

APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

ANEXIÓN DE PREDIO AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN

DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
(RDM)

MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA

PREDIO: UBICACIÓN RURAL LOTE DE TERRENO DE CULTIVO
IMPERIAL
Partida N° P17075220

UBICACIÓN: REGIÓN LIMA, PROVINCIA CAÑETE, DISTRITO
IMPERIAL

PROPIETARIOS: CONSTRUCTORA INMOBILIARIA APB SAC Y
M3 CONSTRUCTORES SAC

CONTENIDO

A.	OBJETIVOS	3	B.		
	DATOS DEL PREDIO	4	1.		
	UBICACIÓN	4	2.		
	ACCESIBILIDAD.....	4	3.		
	TITULARIDAD DEL PREDIO Y PROMOTOR	4	4.		
	ÁREA, PERÍMETRO Y LINDEROS	5	5.		
	ESTADO ACTUAL DEL PREDIO	5	C.		
	APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL	6	1.		
	MARCO NORMATIVO	7			
1.1.	Reglamento Nacional de Edificaciones.	7			
1.2.	Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.	7			
1.3.	Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.....	7			
2.	ZONIFICACION Y USOS DE SUELOS	7			
2.1.	Parámetros Normativos	9			
2.2.	Aportes reglamentarios	9			
3.	SISTEMA VIAL	9	4.		
	SUFICIENCIA Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS	13			
4.1.	Sistema de agua potable	13	4.2.		
	Sistema de desagüe	13	4.3.		
	Sistema eléctrico	14			
5.	PANEL FOTOGRAFICO	14			

APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA

El Proyecto AVN IMPERIAL (Techo Propio), surge como una iniciativa de los propietarios del predio y el promotor inmobiliario, de brindar a los hogares de menores recursos económicos que carecen de vivienda, la alternativa de acceder a una en Imperial, mediante el programa Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) de MIVIVIENDA.

La decisión de emprender un proyecto de viviendas se sustenta en gran parte en el déficit habitacional de viviendas a nivel nacional, del cual el poblado de Imperial no es ajeno.

El terreno tiene la zonificación de Zona Agrícola (ZA) de acuerdo al Certificado de Zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial de Cañete ; Asimismo el predio no está considerado dentro del Plan de Desarrollo del distrito de Imperial; por lo que conforme a lo establecido en el RNE y RATDUS, previa a la Habilitación Urbana es necesaria la Aprobación de Planeamiento Integral (PI), para la Anexión de Predio al Área Urbana y la Asignación de Zonificación.

El área del predio a habilitar colinda con áreas de uso Agrícolas , para ello se elabora el presente expediente de “Aprobación de Planeamiento Integral”, que comprende la integración del predio a la trama urbana a través de vías primarias y así como la asignación de zonificación acorde con el proyecto urbanístico a desarrollar dentro del predio

A. OBJETIVOS

El objetivo es la APROBACIÓN DEL PLANTEAMIENTO INTEGRAL, mediante el cual se obtenga la Anexión al Área Urbana de Imperial, del predio denominado “CODIGO CATASTRAL 8_3508560_105812 PROYECTO UNION CAMPESINA VALLE CAÑETE”, considerando la Asignación de Zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), que se indica en conformidad con la norma TH.010 de Habilitaciones Residenciales.

Contribuir en ser parte de una Ciudad Sostenible: segura, saludable, atractiva, ordenada y eficiente en su funcionamiento y desarrollo, de manera que sus habitantes puedan vivir en un ambiente confortable.

B. DATOS DEL PREDIO

1. UBICACIÓN

Imperial es uno de los 16 distritos de la Provincia de Cañete, se ubica en la región Chala, y su capital Imperial que se encuentra a una altitud de 150 m.s.n.m. tiene una población urbana cercana a los 40,000 habitantes.

El predio denominado “CODIGO CATASTRAL 8_3508560_105812 PROYECTO UNION CAMPESINA VALLE CAÑETE”, se encuentra ubicado al Sur Este del centro urbano del Distrito de Imperial, Provincia de Cañete, Región Lima, contiguo al lado Este del Estadio de Imperial, como se presenta gráficamente en el plano de Ubicación y Localización U-01.

