PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA PARA LOS PREDIOS RURALES DENOMINADOS PARCELA 100, UNIDAD CATASTRAL 105607 y PARCELA 100 UNIDAD CATASTRAL 105608, PROPIEDAD DE R Y P ARQUITECTOS & CONSTRUCTORES PERUANOS S.A.C. SEGÚN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS N° P17079855 y N° P17079856 EN EL MARCO DEL D.S. 012-2022-VIVIENDA Y MODIFICATORIAS



Distrito de Imperial – Provincia de Cañete – Departamento de Lima

Lima, SETIEMBRE del 2026

INDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES 4

1.1 INTRODUCCIÓN 4
1.2 JUSTIFICACIÓN 4
1.3 MARCO NORMATIVO 4

2. DELIMITACION DEL AREA DE INTERVENCION 7

2.1 LÍMITES DE PROPIEDAD 7
2.1.1 LOCALIZACIÓN 7
2.1.2 LINDEROS Y PERÍMETRO DEL PREDIO 7
2.2 FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO EN CONSULTA: 10
2.3 PROYECTOS URBANOS EN CERCANÍA 10

3. OBJETIVOS DEL PI 12

3.1 OBJETIVO GENERAL 12
3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS 12
3.3 ESTRATEGIAS DEL PI 13
3.4 NECESIDAD DEL PI 13
3.4.1 CONTEXTO NACIONAL 13
3.4.2 LA AUSENCIA DE UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA TERRITORIAL ACTUALIZADO 13

4. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE. 14

4.1 OTROS CASOS (QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTA DEL PI) 14
4.2 POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES 15

5. EL ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA 16

5.1 ANÁLISIS FÍSICO TERRITORIAL. 16
5.2 ANÁLISIS DE MOVILIDAD 16
5.2.1 ACCESIBILIDAD 16
5.3 ANÁLISIS DE MEDIO AMBIENTE 17
5.4 RESTOS ARQUEOLÓGICOS 17
5.5 RIESGOS 18

6. ZONIFICACION DEL AMBITO DE INTERVENCION 19

6.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PERMITIDOS 19
6.2 PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DEL SUELO 19
6.2.1 PARAMETROS NORMATIVOS Y EDIFICATORIOS 19
6.2.2 CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS 20

7. UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PUBLICOS. 21

7.1 USO DE SALUD 21
7.2 USO EDUCATIVO 21
7.3 USO COMERCIAL 23
7.4 USO RECREATIVO 23

8. PROPUESTA DE RED DE VIAS PRIMARIAS Y VIAS LOCALES Y SU INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA 23

8.1 PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL 24

9. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI 26

9.1 IMPLEMENTACIÓN. 26
9.2 SEGUIMIENTO. 27
9.3 EVALUACIÓN. 27

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo la elaboración de un Planeamiento Integral en los predios Rurales Parcela 100 unidad catastral 105607 y unidad catastral 105608, ubicados en el Distrito de Imperial, provincia de Cañete, el cual se encuentra ubicado en la vía carrozable que se conecta con las vías LM 890 y 874, la Entrada a Cantagallo y la Vía Carretera a Roma y Quilmaná respectivamente con base al D.S. 12-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano Sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, en el cual se señalan los componentes requeridos para un plan de esta naturaleza.

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

1.2 JUSTIFICACIÓN

El Distrito de Imperial es uno de los 16 distritos que conforman la provincia de Cañete, ubicada en el departamento de Lima en el Perú, se encuentra al Sur de la provincia, tiene como límite los siguientes distritos:

- Al Norte: Distrito de Quilmaná
- Al Sur: Distrito de San Vicente de Cañete
- Al Este: Distrito de Nuevo Imperial
- Al Oeste: Distrito de San Luis

El distrito de Imperial es el centro poblado más extenso de la provincia y por la idiosincrasia de su gente, es un pueblo cosmopolita en donde el comercio en todas sus magnitudes es generoso con las familias del lugar, como los que llegan a ella procedentes de la capital de la república y provincias aledañas.

Más de la mitad de la población se dedica al sector servicios, sobre todo al comercio y al transporte. Entre los productos agrícolas que se cultiva en la región destacan los árboles frutales y la vid para el vino y el pisco.

1.3 MARCO NORMATIVO

a. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

Artículo 195.- 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.
Inciso 6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

b. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972:

Artículo 73° 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.
Artículo 78° 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.
Artículo 161° Inc. 1.2 Establece que es función de la Municipalidad, controlar el uso del suelo y determinar las zonas de expansión urbana.

c. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. N° 12-2022-VIVIENDA).

ARTÍCULO 66.- DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL (PI)
66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. 66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

ARTÍCULO 67.- ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DEL PI
El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

ARTÍCULO 68.- CONTENIDO MÍNIMO DEL PI
El PI contiene, como mínimo, lo siguiente: a) La delimitación del ámbito de intervención. b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI. c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente. d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso. e) La zonificación del ámbito de intervención. f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos. g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana. h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

ARTÍCULO 69.- PREPARACIÓN, ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PI
69.1 La preparación y elaboración de un PI, y el debido sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.
69.2. Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial correspondiente pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PI. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados.
69.3. En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.
69.4 Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.
69.5. Concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.
69.6. Cuando la iniciativa de elaboración del PI es de la municipalidad distrital, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para que mediante Acuerdo de Concejo se apruebe su remisión a la municipalidad provincial para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Provincial.

69.7. Cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

ARTÍCULO 70.- PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS FACULTADAS A PROPONER UN PI

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad distrital o provincial un PI, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia.

ARTÍCULO 71.- HORIZONTE DE PLANEAMIENTO DEL PI

71.1. El horizonte de planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta.

71.2. El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

ARTÍCULO 72.- INCORPORACIÓN DEL PI A LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA El PI aprobado se incorpora al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta en la fase de actualización de este último. Esta incorporación es mencionada de manera expresa en la Ordenanza Provincial que aprueba la actualización del Instrumento de Planificación Urbana.

ARTÍCULO 73.- IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

73.1. Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

73.2. Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta.

d. REGLAMENTO DE USOS DE SUELOS DE LA PROVINCIA DE CAÑETE

Que establece las reglas sobre cómo se puede utilizar el suelo, permitiendo o restringiendo ciertas actividades en diferentes zonas. Fue aprobado originalmente por la Ordenanza Municipal N° 006-95-MPC y luego modificado por la Ordenanza N° 026-2002-MPC, de fecha 20 de mayo de 2002.

e. LEY 29090, LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES.

