

## PLANEAMIENTO INTEGRAL

PROPIETARIOS : FAUSTINO HUAPAYA MARTA ANGELA  
FAUSTINO HUAPAYA GLADYS FELICITA  
NEYRA FAUSTINO JUAN JESÚS  
NEYRA FAUSTINO MARÍA ALEJANDRA  
NEYRA FAUSTINO ROSA ISABEL

REGIÓN : LIMA

PROVINCIA : CAÑETE

DISTRITO : SAN VICENTE DE CAÑETE

UBICACIÓN : SECTOR LA ESMERALDA ENCAÑADA  
U.C. 00962 y U.C. 00963

P. ELECTRÓNICA : P03081013 y P03138555 (OFICINA REGISTRAL CAÑETE)



## ÍNDICE

### 1. ASPECTOS GENERALES

- 1.1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL
  - 1.1.1. GENERALIDADES
  - 1.1.2. MARCO LEGAL
- 1.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL
  - 1.2.1. ESTADO ACTUAL
- 1.3. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PI.
  - 1.3.1. OBJETIVOS GENERALES
  - 1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

### 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
  - 2.1.1. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO U.C. B-58
  - 2.1.2. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO U.C. B-59
- 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
  - 2.2.1. ACCESIBILIDAD
  - 2.2.2. TOPOGRAFÍA
  - 2.2.3. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS
- 2.3. PLANEAMIENTO INTEGRAL
  - 2.3.1. ANÁLISIS DE SU CONTEXTO MEDIATO Y DE LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE A LA FUTURA HABILITACIÓN
  - 2.3.2. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN
  - 2.3.3. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
  - 2.3.4. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS
  - 2.3.5. SISTEMA VIAL URBANO: VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES
  - 2.3.6. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA
  - 2.3.7. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI
- 2.4. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE

## 2.5. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

### 2.5.1. ANÁLISIS DE RIESGO DE DESASTRES

### 2.5.2. ANÁLISIS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

## 2.6. RELACIÓN DE PLANOS

## **1. ASPECTOS GENERALES**

### **1.1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL**

#### **1.1.1. GENERALIDADES**

El presente estudio denominado PLANEAMIENTO INTEGRAL de la U.C. 00962 y U.C. 00963 PARA EL FUTURO DESARROLLO DEL PROYECTO HABILITACIÓN URBANA, CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA, tiene por objetivo lograr que la Municipalidad Provincial de Cañete, asigne bajo ordenanza municipal, la zonificación y vías primarias y locales a un terreno rústico.

Esta propuesta corresponde a la aprobación del Planeamiento Integral de los predios rústicos U.C. 00962 de 1.6996 hectáreas y U.C. 00963 de 1.5496 hectáreas, ubicados en el Sector Esmeralda - Encañada, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 66° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible vigente, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

En concordancia con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, publicado en Diario Oficial El Peruano el 05 de octubre de 2022, que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, donde se define al Planeamiento Integral como 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. Asimismo, establece el ámbito de aplicación, el contenido mínimo, la preparación, elaboración y aprobación del mismo, en esa línea el Artículo 68° indica que el Planeamiento Integral contiene:

- 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.

En ese sentido, se propone el PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO: U.C. 00962 de 1.6996 hectáreas y U.C. 00963 de 1.5496 hectáreas, inscritos en la Partida Electrónica N° P03081013 y la Partida Electrónica N° P03138555 respectivamente, ubicados en el sector Esmeralda - Encañada, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima. La incorporación a la zona urbana se formula con miras a obtener su incorporación al entorno urbano más cercano y una zonificación urbana, acorde con el contexto de su entorno y usos de sus colindantes.

La presente propuesta desarrolla los conceptos integradores de la visión integral del territorio, en función a la normatividad urbanística y arquitectónica vigente, teniendo como objetivo establecer la zonificación, la reglamentación respectiva, el sistema de vías primarias y locales; para que con ello se permita la integración a la trama urbana existente y pueda sobre el mismo realizarse posteriormente la ejecución de un proyecto de habilitación urbana, que además de generar empleo y potenciar la sostenibilidad del desarrollo urbano, logrará que un considerable número de familias mejoren su calidad de vida.

