

39
452

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACION

UBICACIÓN. -

El predio se encuentra ubicado en la Jurisdicción del Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, departamento de Lima. El predio se ubica a la altura del km 144 de la carretera Panamericana Sur, y se accede desde la carretera Panamericana Sur, y desde ahí hacia la carretera que va de San Vicente hacia Playa Hermosa.

El Distrito de San Vicente es uno de los 16 distritos de la Provincia de Cañete y capital de la Provincia de Cañete y se ubica en el km 144.5 de la carretera Panamericana Sur, en la Provincia de Cañete, del departamento de Lima.

MARCO LEGAL ESPECÍFICO

- a) La memoria justificativa se desarrolla en el marco de lo establecido en el Art. 23, 49 y demás pertinentes del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial para el desarrollo urbano sostenible.
- b) La Municipalidad Provincial de Cañete, es una persona jurídica de derecho público con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia, según la Ley Orgánica de Municipalidades N°27972.
- c) Alcances:
 - o Presentar la Propuesta de Planeamiento Integral y Asignación de zonificación del predio a efectos comprender el predio enmarcado dentro del Plan de desarrollo Urbano del Distrito de San Luis con la finalidad de Desarrollar un proyecto urbanístico de tipo Residencial en zonificación (ZDM).
 - o Planificar la zona de expansión urbana para evitar el crecimiento espontáneo y desordenado de la ciudad.
 - o Prevenir la integración vial del predio con las zonas urbanas más cercanas.
 - o Justificar la incorporación de los predios que cuenta con zonificación de ÁREA USO AGRÍCOLA (Z.A.), de conformidad con el Plano de usos de suelos de la Provincia de Cañete.

MARCO LEGAL GENERAL.

La propuesta de planeamiento integral y Asignación de zonificación urbana para el predio materia de intervención, es concordante con la siguiente normatividad vigente:

La 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.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

[Firma manuscrita]

38
451

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.

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial para el Desarrollo Urbano Sostenible – D.S. N° 012-2022-VIVIENDA

De conformidad con el artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI)

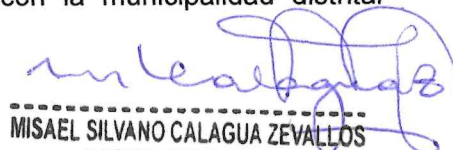
- 66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez 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



MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

37
450

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.

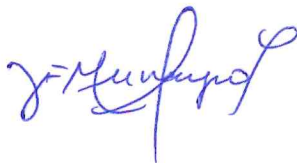
Artículo 70.- Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PI Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad distrital o provincial un PI, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia.

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.

El Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).- De fecha 23 de mayo de 2008, en el capítulo V, artículos del 37 al 42 se establece que "En los casos que el área **por habilitar se desarrolle en etapas o ésta 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



MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

36
449

integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente”.

La Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.- 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. 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.**

La Ley 28611, Ley General del Ambiente. - Aprobada 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.

La LEY N° 30494- LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.-

Tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; **con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria a nivel Nacional.**

Ley de reforma Constitucional del Capítulo XIV, título IV sobre Descentralización. Ley N°27680

a) Según el artículo 195° de la Ley de Municipalidades, los gobiernos locales, entre otros, son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

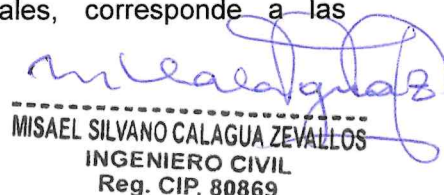
b) Según el Artículo 197° de la misma Ley, las Municipalidades promueven, apoyan y reglamentan la participación vecinal en el desarrollo local.

Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972

a) Según el Artículo 79°, relacionado con la Organización del espacio físico y del suelo, corresponde a las municipalidades provinciales, según sus funciones específicas y exclusivas, aprobar el esquema de Zonificación de las áreas Urbanas.

