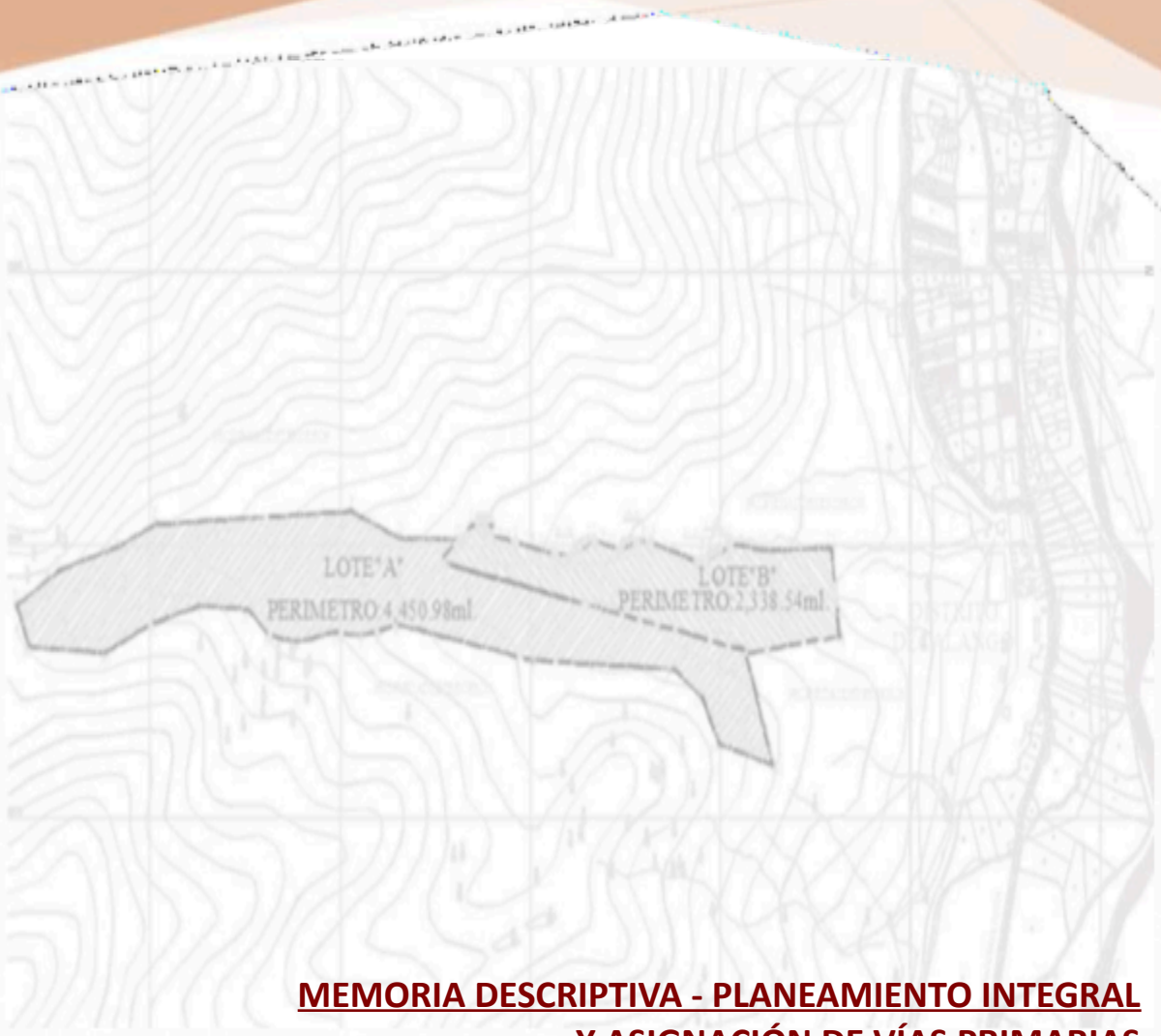


MEMORIA DESCRIPTIVA - PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE VÍAS PRIMARIAS

- **PREDIO DENOMINADA LOTE A ZONA DENOMINADA QUEBRADA CHUCAMARCA SECTOR A CALANGO**
  - **SECTOR A QUEBRADA SAN BARTOLO ALTO CALANGO**

COMUNIDAD CAMPESINA DE CALANGO

PROVINCIA DE CAÑETE

DEPARTAMENTO DE LIMA

- **ZONIFICACIÓN RDM**

ENERO-2023

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVOS GENERALES

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

3. MARCO NORMATIVO

3.1 Constitución Política del Perú

3.2 Ley Nº27783, Ley de Bases de la Descentralización.

3.3 Ley Nº27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

3.4 Ley Nº27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

3.5 Ley N°28611: Ley General del Ambiente

3.6 Ley N°29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus modificatorias Ley Nº29476, Ley Nº29566, Ley Nº29898 y Ley Nº30056.

3.7 D.S. N°022-2016-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

3.8 D.S. N°029-2019-VIVIENDA: Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

3.9 D.S. N°011-2006-VIVIENDA; Reglamento Nacional de Edificaciones y su modificatoria D.S. N°006-2011-VIVIENDA

3.10 D.S. N°012-2019-VIVIENDA: Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación

3.11 Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE

3.12 Ordenanza N°006-95-MPC, Reglamento de Zonificación de Usos del suelo de la Provincia de Cañete

4. DATOS DEL PREDIO

4.1. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

4.2. INFORMACIÓN REGISTRAL

4.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO

4.4. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y CONDICIONANTES DE LA ZONA

5. PLANEAMIENTO INTEGRAL

5.1 Sistema Vial

5.1.1. Sistema Vial

5.2. Zonificación de los Usos del Suelo

5.2.1. Cuadro de índices de Usos compatibles según zonificación propuesta

5.3. Suficiencia y Factibilidad de servicios

5.4. Integración a la Trama Urbana

6. CONCLUSIONES

7. ANEXOS

Plano de Ubicación y Localización

Plano de Uso de Suelo Actual

Plano de Planeamiento Integral

1.- INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano en nuestro país se ha incrementado en los últimos años constituyéndose en uno de los factores de gran importancia para el desarrollo de nuestras ciudades, este crecimiento también trae consigo una problemática urbana en el Perú por su acelerado crecimiento urbano espontáneo e inorgánico por no contarse en su momento con una planificación oportuna.

El Plan de Desarrollo Urbano, es el instrumento técnico normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades mayores, intermedias y menores.