Artículo 4.-Actores y responsabilidades

Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

f. DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LA LEY DE REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES.

Art.20. El planeamiento integral, como documento previo, es la Ordenanza Municipal provincial que aprueba el instrumento técnico normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de desarrollo urbano-PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o zonificación.

g. ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE IMPERIAL
Ordenanza Nº 028-2008 - MPC del 01 de octubre del 2008

2. DELIMITACION DEL AREA DE INTERVENCION

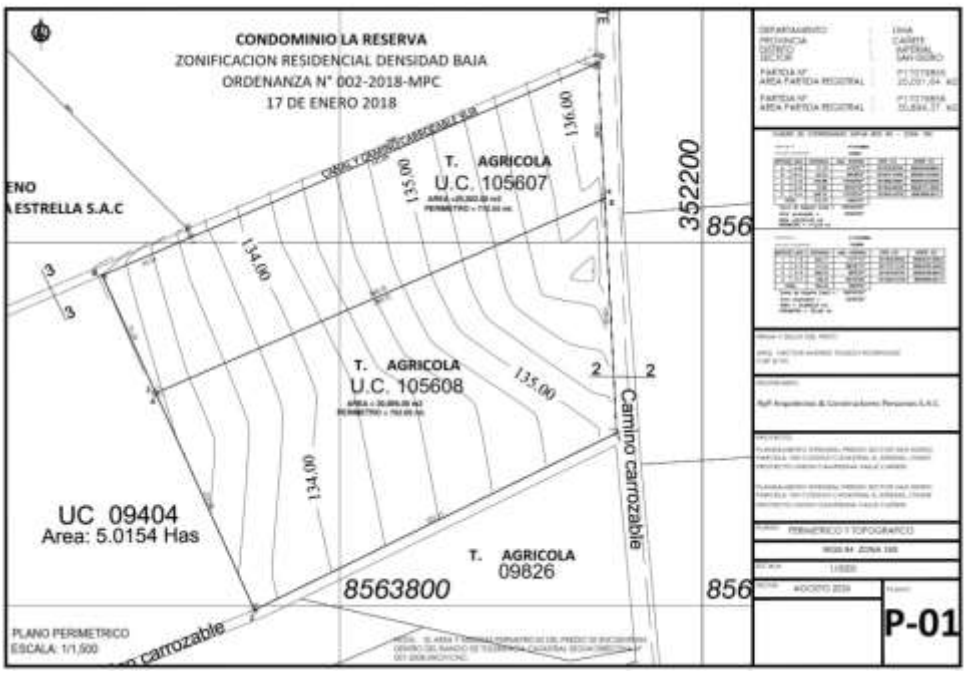
2.1 LÍMITES DE PROPIEDAD

PARCELA 100, CODIGO CATASTRAL 8_3508560_105607 PROYECTO UNION CAMPESINA VALLE CAÑETE, U.C. 105607 DEPARTAMENTO DE LIMA, PROVINCIA DE CAÑETE.

PARCELA 100, CODIGO CATASTRAL 8_3508560_105608 PROYECTO UNION CAMPESINA VALLE CAÑETE, U.C. 105608 DEPARTAMENTO DE LIMA, PROVINCIA DE CAÑETE.

2.1.1 LOCALIZACIÓN

- Departamento: LIMA
- Provincia: CAÑETE
- Distrito: IMPERIAL



2.1.2 LINDEROS Y PERÍMETRO DEL PREDIO

- **Predio Rural parcela 100, Código catastral 8_3508560_105607:**

Se cuenta con un área de terreno de 2.0002 Ha, ubicado en el Predio Rural Proyecto Unión Campesina Valle Cañete, U.C. 105607, circunscrito totalmente dentro del distrito de Imperial, provincia de Cañete, detallado dentro del predio inscrito en la Partida Registral **N° P17079855**, que pertenece al Distrito de Imperial, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, que se conecta a la trama urbana del Centro Poblado San Isidro Grande, Quilmaná e Imperial a través de las vías LM 874 y 890 y demás vías carrozables, se hace referencia que las 2.0002 Ha no se encuentran dentro del área de expansión urbana objeto por el cual se desarrolla el Presente Planeamiento Integral.

El área del terreno es 20,002.00 m2 o 2.0002Ha y un perímetro de 712.55ml.

ÁREAS:

- **Área registral, partida P17079855:**

La superficie del terreno registrado en la partida es de 2.0002 Ha o 20,002.00 m2

Perímetro Total: 712.55 ml.

- **Área realidad física:**

La superficie del terreno según la base gráfica es de 2.0002 Ha o 20,002.00 m2

Perímetro Total: 712.55 ml.

ÁREA DE PARTIDA P17079855	ÁREA FÍSICA ACTUAL (levantamiento topográfico)
2.0002 Ha	**2.0002 Ha**
20,002.00 m2	**20,002.00 m2**

El predio se encuentra dentro del límite de tolerancia catastral del 3% establecido para predios de NATURALEZA RURAL. En específico, la falta de medidas perimétricas y ángulos en la documentación actual motiva la iniciativa de ajustar y actualizar los datos registrales para proporcionar una descripción más completa y precisa del predio.

Rangos de tolerancia registral:

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	**Tolerancia (%)**
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

LINDEROS:

Norte: Con el Condominio La Reserva con camino carrozable de por medio con 243.89 ml.

Oeste: Con Parcela UC 09404, con línea de un tramo de 71.19 ml.

Sur: Con Parcela UC 105608 con línea de un tramo de 269.72 ml.

Este: Con Parcela UC 09423 con camino carrozable de por medio con línea de un tramo de 74.60 ml.

CUADRO DE COORDENADAS DATUM WGS 84 – ZONA 18S

PARTIDA N° : P17079855
UNICAD CATASTRAL : 105607

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A–B	71.19	91°6'51"	351676.8754	8563549.8643
B	B–C	53.33	88°38'9"	351647.3442	8563614.6452
C	C–D	243.89	179°59'56"	351696.3834	8563635.6050
D	D–E	74.60	69°45'30"	351920.6542	8563731.4552
E	E–A	269.72	110°29'34"	351924.4279	8563656.9511
TOTAL		712.73	540°0'0"		

Suma de ángulos (real) = 540°00'00"
Error acumulado = 00°00'00"
AREA =20,002.00 m2
PERIMETRO = 712.55 ml.

