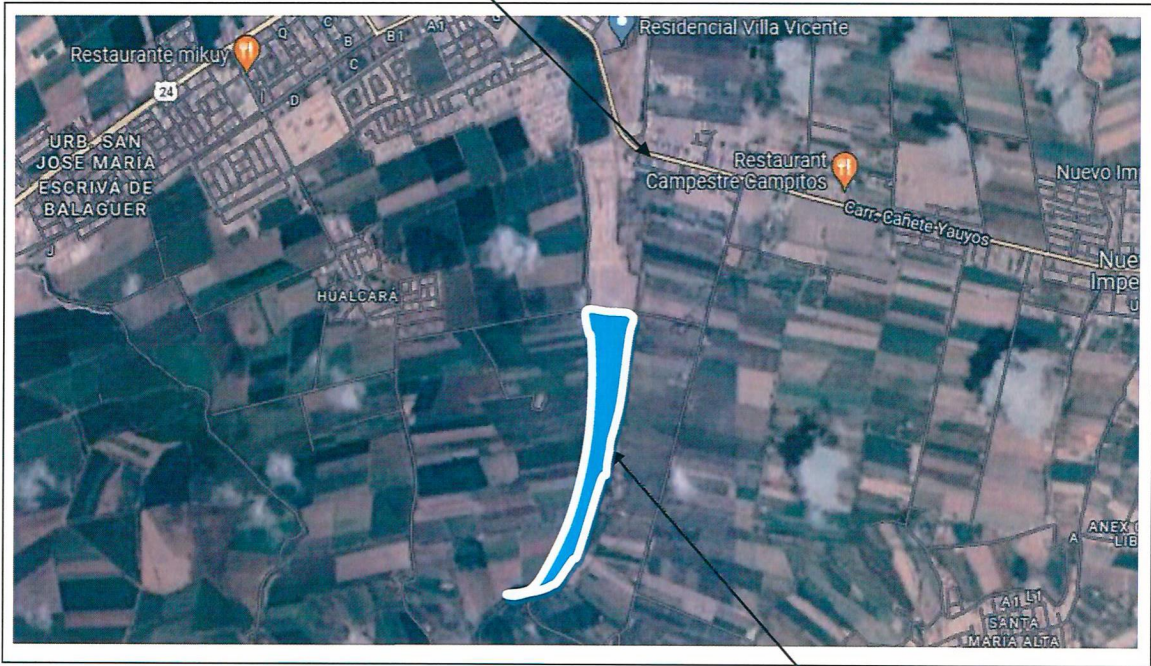


MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATORIA

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL TERRENO IDENTIFICADO COMO
PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO,
DISTRITO DE IMPERIAL, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO
DE LIMA, DE ZA (ZONA AGRICOLA) A RDM (RESIDENCIAL DE
DENSIDAD MEDIA)

VISTA SATELITAL DEL TERRENO

VIA CARRETERA IMPERIAL – NUEVO IMPERIAL, TAMBIEN CONOCIDA COMO
CARRETERA CAÑETE – YAUYS.



PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5
DEL FUNDO ATAJO, IMPERIAL.

 Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

 MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

JULIO - 2023

1.- GENERALIDADES

En los últimos años se evidencia un crecimiento de la expansión urbana en la provincia de Cañete, en tal sentido es urgente contar con terrenos destinados a establecer zonas residenciales adecuadas hacia este crecimiento, obligando a que los interesados planteen los estudios y propuestas, poniéndolas a consideración de las autoridades que administran el desarrollo urbano en los municipios, con el fin de contribuir al crecimiento ordenado de las jurisdicciones.

El objetivo de Planeamiento Integral es fortalecer el mercado de suelos y alentar la inversión inmobiliaria, con normas claras y confiables y con una continuidad al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de San Vicente aprobado con la Ordenanza N° 017-2013-MPC de fecha 30.04.2013., Ordenanza N° 028-2008-MPC de fecha 01.10.2008.

Asimismo, Planeamiento Integral permite avizorar mayores inversiones inmobiliarias en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, proporcionando mejor confort habitable con el objetivo de elevar la calidad de vida de la población existente en el distrito y que reside en forma permanente, así como promover la inversión privada del mismo.

RAFAEL BALAREZO CINO, propietario del **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5** ; Distrito de Imperial, pone a consideración de la Municipalidad Provincial de Cañete, el Planeamiento Integral del predio indicado líneas arriba al Área Urbana y Asignación de Zonificación a Residencial de Densidad Media (RDM), cuyas áreas de los terrenos son de 18.5800 Ha., asimismo el terreno está inscrito en la partida electrónica N° 90285064 de la zona Registral N° IX Sede Lima Oficina Registral Cañete.

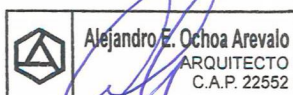
1.1 DESCRIPCION DE PROPIETARIOS

RAFAEL BALAREZO CINO

1.2 PROPUESTA DE PROYECTO:

El Planeamiento Integral solicitado contiene la anexión al área urbana y asignación de zonificación de **Residencial de Densidad Media (RDM)**, propuestas de vías primarias con fines de integración al área urbana, del **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5** , Distrito de Imperial, debe ser declarado de Interés Local teniendo en cuenta que permite avizorar mayores inversiones inmobiliarias en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano del distrito, proporcionando mejor confort habitable con el objetivo de elevar la calidad de vida del distrito y promover la inversión privada del mismo.