La elaboración del PDU está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial en coordinación con las Municipalidades Distritales.

Las Municipalidades Distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo para su aprobación a la Municipalidad Provincial (D.S. N°022-2016-vivienda. Art. 60.3).

La Municipalidad Distrital de Calango a la fecha NO CUENTA CON UN PLAN DE DESARROLLO URBANO que oriente el desarrollo ordenado del distrito de Calango; en ese efecto y en pleno derecho de formalizar la propiedad de acuerdo a las normativas de Habilitación Urbana ya que el predio está ubicado, a la altura del km 80.1 de la Carretera Panamericana Sur, a la entrada de la playa León Dormido, continuando por el ingreso a San Antonio y siguiendo con dirección a Mala por la Antigua Panamericana Sur, hasta llegar a la entrada de la vía asfaltada Mala – Calango y su entorno viene surgiendo rápidamente como un sector con desarrollo de actividades urbanas por el cual es presentado el planeamiento Integral para su trámite y aprobación según lo dispuesto en el Reglamento nacional de Edificaciones (RNE) y el D.S. N°022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

El D.S. N°022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, establece que el planeamiento Integral es aplicable a los predios rústicos cuando:

- El área por habilitar se desarrolle por etapa; o
- El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o,
- Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

- Anexar **AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE TIPO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM),** debido a que de conformidad con la norma TH.010, las habilitaciones urbanas para uso residencial se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín o compatible.

- Controlar el proceso en la gestión del uso de suelo a proponer para la realización de actividades propias de una residencial de viviendas, que garantice el crecimiento ordenado de la ciudad y el desarrollo de las actividades económicas y comerciales.

- Contribuir al crecimiento urbano ordenado de la ciudad a través de una ocupación guiada del territorio en el sector referido.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Integrar el área del proyecto al sistema vial del distrito de Calango y al de la provincia de Cañete.
- Definir y precisar la zonificación, así como determinar la ubicación de los Equipamientos Urbanos que requiera el sector de Planeamiento.
- Coadyuvar a la trama urbana, mediante el diseño urbano acorde con la realidad física que presenta el sector.

3. MARCO NORMATIVO

3.1 Constitución Política del Perú.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que **los Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

3.2 Ley Nº27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de Julio del 2002; define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

3.3 Ley Nº27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

3.4 Ley Nº27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de **PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. Nº 1). Además, establece como **funciones de las municipalidades distritales planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción** en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

3.5 Ley N°28611: Ley General del Ambiente.

Aprobado el 13 de octubre del 2005, define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

3.6 Ley N°29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus modificatorias Ley Nº29476, Ley Nº29566, Ley Nº29898 y Ley Nº30056.

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.

3.7 D.S. N°022-2016-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 58.- Definición de Planeamiento Integral

El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

Artículo 59.- Ámbito de aplicación del PI

El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:

1. El área por habilitar se desarrolla por etapas;
2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas;
3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

Artículo 60.- Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU

60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin que sea evaluado y aprobado.

Artículo 61.- Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU

61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

Artículo 62.- Vigencia del PI

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

3.6.1 El Planeamiento Integral es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto por el PDM y/o el PDU, en los procesos de Habilitación Urbana de terrenos rústicos. **Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio**, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE.

3.6.2 Los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, **como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas** establecidas en la Ley Nº29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.

3.6.3 En las localidades que carezcan de PDU, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías. Sólo en estos casos deberá aprobarse, mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los PDU, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

3.8 D.S. N°029-2019-VIVIENDA: Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Artículo 33.- Requisitos y Procedimientos del planeamiento integral

33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

33.2 Para el caso que el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas, el administrado solicita a la Municipalidad su revisión, de acuerdo a la Modalidad D, presentando, además de los requisitos exigidos para dicha modalidad, los siguientes:

a. Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
b. Plano de usos de la totalidad de la parcela.
c. Plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
d. Memoria Descriptiva.

33.3 Para el caso de independización o parcelación de un predio rústico, siempre que el predio se ubique en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita a la Municipalidad su aprobación, presentando, además de los requisitos exigidos en el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento, el plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de

Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

3.9 D.S. N°011-2006-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Edificaciones y su modificatoria DS. 006-2011-VIVIENDA.

RNE de fecha 23/05/08 en el capítulo V artículos del 37 al 42 “En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o **se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento Integral”** que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

3.10 D.S. N°012-2019-VIVIENDA: Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación

Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación que establece las disposiciones básicas para para el diseño y la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación de viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090 y su Reglamento.

3.11 Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE

El Reglamento Nacional de Edificaciones publicado el 08 de junio del 2006, en el capítulo V artículos del 37 al 42 “En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un “Planeamiento Integral” que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

3.12 Ordenanza N°006-95-MPC, Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de la Provincia de Cañete

La Ordenanza N°006-95-MPC aprueba el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, la cual funciona como el reglamento técnico y legal que regula el crecimiento urbano organizado de sus distritos. Esta ley define formalmente que actividades comerciales, residenciales, industriales o agrícolas están permitidas en cada sector del territorio.