Cabe precisar que el predio se encuentra registrado con Certificado Catastral de Predio rural, por lo cual no se consignan medidas, sin embargo, se pueden determinar a través del Software Autocad.

- **Predio Rural parcela 100, Código catastral 8_3508560_105608:**

Se cuenta con un área de terreno de 3.0896 Ha, ubicado en el Predio Rural Proyecto Unión Campesina Valle Cañete, U.C. 105608, circunscrito totalmente dentro del distrito de Imperial, provincia de Cañete, detallado dentro del predio inscrito en la Partida Registral **N° P17079856**, que pertenece al Distrito de Imperial, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, que se conecta a la trama urbana del Centro Poblado San Isidro Grande, Quilmaná e Imperial a través de las vías LM 874 y 890 y demás vías carrozables, se hace referencia que 3.0896 Ha no se encuentran dentro del área de expansión urbana objeto por el cual se desarrolla el Presente Planeamiento Integral.

El área del terreno es 30,896.00 m2 o 3.0896 Ha y un perímetro de 752.06 ml.

ÁREAS:

- **Área registral, partida P17079856:**

La superficie del terreno registrado en la partida es de 3.0896 Ha o 30,896.00 m2

Perímetro Total: 752.06 ml.

- **Área realidad física:**

La superficie del terreno según la base gráfica es de 3.0896 Ha o 30,896.00 m2

Perímetro Total: 752.06 ml.

ÁREA DE PARTIDA P17079855	ÁREA FÍSICA ACTUAL (levantamiento topográfico)
3.0896 Ha	**3.0896 Ha**
30,896.00 m2	**30,896.00 m2**

El predio se encuentra dentro del límite de tolerancia catastral del 3% establecido para predios de NATURALEZA RURAL. En específico, la falta de medidas perimétricas y ángulos en la documentación actual motiva la iniciativa de ajustar y actualizar los datos registrales para proporcionar una descripción más completa y precisa del predio.

Rangos de tolerancia registral:

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	**Tolerancia (%)**
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

LINDEROS:

Norte: Con Parcela UC 105607, con línea de un tramo de 269.72 ml.

Oeste: Con Parcela UC 09404, con línea de un tramo de 131.24 ml.

Sur: Con Parcela UC 09826 con camino carrozable de por medio con línea de un tramo de 222.17 ml.

Este: Con Parcela UC 09424 con camino carrozable de por medio con línea de un tramo de 129.21 ml.

CUADRO DE COORDENADAS DATUM WGS 84 – ZONA 18S

PARTIDA Nº : P17079856
UNICAD CATASTRAL : 105608

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1–2	222.17	113°7'12"	351930.9642	8563527.9052
2	2–3	131.24	88°29'13"	351731.3142	8563430.4452
3	3–4	269.72	88°53'9"	351676.8754	8563549.8643
4	4–1	129.21	69°30'26"	351924.4279	8563656.9511
TOTAL		752.34	360°0'0"		

Suma de ángulos (real) = 360°00'00"
Error acumulado = 00°00'00"
AREA = 30,896.00 m2
PERIMETRO = 752.06 ml.

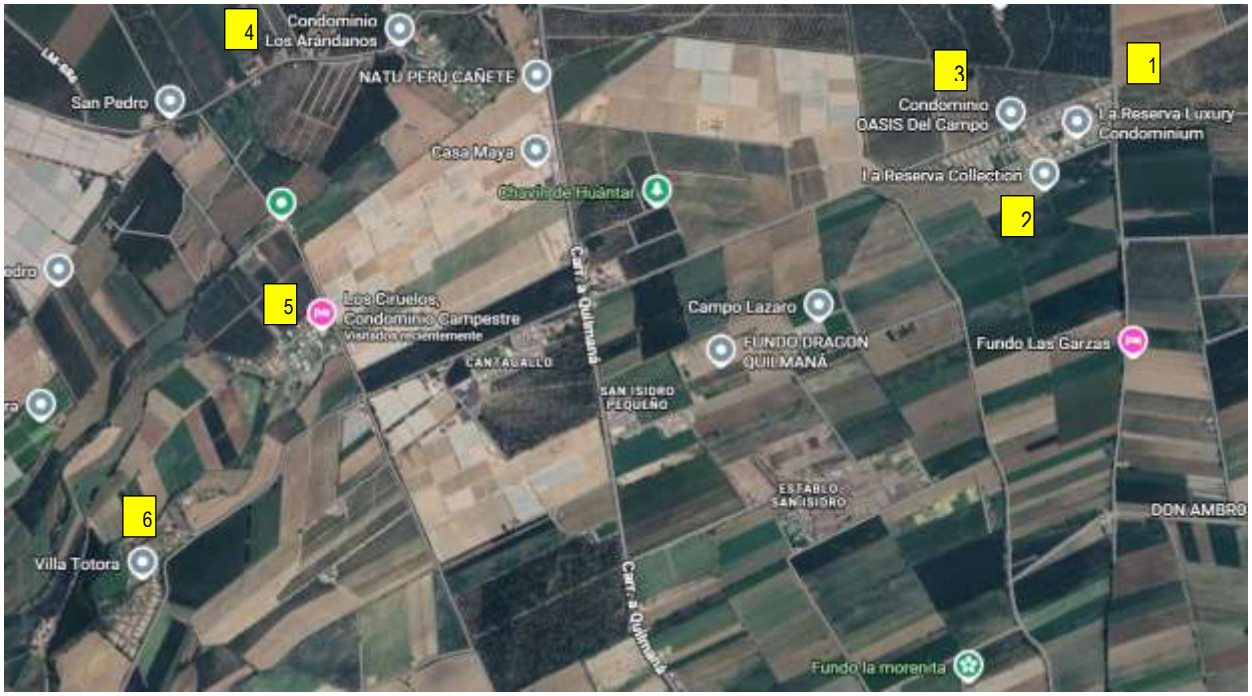
Cabe precisar que el predio se encuentra registrado con Certificado Catastral de Predio rural, por lo cual no se consignan medidas, sin embargo, se pueden determinar a través del Software Autocad.

2.2 FOTOGRAFÍAS DEL TERRENO EN CONSULTA:



2.3 PROYECTOS URBANOS EN CERCANÍA

-Contexto Inmediato:
En el contexto inmediato se identifican varios usos y actividades en la que destacan el uso residencial.