2. ACCESIBILIDAD

El acceso a Imperial se puede realizar principalmente por 2 rutas, se ingresa desde el km 121.00 de la Panamericana Sur (altura del acceso a Puerto Fiel), por una carretera asfaltada en dirección al Este (15.00 km), y desde Quilmaná hacia Imperial, mediante la vía que se dirige al Sur (13.50 km).



**UBICACIÓN
DEL
PREDIO**

Imagen N°1: Localización del predio (Fuente Google).

3. TITULARIDAD DEL PREDIO Y PROMOTOR

El predio, corre inscrito en la Partida N° P17075220, del Registro de Predios de Propiedad Inmueble de Lima – Oficina Registral de Cañete, a favor de la sociedad conformada por CONSTRUCTORA INMOBILIARIA APB SAC y M3 CONSTRUCTORES SAC , quienes tienen derechos y responsabilidades conforme a lo indicado en la Norma G.030 del RNE.

4. ÁREA, PERÍMETRO Y LINDEROS

De acuerdo a la copia literal, el predio cuenta con la siguiente área y perímetro:

Área: 1 Ha. 5,674 m².

Perímetro: 769.08 ml.

Linderos:

Por el Norte: Colinda con terrenos agrícolas, con una línea recta de 336.60 ml.

Por el Este: Colinda con terreno agrícola de Imperial, con una línea recta de 46.10 ml.

Por el Sur: Colinda con propiedad de terceros, con una línea recta, 335.43 ml.

Por el Oeste: Colinda con carretera Imperial Quilmana, con una línea recta de 50.94 ml.

Asimismo, el levantamiento de campo, presenta un área de 15,674.00 m² con un perímetro de 769.08 ml., cuyo Cuadro de Datos Técnicos en WGS 84 y PSAD 56 se adjunta.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM PSAD 56

CUADRO DE COORDENADAS UTM					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	50.94	75°5'44"	350406.1300	8562349.4900
B	B-C	336.60	103°59'27"	350397.8600	8562399.7500
C	C-D	46.11	72°56'27"	350706.9300	8562533.0800
D	D-A	335.43	107°58'21"	350711.9700	8562487.2500

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM WGS84

CUADRO DE COORDENADAS UTM					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
A	A-B	50.94	75°5'44"	350231.8371	8552763.5981
B	B-C	336.60	103°59'27"	350223.5671	8552813.8581
C	C-D	46.11	72°56'27"	350532.6371	8552947.1881
D	D-A	335.43	107°58'21"	350537.6771	8552901.3581

5. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El terreno materia del presente planeamiento integral se encuentra libre y en desuso, no se desarrolla actividad agrícola alguna. En cuanto a su superficie presenta una topografía relativamente plana, con pendientes de aproximadamente entre 1% al 3%.

C. APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

El presente expediente de Aprobación de Planeamiento Integral representada gráficamente en el plano PI-01, justifica el objetivo de los procedimientos administrativos que se solicitan; el Planeamiento Integral comprende la anexión y organización del uso del suelo y propone la asignación de zonificación y la sección de las vías del predio en proyecto, como se muestra en el plano de Propuesta de Zonificación PZ-02.

El PI asimismo establece las características y lineamientos a tener en cuenta en la habilitación urbana.

La aprobación del plan integral como fase de inicio del Proyecto de Interés Social – Techo Propio a ejecutarse para la población beneficiaria del Distrito de Imperial y otros distritos aledaños se sustenta principalmente en el déficit habitacional de viviendas que se presenta en toda la provincia.

Aprobado el Planeamiento Integral e inscrito en los registros públicos, su cumplimiento tendrá carácter obligatorio para las habilitaciones futuras.

1. MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el cual se desarrollan los lineamientos técnicos y legales para el planteamiento del presente proyecto, es el RNE y el RADTUS, y se considera de acuerdo a la siguiente descripción:

1.1. Reglamento Nacional de Edificaciones.

Título II –Habilitaciones Urbanas, Consideraciones Generales de las Habilitaciones, Norma GH. 010, referida al Planeamiento Integral. Título II –Habilitaciones Urbanas, Norma GH. 020 Componentes de Diseño Urbano. Capítulo I Generalidades.