### 1.1.2. MARCO LEGAL

- ❖ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**, en su Artículo 195° inciso 6; establece que corresponde a los gobiernos locales son competentes para *“6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial”, formulando, aprobando, ejecutando y supervisando, entre otros, los planes de Desarrollo Urbano y de Desarrollo Rural”*.
- ❖ **LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972**, como órgano de Gobierno Local, en su competencia, planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial provincial..., emitir las normas técnicas de organización del espacio físico y su uso del suelo y sobre protección y conservación del ambiente... (Art. 73° LOM). Así mismo, es su competencia la organización del espacio físico y usos del suelo de su respectiva jurisdicción... (Art. 79° LOM).
- ❖ **LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE N° 31313**, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios
- ❖ **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el

acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

❖ **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES**, dispone en la Norma GH.020. Cap. V Planeamiento Integral, Art. 37 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 integración a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

Art. 39.- El Planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes.

Art. 40.- Una vez aprobado, el Planeamiento Integral tendrá carácter obligatorio para las habilitaciones futuras, debiendo ser inscrito obligatoriamente en los Registros Públicos.

❖ **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE SAN VICENTE DE CAÑETE**, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2013-MPC, constituye el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano del ámbito de intervención de San Vicente de Cañete, y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y edificaciones, para la aplicación de las propuestas de Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Urbano de San Vicente de Cañete.



## **1.2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**

### **1.2.1. OBJETIVOS GENERALES.**

- ❖ El objetivo general del Planeamiento Integral (PI) es ASIGNAR la ZONIFICACIÓN, las VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES al predio en intervención para fines de integración a la trama urbana existente.

### **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- ❖ Establecer y fijar los derechos de vías de uso público del sector de planeamiento.
- ❖ Definir y precisar la zonificación, así como determinar la ubicación de los Equipamientos Urbanos que requiera el sector de Planeamiento.
- ❖ Proponer una trama urbana innovadora mediante el diseño urbano acorde con la realidad física que presenta el sector.



## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

El presente PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO HABILITACIÓN URBANA, comprende un área total de 3.2492 ha, correspondiente a las U.C. 00962 y U.C. 00963, ambos de propiedad de MARTA ANGELA FAUSTINO HUAPAYA, GLADYS FELICITA FAUSTINO HUAPAYA, JUAN JESÚS NEYRA FAUSTINO, MARÍA ALEJANDRA NEYRA FAUSTINO Y ROSA ISABEL NEYRA FAUSTINO, ubicados en el SECTOR ESMERALDA - ENCAÑADA, DISTRITO DE SAN VICENTE DE CAÑETE, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO LIMA CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA.

#### **2.1.1. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO UC 00962**

##### **2.1.1.1. PARTIDA ELECTRÓNICA**

PARTIDA ELECTRÓNICA N° P03081013

##### **2.1.1.2. PROPIETARIO**

- ❖ MARTA ANGELA FAUSTINO HUAPAYA
- ❖ GLADYS FELICITA FAUSTINO HUAPAYA
- ❖ JUAN JESÚS NEYRA FAUSTINO
- ❖ MARÍA ALEJANDRA NEYRA FAUSTINO
- ❖ ROSA ISABEL NEYRA FAUSTINO

##### **2.1.1.3. UBICACIÓN**

El predio rústico denominado U.C. 00962, se ubica en el Sector Esmeralda - Encañada, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima, al cual se accede desde la carretera Antigua Panamericana Sur (Ver Plano: Ubicación y Localización U-01).

PREDIO : U.C. 00962  
SECTOR : ESMERALDA ENCAÑADA  
DISTRITO : SAN VICENTE DE CAÑETE  
PROVINCIA : CAÑETE  
DEPARTAMENTO : LIMA

2.1.1.4. ÁREA

1.6996 HA (16,996.00 m<sup>2</sup>)

2.1.1.5. PERÍMETRO

535.21 m<sup>2</sup>

2.1.1.6. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

❖ POR EL NORTE:

Una línea recta conformada por el tramo P2-P3, con una longitud de 166.44 m, colinda con la Unidad Catastral N° 00979.

❖ POR EL SUR:

Una línea quebrada conformada por los tramos P4-P5 y P5-P6, con una longitud total de 158.23 m, colinda con el Camino al Centro Poblado Cochahuasi.

❖ POR EL ESTE:

Una línea recta conformada por el tramo P6-P2, con una longitud de 99.02 m, colinda con la Unidad Catastral N° 00963.

❖ POR EL OESTE:

Una línea recta conformada por el tramo P3-P4, con una longitud de 111.52 m, colinda con la antigua carretera Panamericana Sur.

