

MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

PROPIETARIOS : **RAFAELLA FRANCESCA MILAGROS SANTOS CORBETTO**

REGIÓN : LIMA

PROVINCIA : CAÑETE

DISTRITO : CHILCA.

UBICACIÓN : PREDIO INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS UNIDAD CATASTRAL
13453 SUB LOTE 2B-02 ZONA LOMAS DENOMINADAS CHUTANA CHILCA.
(ALTURA DEL KM. 58 DE LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR)



CHILCA, JULIO DEL 2023

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE ASIGNACION DE ZONIFICACIÓN INDUSTRIA PESADA BÁSICA.

PROPIETARIOS : **RAFAELLA FRANCESCA MILAGROS SANTOS CORBETTO**

UBICACIÓN :

REGIÓN : LIMA

PROVINCIA : CAÑETE

DISTRITO : CHILCA.

UBICACIÓN : PREDIO INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS
UNIDAD CATASTRAL 13453 SUB LOTE 2B-02 ZONA
LOMAS DENOMINADAS CHUTANA CHILCA.

DOCUMENTACION TECNICA CONTENIENDO:

- MEMORIA DESCRIPTIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL.
- LAMINA U-1 PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACION.
- LAMINA PP-1 PLANO PERIMETRICO y UBICACION: indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, Georeferenciado a la Red geodésica Nacional, referida al Datum oficial WGS 84
- LAMINA PI-1 PLANO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y VÍAL, indicando la trama urbana más cercana al Predio.
- LAMINA PZ-1 PLANO DE PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN.
- LAMINA PS-1 PLANO DE USOS DE SUELOS.
- LAMINA PA-1 PLANO DE PROPUESTA ARQUITECTONICA.

MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

1 PROPIETARIOS : RAFAELLA FRANCESCA MILAGROS SANTOS CORBETTO

2 UBICACIÓN

REGIÓN : LIMA

PROVINCIA : CAÑETE

DISTRITO : CHILCA.

UBICACIÓN : PREDIO INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS UNIDAD
CATASTRAL 13453 SUB LOTE 2B-02 ZONA LOMAS
DENOMINADAS CHUTANA CHILCA.

3 OBJETIVO

El objetivo es la Aprobación del planeamiento integral, de conformidad con la norma TH.030, que establece que “las habilitaciones urbanas para uso industrial se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín o compatible”.

La zonificación del terreno es de Eriazo No Programado (E.N.P.), de conformidad con el Plano de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete, aprobado mediante Ordenanza N° 06-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1,995.

La solicitud de Planeamiento Integral, está sustentada en el nuevo uso que pretende dar al predio, respecto a las condiciones técnicas, operativas, y de funcionalidad estará conforme a la naturaleza de la actividad ya que en el distrito y específicamente en el sector se cuentan con industrias pesadas y en observancia al marco legal amparada en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, la Ley 29090 (25/09/08), la Ley 29476 (18-12-09), D.S. N° 08-2013-Vivienda (04-05-13), D.S. N° 014-2015-Vivienda (28-82-15), D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, y su modificatoria aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2004-PCM, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, aprobado por Acuerdo N° 043-95-MPC y Ordenanza N° 006-95-MPC de fecha 08.Junio.1995 y modificatoria aprobada mediante Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20.Mayo.2002.

La zonificación que le corresponde al predio es ERIAZO NO PROGRAMADO (E.N.P.), por lo cual según el marco legal es aplicable a los procedimientos que debe seguir ante la Municipalidad Provincial, la misma que es competente en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.

Que, según se ha verificado en los Registros de Catastro, sustentado en el Plano de Zonificación General de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado por Ordenanza No

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

006-95-MPC de fecha 08-06-1995 y su modificatoria aprobada con Ordenanza No 026-2002-MPC del 20 de mayo del 2002.

Que se ha procedido teniendo como Marco Normativo la Ley No 27444 (Ley del Procedimiento Administrativo General), Reglamento Nacional de Edificaciones, La Ley 27157, Decreto Supremo DS 008-2000-MTC y el D.S. N° 022-2016-Vivienda, se solicita la Aprobación del Planeamiento Urbano, a través de la anexión al área urbana y la asignación de Zonificación Industrial "I4" (INDUSTRIA PESADA BASICA).

La zonificación propuesta es compatible con predios ubicados en la zona, puesto que existen industrias con usos consolidados compatibles cercanos al inmueble como CHUTANA, CENTRAL PARK, ENERSUR, KALLPA, Fundición Chilca, Firth, Aceros Arequipa, los mismos que se encuentran formalizándose y otros que han obtenido su zonificación ciñéndose de acuerdo a lo estipulado en el D.S. 004-2011-VIVIENDA; con zonificaciones industriales.

Se solicita la Zonificación industrial tipo 4 amparándonos en la norma TH.030, Capítulo I, Generalidades, Artículo 4 Ítem 3. Que dice a la Letra "Son proyectos de Habilitación Urbana que corresponden a una actividad industrial de proceso básico a gran escala, de gran dimensión económica, orientadas hacia la infraestructura regional y grandes mercados a ser ejecutadas en Zonas industriales I-4".