4. DATOS DEL PREDIO

4.1. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

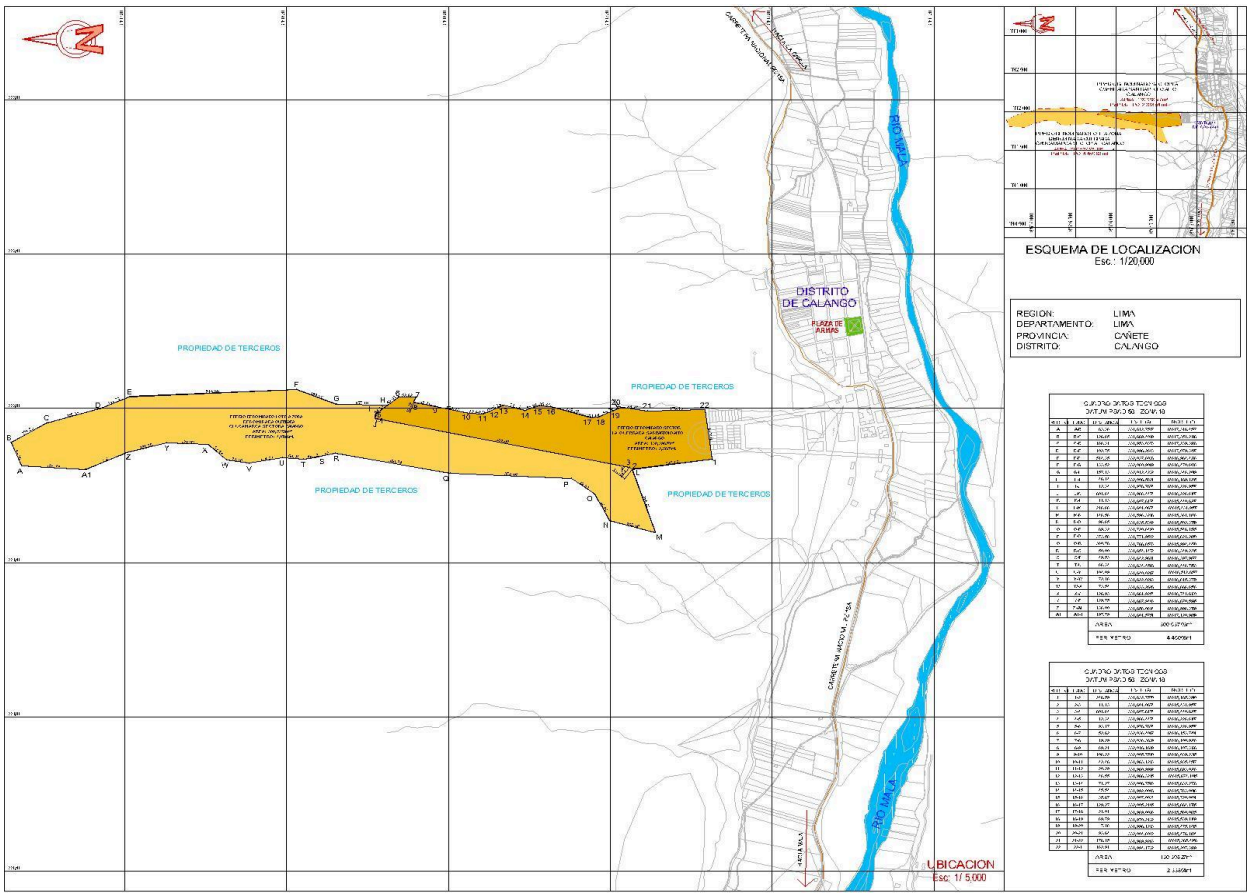


Fuente: GOOGLE MAPS. (2018). CALANGO. 2022, Sitio web: https://www.google.com/maps/place/Calango+15615/@-12.5273352,-76.5485454,16.21z/data=!4m5!3m4!1s0x910579353b6b279b:0x61f086d37ed8342e!8m2!3d-12.52614!4d-76.5452105

LEYENDA:

- **ZONA "A" – ÁREA: 300,537.93 m2**
- **ZONA "B" – ÁREA: 130,398.27 m**

PLANO DE UBICACIÓN – LÁMINA N°1



- Propietario: **FINANCCORT S.A.C**
- Distrito: Calango
- Provincia: Cañete
- Departamento: Lima

El Planeamiento Integral del predio comprende de dos zonas:
ZONA “A”: 300,537.93 m2. (30.0538 Ha)
ZONA “B”: 130,398 m2. (13.0398 Ha)

Haciendo un total de 430,935.93 m2. (43.0936 Ha).

Se accede al terreno por su frente por una trocha carrozable, que esta a su vez deriva al jirón Real.
(Orientación este por la red vial nacional PE-1SA altura del km 80.1, denominada Carretera Panamericana Sur).

4.2. INFORMACIÓN REGISTRAL

El predio, se encuentra inscrito en la SUNARP, Zona Registral N°21193607 y N°21238020.

4.3. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO

Los terrenos son de propiedad de la Empresa FINANCCORT S.A.C, con RUC N°20600050657 tiene una superficie total de 43.0936 Ha.

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

ZONA A

Antecedente. - Independizado de la partida N°21117146, del registro de predios de Cañete con partida N°21193607.
Ubicado en la zona denominada quebrada Chucamarca Sector Calango que formó parte del sector A del terreno de la comunidad campesina de Calango, provincia de Cañete, departamento de Lima.
Cuenta con un área de **30 has 537,93 m2,** con los linderos y medidas perimétricas que se señalan a continuación:

- **Por el Norte**: Colinda con propiedad de la comunidad campesina de Calango, en línea recta que mide 83.36 ml.
- **Por el Este**: Colinda con propiedad de la comunidad campesina de Calango sector A, en línea quebrada de 9 tramos que miden: 128.65 ml, 166.31 ml, 102.75 ml, 514.35 ml, 133.52 ml, 157.13 ml, 48.14 ml, 12.34 ml, 801.64 ml.
- **Por el Sur**: Colinda con propiedad de la comunidad campesina de Calango sector A, en línea quebrada de dos tramos que miden: 11.13 ml y 216.66 ml.
- **Por el Oeste**: Colinda con propiedad de la comunidad campesina de Calango sector A, con una línea quebrada que miden: 146.56ml, 96.65 ml, 89.32 ml, 373.56 ml, 360.78 ml, 50.00 ml, 49.53 ml, 66.34ml, 104.09 ml, 72.16ml, 73.54 ml, 128.93 ml, 129.75 ml, 136.00 ml, 197.79 ml.

DATUM PSAD 56 - ZONA 18				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	83.36	331,812.7517	8'617,318.4577
B	B-C	128.65	331,889.4019	8'617,351.2118
C	C-D	166.31	331,953.0373	8'617,239.3968
D	D-E	102.75	331,998.2643	8'617,079.3497
E	E-F	514.35	332,037.6038	8'616,984.4296
F	F-G	133.52	332,060.9069	8'616,470.6086
G	G-H	157.13	332,012.4232	8'616,346.2019
H	H-I	48.14	332,008.5621	8'616,189.1205
I	I-J	12.34	331,978.7874	8'616,226.9507
J	J-K	801.64	331,966.4474	8'616,226.6107
K	K-L	11.13	331,807.8174	8'615,440.8207
L	L-M	216.66	331,801.0874	8'615,431.9507
M	M-N	146.56	331,596.3218	8'615,361.1603
N	N-O	96.65	331,635.5302	8'615,502.3759
O	O-P	89.32	331,720.6490	8'615,548.1525
P	P-Q	373.56	331,771.9542	8'615,621.2650
Q	Q-R	360.78	331,788.6573	8'615,994.4470
R	R-S	50.00	331,854.1472	8'616,349.2305
S	S-T	49.53	331,842.9811	8'616,397.9677
T	T-U	66.34	331,834.4568	8'616,446.7563
U	U-V	104.09	331,840.0287	8'616,512.8577
V	V-W	72.16	331,822.0283	8'616,615.3779
W	W-X	73.54	331,833.2848	8'616,686.6503
X	X-Y	128.93	331,881.9254	8'616,741.8130
Y	Y-Z	129.75	331,887.9403	8'616,870.5995
Z	Z-A1	136.00	331,856.0614	8'616,996.3769
A1	A1-1	197.79	331,801.5751	8'617,120.9859
		AREA		300,537.93 m²
		PERIMETRO		4,450.98 ml

ZONA B

Antecedente. - Independizada de la partida N°21117166 del registro de predios de Cañete con partida N°21238020.