2.1.1.7. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE DATO TÉCNICOS UTM WGS84					
VÉRTICE	LADO	DIST. (m)	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2-P3	166.44	95°14'49"	349398.9790	8551492.1616
P3	P3-P4	111.52	80°52'32"	349547.8890	8551566.5216
P4	P4-P5	151.70	94°57'09"	349581.2590	8551460.1116
P5	P5-P6	6.53	180°02'24"	349440.9690	8551402.3916
P6	P6-P2	99.02	88°53'06"	349434.9290	8551399.9016
Área (Ha)					1.6996
Perímetro (m)					535.21

2.1.2. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO UC 00963

2.1.2.1. PARTIDA ELECTRÓNICA

PARTIDA ELECTRÓNICA N° P03138555

#### **2.1.2.2. PROPIETARIO**

- ❖ MARTA ANGELA FAUSTINO HUAPAYA
- ❖ JUAN JESÚS NEYRA FAUSTINO
- ❖ MARÍA ALEJANDRA NEYRA FAUSTINO
- ❖ ROSA ISABEL NEYRA FAUSTINO

#### **2.1.2.3. UBICACIÓN**

El predio rústico denominado U.C. 00963, se ubica en el Sector Esmeralda - Encañada, distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete, departamento Lima, al cual se accede desde la carretera Antigua Panamericana Sur (Ver Plano: Ubicación y Localización U-01).

PREDIO : U.C. 00963  
SECTOR : ESMERALDA ENCAÑADA  
DISTRITO : SAN VICENTE DE CAÑETE  
PROVINCIA : CAÑETE  
DEPARTAMENTO : LIMA

#### **2.1.2.4. ÁREA**

1.5496 HA (15,496.00 m<sup>2</sup>)

#### **2.1.2.5. PERÍMETRO**

520.57 m<sup>2</sup>

#### **2.1.2.6. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

##### **❖ POR EL NORTE:**

Una línea recta conformada por el tramo P1-P2, con una longitud de 164.67 m, colinda con la Unidad Catastral N° 00979.

##### **❖ POR EL SUR:**

Una línea recta conformada por el tramo P6-P7, con una longitud total de 169.56 m, colinda con el Camino al Centro Poblado Cochahuasi.

❖ **POR EL ESTE:**

Una línea recta conformada por el tramo P2-P6 con una longitud de 99.02 m, colinda con la Unidad Catastral N° 00962.

❖ **POR EL OESTE:**

Una línea recta conformada por el tramo P7-P1, con una longitud de 87.32 m, colinda con la Unidad Catastral N° 00964.

**2.1.2.7. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:**

CUADRO DE DATO TÉCNICOS UTM WGS84					
VÉRTICE	LADO	DIST. (m)	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	164.67	98°53'49"	349251.6590	8551418.5916
P2	P2-P6	99.02	84°45'07"	349398.9790	8551492.1616
P6	P6-P7	169.56	91°04'34"	359434.9290	8551399.9016
P7	P7-P1	87.32	85°16'31"	349278.1190	8551335.3816
Área (Ha)					1.5496
Perímetro (m)					520.57

**2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

**2.2.1. ACCESIBILIDAD**

El acceso al terreno se da a través de la Carretera Antigua Panamericana Sur – Sector Esmeralda Encañada, vía importante que posee un alcance interdistrital, regional y nacional; la que a su vez se conecta con la vía que conduce hacia el Centro Poblado Cochahuasi, permitiendo la conectividad del terreno con la trama urbana existente.

**2.2.2. TOPOGRAFÍA**

El relieve del terreno presenta las siguientes características:

El terreno presenta características de terreno llano que varían entre las cotas 46.00 m hasta 48.50 m aproximadamente, habiendo una diferencia de niveles de 2.50 m a lo largo de su área, presentando una pendiente de 0.78%.

De acuerdo a lo descrito, el terreno tiene una morfología llana con

pendiente que no supera el 1.00 %.

### **2.2.3. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**

La factibilidad de dotación de servicios básicos de agua y alcantarillado es factible mediante una ampliación de la red matriz existente, lo cual se solicitará la factibilidad de dotación de estos servicios a la EPS EMAPA CAÑETE S.A., previo a la habilitación urbana a llevarse a cabo oficialmente, sobre el terreno en cuestión.

Sobre la factibilidad de energía eléctrica, se considera viable a partir de las redes públicas que corren cercanas al terreno en mención, sin embargo, su factibilidad oficial, se solicitara a la empresa LUZ DEL SUR S.A.A., previamente a la habilitación urbana del terreno en mención.