2/3-



VIA CARRETERA CAÑETE -
YAUYOS

PREDIO RUSTICO
DENOMINADO ATAJO 5
DEL FUNDO ATAJO 5

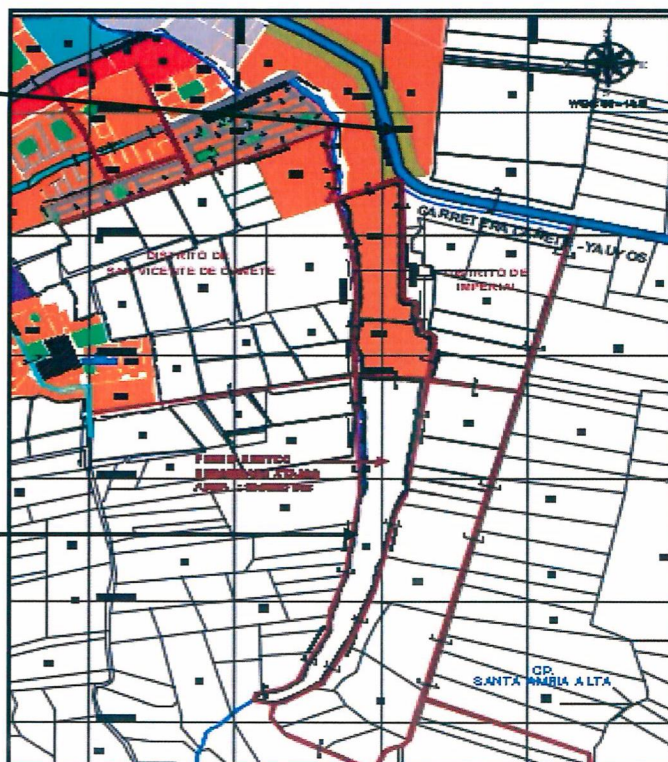


Imagen: Terrenos que se propone anexas al área urbana – 18.5800 Ha

2.- UBICACIÓN Y LÍMITES DEL TERRENO “PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5”

El terreno identificado **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5**, en el Distrito Imperial, Provincia de Cañete y Departamento de Lima, cuya área del terreno es de 18.5800 Ha., y se encuentra inscrito en la partida N° 90285064 de la zona Registral N° IX Sede Lima Oficina Registral Cañete el cual presenta los siguientes linderos.

Información faltante entregada por producto.

- :- **POR EL NORTE:** COLINDA CON TERRERNO DE PROPIEDAD DE LOS PORTALES HABILITACION URBANA (LA PLANICIE DE CAÑETE), CON UNA LINEA RECTA DE 1 TRAMO, QUE PRESENTA LA SIGUIENTE MEDIDA PERIMETRICA: 226.40 ML.,
- :- **POR EL SUR:** COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS CON UNA LINEA QUEBRADA DE 12 TRAMOS, QUE PRESENTA LA SIGUIENTE MEDIDA PERIMETRICA: 5.77 ML., 62.28 ML., 41.70 ML., 20.05 ML., 22.27, 20.68 ML., 25.16 ML., 20.04 ML., 27.83 ML., 14.48 ML., 20.81 ML. Y 5.96 ML.
- :- **POR EL ESTE:** COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS DE POR MEDIO CON LA ACEQUIA LA CHIRANA CON UINA LINEA QUEBRADA DE 53 TRAMOS, QUE PRESENTAN LAS SIGUIENTES MEDIDAS PERIMETRICAS: 68.61 ML., 53.26 ML., 53.28 ML., 5.37 ML., 5.17 ML., 7.68 ML., 6.17 ML., 8.97 ML., 8.77 ML., 13.74 ML., 7.12 ML., 30.67 ML., 13.53 ML., 29.10 ML., 24.90 ML., 20.32 ML., 15.83 ML., 13.56 ML., 19.18 ML., 23.39 ML. Y 12.28 ML., 4.38 ML., 10.67 ML., 16.64 ML., 12.25 ML., 10.50 ML., 34.80 ML., 38.79 ML., 32.24 ML., 63.55 ML., 20.76 ML., 12.32 ML., 8.47 ML., 9.45 ML., 24.46 ML., 5.74 ML., 6.18 ML., 9.86 ML., 49.65 ML., 50.25 ML., 77.48 ML., 35.56 ML. Y 28.86 ML., 22.89 ML., 72.34 ML., 73.97 ML., 36.27 ML., 37.67 ML., 23.50 ML. Y 18.69 ML.

Alejandro E. Osorio Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

76

16

126

= **POR EL OESTE:** COLINDA CON PROPIEDAD DE TERCEROS DE POR MEDIO CON EL CANAL MARIA ANGOLA CON UNA LINEA QUEBRADA DE 83 TRAMOS, QUE PRESENTAN LAS SIGUIENTES MEDIDAS PERIMETRICAS: 12.26 ML., 13.47 ML., 13.17 ML., 13.18 ML. 13.14 ML. 18.89 ML. 30.30 ML. 7.61 ML. 7.84 ML. 8.87 ML. 9.11 ML. 8.95 ML., 15.45 ML. 21.17 ML. 6.30 ML. 17.32 ML. 9.98 ML. 18.91 ML. 15.85 ML. 17.14 ML. 72.29 ML., 25.34 ML. 14.20 ML., 8.19 ML., 18.05 ML., 18.93 ML. 9.09 ML. 16.37 ML. 17.21 ML. 15.13 ML. 16.24 ML. 18.77 ML. 17.49 ML. 20.52 ML., 8.61 ML. 18.18 ML. 14.36 ML. 25.91 ML. 34.66 ML. 15.80 ML. 17.01 ML. 18.02 ML. 15.54 ML., 14.88 ML., 34.82 ML., 15.24 ML., 11.20 ML., 10.73 ML. 14.58 ML. 17.80 ML. 16.55 ML. 13.66 ML. 13.75 ML. 18.77 ML. 14.40 ML. 22.47ML., 29.20 ML. 25.67 ML. 16.41 ML. 6.66 ML. 7.27ML. 23.50 ML. 21.03 ML. 39.48 ML. 12.69 ML., 10.74 ML. 13.02 ML., 10.87 ML., 10.72 ML., 13.25 ML. 13.68 ML. 38.45 ML. 47.88 ML. 27.79 ML. 5.22 ML. 7.26 ML. 11.45 ML. 16.02 ML., 14.81 ML. 11.46 ML. 17.93 ML. 49.99 ML. Y 52.27 ML.