Localización del área de estudio en una zona de expansión urbana, que permite una nueva organización espacial y organizada.

Asimismo, en el distrito de Imperial y en la zona del terreno U.C. 105607 y U.C. 105608 se encuentran Habilitaciones Urbanas tipo residencial, que, si bien es cierto no contarían con los permisos necesarios, si se encuentran en proceso de ejecución y venta. Asimismo, se encuentra en Centro Poblado San Isidro Grande.

Como se puede observar, las áreas urbanas cercanas se encuentran en radios de hasta 5 km, y algunas de mayor importancia superan este rango, no obstante, para el uso propuesto en el presente análisis, sería viable que la propuesta urbana residencial del presente predio se articule correctamente con lo existente.



3. OBJETIVOS DEL PI

3.1 OBJETIVO GENERAL

- **Planificar** de manera ordenada y sostenible el área ocupada por los predios rurales conocidos como U.C. 105607 y U.C. 105608, ubicados en el distrito de Imperial, en armonía con el desarrollo que se desea para la provincia de Cañete, conforme al artículo 58 del D.S. N° 12-2022-VIVIENDA, mediante este instrumento técnico, considerando el potencial de crecimiento en los ámbitos urbano, social y económico. Garantizando que los nuevos desarrollos inmobiliarios se realicen de manera organizada y conforme a las normativas establecidas.

3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- **Integrar** el área de intervención con la trama urbana existente y o proyectada en el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Imperial, mediante una adecuada estructura vial vinculada al sistema vial del sector, que permita una conexión permanente desde la Panamericana Sur, hacia la zona del terreno en consulta.

- **Proponer** una asignación de distribución de los usos de suelos según las condiciones de intensidad de uso propicias para su desarrollo (vulnerabilidad y accesibilidad)

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

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

- **Incentivar** el desarrollo urbano sostenible de la ciudad en un sector con perspectivas de franco desarrollo Residencial que implica un manejo adecuado en el tiempo, de la

interacción infraestructura urbana-medio ambiente para dotar de calidad de vida a los futuros residentes.

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

3.3 ESTRATEGIAS DEL PI

- Fomentar la consolidación urbana del suelo mediante el planeamiento integral y la realización de la habilitación urbana con fines residenciales.
- Mediante la propuesta de habilitación urbana, contribuir a la dotación normativa de terrenos habilitados para nuevas urbanizaciones campestres de manera ordenada.
- Localización del área de estudio en una zona de expansión urbana, que permite una nueva organización espacial y organizada.
- Asimismo, en el distrito de Imperial y en la zona del terreno se encuentran Habilitaciones Urbanas tipo residencial, que, no cuentan con los permisos necesarios, pero se encuentran en proceso de ejecución y venta.

3.4 NECESIDAD DEL PI

3.4.1 CONTEXTO NACIONAL

- En el marco de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (D.S. 012-2021-VIVIENDA), los retos del desarrollo urbano en el Perú, el cual transita por un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una consolidación y democratización, toma como ejes principales el derecho a la vivienda y la ciudad.
  En dicho marco, la habitualidad es el concepto central sobre el cual se construye el problema público, donde la habitabilidad interna se refiere a las características físicas y espaciales de las viviendas, y la habitabilidad externa se refieres a las características del barrio y en el entorno urbano o rural. En ese sentido, se abordan estrategias y prioridades para proveer a todos los peruanos de habitabilidad digna y adecuada.
  Con respecto a la habitabilidad interna, según la data del INEI, se tiene un déficit cuantitativo de 455 mil hogares que equivale al 4.8% del total de hogares en viviendas particulares a nivel nacional. Asimismo, en las ciudades peruanas se producen alrededor de uno 128 000 viviendas al año, pero esta cifra no cubre la demanda de viviendas que se necesitan anualmente, y donde se concentra sobre todo en los sectores socioeconómicos D y E.

  Con respecto a la habitabilidad externa, según la ENAPRES, el 52.5% de familias urbanas (de los niveles socioeconómicos C, D y E) no acceden a servicios de infraestructura y equipamiento urbano. Entre los aspectos claves que describen la calidad de vida de un barrio, se identifica que el 39.49% de la población nacional no dispone de parques u otra forma de espacio público, mientras que el 20% no dispone de pistas asfaltadas y veredas de concreto y/u otro material para el desplazamiento peatonal. Además, el 50% de las personas declaran que en su barrio no se dispone de equipamiento comunal ni mercados.

  En ese sentido, la PNVU identifica como problema público el déficit creciente en la oferta de vivienda y las condiciones inadecuadas de esta, sobre todo, en los sectores de menores recursos económicos del país (habitabilidad interna) y el reducido acceso a servicios de infraestructura y equipamiento urbano, como parques, pistas veredas, etc. (habitabilidad externa).

3.4.2 LA AUSENCIA DE UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA TERRITORIAL ACTUALIZADO

La municipalidad distrital de Imperial, con ubicación en el cercado de Imperial, según lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades- Ley 27972, precisa que las competencias de los gobiernos locales, y establece las funciones correspondientes a la organización del espacio físico y uso de suelo, entre las que señalan como competencias exclusivas de las

municipalidades provinciales y distritales son aprobar los Planes de Desarrollo Urbano (PDU) y planes Urbanos (PU), respectivamente; así como el Esquema de Zonificación de Áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. Asimismo, como menciona el D.S. 012-2022-VIVIENDA, los gobiernos locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunspecciones en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación ciudadana.

En ese sentido, la Municipalidad distrital de Imperial es el órgano de gobierno local que emana la voluntad popular, tiene persona jurídica de derecho público y autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la constitución política del Perú, regula las actividades y funcionamiento del sector público; que por su naturaleza son de observación y cumplimiento obligatorio. Además, es responsable de la administración pública, de la gestión e implementación del Plan de Desarrollo Urbano, planeamientos integrales y/u otro instrumento para la gestión del suelo.

Actualmente la Municipalidad Distrital de Imperial no cuenta con un instrumento completo actualizado, salvo los que se aprueban de manera particular por los promotores inmobiliarios.

4. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

La Zonificación del Distrito de Imperial se organiza de acuerdo con el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, sin embargo, el predio en consulta indica que se encuentra fuera del área urbana, pero con una zonificación Zona de Tratamiento Estratégico (ZTE) – Uso Agrícola (UA), y que debe ser sujeto a una evaluación de riesgos, por lo tanto, conserva su naturaleza original de predio rústico.