## **2.3. PLANTEAMIENTO INTEGRAL**

### **2.3.1. ANÁLISIS DE SU CONTEXTO MEDIATO Y DE LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE A LA FUTURA HABILITACIÓN**

El predio está localizado a menos de 300 metros del sector urbano correspondiente a la Habilitación Urbana Santa Rosa Alta, y a 2.40 kilómetros del radio de la Plaza de Armas del distrito de San Vicente de Cañete, ambos, importantes áreas urbanas consolidadas del distrito de San Vicente de Cañete, provincia de Cañete. Se accede a través de una vía establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del distrito de San Vicente de Cañete, lo cual permite la fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito de San Vicente de Cañete y provincia de Cañete.

El ámbito de intervención de la propuesta de Planeamiento Integral, colinda con la zona designada por el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete; en tal sentido, se puede observar que se han localizado equipamientos y obras inmobiliarias de todo tipo dentro del entorno

mediato e inmediato del predio materia de este estudio; lo cual es un indicador que este sector es una zona con gran potencial de crecimiento urbano planificado.

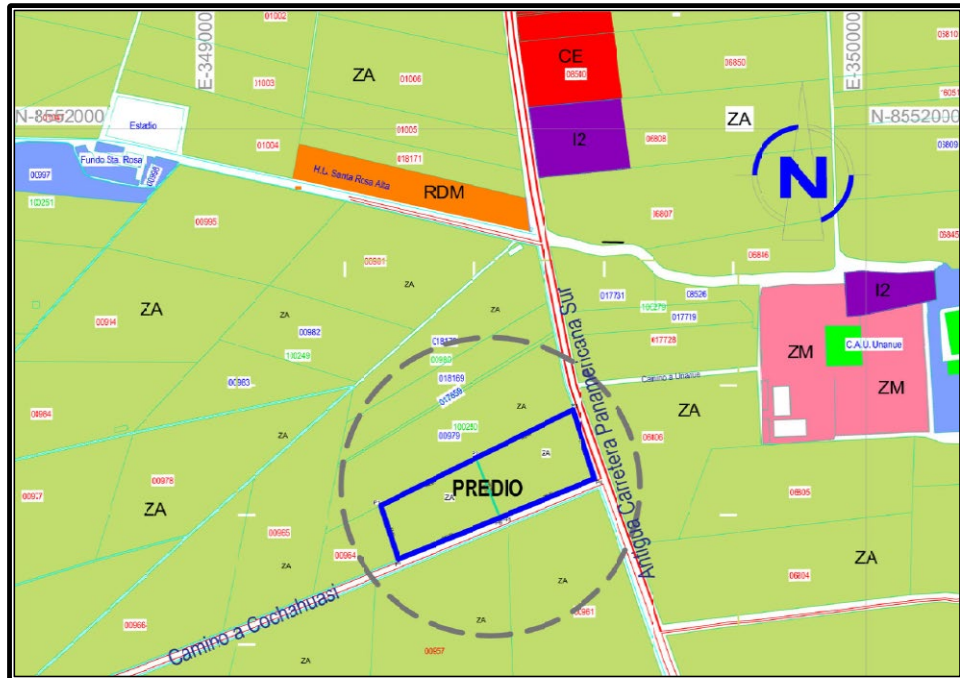


Imagen 01: Esquema de integración de los predios U.C. 00962 y U.C. 00963 al área urbana existente.

Fuente: PDU San Vicente de Cañete.

### 2.3.2. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El predio se encuentra calificado como **ZA (ZONA AGRÍCOLA)**, de acuerdo con el Instrumento de Planificación Urbana, Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete se encuentra como urbanizable.

### 2.3.3. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

Considerando que el área de intervención del Planeamiento Integral no se encuentra ubicado en Zona de protección o reserva natural, no está afectado como Zona de Restos Arqueológicos ni paleontológicos, no se encuentra tipificado como Zona de protección especial de valores paisajísticos, históricos, ambientales, arqueológicos, científicos o culturales, que hagan incompatible su transformación en zona urbana; y teniendo su cercanía a la zona urbana consolidada como es la Habilitación Urbana Santa Rosa Alta, se ha considerado PROPONER la siguiente

Zonificación, que, como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en lo siguiente:

- ❖ Su anexión al **ÁREA URBANA** con fines de vivienda, considerando que al encontrarse próximo a áreas urbanas consolidadas, cuenta con la factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica, Gas Natural domiciliario, provisión de agua potable y alcantarillado.
- ❖ Se propone una **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, acorde a los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Recreación Pública, Educación y Otros Fines.
- ❖ El área clasificada como **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)** Tipo 4, se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, así como el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016- VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.
- ❖ Al proponer, la inclusión de los predios U.C. 00962 y U.C. 00963 al **ÁREA URBANA** correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete; dentro del proceso de Habilitación Urbana, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios propuestos son concordantes con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible – RATPUDUS – D.S. N° 012-2022-VIVIENDA y son los siguientes:

ZONIFICACIÓN	USO		DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab/Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	AREA LIBRE MÍNIMA (%)
ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA – ZDM	UNIFAMILIAR		560	90	6	3 + Azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	12	8	5 + Azotea	30
		Frente a Parque o Avenida <sup>(1)</sup>	3170	300	10	5 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	5 + Azotea	40

<sup>(1)</sup>Avenida de más de 20 ml de sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.