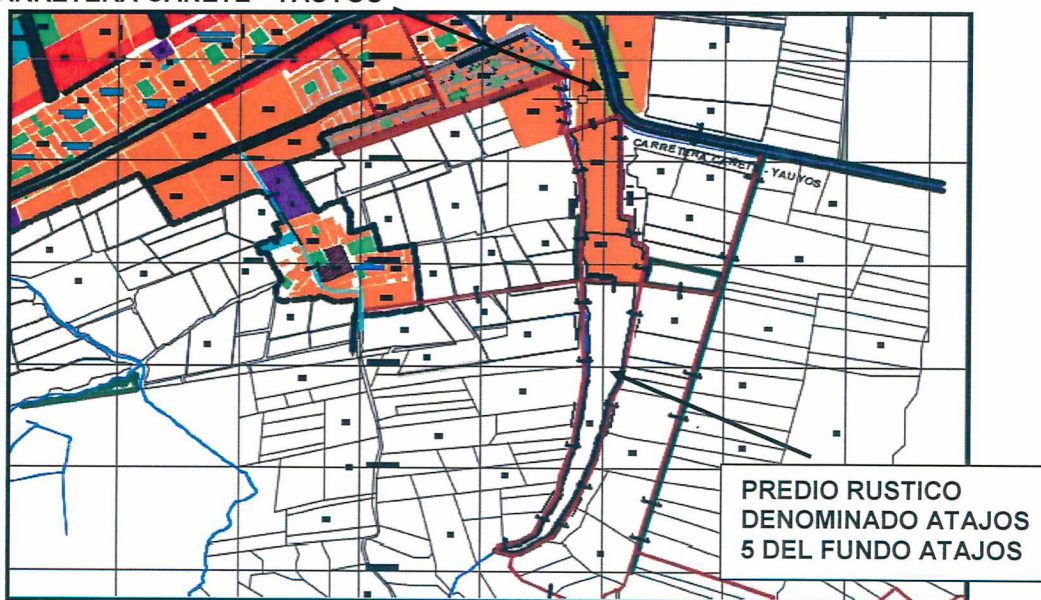
3.- TITULARIDAD DEL PREDIO

El **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJS 5 DEL FUNDO ATAJS**, se encuentran inscritos ante la Súper Intendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP, registros de predios de Cañete, en las partidas electrónicas N° 90285064, de la zona Registral N° IX Sede Lima Oficina Registral Cañete, registrándose como propietario el señor **RAFAEL BALAREZO CINO**.

4.- ACCESIBILIDAD

Se accede al **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJS 5 DEL FUNDO ATAJS**, a través de la Calle A con sección de vía (1-1) y Calle D con sección de vía (D-D), que fueron aprobada mediante Ordenanza Municipal N°014-2021-MPC, que llega a la carretera Imperial – Nuevo Imperial, también conocida como carretera cañete – Yauyos la cual está considerada con una sección de 45 ml de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano aprobado con la Ordenanza N° 028-2008-MPC, de fecha 01-10-2008.

VIA CARRETERA CAÑETE - YAUYOS



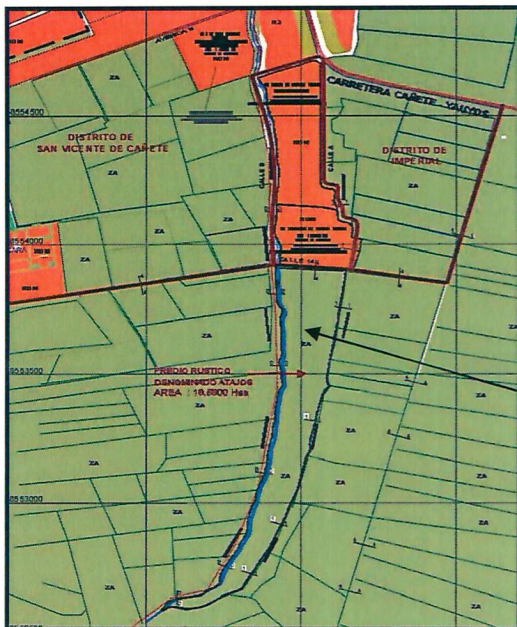
13

Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

5.- ESTADO DE ZONIFICACION ACTUAL

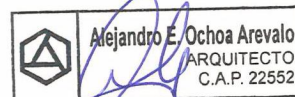
Del terreno **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5**, Distrito de Imperial, se encuentra calificado con zona agrícola ZA en el plano de Zonificación que parte Integral del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de San Vicente aprobado con la Ordenanza N° 017-2013-MPC de fecha 30.04.2013. (Certificado de Zonificación y Vías N° 265-2022-SGCUC-GODUR-MPC de fecha 30.06.2022).



PREDIO RUSTICO DENOMINADO
ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5

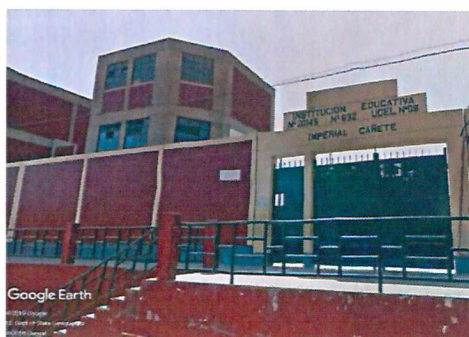
El terreno presenta topografía homogénea, constituye en conjunto un área con diversas vistas y perspectivas del paisaje.

