con este perfil debido a su privilegiada accesibilidad:

- Se articula directamente con la Av. Circunvalación Sur (sección normativa de 25.00 ml) y con la Av. Evitamiento, la cual cuenta con una sección vial de 25.00 ml de ancho.
- Cuenta con la continuidad de una vía integradora de 14.00 ml de sección, dejada por la Habilitación Urbana Valle Hermoso.

Estas amplias secciones viales garantizan la capacidad de soporte para el flujo vehicular y peatonal que demanda la alta densidad, superando las características de una zona de densidad media. Asimismo, al colindar con habilitaciones urbanas consolidadas ("Los Portales" y "El Pino"), se garantiza la factibilidad y conexión a las redes de servicios públicos esenciales (agua, desagüe y energía).

B. Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en la zona colindante (Art. 122.3, inciso 3)

En el entorno inmediato y a lo largo de la Av. Circunvalación Sur hacia Imperial, operan actualmente el mercado de frutas "Don Mariano", el "Mercado Los Verdes", plantas procesadoras de fruta, talleres y hoteles.

La zona de influencia directa y los predios colindantes al terreno materia de evaluación presentan actualmente las zonificaciones de Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Sectorial (CS) y Comercio Zonal (CZ). Estas preexistencias normativas son plenamente compatibles con el desarrollo de proyectos de Habilitación Urbana para viviendas unifamiliares y multifamiliares, lo que demuestra que el entorno ya cuenta con una consolidación residencial de escala intermedia y una fuerte tendencia al intercambio comercial. La coexistencia de estas tres zonificaciones evidencia que el sector ha dejado de ser un área de baja densidad o de uso exclusivo agrícola, configurándose como un nodo urbano mixto que requiere una normativa ordenadora de mayor jerarquía como la ZDA

Otorgar la zonificación ZDA permitirá legalizar y estructurar proyectos de uso mixto, blanqueando la realidad económica del sector y evitando el desarrollo de comercio informal en zonas RDM.

C. Justificación amplia de las modalidades de habilitación permitidas en la Zonificación ZDA propuesta bajo el marco del RNE y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA

La adopción de la zonificación de Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) se justifica de manera integral debido a que su flexibilidad normativa y su matriz de usos permiten el desarrollo de diversas modalidades de habilitación urbana. Esta propuesta se encuentra firmemente respaldada tanto por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) como por las disposiciones de gestión de suelo contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

1. Habilitaciones Residenciales (Sustentado en la Norma Técnica TH.010 del RNE y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

La zonificación ZDA faculta la ejecución de habilitaciones residenciales de alta densidad para uso residencial multifamiliar y unifamiliar densificado (clasificados en los tipos superiores de la norma TH.010). Bajo el marco del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, que promueve los incentivos urbanos y la habilitación de vivienda de interés social (VIS) o multifamiliares de alta densidad, se optimizan los coeficientes de edificación y se flexibilizan las alturas máximas permitidas. Esto maximiza el rendimiento de los frentes y áreas de lotes, reduciendo la dispersión urbana y favoreciendo la construcción de vivienda vertical sostenible en un sector con acceso inmediato a redes e infraestructura vial principal.

2. Habilitaciones Comerciales (Sustentado en la Norma Técnica TH.020 del RNE y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

Conforme al Artículo 1 de la norma TH.020 del RNE, las habilitaciones comerciales son aquellas destinadas predominantemente a la edificación de locales donde se comercializan bienes y/o servicios, precisando explícitamente que estas se ejecutan sobre terrenos calificados con una «Zonificación afín o compatible». En ese sentido, el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA ampara técnicamente esta modalidad al estructurar la zona ZDA no como un área residencial rígida, sino como un suelo urbano de alta intensidad que por su propia naturaleza e infraestructura vial es intrínsecamente compatible y afín con las dinámicas comerciales (Sectorial y Zonal). La ubicación estratégica del predio sobre ejes metropolitanos y arteriales (Av. Circunvalación Sur y Av. Evitamiento) consolida la viabilidad técnica exigida por el reglamento de vivienda, permitiendo canalizar y formalizar de manera ordenada el flujo y la demanda comercial latente generada en el entorno por el mercado "Don Mariano" y el "Mercado Los Verdes".