**2.3.4. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS**

En base al Plan de Desarrollo Urbano de distrito de San Vicente de Cañete y la Norma Técnica TH 010 del Reglamento Nacional de Habilitaciones, se propone para los predios U.C. 00962 y U.C. 00963 los siguientes aportes urbanísticos y edificatorios según su tipo:

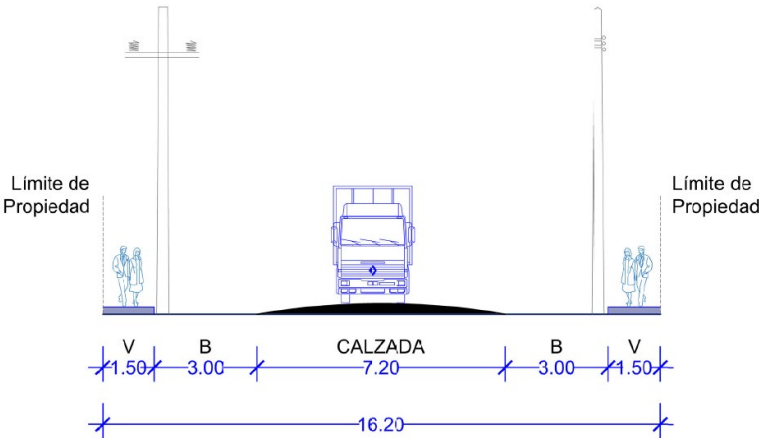
APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIÓN URBANA NORMA TH. 010 DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES				
TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL DE APORTES REGLAMENTARIOS
		EDUCACIÓN	OTROS FINES	
ZDM	8.00%	2.00%	3.00%	13.00%

**2.3.5. SISTEMA VIAL URBANO:**

La propuesta vial a nivel de Planeamiento Integral, tiene el objetivo de definir la vialidad que permita la movilidad y la accesibilidad urbana hacia y desde el área a urbanizar que corresponde a los predios U.C. 00962 y U.C. 00963 y su conexión con la trama existente.

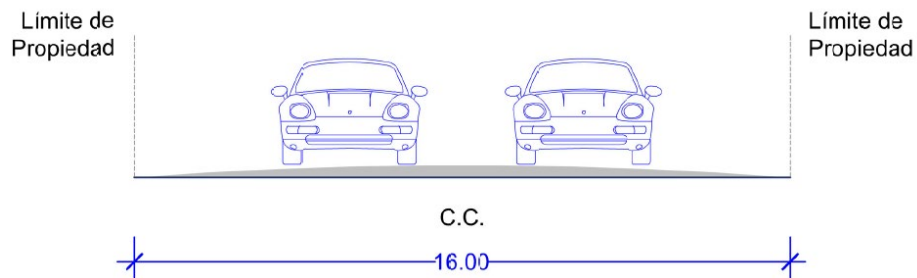
El acceso a los predios U.C. 00962 y U.C. 00963 se da a través de una vía denominada antigua Carretera Panamericana Sur, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del distrito de San Vicente de Cañete.

**SECCIONES DE VÍAS EXISTENTES**



**SECCIÓN A-A**

Antigua Carretera Panamericana Sur



### SECCIÓN B-B

Camino de Acceso al C.P. Cochahuasi

#### 2.3.6. INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

Los predios U.C. 00962 y U.C. 00963, correspondientes al ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral, se integran a la trama urbana más cercana, constituida por el casco urbano de la Habilitación Urbana Santa Rosa Alta; manteniendo la compatibilidad con el contexto inmediato de su entorno y los usos de suelo de sus colindantes según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete.

La propuesta vial a nivel de planeamiento integral, tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la movilidad y la accesibilidad urbana desde el área de estudio que corresponde al terreno y articularlo a la trama vial urbana existente. Al respecto, el acceso a los predios se da a través de la proyección de una vía existente, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano como es la antigua carretera Panamericana Sur, constituida en una vía regional. Asimismo, al área de intervención se accede desde una segunda vía que es la vía de acceso al Centro Poblado Cochahuasi. Ambas vías conectan al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del distrito de San Vicente de Cañete, mediante estas vías que se mantendrán; como se observa en el Plano de Planeamiento Integral, con Lámina PI-01.