Ubicado en el predio denominado sector A. Quebrada San Bartolo Alto de la comunidad campesina de Calango, ubicado en el distrito de Calango, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Cuenta con un área de **13.0398 Has,** con los linderos y medidas perimétricas que se señalan a continuación:

- **Por el Norte**: Colinda con la propiedad de terceros en línea con 01 tramo, que mide 12.34 ml.
- **Por el Sur**: Colinda con la propiedad de terceros, en línea 01, que mide 162.91 ml.
- **Por este**: Colinda con la propiedad de terceros, en línea quebrada con 17 tramos que miden: 93.17 ml, 52.82 ml, 19.29 ml, 69.21 ml, 106.22 ml, 42.48 ml, 20.29 ml, 46.55 ml, 71.27 ml, 45.54 ml, 35.87ml, 129.27 ml, 21.01 ml, 69.79 ml, 7.16 ml, 93.84 ml, 178.14ml.

- **Por el oeste**: Colinda con la propiedad de terceros en línea quebrada con 03 tramos que miden: 248.59 ml, 11.13 ml, 801.64ml.

CUADRO DATOS TECNICOS LOTE B DATUM PSAD 56 - ZONA 18				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	248.59	331,832.7570	8'615,185.3910
2	2-3	11.13	331,801.0874	8'615,431.9507
3	3-4	801.64	331,807.8174	8'615,440.8207
4	4-5	12.34	331,966.4474	8'616,226.6107
5	5-6	93.17	331,978.7874	8'616,226.9507
6	6-7	52.82	332,036.4087	8'616,153.7401
7	7-8	19.29	332,036.3839	8'616,100.9203
8	8-9	69.21	332,018.1819	8'616,107.3128
9	9-10	106.22	332,005.7510	8'616,039.2315
10	10-11	42.48	331,983.1213	8'615,935.4517
11	11-12	20.29	331,980.9992	8'615,893.0203
12	12-13	46.55	331,988.3215	8'615,874.1015
13	13-14	71.27	332,008.7566	8'615,832.2738
14	14-15	45.54	331,992.0008	8'615,763.0016
15	15-16	35.87	332,007.0034	8'615,720.0001
16	16-17	129.27	332,005.2105	8'615,684.1765
17	17-18	21.01	331,969.0026	8'615,560.0845
18	18-19	69.79	331,970.2132	8'615,539.1109
19	19-20	7.16	331,998.1213	8'615,475.1415
20	20-21	93.84	332,004.6042	8'615,478.1804
21	21-22	178.15	331,989.9263	8'615,385.4948
22	22-1	162.91	331,994.1732	8'615,207.3969
		AREA		130,398.27 m²
		PERIMETRO		2,338.54 ml

4.4. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y CONDICIONANTES DE LA ZONA

El distrito de Calango se encuentra emplazado en una de las zonas de inicio del flanco de las estribaciones de los Andes, caracterizado por un relieve muy accidentado y conformado por quebradas de cauces profundos y estrechos que han sido labradas por numerosos ríos tributarios, que dibujan un paisaje montañoso e inhóspito con una configuración topográfica heterogénea.

A.- Pendiente de Laderas:

En la Quebrada San Bartolo se muestran dos tramos de pendientes, la primera que se ubica en la parte baja de la quebrada cerca al pueblo, que va desde el pie del cerro hasta la altura de las crestas del cerro con pendientes o ángulos que varían desde 30° a 35° a una altitud de 455 msnm, también la segunda que se ubica en la parte alta de la quebrada, que va desde el pie del cerro hasta la altura media del cerro con pendiente que varía desde 50° hasta 55° a una altitud de 1347 msnm.

B.- Hidrografía:

El curso del río Mala es bastante sinuoso adoptando en general una dirección predominante NE-SO. En la parte inferior del valle como resultado de la disminución de la pendiente se ha formado un pequeño cono de deyección producto de la deposición de los materiales transportados por el río. Este se encuentra ubicado a 700 metros del terreno.

Sobre lluvias, la estación hidrométrica La Capilla cuenta con registros de descargas diarias desde mayo del 1983, las que al igual que la mayoría de los ríos de la costa, presentan características propias de torrente, observándose marcada diferencia en sus parámetros extremos, hacia la descarga máxima controlada ha sido 264.0 m3/s y la mínima de 0.36 m3/s, siendo la media anual de 16.51 m3/s.

C.- Geotectónicas:

El Perú está comprendido en una de las regiones de más alta actividad sísmica que existe en la Tierra, por lo tanto, está expuesto a este peligro. La actividad sísmica del país es el resultado de la interacción de las placas tectónicas de Nazca y Sudamericana.

El territorio peruano se considera dividido en cuatro zonas de acuerdo a la información neotectónica. A cada zona se le asigna un factor Z que se interpreta como la aceleración máxima horizontal en suelo rígido con una probabilidad de 10% de ser excedida en 50 años, este factor se expresa como una fracción de la aceleración de la gravedad. A la zona de Calango le corresponde un factor de zona 4 con una aceleración de 0.45 g-.

Sobre el nivel de peligro de las condicionantes de la zona:

Dichas condicionantes, representan riesgos que pueden ser mitigables, que se soportan en estudios técnicos hidrológicos y de ingeniería, con medidas correctivas, acciones de prevención y reducción de riesgos, las que contribuyen al proceso de desarrollo de expansión urbana del territorio de manera sostenible.

5. PLANEAMIENTO INTEGRAL

ANTECEDENTES:
En concordancia con el RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente. Y tratándose de una zona y distrito que no cuentan con un Plan de Desarrollo Urbano, se presenta la propuesta para su aprobación.