6.- EQUIPAMIENTO URBANO



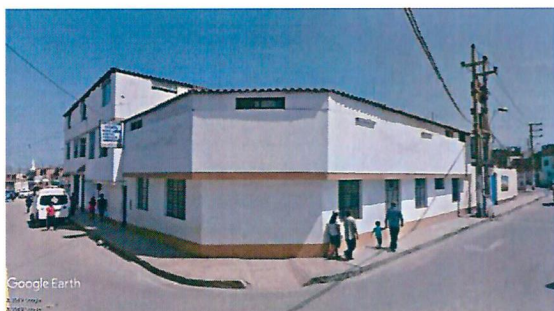
EDUCATIVO:

En el distrito de Imperial existe centros de educación inicial, primaria y secundaria, institutos y otros (CETPRO ARTEMIO DOLORIER ABREGU, E.I.P. N° 20147, INSTITUCION EDUCATIVA PUBLICA N° 20145, IEI N° 325 CEBE N° 4 y I. E.P N° 20146) a pesar de eso, existe ya una iniciativa de mejorar el equipamiento educativo con nuevos centros, en las zonas donde se requiera. Es preciso indicar que a proyectarse en los terrenos materia del presente Planeamiento Integral una Habilitación, dentro del proceso de Habilitación urbana y de acuerdo con el Reglamento de Edificación se destinará el 2 % como aporte a Educación. Ver plano de Usos Actuales de Suelos.



SALUD:

El distrito de Imperial cuenta en el ámbito de salud, con un Puesto de Salud "Asunción 8", Hospital Materno Infantil "RAMOS LARREA" y Policlínico Municipal de Imperial "ERNESTO MISPIRETA VALDIVIA". Así como otros centros médicos particulares (Centro Médico Belén)



Ver plano de Usos Actuales de Suelos

VARIOS:

El distrito de Imperial atrae a un mayor número de personas, empresas y acontecimientos favorables a ellas, lo que en conjunto hará que la ciudad tenga un futuro próspero.

En Imperial se cuenta con las siguientes instituciones y actividades:

Puntos de referencia físicos:

Institucionales: Iglesia, municipalidad, Mercado, Grifo;

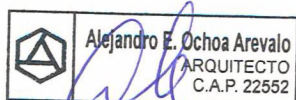
Entidades culturales y equipo deportivo, Estadio.

Ver plano de Usos Actuales de Suelos.

7.- MARCO NORMATIVO

La base Legal que permite a las diferentes Municipalidades ordenar el crecimiento y desenvolvimiento de las Ciudades, entre ellos los siguientes:

- El Decreto Supremo N° 22-2016-VIVIENDA del 17.06.16 que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.
Asimismo, es competencia de las Municipalidades la organización del Espacio Físico y Usos de Suelo en sus respectivas jurisdicciones tal como lo establece el Artículo 74° de LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.
- Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de San Vicente aprobado con la Ordenanza N° 017-2013-MPC de fecha 30.04.2013.
- Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Imperial aprobado por Ordenanza N° 028-2008-MPC, de fecha 01-10-2008.



7.1 DEFINICION DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

DECRETO SUPREMO 022-2016-VIVIENDA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SUB CAPITULO V PLANEAMIENTO INTEGRAL Artículo 58.- Definición de Planeamiento Integral El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación. Artículo 59.- Ámbito de aplicación del PI El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando: 1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o, 2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o, 3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.	Artículo 60.- Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU 60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana. 60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos. 60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin que sea evaluado y aprobado.
--	--

En el art. 61 se encuentran los predios que no tienen zonificación, que no se encuentran establecidos en el PDU, que es nuestro caso, y que se indica debe ser aprobada por el Concejo y mediante Ordenanza.

Artículo 61.- Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU 61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.	61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario. 61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. 61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.
--	--

ART 55.5. DEL ART 55 DEL DS 022-2016-VIVIENDA QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

PROCEDIMIENTO DEL PI EN EL NUMERAL 55.5

55.5 El plazo para la consulta del PE es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente: 1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PE en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario. 2. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza exposiciones técnicas del contenido del PE, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el PE; los que formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.	3. El equipo técnico responsable de la elaboración del PE, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas. 4. La propuesta final del PE y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial correspondiente, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.
---	---

213

 Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

 MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 51113

7

72

12

8.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

1. Se considera adecuado anexar al área urbana y asignar zonificación a los terrenos, logrando optimizar el terreno Uso del Suelo potencializando el carácter residencial a toda la zona adyacente. (se anexa plano de usos)

También hay que tener en cuenta que el terreno actualmente es ZA Zona Agrícola, sin embargo, se ha perdido este uso ya que se han disminuido estas áreas por falta de políticas agrarias integrales y adecuadas.