3. Habilitaciones Mixtas o de Uso Mixto (Sustentado en los Artículos 2 y 16 de la Norma Técnica TH.020 del RNE y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

El D.S. N° 012-2022-VIVIENDA conceptualiza formalmente a las Zonas Urbanas de Densidad Alta (ZDA) como áreas polifuncionales destinadas a absorber las demandas mixtas de la ciudad. Al amparo del RNE (Norma TH.020), la zonificación ZDA se convierte en el instrumento idóneo para ejecutar Habilitaciones para uso Comercial con otros usos (Uso Mixto), posibilitando la coexistencia armónica de actividades comerciales con edificaciones residenciales multifamiliares de alta densidad dentro del mismo poligonal. De esta manera, se promueve el concepto de "ciudad compacta" y proximidad urbana, optimizando la movilidad y dotando al sector de servicios a escala peatonal.

4. Habilitaciones de Lote Único (Sustentado en el Artículo 20 de la Norma Técnica TH.020 del RNE y el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA):

El RNE contempla de forma específica las habilitaciones de lote único destinadas a grandes complejos mixtos o comerciales. Concordante con esto, el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA respalda las intervenciones inmobiliarias integrales en macro-lotes urbanos y prevé mecanismos eficientes para la gestión de aportes reglamentarios obligatorios (recreación pública, otros fines, ministerios). Bajo la zonificación ZDA, el proyecto puede estructurarse bajo esta modalidad, permitiendo que dichos aportes se integren de forma estratégica dentro del Plan Integral del diseño o se rediman monetariamente según las facilidades que otorga la norma. Esto garantiza una flexibilidad de diseño arquitectónico superior, ideal para el desarrollo inmobiliario moderno en el predio.

D. Impacto en los componentes del plan vigente y en el ámbito de estudio (Art. 122.3, incisos 1 y 2)

El impacto de la modificación es altamente positivo. En lugar de forzar la expansión de la ciudad hacia zonas periféricas vulnerables, la densificación de esta parcela promueve el modelo de "ciudad compacta" y optimiza la rentabilidad del suelo dentro del área urbana consolidada. Esto se alinea con el principio de Sostenibilidad y el uso eficiente de la tierra dictado por la Ley N° 31313.

E. Coherencia con la visión y modelo de desarrollo (Art. 122.3, inciso 5)

El cambio a ZDA guarda absoluta coherencia con las políticas de acondicionamiento territorial vigentes reguladas por el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, ya que viabiliza un tratamiento técnico integral para el futuro proyecto de habilitación urbana. Al permitir usos mixtos y densidades altas en un terreno con frente a vías metropolitanas, se asegura la continuidad de la trama vial con los sectores colindantes, se evita la tugurización informal y se consolida un tejido urbano continuo, ordenado y formalizado.

6.3 ZONIFICACION DEL PREDIO Y ZONAS COLINDANTES

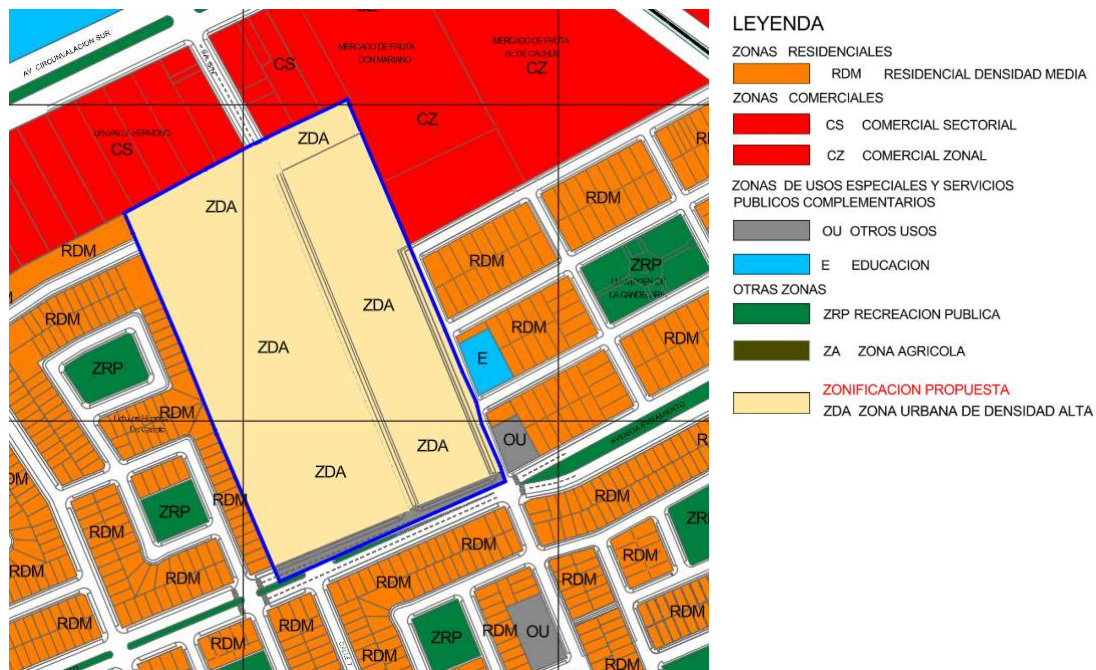
De acuerdo con el esquema de zonificación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013-MPC, el predio materia de estudio cuenta actualmente con la zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM).