El planeamiento urbanístico se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el Distrito de Calango en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo eriazo al transformarse en zona residencial).

En esta perspectiva, la propuesta de Planeamiento Integral para el terreno de propiedad de La empresa FINANCCORT S.A.C, se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración municipal referida a la política de Gestión ordenada del territorio y mejora del hábitat.

5.1. Sistema Vial

Antecedentes. -
El Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, plantean la Norma GH.0.20 Capítulo II Diseño de Vías.

Objetivo. -
El Sistema Vial Urbano y de Transportes del sector tendrá como objetivo establecer una red vial ordenada y jerarquizada que satisfaga la demanda de viajes y de transporte actual y futura de la población; y que garantice la interrelación entre los diferentes sectores de la ciudad, así como su vinculación con otros centros poblados importantes del distrito, la Provincia y de la Región.

Clasificación. -

El sistema vial urbano está conformado por vías con diferente función y jerarquía, las cuales se han agrupado y clasificado normativamente, de acuerdo a su función en el área urbana, clasificándose en este caso:

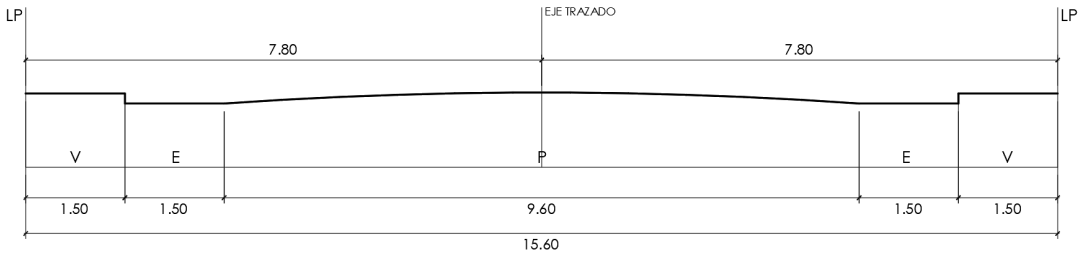
a) Vía Nacional:

La Carretera Panamericana Sur (PE-1S) es una vía nacional longitudinal que, por su posición, jerarquía y continuidad en el sistema vial nacional, interrelaciona al Distrito de Calango con las ciudades de Cañete y Huarochirí en dirección norte – Sur y viceversa en su ámbito más cercano. Cuenta con un flujo considerable de circulación. Esta vía permite consolidar un Eje de Integración Urbana, que genera y promueve actividades comerciales y de servicios a nivel distrital, interdistrital y nacional.

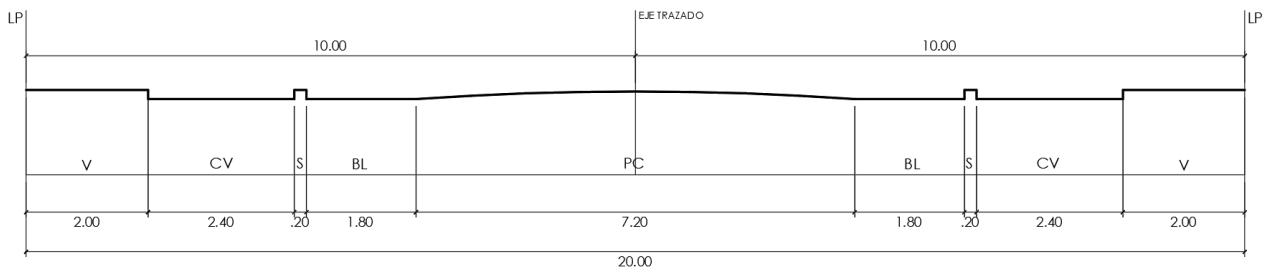
5.1.1. Sistema Vial

El Sistema vial del Predio, cuenta con una red vial no articulada (Trocha carrozable), en la propuesta se busca integrar con la trama urbana existente.