Industria Pesada Básica (I4).

Zona destinada para establecimientos industriales que tiene las características siguientes:

- Conforman grandes concentraciones industriales, con utilización de gran volumen de materia prima.
- Orientación hacia la infraestructura vial regional (carreteras, ferrocarriles).
- Producción a gran escala.
- Las áreas periféricas satisfacen mejor sus necesidades.
- Las Economías externas, su complementariedad y relaciones interindustriales favorecen su concentración.

4 ANTECEDENTES:

El predio se encuentra comprendido fuera de la zona de expansión urbana del Distrito de Chilca, de conformidad con el Plano Urbano del Distrito de Chilca.

La zonificación que le corresponde al predio, de conformidad con lo establecido en el Plano de Usos de Suelo de la Provincia de Cañete aprobado mediante Ordenanza N° 08-95-MPC, de fecha 08 de junio de 1,995, es E.N.P. (ERIAZO NO PROGRAMADO).

4.1 NSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PUBLICOS. -

El Predio está inscrito en la Partida N°21228918 en la SUNARP-Z.R. N° IX Oficina registral de Cañete con un área de 69,003.47 metros cuadrados (6.900347 Hectáreas). En la cual encontraremos las siguientes cláusulas:

El Predio fue adquirido por Compra – venta, según Escritura Pública de fecha 15 de Diciembre del 2022 ante el Notario Público de Lima Dr. Anibal Corvetto Romero.

4.2 CARACTERISTICAS DEL PREDIO Y EL ENTORNO:

FACIL ACCESIBILIDAD

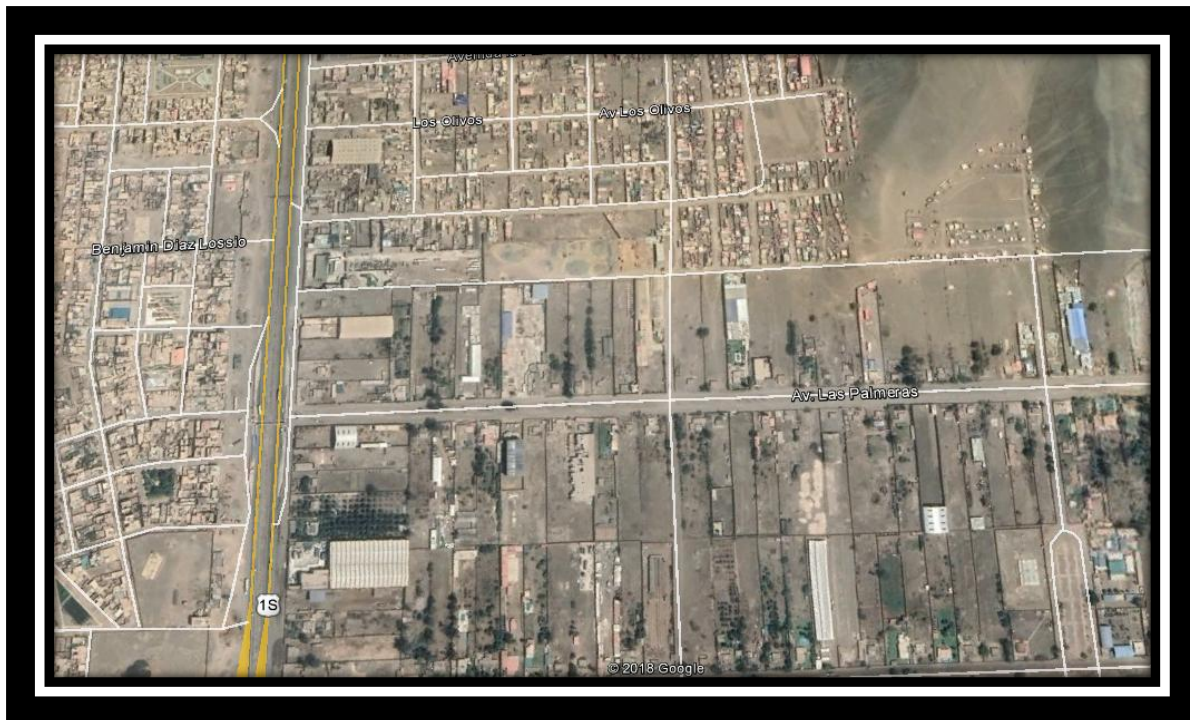
Se puede acceder al predio recorriendo aproximadamente 2,000 ml rectos del de la carretera Panamericana Sur ingresando por la Av. Las Palmeras, Los álamos o casuarinas y la denominada Av. 4 de 30.00 ml de sección. Se encuentra ubicado en el lado Nor-Este de la parcelación denominada COLONIA RURAL AGROPECUARIA PAPA LEON XIII, al extremo opuesto de los predios que cuentan con uso industrial algunos de estos se encuentran instalados por la consolidación y otros por normatividad vigentes que los facultan para realizar los trámites administrativos pertinentes, delimitado por la vía pública de más de 30.00 ml de sección, la misma que constituye una vía separadora de usos como puede apreciarse físicamente y en la foto presente:





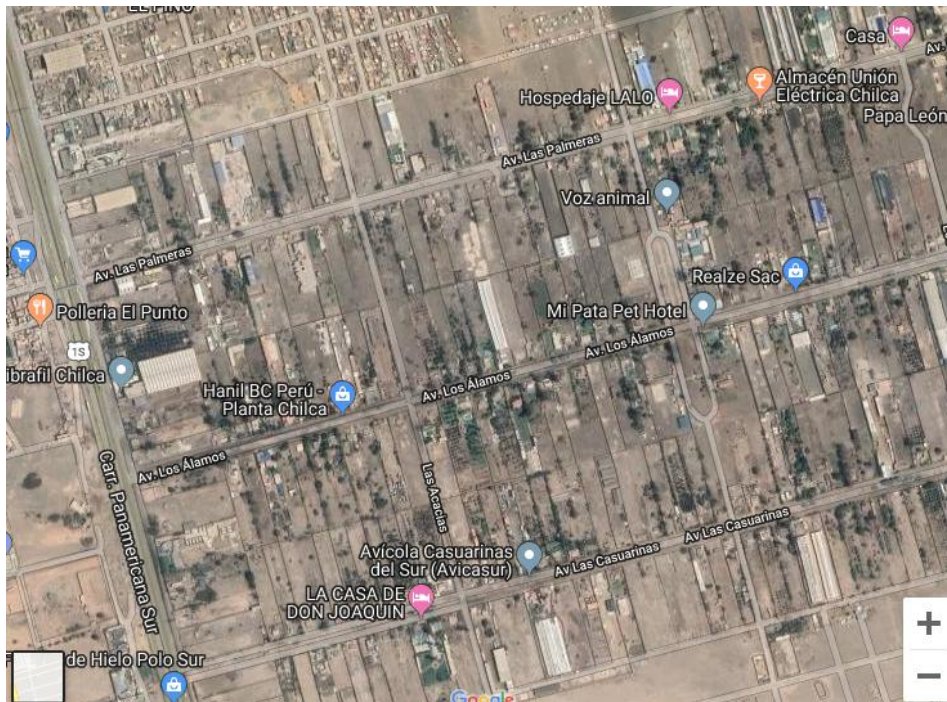
AV. LAS PALMERAS





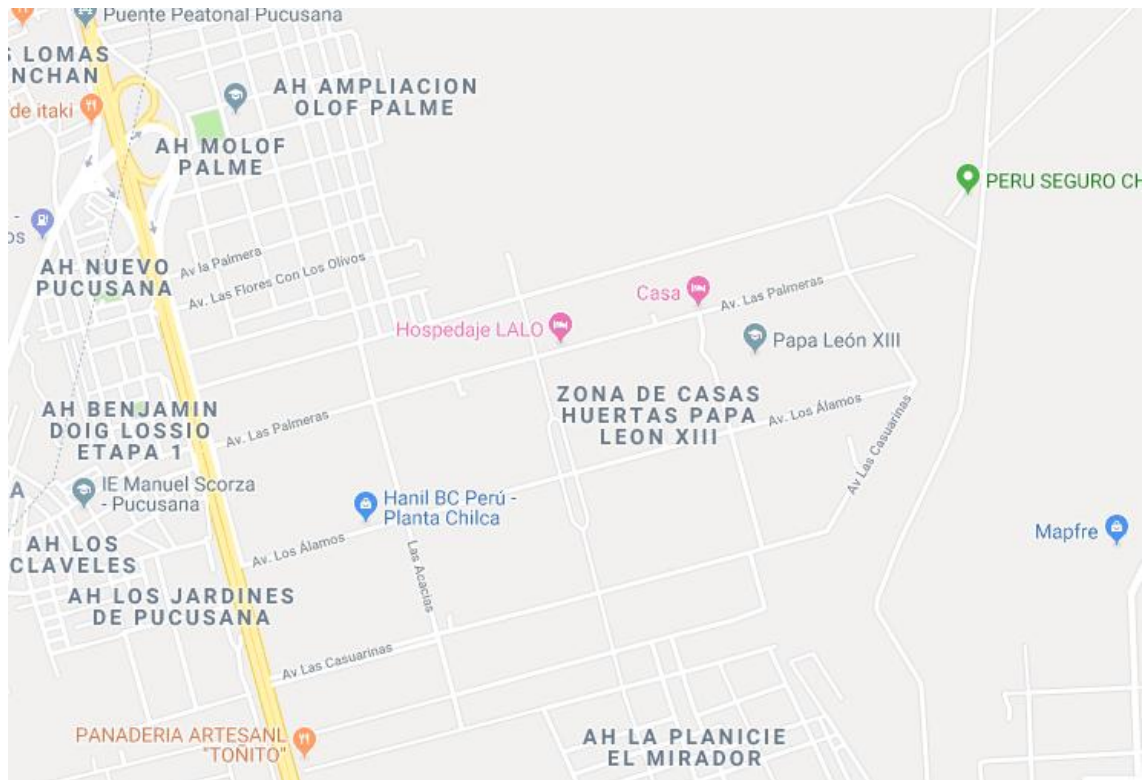
AV. LOS ALAMOS/PANAMERICANA SUR

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL



AV. LAS CASUARINAS/PANAMERICANA SUR

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL



4.3 LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL.

HABILITACION URBANA PARA USO INDUSTRIAL DEL TIPO INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I4)

En las habilitaciones industriales del tipo de Industria Pesada Básica se realizan actividades catalogadas como actividades molesta y peligrosa.

Se solicita, por intermedio del presente se solicita la ASIGNACION DE ZONIFICACION (INDUSTRIA PESADA BÁSICA I4).

5 USOS DE SUELO.

Ver Plano adjunto PS-1

La Propuesta de zonificación para el planeamiento integral, es la se indica en el cuadro que se muestra de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Desarrollo Urbano, Aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA y el RNE

ZONIFICACION	ACTIVIDAD	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE
INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I4)	MOLESTA Y PELIGROSA	2,500 M2	30.00 ML	SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA	SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA	SEGÚN PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

De acuerdo a la calidad mínima de las obras de Habilitación urbana los proyectos industriales I-4 le corresponden habilitación tipo C o superior con las siguientes características:

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

En el proyecto de Habilitación Urbana se establecerán las características de las obras de habilitación urbana respetando los requerimientos mínimos establecidos en el cuadro anterior.

DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACION

6 ASPECTO DE COMPATIBILIDAD:

El crecimiento industrial actual de Lima sigue siendo desordenado y sin la mejor planificación urbana. El rápido crecimiento de los sectores comercial y residencial vienen limitando las industrias de manera directa; y las tradicionales áreas industriales se están convirtiendo en centros de desarrollo comercial y educativo; de esta manera el desarrollo de las industrias está viendo como alternativa crecer hacia el sur de Lima, quedando de esta manera lejos de las poblaciones y logrando así una mejor protección de habitabilidad, ambiental y de seguridad ante las zonas residenciales.