En respuesta al artículo 2, se formula un Planeamiento Integral con un sistema vial que permite que la habilitación urbana a desarrollar se integre e intercomunique con el núcleo urbano de Imperial, Capítulo II Diseño de vías En respuesta al Artículo 7.- En las Vías Locales Secundarias de las Habilitaciones para Vivienda, se dispondrá de veredas en cada frente que habilite lotes, dos módulos de calzada y en el caso de estacionamientos, podrán disponerse en un solo frente de la vía, la cual puede tener una sección total de 9.60 ml., conforme se representan en los planos U-01 y PI-01.

Capítulo V Planeamiento Integral

Según el Artículo 39, El Planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta el planeamiento integral vigente.

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

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

De acuerdo al Artículo 58, El Planeamiento Integral – PI, propone la asignación de zonificación y plantea las vías con fines de anexión e integración al área urbana, teniendo en cuenta que el centro poblado carece de PDU y/o de zonificación.

Según el Artículo 61 referido al PI de predio rústico no contenido en el PDU, se asigna la Zonificación y establece la reglamentación respectiva, para su presentación al Consejo Municipal Provincial y su aprobación mediante Ordenanza de acuerdo a la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

1.3. Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación. D.S. N° 010-2018-VIVIENDA

Considerando que el proyecto contempla una Habilitación Urbana Tipo 5, de acuerdo al marco de productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., se acoge a los parámetros planteados en esta normativa.

2. ZONIFICACION Y USOS DE SUELOS

El predio al que se le aplica el presente Planeamiento Integral como instrumento técnico normativo, para asignarle una zonificación y vías, tiene la vocación natural de integrarse al pueblo de San Isidro Chico y Grande del Distrito de Imperial.

Su tendencia de convertirse en parte del área urbana se sustenta considerando prioritariamente la necesidad de viviendas de la población y su estratégica ubicación geográfica contigua al centro poblado, entre otras características apropiadas que se avizoran favorables como, la presencia de servicios, la seguridad ante la delincuencia y riesgos naturales y la infraestructura básica cercana (Salud, educación, comercio, etc), con la que se integraría generando plusvalía al pueblo. Se indica que el terreno tiene la zonificación de ZONA AGRICOLA (ZA), es preciso indicar que el terreno actualmente se encuentra improductivo a la economía, sociedad y cultura como se describe en el estado actual del predio.

Así mismo, el predio no está contemplado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Imperial, aprobado mediante Ordenanza N° 028-2008-MPC, de fecha 01 de octubre de 2008, constituyéndose de acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), en un predio rústico que para su anexión a la trama urbana y asignación de zonificación y vías, requiere de la aplicación de un Planeamiento Integral.

Teniendo en consideración las justificaciones expuestas, el presente planeamiento integra el predio al área urbana y le asigna la zonificación urbana de RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).

La zonificación asignada se sustenta por lo siguiente:

- El terreno será destinado al Proyecto de Adquisición de Vivienda Nueva AVN Techo Propio Imperial, correspondiente a uno de los programas de vivienda de interés social de MiVivienda, orientado a los grupos familiares de menores recursos económicos.
- El proyecto que se realizará , consta de unas 100 viviendas aprox.
- La existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y/o recreación) y de los servicios públicos básicos suficientes para los requerimientos del proyecto.
- La similitud de uso y densidad que presenta el centro poblado adyacente y que además se encuentra de acuerdo con el planteamiento del proyecto respecto a

la gestión del suelo y el ordenamiento de su territorio, de acuerdo al Plano de Propuesta de Zonificación Z-01.

Se ha tomado en cuenta que, en las áreas cercanas al predio, se vienen desarrollando actividades urbanas de tipo residencial y comercial, teniendo edificaciones de hasta 02 niveles en lotes pequeños. Este nivel de estructuración demuestra el comportamiento de la demanda inmobiliaria en esta zona, lo cual permite determinar que el área de terreno entre 70.00 a 100.00 m², sería óptimo para la construcción de viviendas familiares de hasta 02 niveles, complementándose además con el de la capacidad adquisitiva de la población, pues se orienta a que las familias que puedan adquirir estas viviendas sean principalmente aquellas de baja capacidad adquisitiva, conforme lo estipula el programa de Adquisición de Vivienda Nueva Techo Propio de Mi Vivienda.