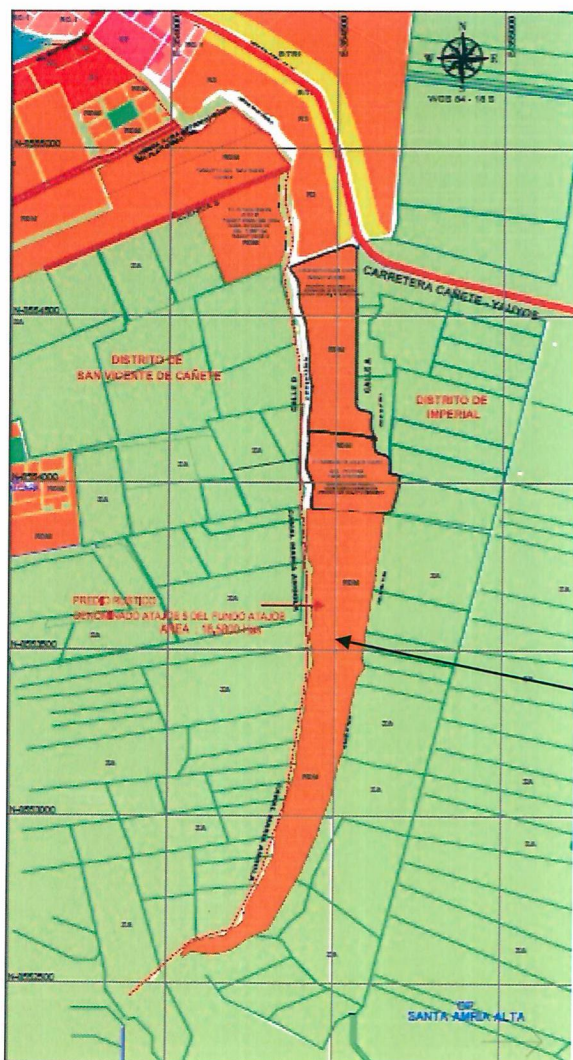
2. Hacer que esta zona pueda tener características urbanas, arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación negativas en el entorno paisajístico de la zona, que convivan en armonía y se complementen entre ellas, contando con la infraestructura urbana que permita el óptimo desarrollo de la vivienda.
3. Fortalecer la estructura vial consolidada en su contexto urbano inmediato, de manera que permita el desarrollo de la actividad residencial y de servicio, sin que ello distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano.
4. Imperial, actualmente improductivo a la economía, sociedad y cultura se incorporará al Área urbana de Cañete, a fin de convertirla en área productiva. EL terreno PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO, Imperial, para el uso residencial, mediante la Planificación Física, que ordenará y normará el uso del suelo en dicho territorio, garantizando el funcionamiento de todas las actividades en forma adecuada e interrelacionada con las actuales áreas residenciales.
5. El área cuya finalidad de la gestión es considerar como Residencial de Densidad Media (R.D.M.) en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de vivienda, a fin de integrarse urbanísticamente con el entorno, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente con El Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación planteado RDM (Residencial de Densidad Media), evitando de esta manera la ocupación precaria de viviendas con material provisional (esteras, maderas, etc.) siendo escasa la construcción convencional. No cuentan con servicios de saneamiento básicos y si lo cuentan no están conectados a la red pública.

7/3/



9.- ZONIFICACION PROPUESTA

Se propone el Planeamiento Integral que contiene la anexión al área urbana y asignación de zonificación del **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO 5**, Distrito de Imperial, con un área de terreno de 18.5800 Ha, a **Residencial de Densidad Media (RDM)**, cuya finalidad de la gestión es considerar el Uso Residencial en función de la ejecución de habilitación urbana con fines de vivienda, a fin de integrarse urbanísticamente con las zonas colindantes como se puede apreciar en el Plano de zonificación propuesto, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y de esta manera organice adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente.



Predio Rustico Denominado Atajos 5 Del Fondo Atajos

Los indicadores macroeconómicos del país, permiten avizorar mayores inversiones inmobiliaria por lo que la Gestión Local debe complementar una intervención que oriente y encause los intereses de los agentes de actividad inmobiliaria, siendo que la densificación del espacio urbano se plantea como una respuesta, que involucra el criterio del 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 elevar la calidad de vida del distrito.

 Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

 MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP. 5113

170

10. PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL

La integración al entorno urbano inmediato se da a través sistema vial existente y de los usos compatibles en el territorio. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo en armonía con la naturaleza para conseguir el desarrollo integral del distrito.

SECCIONES VIALES EXISTENTES

SECCION VIAL 1a-1a

Plan view dimensions: 1.20 (V), 1.80 (E), 6.00 (P), 1.80 (E), 1.20 (V). Total width: 12.00.

Profile view labels: LP, EJE TRAZADO, VAR, AFECTACIÓN SERVIDUMBRE DE CANAL, LP.

SECCION VIAL B - B

Plan view dimensions: 1.20 (V), 1.80 (B), 5.40 (P), 1.80 (B), 1.20 (V), 8.00 (S), VARIABLE (C), 8.00 (S). Total width: 25.40.

Profile view labels: LP, VAR, SERVIDUMBRE DE VIGILANCIA, LP.

SECCION VIAL 2b-2b

Plan view dimensions: 1.20 (V), 1.80 (E), 5.40 (P), 1.80 (E), 1.20 (V). Total width: 11.40.

Profile view labels: LP, EJE TRAZADO, VAR, LP.

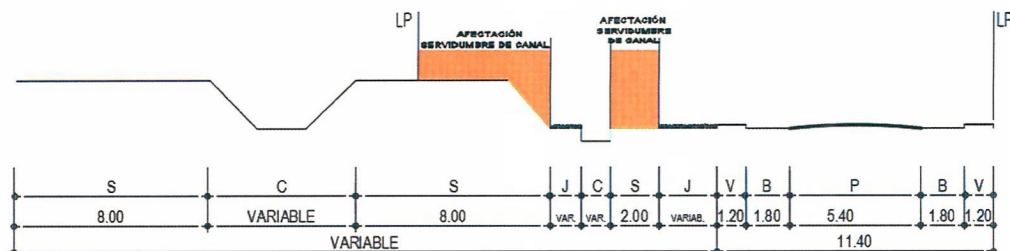
SECCION VIAL B' - B'

Plan view dimensions: 1.20 (V), 1.80 (B), 5.40 (P), 1.80 (B), 1.20 (V), 8.00 (S), VARIABLE (C), 8.00 (S). Total width: 25.40.

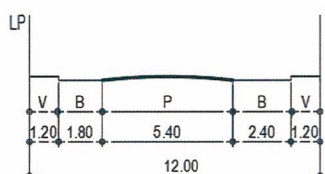
Profile view labels: LP, VAR, SERVIDUMBRE DE VIGILANCIA, LP.

13'

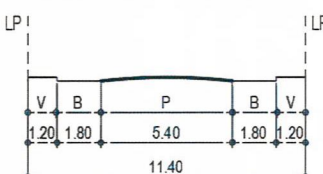




SECCION D - D
APROBADO MEDIANTE ORDENANZA
MUNICIPAL N°014-2021-MPC



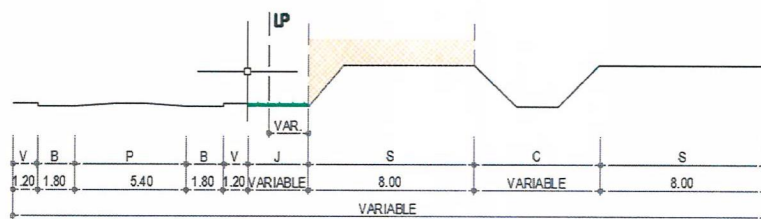
SECCION 1 - 1
APROBADO MEDIANTE ORDENANZA
MUNICIPAL N°014-2021-MPC



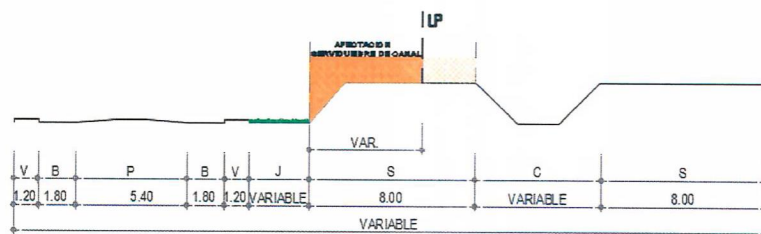
SECCION 4 - 4
APROBADO MEDIANTE ORDENANZA
MUNICIPAL N°014-2021-MPC

El Predio Rural, debido a su ubicación estratégica va a permitir la integración a la trama urbana por medio de dos vías:

Por el lado nor-este, debido a su colindancia, a través del proyecto “la Planicie de Cañete”, sección vial D-D, 1-1, 4-4 (Ord. 014-2021-MPC), y la Carretera Imperial – Nuevo Imperial (45.00 ml. -Ord. 28-2008- MPC), que por su característica de continuidad vial y recorrido longitudinal nos va a permitir la inmediata integración de centros poblados de los distritos de San Vicente de Cañete e Imperial con la ciudad de Cañete, convirtiéndose como el centro dinamizador de la provincia, dando acceso a los servicios en todos los sentidos e integrándose con la avenida A (vía metropolitana del plan director) (Véase lamina de sección vial C-C).



SECCION VIAL B' - B'
SEGUN PLANEAMIENTO INTEGRAL APROBADO CON
ORD. 018- 2019-MPC



SECCION VIAL B - B
SEGUN PLANEAMIENTO INTEGRAL APROBADO CON
ORD. 018- 2019-MPC

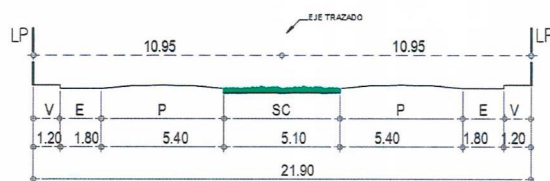
13

Alejandro E. Ochoa Arevalo
 ARQUITECTO
 C.A.P. 22552

MARY V. DELGADO C.
 ARQUITECTA
 CAP 5113

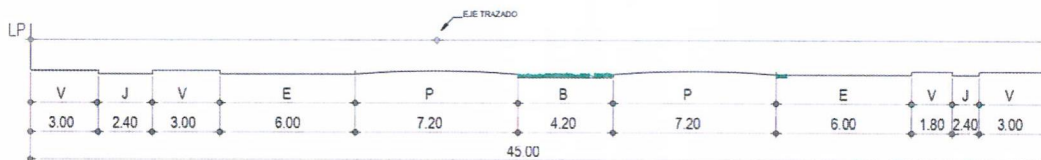
Por el Lado nor-oeste, debido a la cercanía del proyecto "Los Huertos de Cañete", considerando la sección de vía A-A de 21.90 ml. y sección de vía B-B, aprobada con Ord. 018- 2019-MPC, con la carretera Hualcara que por su característica de continuidad vial y recorrido longitudinal nos va a permitir la inmediata integración de centros poblados de los Distritos de San Vicente de Cañete e Imperial con la ciudad de Cañete, dando acceso a los servicios en todos los sentidos.

LEYENDA	
LP	= Limite de Propiedad
V	= Vereda
B/E	= Berma/Estacionamiento
P	= Pista
SC	= Separador Central
J	= Jardin
C	= Canal
S	= Servidumbre de canal



SECCION VIAL A - A

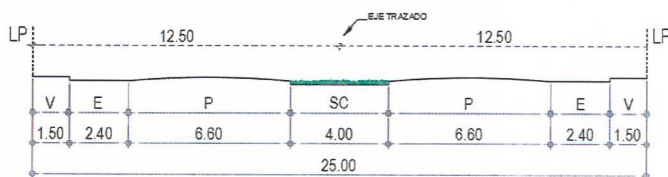
SECCIÓN VIAL NORMATIVA



CARRETERA CAÑETE YAUYOS

SECCION B-B

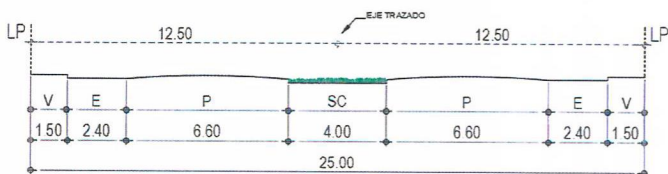
PDU DISTRITO DE IMPERIAL ORD. No. 028-2008-MPC



SECCION VIAL C - C

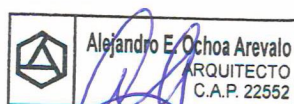
AVENIDA A

(VIA METROPOLITANA DEL PLAN DIRECTOR)



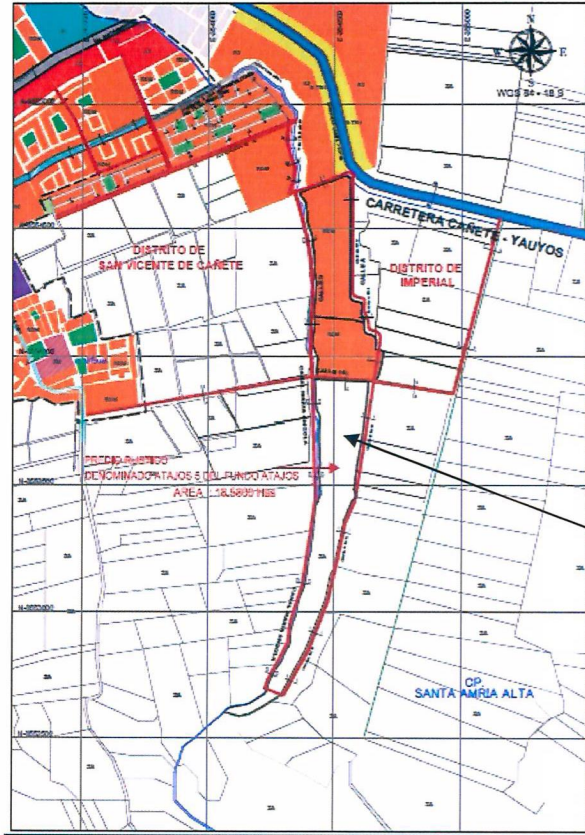
SECCION VIAL C' - C'

AVENIDA CIRCUNVALACIÓN SUR



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

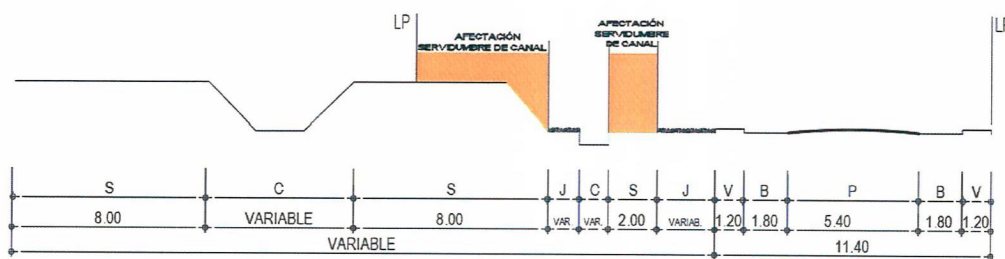
VIA CARRETERA CAÑETE - YAUYS



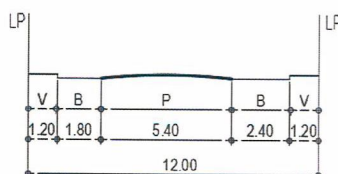
Predio Rustico
Denominado Atajos 5
del Fundo Atajos

LEYENDA VIAL	
	DISTRITO DE IMPERIAL
	VIA INTERREGIONAL
	VIAS LOCALES (CON ACCESO A LOS TERRENOS)
	SAN VICENTE DE CAÑETE
	VIA COLECTORAS PRINCIPALES
	VIA METROPOLITANA DEL PLAN DIRECTOR
	VIA COLECTORAS PRINCIPALES (VIA DE EVITAMIENTO)

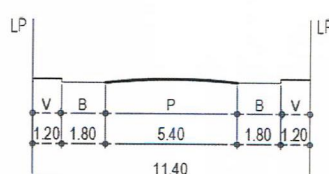
SECCIÓN VIAL PROPUESTA



SECCION D' - D'



SECCION 1' - 1'



SECCION 4' - 4'

LEYENDA	
LP	= Limite de Propiedad
V	= Vereda
B/E	= Berma/Estacionamiento
P	= Pista
SC	= Separador Central
J	= Jardin
C	= Canal
S	= Servidumbre de canal

Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

11.- APORTES DE HABILITACION URBANA Y PARAMETROS NORMATIVOS PROPUESTOS – RDM

APORTES

El terreno al ser calificado con zonificación RDM donde se desarrollará una Habitación Urbana convencional de Vivienda.

Según el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) para las Habitaciones Urbanas Residenciales en zonas Residenciales de Densidad media se establece:

TIPO 4:

a) Recreación Pública:	8.00 %
b) Educación:	2.00 %
c) Otros fines	<u>3.00 %</u>
Total	13.00 %

TIPO 5:

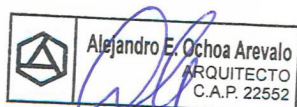
a) Recreación Pública:	8.00 %
b) Educación:	<u>2.00 %</u>
Total	10.00 %

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

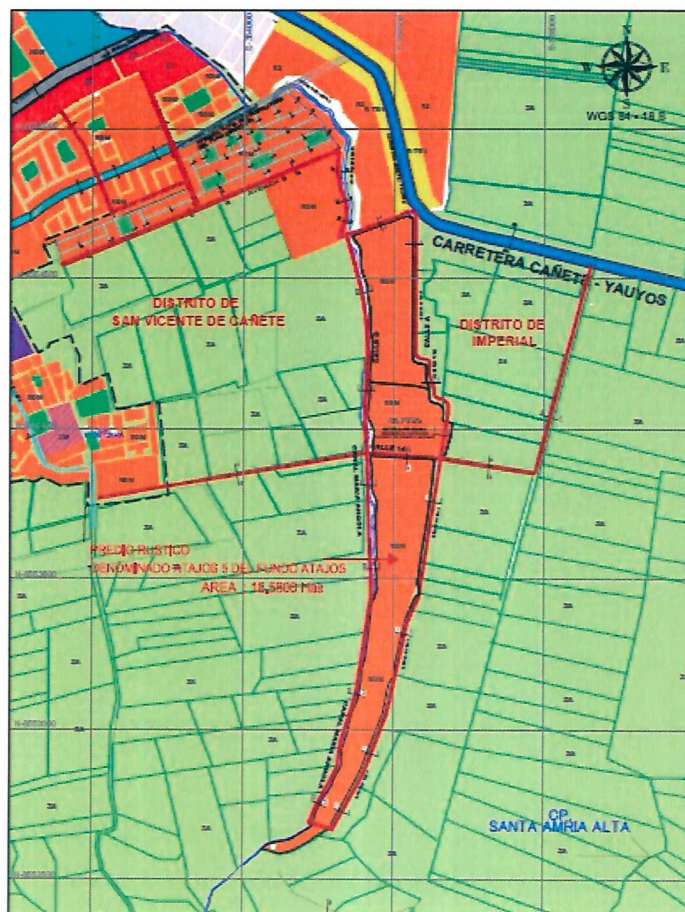
Dentro del proceso de Habitación Urbana, los parámetros urbanísticos y edificatorios son concordantes con lo establecido en el D.S. 22-2016-VIVIENDA y son los siguientes:

PARAMETROS NORMATIVOS ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)							
ZONIFICACIÓN	USOS ^(a)		DENSIDAD NETA MAXIMA Hab/Ha.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m²)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RDM	UNIFAMILIAR		560	90	6	3 + azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	4	30
		Frente a parque o Avenida (a)	3170	300	10	4 + azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	5+ azotea	40
		Frente a parque o Avenida (a)	Area mínima de Dpto (a)				

13-



12.- CONCLUSIONES



- El Planeamiento Integral que contiene la anexión al área urbana y asignación de zonificación del **PREDIO RUSTICO DENOMINADO ATAJO 5 DEL FUNDO ATAJO**, con un área de terreno de 18.5800 Ha, del Distrito Imperial, Provincia Cañete, a **RDM (Residencial de Densidad Media)**, tiene aplicación directa con el desarrollo de la zona.
- De la tendencia reciente de la zona se puede verificar que la anexión al casco urbano y asignación de Zonificación es inminente, sobre todo considerando que este terreno está colindante a zonas urbanas ya consolidadas, por consecuente seguir el diseño de habilitación urbana.
- La instalación de agua, desagüe y energía eléctrica a cargo de la empresa EMAPA Y LUZ DEL SUR que se ven en aumento y colindantes a las zonas agrícolas, efectúan presión para el desarrollo de un cambio de uso informal a residencial, Acción que influye a asignar la Zonificación de Residencial de Densidad Media RDM.
- Que la Propuesta de Zonificación a RDM, atraerá nuevas inversiones económicas, además la nueva zonificación, es compatible con los usos de suelo del entorno, así como también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.

13

Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

- La propuesta de Zonificación de Residencial de Densidad Media RDM, propiciara el bienestar de la población, con la generación de Vivienda sostenible, al estar este terreno técnicamente acondicionados para suplir las necesidad de una vivienda, así, como por las características de su ubicación, accesibilidad y contexto urbano que brinda el área urbana, proponiéndose viviendas con las características de las ya existentes en su entorno inmediato, de manera que pueda integrarse al uso de suelo proyectado en la zona, elevando la calidad de vida de la población.
- Que la propuesta de Zonificación de Residencial de Densidad Media RDM, impulsara el desarrollo humano, y además esta nueva zonificación impulsara nuevas inversiones económicas.
- Que la propuesta de zonificación de Residencial de Densidad Media RDM, impulsara el desarrollo y la calidad del medio ambiente en respeto y armonía con el marco ambiental vigente garantizando el desarrollo sostenible, en respeto irrestricto de los principios de protección, conservación, prevención de la calidad ambiental.
- La conexión es directa al sistema vial urbano, por la cercanía de la carretera Cañete Yauyos, sustenta la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte y la dotación de equipamiento urbano de educación, salud y recreación, asimismo la Habilitación Urbana que se proyecte cumplirá con los aportes reglamentarios.

13.- DOCUMENTOS Y PLANOS QUE SE ADJUNTAN:

Adjuntos a la presente Memoria Descriptiva presento una carpeta de planos que sustentan **El Planeamiento Integral** que contiene la anexión al área urbana y asignación de zonificación:

U-01: Plano de Ubicación y Localización

P-01: Plano Perimétrico

P-02: Plano de Zonificación Existente

P-03: Plano de Zonificación Propuesta

P-04: Plano de Vías y Accesos

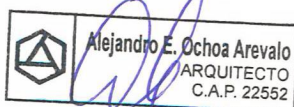
P-05: Plano de Imagen Satelital

P-06: Usos Actuales de Suelo- Fotografías

P-07: Planeamiento Integral

Memoria Descriptiva con Fotografías del terreno

Cordialmente



FOTOGRAFIAS QUE MUESTRAN EL TERRENO



A3

 Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

 MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

FOTOGRAFIAS QUE MUESTRAN EL TERRENO



2/3-

 Alejandro E. Ochoa Arevalo
ARQUITECTO
C.A.P. 22552

[Handwritten signature of Alejandro E. Ochoa Arevalo]

 MARY V. DELGADO C.
ARQUITECTA
CAP 5113

[Handwritten signature of Mary V. Delgado C.]