En ese contexto, la presente propuesta de modificación de zonificación tiene por finalidad adecuar la capacidad normativa y edificatoria del predio mediante la asignación de una zonificación de Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), permitiendo el desarrollo de proyectos residenciales de mayor densidad, así como actividades comerciales y usos urbanos compatibles con la dinámica del sector.

La propuesta se sustenta en el proceso de consolidación urbana y crecimiento inmobiliario registrado en el entorno inmediato, caracterizado por el desarrollo progresivo de habilitaciones urbanas, edificaciones residenciales, actividades comerciales y equipamientos urbanos complementarios. Asimismo, se identifica una tendencia de ocupación orientada hacia una mayor intensidad de uso residencial y comercial, acorde con las condiciones de accesibilidad, conectividad y disponibilidad de servicios básicos existentes en el área.

En tal sentido, la incorporación de una zonificación ZDA permitirá optimizar el aprovechamiento del suelo urbano, promoviendo un desarrollo urbano ordenado, sostenible y compatible con las características funcionales del entorno. Del mismo modo, la propuesta contribuirá a fortalecer la dinámica económica del sector, facilitando la implementación de nuevos proyectos residenciales y comerciales que permitan atender la creciente demanda de vivienda, bienes y servicios de la población.

Figura 16
Zonificación propuesta



6.4 ACCESO DEL PREDIO A LOS SERVICIOS BASICOS

Conforme se desarrolla en la presente memoria descriptiva, el predio materia de la propuesta de modificación específica de zonificación se localiza dentro de un entorno urbano que cuenta con disponibilidad y proximidad a infraestructura de servicios básicos, condición que favorece la viabilidad técnica y funcional para el desarrollo de futuros proyectos urbanos y edificatorios.

Energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica para el futuro proyecto dependerá de la factibilidad de servicios otorgada por Luz del Sur S.A.A. El predio cuenta con infraestructura eléctrica existente y las vías colindantes disponen de redes públicas y líneas de media tensión, condiciones que evidencian la viabilidad preliminar del servicio para el desarrollo urbano proyectado.

Servicio de agua potable y alcantarillado

En el área donde se proyecta la futura habilitación urbana, EMAPA Cañete S.A. cuenta con redes matrices de agua potable y alcantarillado ubicadas en la Av. Evitamiento y la Av. Circunvalación Sur, condición que permite prever la factibilidad de conexión del proyecto a la infraestructura sanitaria existente.

En ese sentido, el abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas residuales se realizarán mediante la integración a las redes públicas administradas por la empresa prestadora de servicios de saneamiento, garantizando la adecuada prestación de los servicios básicos para el desarrollo urbano proyectado.

Equipamientos urbanos

Conforme al análisis urbano desarrollado en la presente memoria descriptiva, se identifica que el área de influencia del predio cuenta con la presencia de diversos equipamientos urbanos y actividades complementarias vinculadas a usos comerciales, educativos, de salud, recreacionales y de servicios.

Estos equipamientos presentan niveles de cobertura tanto distrital como provincial, consolidando al sector como un ámbito urbano con adecuada dotación de servicios y con condiciones favorables para el desarrollo de actividades residenciales y comerciales compatibles con la dinámica urbana existente.