- Propuestas de anexión de vías

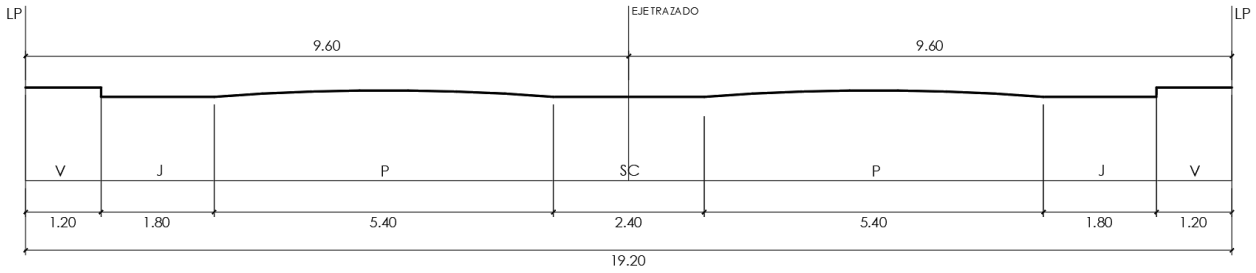


CALLE LAS DELICIAS Y CALLE FRANCIA

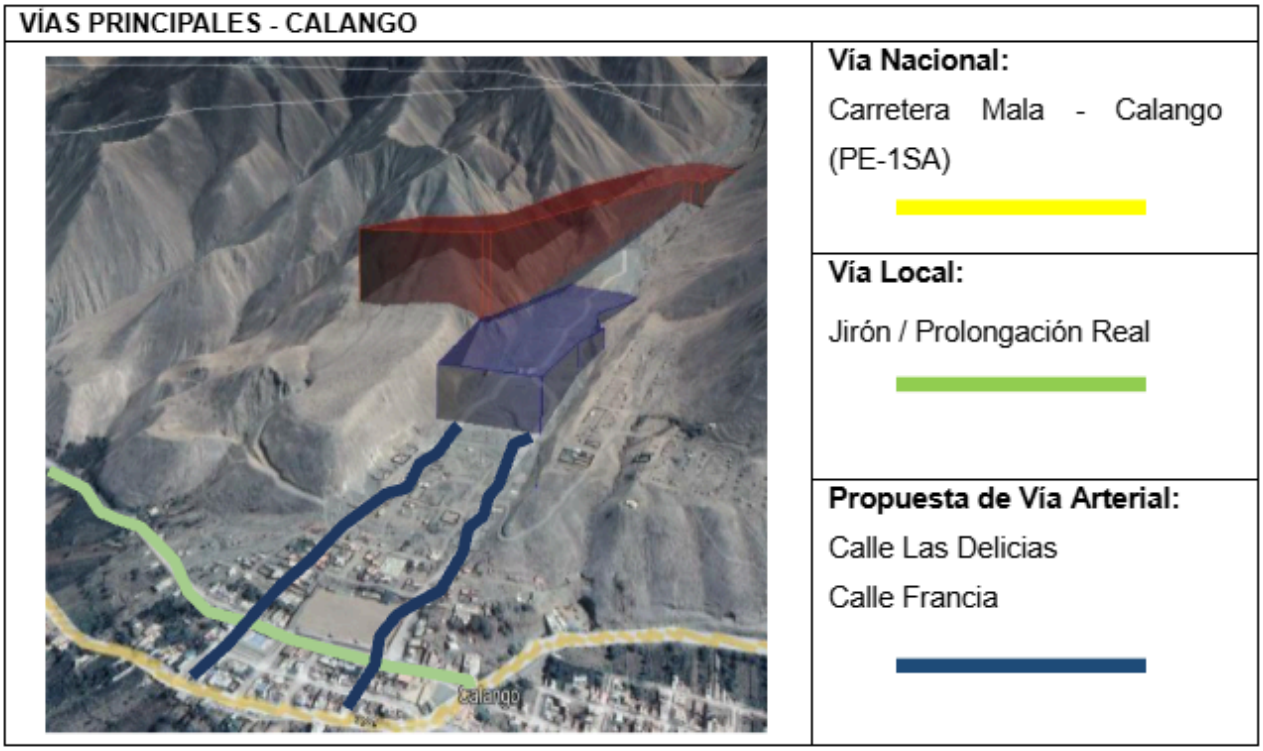


CARRETERA MALA - CALANGO PE-1SA

- Propuesta de sección vial dentro del predio



SECCIÓN 2-2



5.2. Zonificación de los Usos del Suelo

La zona delimitada por el PLAN INTEGRAL conformada por el Predio propiedad de **FINANCCORT S.A.C**, ubicado en el lado este de la Carretera Panamericana Sur altura del Km.80.1, se encuentra dentro del distrito de Calango, con dirección noreste al casco urbano consolidado del distrito, a su vez este distrito no cuenta con Plan de Desarrollo Urbano o Esquema de Ordenamiento Urbano, en consecuencia, bajo el amparo del D.S. Nº022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano Sostenible se propone la zonificación de Residencial Media (RDM).

NORMAS TÉCNICAS	R.N.E.		
ÁREA TERRITORIAL	DISTRITO DE CALANGO		
ZONIFICACIÓN	RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)		
USO PERMISIBLE Y COMPATIBLE	Unifamiliar		
	Multifamiliar (*)		
	Conjunto Residencial (**)		
DENSIDAD NETA	Unifamiliar		560 Hab./Has.
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	2100 Hab./Has.
		Frente a parque o avenida (3)	3170 Hab./Has.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	3000 Hab./Has.
		Frente a o avenida (3)	Área mínima de dpto. (4)
ÁREA LOTE NORMATIVO	Unifamiliar		90 m2
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	120 m2
		Frente a parque o avenida (3)	300 m2
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	600 m2
		Frente a parque o avenida (3)	
FRENTE MÍNIMO	Unifamiliar		6.00 ml
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	8.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	10.00 ml.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	18.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	
ALTURA MÁXIMA PERMISIBLE	Unifamiliar		3 pisos + Azotea
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	5 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	8 pisos + Azotea
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	8 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	1.5 (a+r)
PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	Unifamiliar		30%
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	30%
		Frente a parque o avenida (3)	35%
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	40%
		Frente a parque o avenida (3)	
RETIRO MUNICIPAL	Frente a vía local		3.00ml
	Frente a avenidas		5.00ml
ÍNDICE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	Unifamiliar		No exigible
	Multifamiliar (*)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda
	Conjunto Residencial (**)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

La zonificación de usos de suelo residencial debe permitir un desarrollo urbano armonioso en el aspecto de vivienda, a efectos de que exista un equilibrio entre la vivienda, las áreas libres, el equipamiento y la vialidad. Adicionalmente debe tenerse en cuenta las características del suelo urbano, en términos de resistencia, permeabilidad, estabilidad, entre otros. En el caso de San Vicente de Cañete, la vivienda se ha desarrollado con un patrón de viviendas unifamiliares y, en algunos casos de bifamiliares, siendo aún pocos los edificios multifamiliares de no más de 4 pisos. La densidad bruta promedio del área consolidada no es mayor de 150 habitantes/hectárea bruta 1 y para efectos de la propuesta se estima que la densidad neta en las áreas consolidadas no debería ser mayor a 300 habitantes/Ha bruta, a efectos de evitar un crecimiento horizontal que afectaría las áreas de cultivo que rodean el continuo urbano de San Vicente. Esta densidad implica la edificación de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares de hasta 4 pisos ó 5 pisos en lotes existentes de 200 y 300m2, en promedio. Con este criterio genérico se tendría los siguientes promedios de densidad:

- Viviendas unifamiliares 120 a 250 habitantes/Ha neta
- Viviendas bifamiliares 250 a 500 habitantes/Ha neta
- Viviendas Multifamiliares 600 habitantes/Ha neta

Adicionalmente, y como un patrón bastante difundido dentro del área urbana consolidada y en vías de consolidación, se tiene la vivienda – comercio; vivienda – taller y vivienda – servicios. Con estas densidades promedio se tendrá (dentro del área consolidada):

Vivienda y Comercio en el Centro de la Ciudad: En Calango se tiene el casco antiguo sumamente deteriorado, con construcciones en adobe de uno y dos pisos, muchos inmuebles desocupados y en general baja densidad. Esta área requiere de un programa de “renovación Urbana” dando incentivos para la reconstrucción – remodelación, propiciando el que se acumulen lotes pequeños para lograr áreas que sustenten adecuadamente edificios multifamiliares y/o conjuntos residenciales con comercio en el primer piso.

a. **Vivienda unifamiliar:** lotes (existentes) de 160 a 240m2, con una vivienda por lote. Constituye el patrón de asentamiento predominante de viviendas de uno y dos pisos; aunque también se dan los casos de viviendas unifamiliares en lotes de mayor área. Esta zona se califica como **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB).**
b. **Vivienda unifamiliar de densidad media:** lotes existentes de 90 a 180m2, básicamente aplicable a los asentamientos humanos existentes y sus ampliaciones. Estas zonas se califican como **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, básicamente unifamiliares, con no más de 3 pisos.
c. **Viviendas bifamiliares:** Adopción espontánea o planificada de dos viviendas en un lote, ya sea en mismo nivel (tipo quinta) o una vivienda en el primer piso y una segunda vivienda en los aires o segundo piso. Este tipo de patrón de asentamiento permite llegar a una densidad de hasta 500 habitantes/Ha neta.