Considerando que la calificación del terreno en consulta esta fuera del ámbito urbano en el distrito de Imperial, se presenta el Planeamiento Integral en el marco del D.S 12-2022-VIVIENDA.

4.1 OTROS CASOS (QUE FUNDAMENTAN LA PROPUESTA DEL PI)

a. ORDENANZA MUNICIPAL N° 029-2023-MPC
ORDENANZA DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL, solicitado por Administrado Sr. RAFAEL BALAREZO CINO del Predio denominado: ATAJOS 5 DEL FUNDO ATAJOS con Partida N° 90285064, con un área de 18,58 Has., Jurisdicción del Distrito de Imperial, Provincia de Cañete, Departamento de Lima de actual USO AGRÍCOLA (U.A) DENTRO DE LA ZONA DE TRATAMIENTO ESTRATÉGICO (ZTE) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), de conformidad a lo preceptuado en el numeral 4° del inciso 55.5 del Artículo 55° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

b. ORDENANZA N°002-2018-MPC
ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE IMPERIAL, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA, A TRAVÉS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ANEXIÓN AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN SOLICITADA POR R y P ARQUITECTOS & CONSTRUCTORES PERUANOS S.A.C., ESSENTIA PERÚ S.A.C., GENARO MALDONADO LOPEZ TORRES y CARLos ENRIQUE BRINGAS DIAZ

c. ORDENANZA Nº 17-2022-MPC
Ordenanza que aprueba la propuesta de cambio de zonificación del Complejo Comercial Mayorista Unicachi Sur S.A.

4.2 POTENCIALIDADES Y LIMITACIONES

FÍSICO TERRITORIAL	
POTENCIALIDADES	**LIMITACIONES**
Tendencia urbana de consolidación de usos residenciales de baja densidad, que justificarían la aprobación del Planeamiento Integral. Un Planeamiento Integral permite desarrollar e implementar los parámetros urbanísticos y edificatorios requeridos para cada tipo de zonificación propuesta en el ámbito del pedido con el nivel de detalle necesario para permitir el desarrollo del proyecto.	Crecimiento Urbano-Marginal desorganizado, informal, con viviendas asentadas en muchos casos en zonas vulnerables expuestas a desastres naturales y con necesidades básicas insuficientemente insatisfechas. Sistema de Saneamiento Básico insuficiente y deficiente en cuanto a cobertura, calidad y sostenibilidad.

MOVILIDAD	
POTENCIALIDADES	**LIMITACIONES**
En el entorno del predio se encuentran vías de la red vial vecinal aprobada por el MTC, y que vienen siendo mejoradas mediante proyectos de inversión pública por lo cual se consideran de gran importancia, y que en la actualidad presenta sección vial suficiente, manteniendo buenos estándares de flujos y velocidad	La vía que se encuentra en el lindero por el frente del terreno se encuentra aún como trocha carrozable por lo cual cualquier mejoramiento, deberá ser promovido por el privado.

SOCIO ECONÓMICO	
POTENCIALIDADES	**LIMITACIONES**
Incremento del nivel de densidad poblacional en los últimos años y habitacional, lo que convierte al distrito en una potencial zona de expansión para usos de vivienda y de servicios.	En proceso de planificación y ordenamiento territorial del distrito, genera la dispersión de núcleos residenciales que se consolidaran en el tiempo. Además, los instrumentos de planificación del distrito y la provincia no se encuentran actualizados por lo cual no se cuentan con una organización en los principales proyectos necesarios para el sector.

EQUIPAMIENTO	
POTENCIALIDADES	**LIMITACIONES**
Predominancia de la actividad agrícola y comercio local, aceptable para el tipo de residencialidad propuesta.	El área de estudio se encuentra alejado de los núcleos urbanos por lo cual deberá contar con una propuesta interna de abastecimiento y otros.

Plan de Desarrollo Concertado, Plan Estratégico Institucional y Proyecto Educativo Local en proceso de gestión y ejecución	Requiere de la inversión Privada para consolidar nuevas áreas de equipamiento más cercanas al predio.

MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE	
POTENCIALIDADES	**LIMITACIONES**
El área de estudio cuenta con un gran potencial de suelo para fines de vivienda y uso campestre por lo cual tiene un impacto positivo en el entorno inmediato.	Deficiente sistema de abastecimiento de servicios públicos por lo cual es necesario contemplar en la propuesta soluciones que generen impactos positivos y replicables en el entorno.

5. EL ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA

5.1 ANÁLISIS FÍSICO TERRITORIAL.

El Perú a la fecha ha promulgado normas para impulsar la inversión privada, por lo que la actualización de la zonificación adecuada hace 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 aún considerando que esto implicara una mejora en los servicio 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.

Del mismo, se puede apreciar un crecimiento en el uso residencial con características ZDB Zona de Densidad Baja y ZDM Zona de Densidad Media, que se ha generado en la zona, el crecimiento realizado por las habilitaciones urbanas es en su mayoría residencial 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 ubica el predio UC 09404, 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 lugares dignos donde vivir,** en un entorno saludable y amigable con el medio ambiente.

5.2 ANÁLISIS DE MOVILIDAD

5.2.1 ACCESIBILIDAD

Desde el área urbana se accede al terreno a través de la Panamericana Sur a la altura del Km 230, con respecto a Lima el viaje toma un tiempo de 120 minutos, y luego otros 40 minutos dentro del distrito de San Vicente, Imperial y San Isidro.

Se llega a través de la denominada LM-874 y la 890 para conectarse a dos vías carrozables por las cuales se accede a la propiedad.

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



5.3 ANÁLISIS DE MEDIO AMBIENTE

En un mundo de constante evolución, el desarrollo urbano se ha convertido en un elemento esencial de nuestro panorama socioeconómico. La habilitación urbana en particular desempeña un papel critico en la transformación y el crecimiento de áreas urbanas existentes. Es esencial comprender como este tipo de proyectos pueden contribuir o mitigar los desafíos medioambientales que tenemos en la actualidad.

Estos proyectos pueden tener un impacto beneficioso al proporcionar una mejor calidad de vida a los residentes urbanos, al mejorar la infraestructura, la accesibilidad y la funcionalidad de las áreas urbanas.