6.5 INTEGRACION VIAL Y DE TRANSPORTE

La habilitación urbana propuesta cuenta con vía de acceso hacia la Av. Circunvalación Sur de conformidad con el plano N.º 03 – Plan Vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013 cuenta con una sección de vía de 25.00m y a través de ésta con las demás vías del Distrito de San Vicente de Cañete y Distritos vecinos. El proyecto de habilitación urbana propuesto cumple con el aporte vial respectivo.

Se han diseñado las vías que conectan la habilitación urbana con las vías existentes de la zona incluidas en el PDU de San Vicente de Cañete, estas son:

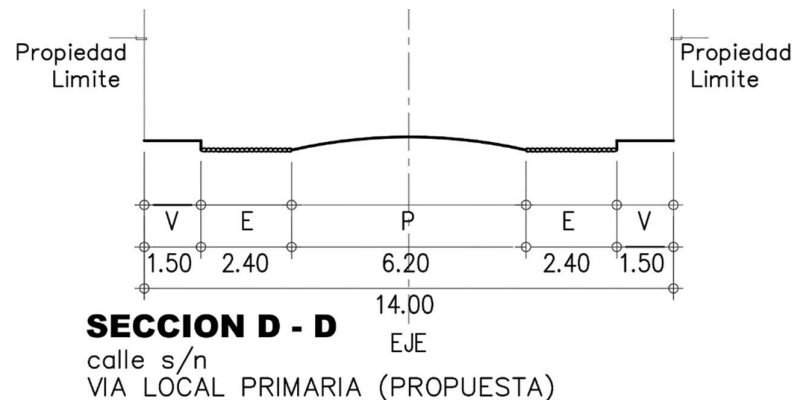
**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

- a. Vía local primaria (calle sin nombre) la sección es de 14.00m y sus componentes son los siguientes:

Vereda: 1.50m
Estacionamiento: 2.40m
Pista: 6.20m
Estacionamiento: 2.40m
Vereda: 1.50m

Figura 17

Sección de vía local primaria

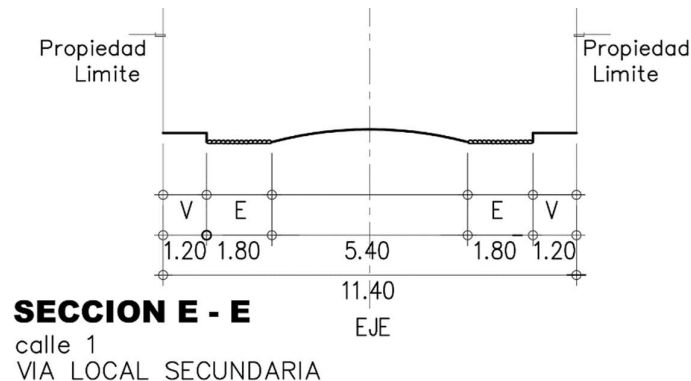


- b. Vía local secundaria (calle 1) la sección es de 11.40m y sus componentes son los siguientes:

Vereda: 1.20m
Estacionamiento: 1.80m
Pista: 5.40m
Estacionamiento: 1.80m
Vereda: 1.20m

Figura 18

Sección de vía local secundaria



El sector presenta adecuadas condiciones de conectividad urbana, debido a la circulación de rutas de transporte público y microbuses a través de la Av. Mariscal

Benavides y la Av. Circunvalación Sur, permitiendo la articulación entre los distritos de San Vicente, Imperial y el área central de la provincia de Cañete.

Asimismo, el área cuenta con servicios complementarios de movilidad mediante taxis, mototaxis y transporte privado, fortaleciendo las condiciones de accesibilidad e integración urbana del sector.

Pavimentación

Las vías de acceso al predio materia de la futura habilitación urbana presentan actualmente superficies de rodadura afirmadas. El acceso principal se articula mediante la Av. Circunvalación Sur, la cual cuenta con infraestructura vial asfaltada, así como por la Av. Evitamiento, que presenta tramos parcialmente asfaltados.