El Proyecto ofrece una alternativa de área industrial como tal, el cual contará con área de circulación por pistas y veredas; dotación de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe y seguridad.

La zonificación propuesta es de INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I4), la habilitación en conjunto tiene acceso mediante la vía denominada Prolongación de la Av. Las Palmeras o Primera Avenida de Papa León XIII, margen izquierda de la autopista Panamericana Sur.

Los principales aspectos que fundamentan el Planeamiento Urbano, a través de la anexión al área urbana y asignación de zonificación son los siguientes:

- El parque industrial de la zona sur de Lima presenta restricciones para su desarrollo y accesibilidad.
- El presente proyecto, desarrollará ordenadamente el crecimiento de la zona sur distrito de Chilca.

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Su ubicación estratégica, con acceso desde la Autopista Panamericana Sur.
- Cercanía a las actuales empresas energéticas del sur de Lima.
- El crecimiento comercial y económico.
- El empleo de la mano de obra calificada de la zona.
- El proyecto contempla una habilitación urbana de tipo Industrial y se desarrollará teniendo en cuenta las normas previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normatividad vigente.

7 ASPECTO TECNICO:

El Área de Interés materia de la solicitud de cambio de uso está formado con un Área Bruta de 2.8155 Hectáreas y está ubicado en la Jurisdicción del Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Región Lima, tiene el siguiente Aspecto físico:



En cuanto a los aspectos físicos del terreno, el predio en la parte posterior se encuentra rodeada de cerros los cuales cumplirán la función de protección natural o separación que necesita toda industria.

8 RED VIAL:

El Área de interés se encuentra servida por el Trazo de la Prolongación Av. Las Palmeras con una sección de vía consolidada de 30.00 ml. La que tiene su inicio en la Intersección de la carretera Panamericana Sur, margen izquierda a la altura del Km. 58 de la Autopista Panamericana.

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

La ubicación cercana del predio a la Panamericana Sur permite considerar la posibilidad de uso de la Prolongación Av. Las Palmeras y la vía Panamericana Sur, como conexión para la circulación de ingreso y salida de los vehículos de uso Industrial

Con la finalidad de integrar el Área de Interés con la trama urbana existente, esta se conecta a ella por medio de la actual vía la Av. Las Palmeras o Primera Avenida de Papa León XIII con una sección de vía consolidada de 30 ml.