Al renovar y modernizar las zonas urbanas existentes se reduce la expansión descontrolada e informal de las ciudades hacia áreas rurales y naturales, preservando así los recursos naturales y los espacios verdes circundantes.

En ese sentido, las habilitaciones urbanas pueden ser una herramienta efectiva para revitalizar áreas urbanas envejecidas, o espacios rurales descuidados, mejorando la eficiencia de las infraestructuras y promoviendo una mayor cohesión social en las comunidades urbanas.

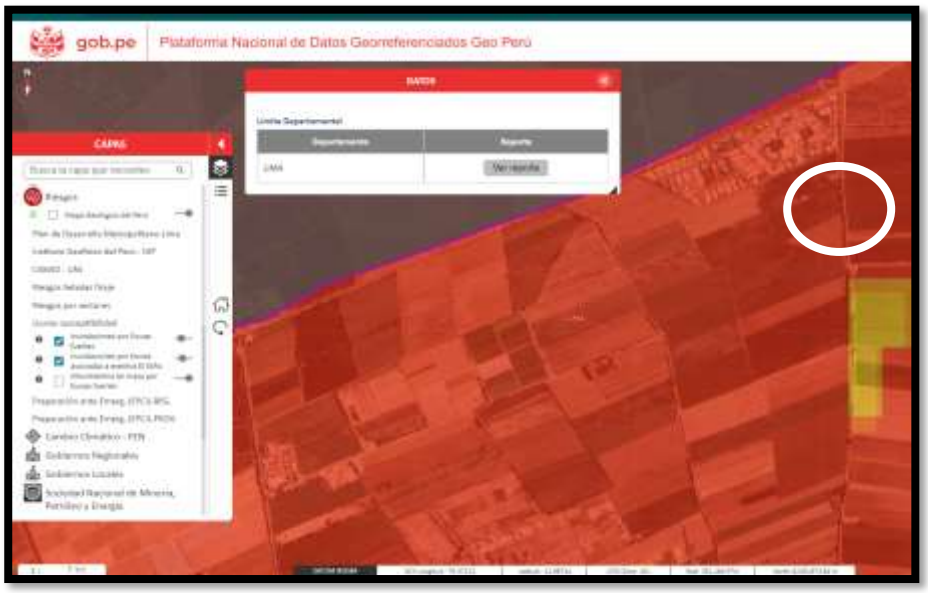
5.4 RESTOS ARQUEOLÓGICOS

Según la plataforma del Sigda, del Ministerio de Cultura, el predio se encuentra fuera de zonas consideradas como patrimonio cultural.



5.5 RIESGOS

En el análisis de riesgos del terreno en cuestión, se identifica según el visor GEOPERU, que existe un alto riesgo de inundación debido a lluvias intensas.



Es importante destacar que el riesgo de inundación pluvial se considera alto en este predio, pero este riesgo podría ser un común denominador en todo el distrito, lo que sugiere que la zona en general puede ser vulnerable a este tipo de eventos climáticos. Sin embargo, la topografía del terreno, con pendientes e irregular, podría favorecer el flujo de agua de lluvia.

Esta morfología del predio, permitiría discurrir el agua en caso de lluvias intensas, disminuyendo así la posibilidad de inundaciones en estas condiciones.

Por otro lado, el riesgo por sismos en esta área se considera muy bajo, lo que es una buena noticia en términos de seguridad sísmica.

Los niveles de riesgo no son estáticos y solo determinan el nivel de riesgo del momento en el que se hizo la evaluación del riesgo, por lo que en medida en la que la población que habitará el futuro proyecto inmobiliario vaya tomando medidas de prevención ante sismos (señalización de rutas

de evacuación ante sismo, identificación de zonas seguras, elaboración de un plan de contingencia, etc.). Su vulnerabilidad disminuirá y por ende el nivel de riesgo.

6. ZONIFICACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

6.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PERMITIDOS

La Zonificación del Distrito de Imperial se organiza de acuerdo con el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, sin embargo, el predio en consulta indica que se encuentra fuera del área urbana, pero con una zonificación **Zona de Tratamiento Estratégico (ZTE) – Uso Agrícola (UA)**, y que debe ser sujeto a una evaluación de riesgos, por lo tanto, conserva su naturaleza original de predio rústico.

Considerando que la calificación del terreno en consulta esta fuera del ámbito urbano en el distrito de Imperial, se presenta el Planeamiento Integral en el marco del D.S 12-2022-VIVIENDA.

6.2 PROPUESTA DE ZONIFICACION DEL USO DEL SUELO

La zonificación propuesta de uso de suelos en este terreno corresponde a:

- ZDB Zona de densidad baja (50154.00 m^2)

Esta zonificación busca establecer un equilibrio entre el desarrollo urbano, la satisfacción de las necesidades de la comunidad y el fomento del crecimiento económico de la región. La zona residencial permite la construcción de viviendas con una densidad moderada en comunión con la actividad agrícola de la zona.

6.2.1 PARAMETROS NORMATIVOS Y EDIFICATORIOS

Como consecuencia de su lejanía con una zona residencial y como parte de la necesidad de expansión con acciones de planificación, se propone una zonificación de usos del suelo de tipo **Zona Urbana de Densidad Baja – ZDB**. Puesto que según el D.S 012-2022 Vivienda, Reglamento de la Ley de desarrollo urbano Sostenible, se ha evaluado que, el terreno en consulta está fuera del límite urbano y por tanto, es aplicable el instrumento de planificación urbana descrito.