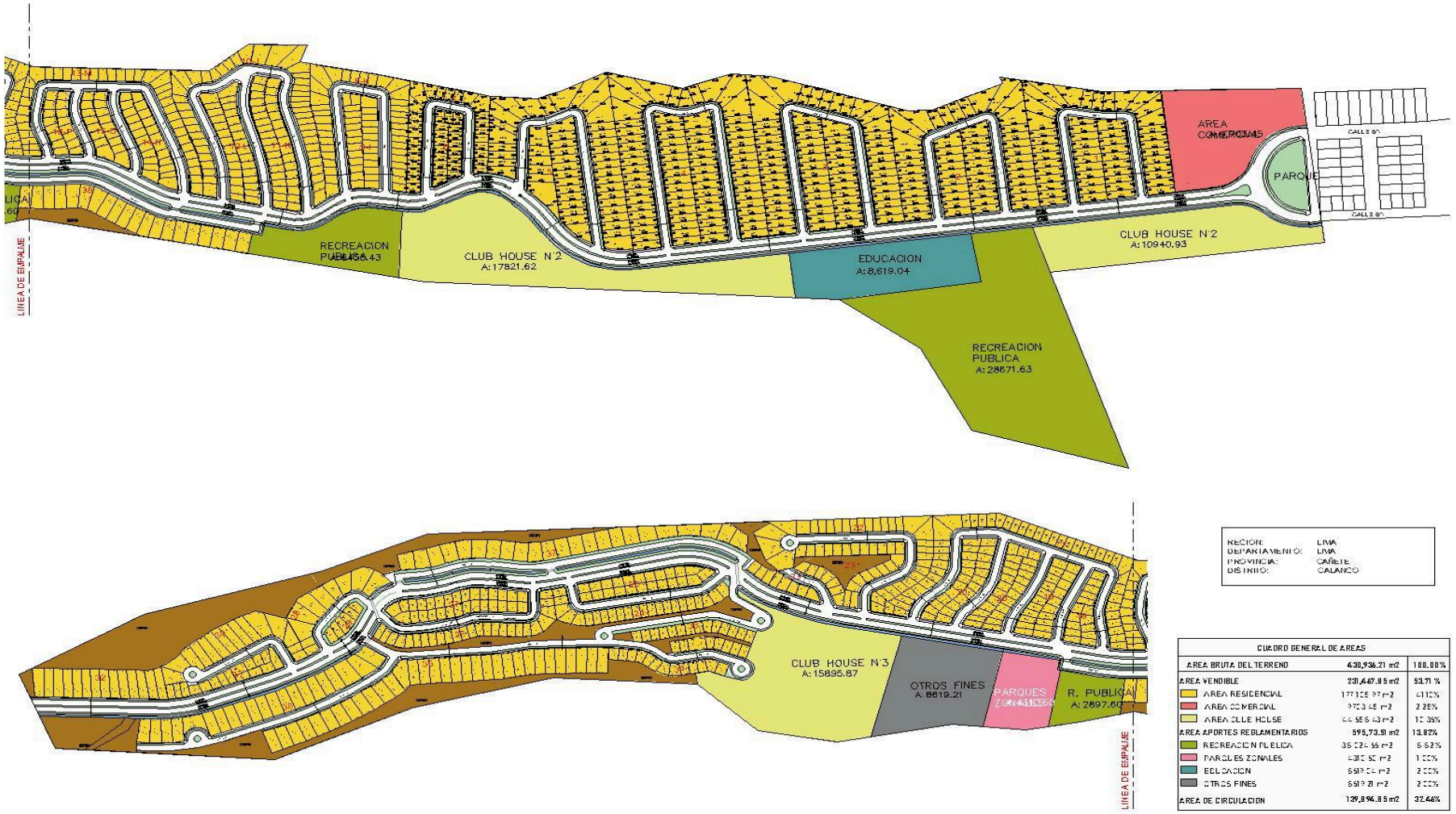
Vivienda, normalmente se mantiene el lote original. Corresponderá en la zonificación a la nomenclatura: **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).** Por otro lado, dentro de las áreas de expansión urbana e islas rústicas, se propone su consolidación en los siguientes patrones:

a. **Vivienda residencial de densidad muy baja (casas huerta),** a desarrollarse en parte de las áreas colindantes con el continuo urbano y que significarán una transición con el área netamente agrícola. Este tipo de desarrollo podría significar un nuevo uso del suelo, bastante atractivo para la población que desea mantener o ingresar en el esquema de “huertas familiares”. Los lotes promedio deberían ser mayores de 1,000m2, con calles de secciones mínimas, con calzadas afirmadas, sin veredas, pero con servicios de agua y energía eléctrica Se usará la nomenclatura **ZONA RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD – CASAS HUERTA (RDMB).**

Hay que señalar que es aceptable los condominios de casa – huerta, conjuntos cerrados con amplias áreas verdes y facilidades compartidas por viviendas de pequeño tamaño (tipo bungalows).

a. **Lotizaciones para densidad media**: En parte del área de expansión urbana se permitirá la habilitación de parcelas para el uso de vivienda de densidad media, con lotes de 120-240 m2, destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares (estas últimas con restricciones específicas que se indican en el Reglamento). Se usará la nomenclatura **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).**
b. **Conjuntos residenciales:** Se considera que debería facilitarse la edificación de conjuntos multifamiliares con 4 ó 5 pisos, con densidades netas que no superen los 600 habitantes/Ha, a efectos que se puedan desarrollar edificaciones que usen los beneficios de MIVIVIENDA, tanto en el aspecto normativo como en el financiero. Se usará la nomenclatura **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).**
c. **Vivienda taller:** Desarrollo de áreas destinadas a un uso mixto, de vivienda – taller, permitiendo que se desarrollen actividades generadoras de empleo asociado a la vivienda, con parámetros de control del uso del taller, a efectos de no permitir niveles operacionales que afecten a la vivienda (ruidos, vibraciones, humos, olores, etc. Y que además tengan un número limitado de trabajadores y potencia instalada. Se usará la nomenclatura **ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDA TALLER (I1- R).**