8.1 Diseño Vial

El camino de acceso se inicia en el km. 58 de la Carretera Panamericana Sur, el acceso principal es por la Av. Las Palmeras. El sistema consiste en una vía de 30,00 ml se sección, para la circulación peatonal de las industrias hacia las vías secundarias se proponen veredas colectoras transversales a la pendiente, construidas con concreto sobre el terreno natural, las cuales permitirán la circulación de personas hacia la Industria. Se propone que el diseño interno de las vías locales principales y vías locales secundarias que se conecten al sistema vial existente de la Carretera Panamericana Sur. Las vías propuestas se distribuyen en el terreno siguiendo los contornos naturales y la topografía existente, buscando efectuar el mínimo movimiento de tierras. El camino de acceso se inicia a la altura del km. 60.00 por la panamericana sur.

8.2 Áreas cedidas para vías

Efectuado el análisis físico, es de constatarse que el predio NO se encuentra afecto a vías, habida cuenta que se respetan los módulos viales reglamentarios de 30.00 ml conforme la normativa establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Con una sección vial de 30.00 ml, conforme el detalle adjunto:

Veredas laterales: 2.40ml

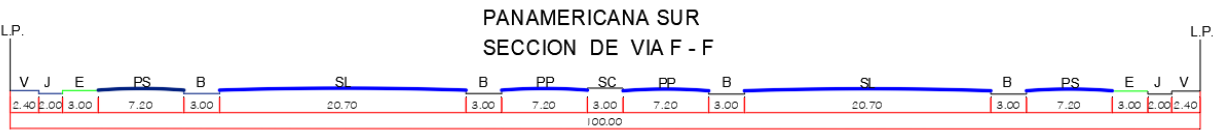
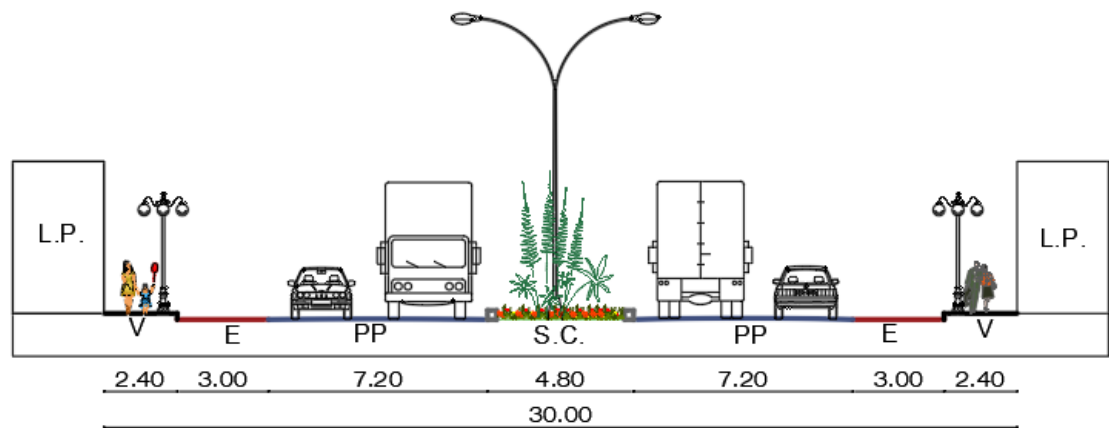
Berma – Estacionamiento (laterales): 3.00 ml