Corresponde a las Municipalidades Distritales, según sus funciones específicas exclusivas, contenidas en el mismo artículo, aprobar el Plan Urbano con sujeción al Plan Maestro y a las normas municipales provinciales sobre la materia.

b) Según el Artículo 73°, relacionado con las competencias y funciones específicas generales de los gobiernos locales, corresponde a las



MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

35
448

municipalidades provinciales, entre otros, emitir las normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, como los requisitos para la protección y conservación del ambiente. Según los alcances del mismo Artículo (inciso b), se establece que los planes referidos a la organización del espacio físico y uso que emitan las Municipalidades Distritales, deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de Municipalidades.

Mediante el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial para el Desarrollo urbano sostenible.

Conforme el alcance técnico del Reglamento aprobado y según su Artículo 66° del Reglamento en mención, se establece que el Planeamiento Urbano debe considerar, de acuerdo al nivel de estudio que se establezca para la aprobación de un planeamiento Integral que se incorpore un predio a la zona urbana y se le asigne la zonificación para uso de ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM).

Dicho reglamento autoriza al Municipio Provincial la aprobación de los Planes Urbanos, el Planeamiento Integral de predios no comprendidos dentro de la zona de expansión urbana y asignación de zonificación con fines de desarrollo de futuros proyectos arquitectónicos, para lo cual debe presentarse el sistema vial de cómo el predio se incorpora a la trama urbana más cercana y la definición y parámetros de la zonificación los mismos que complementan con la zonificación del Plano de usos de suelos aprobado mediante ordenanza Municipal N° 006-95-MPC, 08 de Junio del 1995 y Ordenanza N° 026-2002-MPC.

- Conforme el alcance técnico del Reglamento aprobado del Reglamento en mención, se establece que el Planeamiento Urbano debe considerar, de acuerdo al nivel de estudio que se establezca para que se incorpore un predio a la zona de expansión urbana y se le asigne la zonificación ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) para para el predio materia del Planeamiento Integral que se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos de Cañete, para el desarrollo de proyectos para uso de viviendas residenciales, concordante con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- Indicar que la Municipalidad del Distrito de San Vicente cuenta el Plan de Desarrollo urbano aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2013-MPC, que requiere de la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, por cuanto ya han transcurrido más de 10 años y se mantiene vigente, porque no se ha realizado una actualización del PDU, que garantice el crecimiento ordenado de la ciudad. En el presente caso el predio se encuentra fuera de la zona urbana de la Ciudad de San Vicente, por lo que se requiere tramitar el Planeamiento Integral a través de un Planeamiento Integral.
- Así mismo precisar, que, sobre el área del terreno agrícolas materia de Planeamiento Integral y Asignación de zonificación, que la zonificación genérica que tiene la provincia de Cañete es el Plan de



MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

34
447

Acondicionamiento territorial que le otorga zonificación agrícola a los predios materia del presente estudio, los que datan desde 1995 y su modificatoria aprobada en el 2002 que han quedado evidentemente desactualizados y desacordes con el impulso experimentado en la zona a raíz de diferentes variables (Ordenanza N° 006-95-MPC y Ordenanza N° 026-2002-MPC).

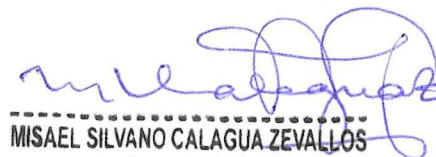
FINALIDAD DEL ESTUDIO. -

La finalidad del estudio consiste en demostrar que la zona donde se ubica el predio se encuentra cercano a la Carretera Panamericana Sur, y desde ahí se accede al predio a través de la carretera que va de San Vicente hacia el Centro Poblado Playa Hermosa, por tanto, resulta viable Desarrollar la Propuesta de Planeamiento Integral con la finalidad de incorporar el predio a la zona urbana y la asignación de zonificación ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) para su posterior habilitación urbana sea como lote único o en lotes múltiples, así como el tratamiento óptimo del uso del suelo. Todo ello, en concordancia con la realidad urbanística del entorno del distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, y teniendo en cuenta los aportes Reglamentarios y demás aportes, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, exigidos para la etapa de Habilitación Urbana.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Objetivos Específicos:

- a) Relacionado a la zonificación.
 - Desarrollar el Planeamiento Integral con la finalidad de Incorporar el predio a la expansión urbana y asignarle de zonificación urbana, para el desarrollo de proyectos urbanísticos en zonificación ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM), teniendo en cuenta que los predios se encuentran colindante con la vía que va desde la Carretera que comunica el Centro Urbano del Distrito de San Vicente a través de la Carretera que va hacia el Centro Poblado Playa Hermosa, y los caminos carrozables existentes en el sector donde se ubica el predio denominado Parcela 41, inscrito en la partida electrónica P03080875.
- b) Relacionado con el sistema Vial
 - Caracterización de la Red Vial existente dentro del marco del sistema vial que se une a la Red vial principal existente, es la carretera Panamericana Sur, y desde ahí hacia la carretera que va hacia el Centro Poblado de Playa Hermosa, se une a la trama urbana que se generan con los caminos carrozables existentes que conducen al predio materia del Planeamiento Integral.
 - Elaboración de la Propuesta del Sistema Vial Local Principal, en concordancia con las vías utilizadas por el transporte público y la estructura de la red vial, sus potencialidades y eventuales limitaciones.
 - La integración al sistema vial existente (carretera Panamericana Sur, y la carretera que va desde ésta hacia el Centro Poblado Playa Hermosa, y desde ésta hacia el camino carrozable por el que se accede hacia el predio



MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

33
446

materia de Planeamiento Integral que son materia de la propuesta de Planeamiento integral y asignación de zonificación.

PROPUESTA DE ZONIFICACION.

ANTECEDENTES. –

DE LA ZONIFICACION EXISTENTE:

El predio que es materia del planeamiento integral tiene zonificación con uso agrícola, (U.A), de conformidad con el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 06-95-MPC, que a la fecha se encuentra vigente, dado dicho instrumento normativo no ha sido actualizado y/o modificado.

El Reglamento de usos de suelos define al uso agrícola según se indica:

USO AGRÍCOLA (U.A.),

Áreas cuyos suelos poseen características para desarrollar la agricultura o poseen potencial para hacerlo.

USO GENERICO:

Netamente agrícola si poseen características de calidad de suelo, clima, etc., permitan darle este uso a áreas que actualmente no son ocupadas con otros fines, se requieren los proyectos integrales de desarrollo para su habilitación.

USO CONFORME:

Estas áreas se consolidarán como un modo de ocupación con fines productivos, manteniendo sus características físico espaciales, sociales y económicas.

Se permitirán en esta zona centros de servicios a la producción destinados a almacenaje, clasificación, embalaje, comercialización, transporte y afines en apoyo a la actividad productiva.

Este uso es compatible con la actividad agro-industrial, que se ubicará en zonas de bajo costo del suelo, de preferencia en zonas eriazas, pero, susceptibles de ser dotadas de agua, servicios y facilidades de acceso a las vías de comunicación.

LOS PREDIOS MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACION DE ZONIFICACIÓN.

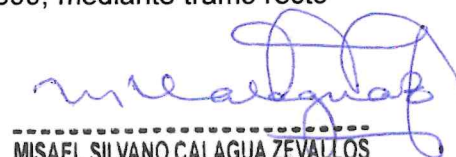
PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA P03080875. PARCELA 41 DEL PROYECTO TERCER MUNDO VALLE CAÑETE.

PREDIO DE LOS SEÑORES: AGUSTÍN MUNAYCO TASAYCO; JOSÉ FELIX MUNAYCO TASAYCO; Y MARIA JULIA MUNAYCO TASAYCO.

LA DESCRIPCION DE LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

POR EL NORTE: Colinda mediante línea quebrada de dos tramos: tramo 1-2 de 127.56 ml, colinda con la parcela 42, de propiedad de terceros; y tramo 2-3 de 153.90 ml,, colinda con Propiedad de terceros.

POR EL SUR: Colinda con terrenos de propiedad de Terceros, Predio inscrito en la partida P03080899, mediante tramo recto 22-23 de 244.42 ml.



MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

32
443

POR EL ESTE: Colinda con terrenos de propiedad de terceros, mediante línea quebrada de 19 tramos: tramo 3-4 de 10.00 ml; tramo 4-5 de 10.51 ml; tramo 5-6 de 10.19 ml; tramo 6-7 de 10.45 ml; tramo 7-8 de 10.18 ml; tramo 8-9 de 10.26 ml; tramo 9-10 de 10.94 ml; tramo 10-11 de 10.68 ml; tramo 11-12 de 0.08 ml; tramo 12-13 de 10.39 ml; tramo 13-14 de 10.20 ml; tramo 14-15 de 10.27 ml; tramo 15-16 de 10.48 ml; tramo 16-17 de 10.52ml; tramo 17-18 de 10.44 ml; tramo 18-19 de 10.25 ml; tramo 19-20 de 10.09 ml; tramo 20-21 de 10.18 ml; tramo 21-22 de 2.05 ml.

POR EL OESTE: Colinda con el camino carrozable mediante línea quebrada de 03 tramos: tramo 23-24 de 72.74 ml; tramo 24-25 de 73.07 ml; tramo 25-1 de 158.27 ml,

AREA = 4.4225 HAS.
PERÍMETRO = 1,018.10 ml.

USOS DEL SUELO. -

La propuesta de Planeamiento Integral para posibilitar la incorporación del predio al área urbana y asignación de zonificación para uso ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM), tiene por finalidad la ejecución de proyectos urbanísticos para viviendas Residenciales.

En este caso, la incorporación a la zona urbana se formula con miras a obtener su incorporación al entorno urbano adyacente y una zonificación urbana; en el presente caso, se propone la incorporación del predio por ubicarse en la vía rural que conduce desde el camino carrozable donde se ubica el predio hacia la carretera que va desde la carretera Panamericana Sur hacia el Centro Poblado Playa Hermosa en el Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Por tanto, la zonificación propuesta se refleja en el plano de propuesta de zonificación PZ-01, y cabe agregar que este predio cuenta con vocación para el crecimiento urbano por estar colindante con la vía que une la Carretera Hacia Playa Hermosa con la Carretera Panamericana Sur.

Los parámetros normativos de la propuesta de zonificación son los que se indican:
PARÁMETROS NORMATIVOS.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)							
ZONIFICACION	USO PERMITIDO		DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO EN (M2)	FRENTE MÍNIMO EN (ML)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACION (PISOS)	AREA LIBRE MÍNIMA EN (%)
ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)	UNIFAMILIAR		560	90.00	10	3 PISOS	30
	MULTIFAMILIAR	FRENTE A CALLE	2,100.00	120.00	8	5 PISOS + AZOTEA	30
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA (*)	3,170.00	300	10	8 PISOS + AZOTEA	35

[Firma]

[Firma]
MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

31
444

CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE A CALLE	3,000.00	600	18	8 PISOS + AZOTEA	40
	FRENTE A PARQUE O AVENIDA	AREA MÍNIMA DE DPTO. (1)			1.5(a + r)	
CONCORDANTE CON EL DS N° 022-2016-VIVIENDA, QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE						
(1) EL AREA MÍNIMA DE VIVIENDA DE 03 DORMITORIOS ES 60.00 M2; PARA 01 Y 02 DORMITORIOS CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL RNE.						
(*) AVENIDA DE MAS DE 20.00 ML DE SECCIÓN, CON BERMA CENTRAL, EL PARQUE DEBE CUMPLIR CON LA NORMATIVA VIGENTE EN AREA Y DIMENSIONES MÍNIMAS						
LOS PARÁMETROS SE COMPLEMENTAN CON LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA 1086-MML, Y EL RNE, EN LO QUE FUERA APLICABLE						

A = ANCHO DE VÍA

R = RETIROS

Este tipo de zonificación requiere de los siguientes aportes Reglamentarios, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones:
LOS APORTES REGLAMENTARIOS PARA ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA MEDIA SON:

TIPO DE ZONIFICACIÓN	RECREACIÓN PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
R-3	8%	1%	2%	2%
R-4	8%	-	2%	3%

Precisar que los parámetros normativos se complementan con las normas técnicas establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

RED VIAL DE INTEGRACION URBANA.