Asimismo, las características técnicas y alcances de las obras de habilitación vial serán definidas en la etapa correspondiente al procedimiento de habilitación urbana. Cabe precisar que el propietario asumirá la ejecución de las obras correspondientes al área de aporte vial vinculada al predio, garantizando la implementación de la infraestructura vial necesaria para la adecuada integración y funcionamiento del proyecto urbano.

6.6 PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PROPUESTA

La presente propuesta de modificación de zonificación plantea la asignación de una zonificación de Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) al predio materia de estudio, la cual será incorporada al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de San Vicente de Cañete, aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 017-2013-MPC.

En ese contexto, la propuesta contempla la aplicación de parámetros urbanísticos y edificatorios acordes con la nueva zonificación propuesta, orientados a regular el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales y usos compatibles dentro del ámbito de intervención.

Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)

Establece zonas urbanas orientadas al desarrollo de usos mixtos de alta intensidad, integrando funciones residenciales, comerciales y usos especiales. Estas áreas admiten elevados niveles de densificación poblacional y constructiva, incluyendo edificaciones multifamiliares de gran altura y mayor aprovechamiento del suelo urbano.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

Figura 20

Parámetros urbanísticos edificatorios correspondiente a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)

PARAMETROS NORMATIVOS ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA (ZDA)								
ZONA URBANA DE DENSIDAD ALTA (ZDA)	USO PERMISIBLES Y COMPATIBLES	DENSIDAD NETA	AREA LOTE NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	COEFICIENTE DE EDIFICACION	% AREA LIBRE	RETIROS
	RESIDENCIAL COMERCIAL Y USOS ESPECIALES	SEGUN INDICE DE USOS	450.00M2	15.00M	8 PISOS	5.6	30.00%	0.00

Figura 19

Parámetros urbanísticos (con fines de habilitación) de Comercio Zonal (CZ)

PARAMETROS NORMATIVOS COMERCIO ZONAL (CZ) COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL PARA EL DESARROLLO DE HABILITACION URBANA COMERCIAL SEGUN RNE							
COMERCIO ZONAL (CZ)	NIVEL DE SERVICIO	TIPO DE COMERCIO	AREA LOTE NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE
	HASTA 300,000 PERSONAS	SEGUN INDICE DE USOS	SEGUN PROYECTO DE H.U.	SEGUN PROYECTO DE H.U.	8 PISOS	SEGUN PROYECTO DE H.U.	NO EXIGIBLE PARA USO COMERCIAL. LOS PISOS DESTINADOS A VIVIENDA DEJARAN EL AREA LIBRE QUE SE REQUIERE SEGUN EL USO RESIDENCIAL COMPATIBLE

H.U. (Habilitación Urbana)

Dichos parámetros urbanísticos y edificatorios posibilitarán la ejecución de proyectos con uso residencial, comercial y especial, así como su compatibilidad con habilitaciones urbanas residenciales, comerciales, mixtas y de lote único. Esto favorecería los procesos de formalización de las actividades urbanas y económicas existentes, permitiendo atender la demanda actual de suelo y servicios urbanos en beneficio de la población.

7 COHERENCIA CON LA VISION Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

7.1 IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2012-2021)

Conforme a la verificación del modelo urbano deseable establecido en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU), el sector objeto de la presente propuesta se identifica como un ámbito estratégico localizado dentro del radio de expansión urbana y del área urbanizable de la ciudad de San Vicente de Cañete. En este contexto, la intervención planteada se configura como un elemento articulador e integrador entre la trama urbana consolidada y las áreas destinadas a futuros procesos de urbanización, contribuyendo a la consolidación de una estructura urbana continua, funcional y sostenible.

Asimismo, el área materia de estudio presenta condiciones territoriales y urbanísticas favorables para el desarrollo de usos residenciales, comerciales y de servicios, en concordancia con los lineamientos de crecimiento y ocupación del suelo previstos en el PDU. Entre dichas condiciones destacan la continuidad y factibilidad de ampliación de las redes de servicios básicos, la articulación con el sistema vial existente y proyectado, así como la proximidad a equipamientos urbanos complementarios que fortalecen la funcionalidad del sector.