Pista (doble vía): 7.20 ml

Separador central: 4.80 ml

AVENIDA LAS PALMERAS

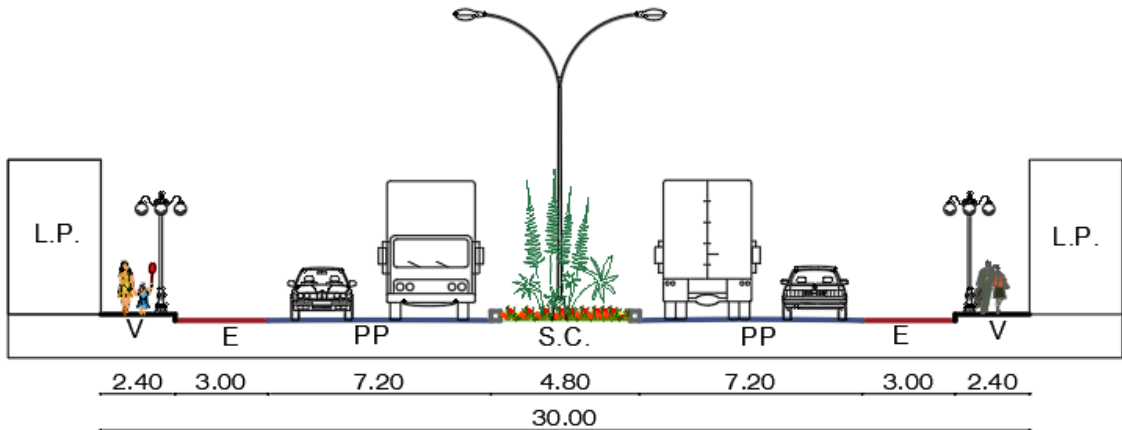
SECCION DE VIA A - A



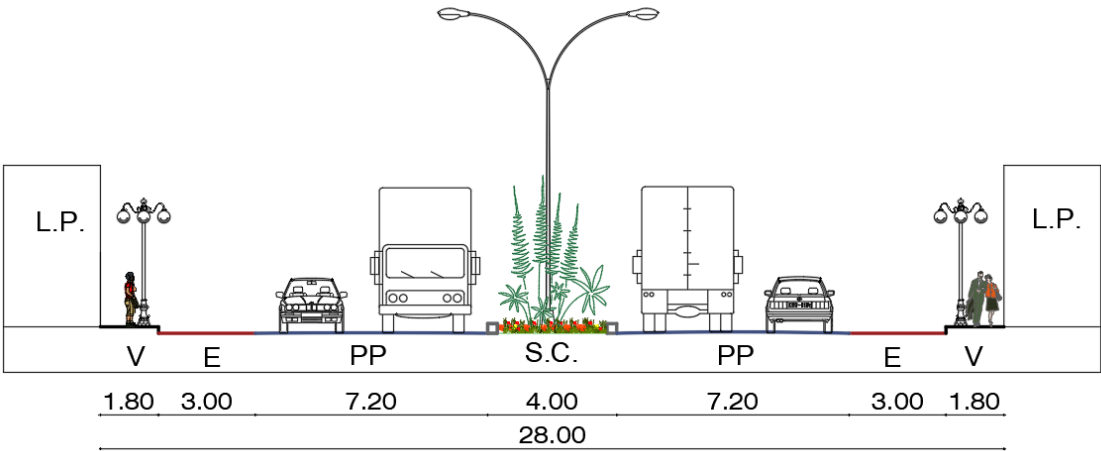
SECCIONES DE VIAS

PROLONGACION AVENIDA LAS PALMERAS

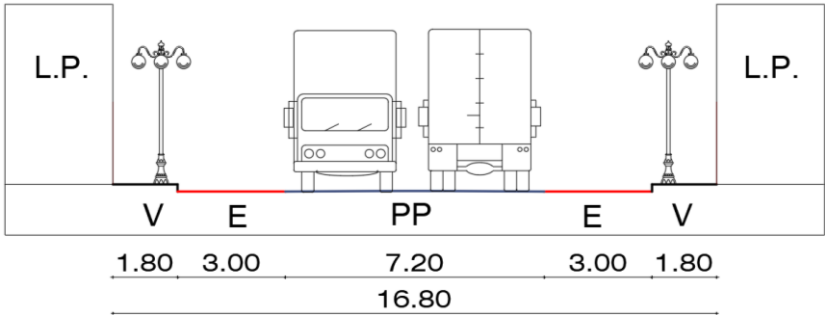
SECCION DE VIA A - A



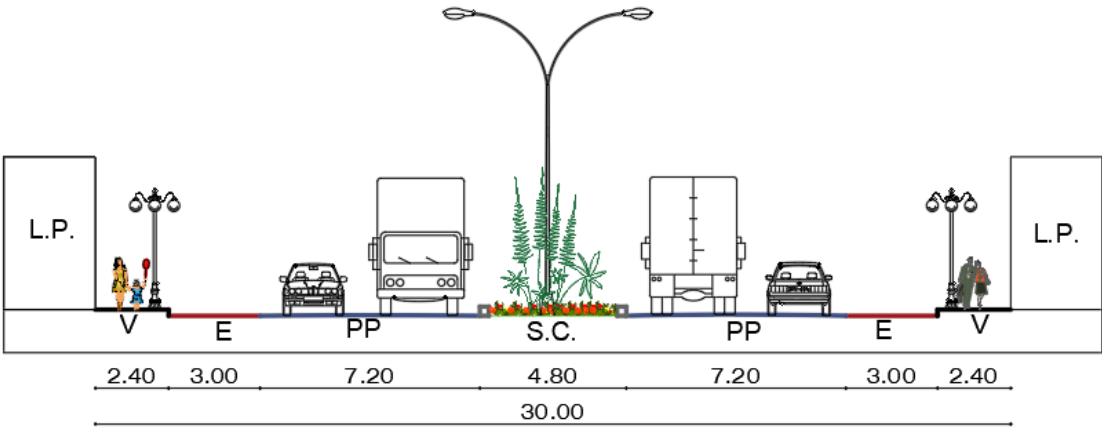
SECCION DE VIA B - B



SECCION DE VIA C - C



SECCION DE VIA D - D



APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

CONSIDERACIONES SUSTANCIALES PARA LA SOLICITUD DE PLANEAMIENTO INTEGRAL A I4 (INDUSTRIA PESADA BÁSICA):

- El uso que se destinara el predio será el Industrial por cuanto esa es la actividad que desarrollara el propietario.
- La dimensión del terreno es óptima para la proyección de un predio industrial de tipo I4.
- La propuesta vial se integra con la trama urbana existente en el sector.