### **2.3.7. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI**

El Planeamiento Integral de los predios U.C. 00962 y U.C. 00963, será un instrumento de planificación urbana complementario con el que contará el área de intervención para orientar su crecimiento durante los próximos diez años.

Para garantizar la ejecución de las propuestas establecidas en el Planeamiento Integral, es necesario diseñar un conjunto de procedimientos y acciones que contribuyan a la consecución de los objetivos propuestos en el Plan. El propósito de un plan de monitoreo es precisamente evaluar los lineamientos, políticas, programas y proyectos contenidos en el Plan para así decidir estrategias que permitan cumplir los objetivos.

En ese sentido se presentan tres estrategias de monitoreo que responden a las propuestas generales, normativas y específicas establecidas en el PI:

#### **A) Estrategia de Implementación de PI**

Está relacionada con la correcta aplicación de las propuestas normativas. El PI concluye en un Clasificación vial, Zonificación de usos de suelo y Parámetros urbanos, los cuales complementarán los lineamientos técnicos de evaluación relacionados a los procesos de Licencias de Habilitación, Edificación y Funcionamiento establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Municipalidad Provincial de Cañete.

La estrategia consiste directamente en el Fortalecimiento de las capacidades institucionales de gestión urbana-municipal, que implica la capacitación y articulación entre los actores directos de estos procedimientos, siendo la Unidad de Administración Tributaria la encargada de brindar las Licencias de Funcionamiento, y la Subgerencia de Obras Privadas la encargada de revisar los procesos de Licencias de Habilitaciones urbanas y Edificaciones, todo dentro

del marco de la Ley N° 29090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

**B) Estrategia de seguimiento de PI**

El Planeamiento Integral concluye en un estudio de oferta y demanda de equipamientos urbanos. Este estudio será insumo para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de San Vicente de Cañete. Asimismo, temporalmente este estudio permitirá realizar el seguimiento de la cobertura de la demanda de metros cuadrados de terrenos destinados para equipamientos educativos, de salud, culturales, comerciales, recreativos (parques, plazas y canchas deportivas) y de otros fines a corto, mediano y largo plazo. Los terrenos recibidos como aportes serán gestionados por la municipalidad provincial de Cañete y serán parte en la formulación de la cartera de proyectos priorizados de la programación multianual de Inversiones- INVIERTE.PE.

**C) Estrategia de evaluación**

La evaluación y control del Plan se define como el conjunto de actividades incluidas en el proceso de medir, recopilar, registrar, procesar los resultados evolutivos del territorio y así facilitar la adopción de decisiones que contribuyan a mantener o reorientar la conducción de ésta hacia sus objetivos. Se refiere a la valoración del comportamiento a medida que se van materializando los instrumentos de planificación y las estrategias de implementación.

La evaluación, que se constituye como el principal elemento de seguimiento y monitoreo, deberá realizarse anualmente desde el momento en que se apruebe el PI. El propósito del seguimiento es alertar sobre la conducción de la ejecución, la eficacia y la eficiencia de la implementación y los grados de impacto que va generando el Plan; con la intención de comunicar a los implicados con poder de decisión para:

- ❖ Adoptar medidas apropiadas para el cumplimiento de los objetivos

- ❖ Perfeccionar las operaciones de la actividad
- ❖ Reprogramar o modificar metas
- ❖ Revisar objetivos en relación con los efectos sobre la población, el medio natural o el patrimonio histórico.

Para el desarrollo de esta estrategia se identifica a la Subgerencia de Obras Privadas y a la Unidad formuladora de PIP como actores directos, contando con el registro de los resultados y avances de las obras y proyectos del PI.

Desde el Municipalidad Provincial de Cañete, se contará además con el Comité de gestión local como un sistema de Monitoreo Ciudadano, el mismo que a través de las Asambleas generales, representará a la población en el seguimiento y coordinación, llevando los temas de interés a las oficinas mencionadas y permitiendo conocer los avances del PI a la población.

#### **2.4. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE**

El predio está localizado a menos de 300 metros del sector urbano correspondiente a la Habilitación Urbana Santa Rosa Alta y a 2.40 kilómetros de la plaza de armas del distrito de San Vicente de Cañete, importantes áreas urbanas consolidadas del distrito de San Vicente de Cañete y provincia de Cañete. Se accede a través de una vía, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del distrito de San Vicente de Cañete, lo cual permite la fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito de San Vicente de Cañete y provincia de Cañete.