Si bien la iniciativa del proyecto viene de algunos años atrás, en la coyuntura en la que nos toca vivir, nos encontramos con indicadores macroeconómicos del país, duramente afectados por la pandemia principalmente en el segundo trimestre del 2020, que a la fecha se vienen recuperando aunque con mucha incertidumbre.

La reactivación económica del país, presenta al sector construcción, asociado a la necesidad de vivienda, como uno de los sectores estratégicos a desarrollar para generar trabajo y mayores ingresos en las familias, constituyéndose en una actividad que con la suma de esfuerzos por parte del gobierno y la empresa privada, permite avizorar mayores inversiones inmobiliarias.

Para el logro de los objetivos es necesario que la Gestión Local apoye y encause los intereses de los agentes de actividad inmobiliaria, administrando colaborativamente en los procesos necesarios para un desarrollo urbano equilibrado y armónico que además incentive un entorno propicio para atraer y desarrollar actividades económicas y empresariales generadoras de riqueza y empleo con el objetivo de atender las necesidades básicas y elevar la calidad de vida de los pobladores del distrito.

Teniendo en cuenta las justificaciones expuestas, que mediante la propuesta de Planeamiento Integral, sustentan que el predio de casi 1.567 hectáreas, pase de su condición de rural a urbano, se considera adecuado incorporarlo al área urbana del distrito de Imperial, a fin de convertirlo en un área productiva para el uso residencial (Residencial Densidad Media), mediante la planificación, que ordenará y normará el uso del suelo en dicho territorio, garantizando el funcionamiento de todas las actividades de forma adecuada, integrando un nuevo paisaje urbano, junto al distrito de Imperial.

2.1. Parámetros Normativos

La zonificación asignada al predio es: Residencial de Densidad Media (RDM), destinada predominantemente al uso de viviendas.

La Habilitación Urbana es de Tipo 5 (*1), de acuerdo al Marco Normativo 1.3.

ZONIFICACION	USO PERMITIDO	DENSIDAD	LOTE	FRENTE	ALTURA DE	AREA LIBRE	RETIRO	ESTACIONAMIENTO
		NETA	MINIMO	MINIMO	EDIFICACION	MINIMA	FRONTAL	MINIMO
		(Hab/Ha)	(m2)	(m)	MAXIMA(pisos)		MINIMO(ms)	
RDM RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	UNIFAMILIAR	200-250	DE ACUERDO AL PROYECTO	DE ACUERDO AL PROYECTO	3 + AZOTEA	30%	NO EXIGIBLE	1 / CADA 5 VIVIENDAS

De Acuerdo al Art. 4 Proyecto , numeral 6 del D.S. 010-2018-VIVIENDA

- (*1) Art 6 DS 010-2018 VIVIENDA
- (*2) Art 10.2 DS 002-2020 VIVIENDA
- (*3) Art 4.6 DS 010-2018 VIVIENDA
- (*3) Art 4.6 DS 010-2018 VIVIENDA
- (*4) Anexo N° 2 DS 022-2016 VIVIENDA
- (*5) Art 9.2 DS 012-2019 VIVIENDA
- (*6) Art 10.3 DS 012-2019 VIVIENDA

La sección vial mínima es de 7.20 m, las características de la sección vial según el Art 5.4 DS 012-2019 VIVIENDA se proyectan en base a los siguientes módulos

MÓDULO	SECCIÓN
Vereda: 0.90 m	Vereda 1.80 m
Estacionamiento: 1.80 m	
Calzada: 2.70 m	Calzada: 5.40 m

Los pasajes peatonales de la habilitación urbana tiene una sección igual a 1/20 de su longitud, como mínimo con dos módulos de vereda y una sección de 4.00 m.

2.2. Aportes reglamentarios

De conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, a este tipo de habilitaciones urbanas, le corresponde dejar los aportes para recreación pública 8%, parques zonales no aplica, servicios públicos complementarios: educación 2%, otros fines no aplica.

	TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
				EDUCACIÓN	OTROS FINES
RNE	4	8%	----	2%	3%

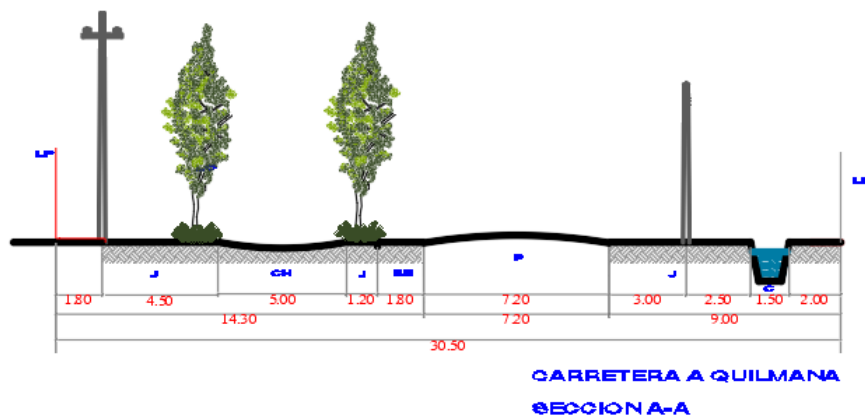
3. SISTEMA VIAL

El diseño de las secciones viales consideradas en el Planeamiento Integral se realiza de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

El Planeamiento Integral presenta las siguientes vías existentes y propuestas:

3. SECCION VIAL APROBADA MEDIANTE ORDENANZA 028-2008-.MPC, CARRETERA IMPERIAL- QUILMANA, es la vía ubicada frente al predio, denominada SECCIÓN A-A en el título de propiedad; es la principal vía de acceso al predio, presenta una Sección de 30.50 ml., y el presente planeamiento establece su conformación de acuerdo a la Sección A-A del gráfico adjunto.

En la actualidad solo existe parcialmente una pista de asfalto, aún faltan veredas, un tramo de pista, conformación de berma y señalización.



Aprobado mediante Ordenanza N° 028-2008-MPC, de fecha 01.10.2008

4. SUFICIENCIA Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio se encuentra ubicado en un sector en proceso de consolidación por lo que debe considerarse que es factible acceder a los servicios de agua, alcantarillado y electrificación.

4.1. Sistema de agua potable

En la zona donde se desarrollará el Proyecto de habilitación urbana indicada, la Empresa Emapa Cañete S.A. cuenta con redes de agua potable, sin embargo como requisito para el desarrollo del proyecto de habilitación urbana, el propietario solicitará la factibilidad de servicios de la Empresa prestadora del servicio EMAPA CAÑETE S.A. el diseño de las redes de distribución será calculado en función a la demanda requerida aplicando los métodos aprobados por la normatividad vigente. De ser el caso, la empresa prestadora del servicio, para los sectores donde no cuenta con sistemas de agua potable ni de alcantarillado otorga la factibilidad de servicios siempre y cuando se dé el abastecimiento de agua por fuente propia (por agua subterránea o camiones cisternas).

4.2. Sistema de desagüe

La evacuación de aguas servidas se realizará teniendo en cuenta lo que establezca EMAPA CAÑETE S.A, en la factibilidad de servicios. Actualmente en la zona donde se desarrollará el proyecto de habilitación urbana, se cuenta con colectores de desagüe, sin embargo el proyecto está sujeto a la factibilidad que otorgue la EPS. De ser el caso, la empresa establece que para sectores donde no cuenta con sistemas de desagüe, el propietario podrá ejecutar una planta de tratamiento de aguas residuales propias que puede ser por tanques sépticos, pozos de percolación, filtros biológicos, biodigestores u otros, diseñados de conformidad con las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

4.3. Sistema eléctrico

Para el suministro eléctrico, público y privado del proyecto de habilitación urbana, el propietario solicitará la factibilidad de suministro a la Empresa LUZ DEL SUR Se debe precisar que, el propietario solicitará el punto de diseño que permitirá la elaboración del expediente técnico para la ejecución del proyecto.

5. PANEL FOTOGRÁFICO



Imperial, Enero de 2022