Adicionalmente, se ha analizado que, por ser parte integrante del nuevo crecimiento residencial de la ciudad, debe contar con aportes reglamentarios que satisfagan las necesidades de los futuros habitantes de la zona, para un proyecto de Habilitación Urbana de tipo Residencial con vocación para albergar usos complementarios según el índice de usos del plan de desarrollo urbano vigente, la misma que está de acuerdo del Reglamento Nacional de Edificaciones, el D.S. 012-2022 vivienda. No obstante, los usos complementarios son directamente relacionados al uso de condominio tipo campo, cuya principal característica es la temporalidad.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

Área Territorial	DISTRITO DE IMPERIAL– SAN ISIDRO PARCELA 101
Zonificación	ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA ZDB.
Usos	VIVIENDA UNIFAMILIAR/ CONJUNTO RESIDENCIAL (RNE)
Densidad Neta	25 UNID VIV. / HA (RNE habilitación urbana tipo club) (CONJUNTO RESIDENCIAL)

% Área Libre	60 %. COMO AREA COMUN PARA RECREACION, JARDINES, VIAS INTERNAS (RNE habilitación urbana tipo club)
Área de Lote	área matriz: mínimo 1 Ha. área de lote para vivienda: Resultado de aplicar el parámetro de Densidad y área libre (RNE habilitación urbana tipo club)
Altura Máxima	2 PISOS + TERRAZA (UNIFAMILIAR, DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
Retiros	FRONTAL: DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
	POSTERIOR: DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
	DERECHO: DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
	IZQUIERDA: DE ACUERDO AL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO RESULTANTE DE LA HABILITACION URBANA TIPO CLUB
Estacionamientos	1 POR VIVIENDA

6.2.2 CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el artículo 3 de la norma técnica TH.010, las habilitaciones urbanas residenciales estarán sujetas a los parámetros establecidos en el cuadro resumen de zonificación y las disposiciones del Modelo de Desarrollo urbano.

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

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

7. UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PUBLICOS.

7.1 USO DE SALUD

Los establecimientos de salud más cercanos son:

- Posta Médica San Isidro
- Centro de Salud Imperial
- Policlínico Municipal Ernesto Mispireta Valdivia
- Centro Materno Infantil Ramos Larrea

Sin embargo, en Cañete encontramos varios centros de salud que brindan servicio a la zona, los más cercanos al terreno en consulta son:

- Hospital Regional de Cañete – Rezola









7.2 USO EDUCATIVO

En el aspecto de Educación, se cuenta con diferentes instituciones entre públicas y privadas, algunas son las siguientes:

Nivel Inicial, Primaria y Secundaria

- Colegio San Isidro Labrador N°21508
- Colegio Nuestra Señora del Carmen
- Colegio cerro Candela
- IEP Manuel Cayahuallpa Coriguan
- Colegio villa Maria Imperial
- IEP Imperial CN
- Colegio Reggio Emilia
- Colegio Preuniversitario Isaac Newton
- CEBE 04 Centro de Educación Especial









Nivel técnico:

- SENATI Cañete
- Instituto Telesup Cañete



Nivel universitario:

- Universidad Nacional de Cañete



7.3 USO COMERCIAL

El uso comercial en la ciudad de Imperial se localiza principalmente, a lo largo de las vías principales y de los Mercados, donde también se ha ubicado el comercio ambulatorio.

Comercio Interdistrital: constituido por bazares, bodegas, restaurantes; instituciones bancarias, consultorios, galerías comerciales, tiendas EFE, inkafarma, discotecas, entre otros.

Comercio Distrital: Constituido por tiendas de abarrotes, panaderías, repuestos, equipos de riego, cerveza-gaseosa, calzado, fotocopiado, farmacias, boticas, hostales, restaurantes, entre otros.

Comercio Local: se localiza en toda la ciudad, como pequeñas bodegas de alimentos y artículos de primera necesidad, como verdulerías, panaderías y tiendas de abarrotes, instalados en lotes de uso mixto vivienda-comercio en zonas residenciales.



7.4 USO RECREATIVO

En Imperial el espacio recreativo, es escaso, se requiere una atención específica en recreación, proponiendo nuevos espacios como parques, plazas o similares.

8. PROPUESTA DE RED DE VIAS PRIMARIAS Y VIAS LOCALES Y SU INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

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

a) **Inclusión:** Posibilitará permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad. En las cercanías ya se aprecia el crecimiento urbano ordenado.
b) **Calidad Ambiental:** La iniciativa privada brindará un diseño arquitectónico amigable con el medio ambiente, donde será aprovechada el bueno y saludable clima.

Esta intervención posibilitará un **crecimiento planificado** que permitirá recuperar la ciudad mediante la integración urbana propuesta, la misma que definirá las futuras expansiones de la zona y permitirá el crecimiento formal.

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

- La zonificación propuesta está orientada a facilitar la operación plena del **mercado residencial planificado,** y generando empleo tanto para el proceso de ejecución de las obras, como de las futuras construcciones además de las actividades complementarias al sector inmobiliario, lo que permitirá una economía de escala

- Efecto multiplicador de **orden, respeto y calor por la ocupación planificada** del suelo con respeto al medio ambiente y a su población vecina.

- Si bien, se encuentra en un entorno agrícola, la densidad baja permitirá la integración paulatina de zonas urbanas además de la utilización de tecnologías de menor impacto para la suficiencia de servicios.

El Planeamiento Integral busca generar a su vez nuevas zonas urbanas planificadas, considerando que la planificación de la provincia está desfasada más de 30 años y no se definen a la fecha las zonas de suelo urbano inmediato o áreas urbanizables.

8.1 PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

La integración al entorno urbano inmediato se da a través del **sistema vial existente y el propuesto**.
El acceso según el Certificado de Zonificación y vías es a través de una vía carrozable de 5.00 ml.

No obstante, se conecta con vía de la red vecinal de los distritos de Imperial y Quilmaná, donde se definen las vías denominadas LM 874 y LM 890 donde la vía LM 874 corresponde a la vía de acceso entre ambos distritos, y la que a la fecha cuenta con un proyecto de inversión pública en desarrollo donde se está mejorando la transitaibilidad y, por tanto, se convierte en el principal eje de articulación en este importante sector con el predio en consulta.

Asimismo, se ha evaluado las medidas necesarias de las proyecciones viales en el R.N.E. Reglamento nacional de edificaciones, como precedente técnico normativo.