Se accede a través de la proyección dos vías existentes, establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano, las cuales conectan a los predios materia de intervención de forma directa con el casco urbano del distrito de San Vicente de Cañete, lo cual permite su fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito de San Vicente de Cañete, departamento

de Lima.

En tan sentido, al colindar de manera directa el área de expansión urbana establecida en el PDU Distrito de San Vicente de Cañete, se puede observar que se ha delimitado la ubicación de equipamientos y zonificaciones destinada para obras inmobiliarias de carácter urbano dentro de su entorno mediano e inmediato; lo cual es un indicador que este sector es una zona con gran potencial de crecimiento para fines de integración al suelo urbano.

## **2.5. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO**

### **2.5.1. ANÁLISIS RIESGO DE DESASTRES**

#### **2.5.1.1. SEGÚN PLATAFORMAS GEOESPACIALES**

##### **2.5.1.1.1. SIGRID**

Revisada la plataforma geoespacial de consulta de información oficial y actualizada para la gestión del riesgo de desastres SIGRID (Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres) se advierte lo siguiente:

- ❖ En lo que corresponde a la **SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR INUNDACIÓN**, los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963, tienen una condición de **RIESGO MODERADO**.
- ❖ En lo que corresponde a **PELIGRO POR MOVIMIENTO DE MASA**, sobre los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963, no se presentan registros de caídas, deslizamientos, flujo, reptación o vuelco, ni zonas críticas.
- ❖ En lo que corresponde a la **SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR MOVIMIENTO EN MASA**, los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963, tienen una condición de **RIESGO MUY BAJA**.
- ❖ En lo que corresponde a **CARTOGRAFÍA DE RIESGOS**, sobre los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963, **no se presentan**

**registros de Zonas de Riesgo no Mitigable.**

**2.5.1.1.2. GEOCATMIN**

Revisada la plataforma geoespacial GEOCATMIN, sistema de información geográfica que permiten la interactividad de la información geológica y catastral minera del Perú, se advierte lo siguiente:

- ❖ Los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963:
  - No se encuentran sobre áreas de Defensa Nacional.
  - No se encuentran sobre Zonas Arqueológicas.
  - No se encuentran sobre áreas naturales protegidas.
  - No se encuentra sobre Sitios RAMSAR o Ecosistemas Frágiles.
  - No se encuentran ubicados en áreas de uso público o derecho de vía.
- ❖ En lo que corresponde a **SUSCEPTIBILIDAD A INUNDACIÓN PLUVIAL**, los predios rurales: U.C. 00962 y U.C. 00963, tienen un **NIVEL BAJO**.

En tal sentido, revisada las plataformas geoespacial de consulta de información oficial SIGRID (Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres), GEOCATMIN, los PREDIOS RURALES: U.C. 00962 y U.C. 00963:

- ❖ En lo que corresponde a la SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR INUNDACIÓN tienen la condición de RIESGO MODERADO.
- ❖ En lo que corresponde a PELIGRO POR MOVIMIENTOS EN MASA, no se presentan registros de caídas, deslizamientos, flujo, reptación o vuelco, ni zonas críticas. Por lo que en lo que corresponde a la SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR MOVIMIENTOS



EN MASA tienen la condición de RIESGO MUY BAJA.

- ❖ En lo que corresponde a RIESGO POR PELIGRO DE SISMO le corresponde un NIVEL DE RIESGO ALTO, por encontrarse en la Zona 4.
- ❖ En lo que corresponde a RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS, no se encuentran en una zona de riesgo.
- ❖ No se encuentran en Zonas de Riesgo no mitigable.
- ❖ No se encuentran sobre Áreas de Defensa Nacional.
- ❖ No se encuentran sobre Zonas Arqueológicas.
- ❖ No se encuentran sobre áreas naturales protegidas.
- ❖ No se encuentran sobre Sitios RAMSAR o Ecosistemas Frágiles.
- ❖ No se encuentran ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.

Para la futura ejecución de obras de habilitación urbana y de edificaciones, se deberán realizar los estudios correspondientes a fin de determinar las especificaciones técnicas y constructivas que se adapten a sus características y necesidades.

#### **2.5.1.2. FACTORES**

##### **2.5.1.2.1. Geomorfología y Clima**

La superficie territorial ocupada por la región, muestra un complejo tectonismo y una estratigrafía diferenciada, que está conformado por un terreno arenoso limoso y pedroso. Casos de inundaciones (definir causas: lluvias, sismos, otros): El antecedente más representativo es el del fenómeno del niño que trae consigo catástrofes por inundaciones.