Fuente: ECO URBE CONSULTORES. (2013). PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE SAN VICENTE DE CAÑETE 2012 - 2021. 2021, de MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE CAÑETE Sitio web: https://www.municanete.gob.pe/obras/pdf/pf_desarrollourbano.pdf



REGION:	LIMA
DEPARTAMENTO:	LIMA
PROVINCIA:	CAÑETE
DISTRITO:	CALANGO

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA DEL TERRENO	430,936.21 m2	100.00%
AREA VENDIBLE	231,447.85 m2	53.71 %
AREA RESIDENCIAL	177,108.97 m2	41.10%
AREA COMERCIAL	9,703.45 m2	2.25%
AREA CLUB HOUSE	44,635.43 m2	10.36%
AREA APORTES REGLAMENTARIOS	595,73.51 m2	13.82%
RECREACION PUBLICA	39,024.55 m2	9.52%
PARQUES ZONALES	4,310.52 m2	1.00%
EDUCACION	8,619.04 m2	2.00%
OTROS FINES	8,619.21 m2	2.00%
AREA DE CIRCULACION	139,896.85 m2	32.46%

SECCIONES VIALES
Esc.: 1/250



5.3. Suficiencia y Factibilidad de servicios

5.3.1 AGUA Y ALCANTARILLADO

1.1. Dotación de Agua

De acuerdo a lo estipulado en la norma OS.100 la dotación promedio diaria anual por habitante se fijará en base a un estudio de consumos, en caso de la imposibilidad de ejecución de los estudios de consumo se deberá establecer como mínimo los siguientes valores para viviendas con conexión domiciliaria:

- 180 lts/hab/día en clima frío
- 220 lts/hab/día en clima templado y cálido

Para programas de vivienda con lotes menores a 90 m2 las dotaciones serán:

- 120 lts/hab/día en clima frío
- 150 lts/hab/día en clima templado y cálido

Variaciones de Consumo

En habilitaciones donde se consideren conexiones domiciliarias, las variaciones de consumo, referidas al promedio diario anual de la demanda, deberán ser fijadas en base al análisis de información estadística comprobada, en caso de no contar con dicha información se deberá considerar los siguientes coeficientes:

- Máximo Anual de la Demanda Diaria 1.3
- Máximo anual de la Demanda Horaria 1.8 a 2.5

Alternativas para el abastecimiento de agua:

Alternativa uno. -

Para habilitaciones nuevas en primer lugar se debe considerar que el agua para el consumo humano proviene del servicio actual mediante una extensión de las redes que abastecen a la ciudad a través de la empresa concesionaria local. Como en la mayoría de los concesionarios de agua de nuestro país, la cobertura de agua no alcanza para el 100% de la población por déficit de fuentes es necesario considerar una fuente propia.

Alternativa dos. -

La perforación de un pozo en el área de influencia del río Cañete.

Alternativas para la disposición de los desagües:

Alternativa uno. -

Para habilitaciones nuevas en primer lugar se debe considerar que los desagües que se generen deberán ser descargados en las redes existentes mediante descarga por gravedad en caso exista el desnivel topográfico requerido o una estación de bombeo de desagües y una línea de impulsión hasta un colector con capacidad para recibir la contribución de la nueva habilitación.

Como en la mayoría de empresas concesionarias existe déficit en redes y plantas de tratamiento, se tendría que proyectar sistemas propios de tratamiento.

Alternativa dos. -

En caso de que el concesionario local no tenga capacidad para estas nuevas contribuciones se deberá proyectar una planta de tratamiento de desagüe tratar los desagües domésticos de esta habilitación con la condición de que dicha planta cumpla con los requerimientos de calidad para el efluente que se establecen en el Decreto Supremo 003-2010 MINAM, de tal manera que sus efluentes puedan ser descargados a un cuerpo receptor.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Las necesidades de energía eléctrica para las habilitaciones, se realizan de acuerdo a la Calificación Eléctrica para la Elaboración de Proyectos de Subsistemas de Distribución Secundaria; y se ha considerado el tipo de habilitación: Habilitaciones para comercio. Es importante mencionar que, por el área del proyecto, existen líneas eléctricas de potencia en alta y media tensión, así como redes en baja tensión.

5.4 Integración a la Trama Urbana

La presente propuesta vial se desarrolla bajo los componentes técnico-normativos descritos anteriormente, desarrollándose una integración del área del proyecto a la trama urbana existente.

El predio, debido a su ubicación estratégica va a permitir la integración a la trama urbana por encontrarse frente a la Carretera Emp. PE-1SA (I.V) (carretera que articula el Distrito de Calango con Mala y otros centros poblados de la provincia de Cañete). Esta conexión vial favorece la accesibilidad y movilidad hacia los centros urbanos y de servicios del entorno, contribuyendo a la integración de Calango con otras localidades conexas.

6. CONCLUSIONES

- Es justificable que sobre el Predio, el sistema vial existente está conformado por la vía nacional catalogada como Emp. PE-1SA (Carretera Mala - Calango, que interconecta el predio directamente con la Ruta Nacional PE-1S que, por su característica de continuidad vial, van a permitir el acceso inmediato a la trama urbana y los servicios que ofrece el distrito y las zonas interdistritales.

  En consecuencia, queda demostrado que el Predio, se integra a la trama urbana inmediata y al sistema vial. Dicha accesibilidad va a permitir consolidar un sub sector que genera y promueve actividades comerciales y de servicios a nivel del sector, del distrito y de la provincia.

- Es justificable que de acuerdo a las actividades que se vienen desarrollando en el sector sobre el uso del suelo, (Vivienda - comercio); el uso del suelo es viable a la actividad comercial que se pretende, acorde al crecimiento económico y desarrollo que las autoridades locales y regionales pretenden para sus jurisdicciones, por lo que le corresponde la zonificación de Residencial de densidad Media (RDM).

Por lo tanto, dado los argumentos expuestos, y en consideración a propiciar y facilitar la formalidad y el desarrollo urbano en el distrito por parte de la municipalidad distrital de Calango es factible la aprobación del Planeamiento Integral del sector.

Calango, Enero del 2023