9 DESCRIPCIÓN DE ÁREA Y LINDEROS PERIMETRICOS:

AREA : 69,003.47 M2

COLINDANCIAS Y LINDEROS:

POR EL NORTE: Colinda con propiedad del Raul Gonzalo Bellatin Galdos y Mónica Maria Gomez de la Torre, con una línea quebrada de dos tramos que miden 3.70 ml y 505.15 ml.

POR EL ESTE: Colinda con predio de propiedad del Sr. Rafael Santos Normand y Sra. Francesca Corbetto Tizon, con una línea recta que mide 224.38 ml.

POR EL SUR: Colinda con predio de propiedad del Sr. Rafael Santos Normand y Sra. Francesca Corbetto Tizon, con una línea quebrada de dos tramos que miden 324.68 ml y 167.10 ml.

POR EL OESTE: Colinda con predio de propiedad del Sr. Rafael Santos Normand y Sra. Francesca Corbetto Tizon, con una línea recta que mide 84.26 ml.

El Proyecto ofrece una alternativa de área industrial como tal, el cual contará con zonificación INDUSTRIA PESADA BÁSICA (I4), área de circulación por pistas y veredas; dotación de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe y seguridad.

USOS PROPUESTOS

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MINIMO	TIPO DE INDUSTRIA
1	300 M2.	10 ML.	ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA
2	1,000 M2.	20 ML.	LIVIANA
3	2,500 M2.	30 ML.	GRAN INDUSTRIA
4	(*)	(*)	INDUSTRIA PESADA BASICA

10 DEL TIPO DE HABILITACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLARA:

Habilitación urbana DE TIPO INDUSTRIAL I 4 (INDUSTRIA PESADA BÁSICA).

A CONDICIONES GENERALES:

El proyecto contempla una habilitación urbana de tipo Industrial en Lote Único, y se desarrollará teniendo en cuenta las normas previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normatividad vigente.

B CONDICIONES DE DISEÑO:

VÍAS DE ACCESO:

El acceso hacia el predio se realiza a través de la autopista Panamericana Sur, por la Av. Las Palmeras de Papa León XIII que tiene una sección de vía de 40.00 metros. En el Proyecto de Habilitación urbana se definirán las demás vías.

APORTES REGLAMENTARIOS.

De conformidad con lo que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, las Habilitaciones Urbanas de tipo Industrial para Gran Industria pesada deberá dejar los aportes Reglamentarios según el cuadro siguiente:

CUADRO DE APORTES REGLAMENTARIOS	
DESCRIPCIÓN	APORTE SEGÚ EL RNE EN (%)
PARQUES ZONALES	1.00
OTROS FINES	2.00

Las obras de Habilitación Urbana se ejecutarán de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normatividad vigente.

El sistema de agua potable y alcantarillado:

El proyecto de Agua potable y Alcantarillado se desarrollará de conformidad con la factibilidad de Servicios que se solicitará a la Empresa prestadora del, de requerirse que el abastecimiento del agua potable se realice a través de la perforación de pozos, se realizará previa autorización del ANA (ADMINISTRACIÓN NACIONAL DEL AGUA). De igual forma dependerá de la factibilidad de servicios que otorgue Empresa prestadora del servicio se elaborará el proyecto de alcantarillado para el proyecto de habilitación urbana de tipo industrial.

El proyecto eléctrico deberá elaborarse teniendo en cuenta la factibilidad de servicios que otorgue Luz del Sur, en calidad de Empresa Prestadora del Servicio.

Las Habilitaciones Industriales TIPO 4 deberán cumplir con las especificaciones que determinen los Estudios de Impacto Ambiental, de circulación y de seguridad correspondientes.

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

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

NORMA GH. 020 componentes de Diseño

NORMA A.060 Industria

NORMA A.070 Comercio

NORMA A.080 Oficinas

NORMA E.030 Diseño Sismo resistente

NORMA E.050 Suelo y Cimentaciones

NORMA E.060 Concreto armado

NORMA E.070 Albañilería

NORMA E.090 Estructuras Metálicas.

NORMA EM.040 Instalaciones de Gas.

NORMA EM.080 Instalaciones con Energía Solar.

NORMA EM.090 Instalaciones con energía Eólica.

El sistema Eléctrico:

El proyecto eléctrico deberá elaborarse teniendo en cuenta la factibilidad de servicios que otorgue Luz del Sur, en calidad de Empresa Prestadora de Servicios