##### **2.5.1.2.2. Climatología**

En base al mapa de clasificación climática del Perú (SENAMHI 1988), desarrollado a través del Sistema de Clasificación de climas

de WARREN Thornthwaite, el distrito de San Vicente de Cañete se caracteriza por presentar un clima árido con deficiencia de humedad en todas las estaciones del año húmedo, y templado.

Las temperaturas máximas fluctúan en el año entre 18 °C en agosto y 26.7 °C, mientras que la temperatura mínima oscila entre 13.5 °C en agosto y 19 °C en febrero.

#### **2.5.1.2.3. Estabilidad**

En el sector Esmeralda Encañada y en general el distrito de San Vicente de Cañete, está emplazado sobre depósitos de suelos sedimentarios finos, heterogéneos, de unidades estratigráficas recientes.

#### **2.5.1.2.4. Sismos.**

El Sector Esmeralda Encañada registra importante historial sobre sismos de gran magnitud acontecidos, ubicándose en zona de riesgo sísmico 4, el ultimo sismo de gran magnitud se produjo en agosto de 2007 con una intensidad de 7.9, el distrito de San Vicente de Cañete, sufrió daños materiales en la estructura de las viviendas existentes.

#### **2.5.1.2.5. Inundaciones**

De acuerdo al mapa de peligros del Instituto Geológico Minero y Metalúrgico (INGEMMET), los principales peligros que amenazan a la ciudad de San Vicente de Cañete están relacionados con la presencia del Fenómeno El Niño, sobre todo cuando se producen fuertes precipitaciones pluviales que originan severas inundaciones en zonas de difícil drenaje, según el Mapa de Peligro de inundación del distrito de San Vicente de Cañete – GEOCATMIN, se encuentra en una zona de riesgo medio.

#### **2.5.1.2.6. Canales y acequia de riego.**

En lado Este del predio corre paralelo a la antigua Carretera Panamericana Sur corre el canal Pachacamilla, sobre el cual se viene ejecutando su canalización.

#### **2.5.1.2.7. Áreas Protegidas**

No se registra causal que determine que se encuentra en un Área Protegida y no ostenta la denominación de reservas naturales, zonas arqueológicas y/o monumentales.

### **2.5.2. ANÁLISIS ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO**

#### **2.5.2.1. Medio Ambiente**

La futura Habilitación Urbana Residencial, no representa algún tipo de riesgo ambiental; en zona adyacente no se registra actividad que tenga impacto ambiental negativo.

#### **2.5.2.2. Identificación de impactos ambientales**

Durante la fase de ejecución de la obra, va haber afectación al medio físico tales como la generación de polvos, humos y gases emitidos por los equipos y maquinaria pesada, de igual manera va causar ruidos. Los mismos que pueden disminuirse si se monitorea el cumplimiento de las normas ambientales. En cuanto al suelo y al agua, también es probable que haya contaminación por los combustibles carburantes y lubricantes, como residuos sólidos en la fase de ejecución. Lo que también se puede mitigar si se monitorea o controla el comportamiento ambiental. Durante el transporte de materiales de la cantera a obra pueden producirse emisiones de material particulado (polvo), afectando a la población local y/o vida silvestre.

Al respecto, esta emisión de polvo puede minimizarse, humedeciendo periódicamente los caminos temporales, así como humedeciendo la superficie de los materiales transportados y cubriéndolos con un toldo húmedo. Durante el proceso de construcción se generarán materiales excedentes, los cuales deberán ser colocados en botaderos, debidamente compactados, por lo menos con cuatro pasadas de tractor de orugas, sobre de capas de un espesor adecuado.

**2.5.3. CONCLUSIÓN**

Se concluye que el predio donde se desarrollará el planeamiento integral para su futura habilitación urbana, no representa algún tipo de riesgo inminente, de carácter sísmico, pluvial, o por alguna eventual caída de huaycos, inundaciones u otro fenómeno natural, siendo de riesgo bajo.

**2.6. RELACIÓN DE PLANOS**

	DENOMINACIÓN DEL PLANO	N° DE LÁMINA
1	Plano de Ubicación y Localización	U-01
2	Plano Perimétrico de la U.C. 00962 y U.C. 00963	P-01
3	Plano de Uso del Suelo	US-01
4	Planeamiento Integral	PI-01
5	Plano Propuesta de Zonificación	PZ-02
6	Plano de Propuesta Arquitectónica	PA-01