En esa línea, la propuesta contribuye a optimizar el aprovechamiento del suelo urbano urbanizable, promoviendo procesos ordenados de ocupación y consolidación territorial. Del mismo modo, la incorporación de actividades residenciales, comerciales y de servicios resulta fundamental para dinamizar el desarrollo económico local, incrementar la oferta de empleo y fortalecer la competitividad urbana, generando mayores niveles de integración socioeconómica y mejorando las condiciones de habitabilidad y acceso a servicios para la población.

8 CONCLUSIONES

La propuesta de modificación de zonificación, consistente en el cambio de Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA), en concordancia con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la ciudad de San Vicente de Cañete y el marco normativo vigente, se sustenta en la necesidad de atender la creciente demanda de suelo urbano apto para el desarrollo intensivo de proyectos residenciales de alta densidad, así como de actividades comerciales, servicios y usos complementarios compatibles con la dinámica urbana contemporánea.

En ese sentido, la reclasificación propuesta busca optimizar el aprovechamiento del suelo urbano mediante un modelo de ocupación más eficiente, promoviendo procesos de densificación planificada y consolidación urbana dentro de criterios de sostenibilidad, funcionalidad y articulación territorial. Asimismo, la incorporación de mayores intensidades de uso permitirá fortalecer la estructura urbana existente, consolidar centralidades y favorecer la integración entre áreas residenciales, comerciales y de servicios.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION – EX FUNDO
RAMOS, PARCELA 1, SECTOR PARCELA 2, SAN VICENTE, CAÑETE, LIMA**

De igual manera, la propuesta constituye un instrumento orientado a encauzar el crecimiento urbano bajo parámetros de formalidad y ordenamiento territorial, incentivando el desarrollo de inversiones urbanas reguladas y reduciendo los procesos de ocupación informal del suelo. Ello generará externalidades positivas asociadas a la mejora de la calidad de vida de la población, el acceso a servicios urbanos, la dinamización de la actividad económica, la generación de empleo y el fortalecimiento de la competitividad y sostenibilidad urbana de la ciudad.

Por tanto:

- a. Es viable el cambio de zonificación propuesto debido a que actualmente existen la suficiencia de los servicios tales como agua potable y Alcantarillado; y energía eléctrica, que es garantizado por las empresas concesionarias.
- b. Es viable el Cambio de zonificación propuesto, por cuanto corresponde a la Municipalidad Provincial de Cañete, resolver la problemática del recojo de los residuos sólidos por lo que se garantiza los servicios de eliminación de los residuos sólidos que se generen como consecuencia de la entrada en funcionamiento del proyecto de habilitación urbana.
- c. Es viable el cambio de zonificación propuesto, por cuanto el propietario del proyecto cumplirá con las normas técnicas de impacto ambiental y la certificación ambiental que requiera el proyecto de conformidad con lo establecido en la Ley del Sistema del impacto ambiental para la ejecución de proyectos de inversión privada.
- d. Es viable el cambio de zonificación propuesto, por cuanto el predio materia de estudio se encuentra en colindancia con dos vías colectoras que forma parte del sistema vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Vicente, Provincia de Cañete.
- e. Por los fundamentos expuestos, la propuesta de modificación de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) a Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA) resulta técnica, legal y urbanísticamente viable, solicitándose a la Municipalidad Provincial de Cañete continuar con el proceso para su correspondiente aprobación.
- f. La presente propuesta se encuentra en concordancia con los lineamientos, principios y disposiciones normativas establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 012-2022-VIVIENDA, instrumento que regula los procesos de planificación, ocupación y gestión sostenible del territorio urbano. Asimismo, mantiene compatibilidad técnica y normativa con las determinaciones urbanísticas contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) del distrito de San Vicente de Cañete, en cuanto a la estructura urbana propuesta, la clasificación y uso del suelo, así como los criterios de consolidación, densificación y expansión urbana ordenada.

En ese sentido, la propuesta se alinea con los objetivos de promover un crecimiento urbano planificado, sostenible y funcional, orientado a optimizar el aprovechamiento del suelo urbano, fortalecer la integración territorial y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad y dotación de servicios urbanos para la población.

9 RELACION DE PLANOS

- U.01 plano de ubicación
- L.01 plano de localización
- PP.01 plano perimétrico
- ZA.01 plano de zonificación actual
- ZP.02 plano de zonificación propuesta
- PI.01 plano de planeamiento integral
- PL.01 plano de propuesta de lotización

Cañete, mayo del 2026.