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN URBANA				
ZONIFICACIÓN	DENSIDAD/INTENSIDAD DE USO			
Residencial	Densidad Baja (RDB)	Densidad Media (RDM)	Densidad Alta (RDA)	Vivienda Taller I-R
Densidad Bruta (hab./Ha)	110	330	1200	Normas de uso residencial
Densidad Neta (hab./Ha)	165	1300	2250	
Densidad Neta para Conjuntos Residenciales (hab./Ha)	600	2250	2250	
Comercio	Vecinal (CV)	Zonal (CZ)	Metropolitano (CM)	Especializado (CE)
Nivel de Servicio (hab.)	De 2,000 a 7500	De 30,000 a 500,000	300,000 a 1'000,000	De 1,000 a 200,000
Industrial	Industria Elemental y complementaria (I1)	y Liviana (I2)	Gran Industria (I3)	industria pesada básica (I4)
Nivel de Servicio (hab.)	No molesta ni peligrosa	No molesta ni peligrosa	Molesta con cierto grado de peligrosidad	Molesta y peligrosa
Educación	Educación Básica(E1)	Educación Tecnológica (E2)	Superior Educación Universitaria (E3)	Superior Educación Grado (E4)
Nivel de Servicio (hab.)	Inicial E hasta 7,000	Hasta 50,000	Más de 50,000	Más de 50,000
Salud	Posta Médica (H1)	Centro de Salud (H2)	Hospital General (H3)	Hospital Especializado (H4)
Nivel de Servicio (hab.)	2000 a 7,000	20,000 a 50,000	30,000 a 125,000	A 125,000

11 NORMAS LEGALES APLICABLES:

- **DECRETO SUPREMO 022-2016-VIVIENDA:** Instrumento técnico-normativo de planificación física integra en el ámbito provincial que orienta y regulariza la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbanos y rurales, la conservación y protección de recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbanos y rurales del territorio provincial; y la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad.
- La zonificación ecológica y económica, entre otros estudios, contribuye a la formulación del plan de acondicionamiento territorial.
- El plan de acondicionamiento territorial constituye el componente físico-espacial del plan de desarrollo concertado, establecido:
 1. El modelo físico-espacial para el desarrollo territorial en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo.
 2. El marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas de desarrollo territorial en materias de competencia municipal.
 3. Las estrategias de desarrollo territorial y lineamientos para los planes de desarrollo urbano, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.

Artículo 58.- Planeamiento Integral; PI, es un instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración a la trama urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en los centros poblados que carezcan de PDU y/o Zonificación.

Artículo 59.- Ámbito de aplicación del PI; se aplica a los predios comprendidos en los PDU, EU y/o la zonificación con fines de Habitación Urbana cuando:

- El área por Habilitar se realiza por etapas.
- El área por Habilitar no colinda con zonas Habilitadas
- Se realiza la independización o la parcelación de un predio rustico.

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

61.1 El PI del predio rustico 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 número 60.1 del Artículo 60 del presente reglamento, la zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 el ámbito de inversión del PI puede comprender a más de una parcela rustica del mismo propietario.

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

61.3 la propuesta final del PI con el respectivo Informe técnico legal es presentada por la gerencia municipal competente al consejo 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 N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 62.- Vigencia del PI; su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez años (10); sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

- Reglamento Nacional de Edificaciones: Norma GH-020 Capítulo V, Artículo 41: "En los casos en que el Plan de Desarrollo Urbano haya sido desarrollado hasta el nivel de unidades de barrio, no será exigible la presentación del Planeamiento Integral". En este extremo hay que resaltar la eficacia del planeamiento Integral en el hecho que la zona se caracteriza por un desorganizado proceso de ocupación espacial y por carecer la Municipalidad Provincial de Cañete de un Plan de Desarrollo Urbano que adicionalmente debe resaltarse que el actual plan de desarrollo urbano tiene una antigüedad de más de 10 años por lo que resulta obsoleta.

- Ley 29090: El Título III, Capítulo I de la Ley 29090 que dispone el procedimiento administrativo de otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana y edificación señala en su artículo 6, que ninguna obra de habilitación urbana o edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades

- Ordenanza Municipal N° 06-2002-MPC: Mediante acuerdo de consejo N°043- 95-MPC, adoptado Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Cañete, el Reglamento de Usos de Suelo y el Plano de en sesión ordinaria del 06 de Junio de 1995, se aprobó el Plan de Zonificación de Usos de Suelo al 2010, expidiéndose en la misma fecha la Ordenanza N° 06-95-MPC, la misma que constituye el instrumento legal que tiene como objetivo la aplicación formal de las propuestas técnicas-normativa dispuesta en el citado acuerdo, publicándose esta última en el diario Oficial El Peruano con fecha 27-07-1995.

- Ordenanza N° 025-2002-MPC: 10-05-2002 El Consejo Provincial de Cañete aprobó el Plan Estratégico de Desarrollo de la Provincia de Cañete.

- Ordenanza N° 026-2002-MPC: Se aprueban disposiciones complementarias a la Ordenanza N° 006-95-MPC y se declara como Tratamiento Estratégico la zona denominada Pampas de Concón.

APROBACIÓN DE PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

-Ordenanza Municipal N° 06-95-MPC, de fecha 08 de Junio de 1995.

12 FOTOGRAFIAS DEL TERRENO



Se observa el ingreso – ovalo en la Avenida las Palmeras



Se observa la vía de ingreso al terreno



Se observa el terreno de 69,003.47 m2



Se observa el terreno de 69,003.47 m2