El predio materia de la Propuesta de Planeamiento Integral se comunican con el camino existente, camino carrozable que se integra hacia la carretera que va desde San Vicente hacia el Centro Poblado de Playa Hermosa y se une a la Carretera Panamericana Sur.

SECCION 3-3 (CAMINO CARROZABLE QUE CONECTA AL PREDIO CON LA CARRETERA QUE VA HACIA EL CENTRO POBLADO PLAYA HERMOSA);

Sección de vía de 6.50 metros. (SECCION DE VIA EXISTENTE).

Berma	:	1.00 metros.
Camino carrozable.	:	4.50 metros.
Berma	:	1.00 metros.

PROPUESTA DE VÍAS (VÍAS REGLAMENTARIAS), DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES.

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

30
443

SECCIÓN DE VÍA DE LA VIA PRINCIPAL QUE VA DEL CENTRO URBANO DEL DISTRITO DE SAN LUIS-HACIA EL CENTRO POBLADO LA QUEBRADA EN EL DISTRITO DE SAN LUIS.

El predio se integra a la zona urbana a través de la vía principal que une los Centros Poblados indicados; y se propone la siguiente sección de vías

SECCIÓN REGLAMENTARIA. SECCIÓN 1-1.(CARRETERA PANAMERICANA SUR).

Con una sección de vía de 25.00 ml, concordante con la sección de vía de la Carretera Panamericana Sur, que cruza la Ciudad de San Vicente.

Ensanchamiento de vía	:	5.90 metros.
Berma	:	3.00 metros.
Pista	:	7.20 metros.
Berma	:	3.00 metros.
Ensanchamiento de vía	:	5.90 metros.

SECCION 2-2 (VÍA PROPUESTA PARA LA INTEGRAL DE LA CARRETERA QUE VA DESDE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR HACIA EL CENTRO POBLADO PLAYA HERMOSA);

Sección de vía de 15.60 metros.

Vereda	:	1.80 metros.
Berma	:	2.40 metros
Pista	:	7.20 metros
Berma	:	2.40 metros.
Vereda	:	1.80 metros.

SECCION 3-3 (VÍA PROPUESTA DE ACCESO HACIA EL PREDIO);

Sección de vía de 12.00 metros.

Vereda	:	1.20 metros.
Berma	:	1.80 metros
Pista	:	6.00 metros
Berma	:	1.80 metros.
Vereda	:	1.20 metros.

DE LOS PARÁMETROS DE LA HABILITACION URBANA.

En vista de las actuales características del Predio materia de Planeamiento Integral con la finalidad de incorporar el predio a la zona de expansión Urbana del terreno debe ser acondicionados mediante la realización de obras de habilitación urbana, dotación de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, conforme los documentos a ser proporcionados por las entidades prestadoras de servicios.

La habilitación urbana para uso de vivienda con venta garantizada de lotes, es decir, aquella en la que la venta de lotes se realiza de manera simultánea con la ejecución de las obras de habilitación urbana.




MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

29
442

Este tipo de autorizaciones podrán ser otorgadas en aquellas habilitaciones que soliciten la ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Las solicitudes de ejecución de habilitaciones residenciales o urbanizaciones con construcción simultánea para venta de unidades de vivienda, se obligan a especificar en los contratos de compra venta la calidad de las obras de las obras a ser ejecutadas y el plazo de ejecución, consignados en la resolución de aprobación del proyecto.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Serán ejecutadas las obras conforme al proyecto que apruebe la empresa concesionaria Luz del Sur S.A., la Empresa concesionaria otorgará la factibilidad de servicios y posteriormente el punto de diseño y la aprobación de las obras eléctricas. De conformidad con la normatividad vigente, la responsable de la operación y mantenimiento del sistema eléctrico será recepcionado por la empresa Concesionaria Luz del Sur.

INSTALACIONES SANITARIAS

En la actualidad la Empresa que administra los servicios de agua potable y Alcantarillado en el Distrito de San Vicente es la empresa Emapa Cañete S.A.

En el sector donde se desarrollará el proyecto de habilitación urbana si existen redes de agua potable que brindan servicio a la Asociación de Vivienda Los Girasoles.

Así mismo el sistema de alcantarillado de la Red Pública es administrado por Emapa Cañete S.A., y la descarga hacia la red Pública deberá realizarse hacia la Red de Emapa Cañete que se encuentra ubicada en la Carretera Panamericana Sur; sistema que brinda el Servicio a la Asociación de Vivienda Los Girasoles.

De no ser posible que Emapa Cañete S.A., brinde el servicio de agua potable desde sus redes, la alternativa es la perforación de pozos subterráneos para la extracción y potabilización del agua para brindar el Servicio a los pobladores de la futura habilitación urbana.

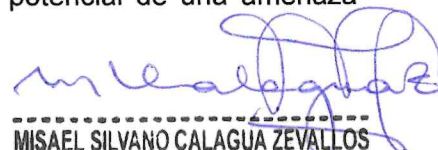
En la ejecución de las obras de saneamiento las redes de distribución de agua potable y conexiones domiciliarias de agua potable serán de tipo convencional.

El sistema de Alcantarillado y tratamiento de aguas residuales evacuarán mediante redes de alcantarillado de tipo convencional (buzones y colectores) y descargarán hacia las redes del sistema de la Empresa Concesionaria Emapa Cañete S.A., quien determine las condiciones técnicas de la evacuación de las aguas Residuales que genere el Proyecto urbanístico de tipo Residencial. El proyecto se complementará con el certificado de factibilidad de servicios que otorgue la empresa concesionaria del Servicio, que es la Oficina de Agua Potable EMAPA CAÑETE S.A.

DE LA VULNERABILIDAD.

El análisis de vulnerabilidad es una de las partes más importantes del manejo de amenazas en todo tipo de sistemas, pues permite determinar (o estimar) el grado de afectación a que están expuestos ante el impacto potencial de una amenaza determinada.





MISAEI SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869

28
441

Con la motivación de cuidar las bondades de los alrededores y cuidar la integridad física es necesario realizar una adecuada determinación de los riesgos y peligros en cada una de las actividades y de las consecuencias que estas pueden ocasionar pues, así no se tenga la intención pueden verse afectados pueden recaer sobre nosotros el personal operativo.

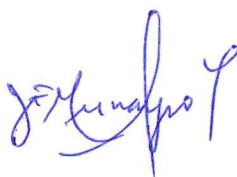
Sin embargo, es importante recalcar que lo que no se puede medir no se puede gestionar, de aquí la importancia que tiene establecer parámetros para estimar las vulnerabilidades de nuestras actividades y hacer de un fenómeno o una actividad una situación ante la cual podamos tener noción de la envergadura de su afectación.

En la Habilitación urbana se contará con el estudio de vulnerabilidad y análisis de riesgo que se generen para el proyecto de habilitación urbana de tipo residencial.

LOS POSIBLES RIESGOS:

- i. **Riesgo sísmico**, la valoración es alta debido a que la zona del proyecto se encuentra cercano a la placa de Nazca. El área del proyecto está ubicada en la costa central del Perú, en la zona 3 de Alta sismicidad, por lo que hay peligro constante de sismo, la generación de sismos podría generar el cierre de zanjas lo cual sería peligroso si este evento se genera durante las actividades laborables en las zanjas del proyecto.
- ii. **Riesgo de Huaycos**, Su valoración es alta tomando en cuenta que en el año 2017 el distrito de Cerro Azul se vio afectado por las fuertes lluvias producidas por el Fenómeno del Niño costero lo cual genero la presencia de huaycos que discurrieron por el canal de regadío colindante con los predios ya que dicho huayco afectó hasta la zona urbana del Distrito de Cerro Azul.
- iii. **Riesgo de Incendios**, su valoración es baja debido a que se propone una habilitación urbana de tipo Residencial y se propone la construcción de viviendas de tipo albañilería confinada o combinada con estructuras de pórticos, lo que reduce el nivel de riesgo contra incendios.

SAN VICENTE DE CAÑETE, SETIEMBRE DEL 2025.



MISAE SILVANO CALAGUA ZEVALLOS
INGENIERO CIVIL
Reg. CIP. 80869