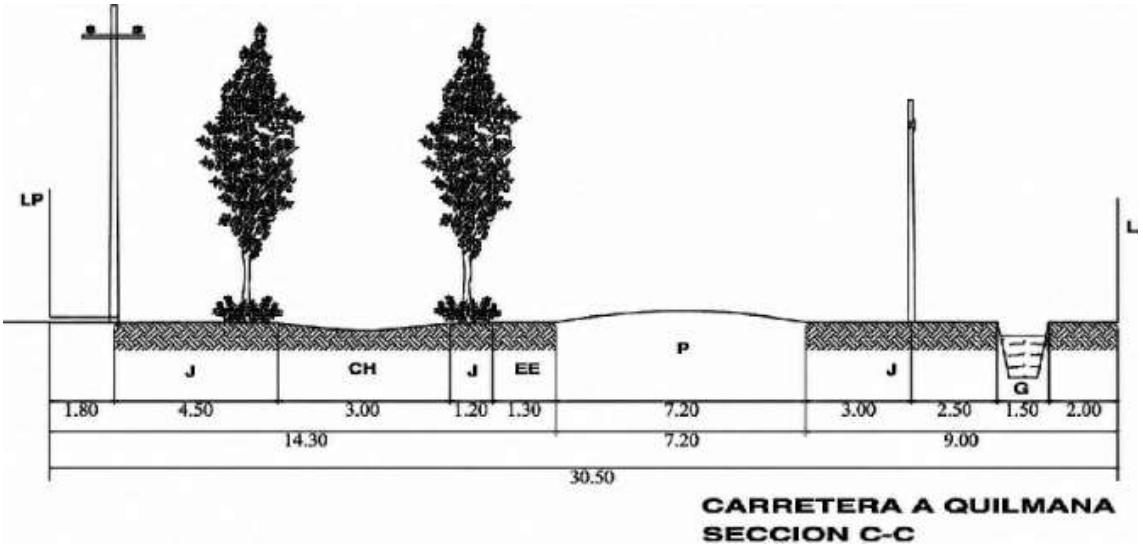
Según la norma **GH.020** del Reglamento Nacional de Edificaciones:

ARTICULO 8:

TIPOS DE VIAS	VIVIENDA			COMERCIAL	INDUSTRIAL	USOS ESPECIALES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1,80	2,40	3,00	3,00	2,40	3,00
ESTACIONAMIENTO	2,40	2,40	3,00	3,00 - 6,00	3,00	3,00 - 6,00
PISTAS O CALZADAS	SIN SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS DE	CON SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS A CADA LADO DEL SEPARADOR		SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE
	3,60	3,00	3,30	3,60	3,60	3,30 - 3,60
				CON SEPARAD. CENTRAL: 2 MODULOS A C/ LADO		
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1,20			2,40	1,80	1,80 - 2,40
ESTACIONAMIENTO	1,80			5,40	3,00	2,20 - 5,40
PISTAS O CALZADAS	DOS MODULOS DE 2,70			2 MODULOS DE 3,00	2 MODULOS DE 3,60	2 MODULOS DE 3,00

Sección vial existente:

APROBADA POR LA ORDENANZA N° 028-2008-MPC



Sección vial propuesta:







Se precisa que la vía existente contiene en diversos tramos por la presencia de canales de Riego, el mismo que en los casos que se requiera, serán canalizados con concreto o quedará como posibilidad solicitar el permiso correspondiente para la canalización con concreto armado.



9. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

Para el monitoreo y seguimiento del "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO PARCELA 100 UC U.C. 105607 y PARCELA 100 UC U.C. 105608, DISTRITO DE IMPERIAL, PROVINCIA DE CAÑETE Y DEPARTAMENTO DE LIMA." se diseñará un conjunto de procedimientos y acciones que contribuyan a la consecución de los objetivos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley 31313.

Considerando que no existe PAT ni PDM de la provincia, ni PDU que alcance la zona donde se ubica el predio.

9.1 IMPLEMENTACIÓN.

Realizar la verificación del cumplimiento de los objetivos y estrategias propuestas en el Planeamiento Integral, a través de comité técnico que estaría conformado por los representantes

de la municipalidad de Distrital, en las aprobaciones de los proyectos de habilitación urbana a desarrollar lo que deberán cumplir la propuesta planteada en el PI. o Fortalecimiento de las Gerencias o subgerencias que tienen relación con el desarrollo urbano de los distritos, así como de las unidades orgánicas que se encargarán de promover, organizar, orientar y conducir los proyectos de Habilitaciones Urbanas futuras. Por tanto, se requiere que dichas Gerencias, Subgerencias y Unidades orgánicas involucradas, estén adecuadamente implementadas con personal calificado y equipamiento moderno.

Es fundamental fortalecer el recurso humano con el que cuente la Municipalidad Provincial de Cañete, en términos de formación, experiencia y competencias adecuadas para las labores que deben desempeñar. Así mismo, es necesario capacitarlo de manera permanente en los temas estratégicos para los procesos de planificación urbana del territorio, de corto, mediano y largo plazo, así como para los procesos de seguimiento y monitoreo que deben ser implementados para la correcta incorporación del Planeamiento Integral al futuro PAT o PDU de la ciudad.

9.2 **SEGUIMIENTO.**

El objetivo de establecer el sistema de seguimiento y monitoreo del Planeamiento Integral es registrar y observar de manera continua el proceso de cumplimiento del PI, para evaluarlo y definir oportunamente las acciones necesarias para mejorar la ejecución de las aprobaciones de los proyectos de Habilitación Urbana y su ejecución en el que deben de respetar los equipamientos propuestos como aportes a la ciudad y la trama vial propuesta para la correcta integración a la trama urbana consolidada, corresponde a la Municipalidad Provincial de Cañete, el seguimiento para que el PI se cumpla. o Las actividades que se deberán realizar para el monitoreo del plan serán:

- Revisión continua, para observar cambios en la implementación del plan.
- Documentación sistemática, para documentar este proceso de cambio.
- Análisis y toma de decisiones, para reflexionar, hacer ajustes y rectificar.

9.3 **EVALUACIÓN.**

Esta acción permitirá determinar de la manera más sistemática y objetiva posible, la pertinencia, eficacia, eficiencia e impacto de las actividades con respecto a los objetivos. La evaluación tiene por objeto determinar si un proyecto ha producido los efectos deseados en las personas, hogares e instituciones y si estos efectos son atribuibles a la ejecución del Planeamiento Integral.

La evaluación de impacto se basa en el contraste entre la situación de partida y lo que ocurre una vez que la formación ha tenido lugar. Ese contraste busca revelar los cambios que se pueden atribuir a la intervención que se evalúa.

En primer término, se aplicará la evaluación de impacto que permita conocer:

- Conocer si el proyecto tuvo un efecto en su entorno en términos de factores económicos, técnicos, socioculturales, institucionales y medioambientales.
- Determinar si hubo cambios, la magnitud que tuvieron, a qué segmentos de la población objetivo afectaron, en qué medida y qué contribución realizaron los distintos componentes del proyecto al logro de sus objetivos.
- Cambios en el bienestar de los individuos, que pueden ser atribuidos a un programa o una política específica.
- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas.