



PLANEAMIENTO INTEGRAL “PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE.”

DE USO **AGRÍCOLA** A ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (**RDM**)

PROPIETARIO	:	MARY CARMEN YAMAMOTO MIYASHIMA
UBICACIÓN	:	
DEPARTAMENTO	:	LIMA
PROVINCIA	:	CAÑETE
DISTRITO	:	CERRO AZUL
UBICACIÓN	:	PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE.
FECHA DE ELABORACION	:	DICIEMBRE 2020

1. OBJETIVO

El objetivo del presente es determinar los fundamentos técnicos que viabilicen la aprobación del **PLANEAMIENTO INTEGRAL** a través de la ANEXIÓN AL AREA URBANA Y LA ASIGNACION DE ZONIFICACION, del uso actual de terreno calificado como agrícola (ZA) de conformidad con el Plan de desarrollo urbano de la Provincia de Cañete, aprobado mediante Ordenanza N°041-2001-MPC, de fecha 23 de Abril del 2001; a la zonificación residencial densidad Media (RDM), de propiedad de CARMEN YAMAMOTO MIYASHIMA, del predio de 49,013.19 m², jurisdicción del distrito de Cerro Azul, provincia de Cañete, departamento de Lima; debido a que de conformidad con la norma TH.010, las Habilitaciones urbanas residenciales se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín o compatible.

2. ANTECEDENTES

Con el bum económico e inmobiliario y la posibilidad de la población para acceder a una vivienda propia En la última década, la población de las ciudades migra constantemente a nuevas zonas donde poder vivir, en este caso dirigiéndose a provincias cercanas con el objetivo de encontrar estos nuevos espacios, se incrementó la demanda de espacios y la necesidad de incrementar zonas urbanas.

En la última década, el desarrollo poblacional en el Perú ha ido en aumento generando un crecimiento socio-económico. Producto de esta situación, la población de las ciudades ha buscado nuevas zonas para poder vivir, dirigiéndose a las provincias aledañas con el objetivo de encontrar estos nuevos espacios, aumentando la demanda de viviendas y la necesidad de zonas urbanas.

El mayor crecimiento que se está dando en los últimos años es al sur de la ciudad de Lima, la provincia de Cañete es un claro ejemplo de esta tendencia de desarrollo urbano.

Distritos como, Mala, Asia, Imperial, Quilmaná, Lunahuaná y San Vicente de Cañete, han manifestado un crecimiento poblacional, despertando cada vez mayor interés de las empresas, las cuales encuentran en estos lugares oportunidades de nuevos mercados



como DESARROLLAR PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA, contribuyendo a una mejor calidad de vida de la población.

Actualmente se presenta esta necesidad de encontrar nuevos terrenos para la población, destinados a zonas urbanas se ha visto pausada por la carencia de un Plan Urbano Ordenador vigente en la Provincia de Cañete, en el cual estén designadas las nuevas zonas de expansión urbana de los distintos distritos del cual está conformado, dando lugar a los interesados a realizar los estudios y propuestas, para satisfacer la necesidad de viviendas.

La anexión al casco urbano y asignación de zonificación promoverá el interés de otros inversores inmobiliarios en relación al Plan de Desarrollo Urbano del distrito CERRO AZUL, mejorando la calidad de vida del distrito promoviendo la inversión privada.

3. ZONIFICACION ACTUAL DEL TERRENO

El predio se encuentra comprendido fuera de la expansión urbana del distrito de CERRO AZUL; el cual tiene una agrícola (ZA); de conformidad con el Plan de desarrollo urbano del distrito de Cerro Azul, aprobado mediante N°041-2001-MPC, de fecha 23 de Abril del 2001 El predio se encuentra en una zona que se viene consolidando como residencial densidad Media (RDM); debido a que los propietarios se encuentran realizando los trámites de Aprobación de Planeamiento Integral ante la Municipalidad Provincial de Cañete; de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda (Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible).

4. ASPECTOS LEGALES

Para elaborar la presente propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación se ha tenido en cuenta la siguiente normativa:

LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972

El artículo I de la ley orgánica de municipalidades, consagra que las municipalidades son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Gozan de autonomía económica y administrativa, tal naturaleza los hace competentes para formular las políticas, planes y estrategias de su propio desarrollo, en este contexto formulan sus planes urbanos en el marco de políticas nacionales, regionales y sectoriales en este sentido, también formulan las modificaciones de dichos planes y que encontrándose en vigor y habiendo transcurrido más de dos años son susceptibles de reformas.

DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA

Esta norma aprueba el plan de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible. De conformidad con el reglamento, el planeamiento integral es el 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 el



plan de desarrollo urbano, esquema de ordenamiento urbano o localizados en centros poblados que carezcan de pdu y/o de zonificación.

NORMA GH.020-HABILITACIONES URBANAS-RNE

ARTÍCULO 37.- en los casos de que el área a habilitar se desarrolle en etapas o esta 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 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.

En las localidades que carezcan de plan de desarrollo urbano, el planeamiento integral deberá proponer la zonificación y vías.

ARTÍCULO 38.- para el planeamiento integral de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración al sector urbano más cercano.

ARTÍCULO 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.

5. TITULARIDAD DEL PREDIO

El predio descrito en el punto anterior, se encuentran inscritos ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), registro de predios de Cañete, de la siguiente manera:

Predio denominado, PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE, está ubicado en el distrito de cerro azul, inscrita en la partida N° P03077501 con un área total de 49,013.19 m2, a favor de MARY CARMEN YAMAMOTO MIYASHIMA.

6. UBICACIÓN ESTRATEGICA

El predio materia de la presente solicitud de Planeamiento Integral, para la Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación de uso agrícola **ZA** a zonificación residencial densidad Media (RDM), es viable técnicamente, teniendo en cuenta que el predio se encuentra estratégicamente ubicado en la zona denominada PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE, cercano a predios con zonificación residencial, así mismo se ha podido verificar que el diseño vial se encuentra definido y posibilita su anexión al área urbana.

El crecimiento de las ciudades demanda que sus autoridades prevean y planifiquen el entorno más propicio, amigable y sostenible asegurando generar el impacto más positivo para su población, el predio materia de la presente solicitud es cercano con predios de uso residencial.

El terreno materia de la presente del planeamiento integral está ubicado muy próximo a:



Lunahuaná:

Este pequeño pueblo bañado por el río Cañete es ideal para los apasionados por el aire libre, presenta una lotización que está consolidada, con una serie de edificios ceremoniales, como el palacio del Inca, graneros, el fuerte, casas y canales de irrigación, así mismo cuenta con servicios básicos y los equipamientos para el lugar, por otro lado, se encuentra ubicado a 100 minutos del proyecto.

Boulevard Asia:

La zona urbana turística denominado Boulevard de Asia, presenta una lotización que está consolidado con construcciones de casas de playa, así mismo cuenta con servicios básicos y equipamiento para el lugar, por otro lado, se encuentra a 20 minutos del proyecto.

Playa Puerto Fiel:

La zona urbana turística denominada Playa Puerto Fiel, presenta una lotización que se está consolidando con construcciones de casas de playa de madera y casas de construcción moderna, así mismo cuentan con servicios básicos y los equipamientos adecuados para el lugar, por otro lado, se encuentra a 15 minutos del proyecto.

Centro Comercial San Vicente:

Centro comercial ubicado a 30 minutos del proyecto, cuenta con servicios básicos y equipamiento adecuado para la comunidad.

7. ACCESIBILIDAD

El terreno que se encuentra en materia de consulta presenta una ubicación privilegiada, se encuentra accesible a través de la **PANAMERICANA SUR**, a la altura del km. 131, cuya distancia es de 100 minutos de Lima, 100 minutos de Lunahuaná, 20 minutos del Boulevard de Asia, 15 minutos de la playa Puerto Fiel y a 30 minutos del Centro Comercial San Vicente.

La vía mediante el cual se accede al predio denominado PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE, es la carretera panamericana km 131, viniendo de la panamericana accedemos a LA PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE.



Altura del km. 131 de la PANAMERICANA SUR, también se aprecia el camino de acceso a la zona de proyecto.

SISTEMA VIAL URBANO

Plantear un sistema vial jerarquizado, categorizado y funcional teniendo en cuenta la dinámica del distrito, su articulación con otros centros poblados y su integración con la provincia.

Hacer del sistema vial un instrumento articulador del crecimiento y desarrollo urbano, enlazando las áreas de expansión urbana con los núcleos urbanos ya consolidados.

El sistema Vial Urbano en el contexto urbano se encuentra jerarquizado de la siguiente manera:

- Vía Principal: PANAMERICANA SUR.
- Vía Local Principal: CAMINO A IHUANCO



Vía principal para el acceso a la zona del proyecto denominada PANAMERICANA SUR



Vía local principal para el acceso a la zona del proyecto, panamericana sur

8. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO

El estado actual del terreno que se encuentra en materia de la presente anexión, posee una topografía irregular, constituyendo en conjunto un área con diversas vistas y perspectivas del paisaje.

Los presentes terrenos poseen un uso de suelo agrícola, 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 proyectos adyacentes, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales y turísticos, elevando la calidad de vida del residente y representando además un aporte urbanístico coherente con la Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación planteado RDM (*ZONIFICACIÓN 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.

Del mismo modo, se debe tener en cuenta que las áreas agrícolas han venido disminuyendo en el tiempo tanto en su extensión como en su calidad de producción, dando paso al crecimiento de las zonas residenciales.



Se aprecian nuevos proyectos aledaños a la zona del terreno.

9. ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Se propone la anexión al casco urbano y asignación de zonificación del Predio denominado **LA PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE** a la altura del Km 131. de la Carretera Panamericana Sur, del distrito CERRO AZUL con un área de 49,013.19 m², inscrito en la partida N° P03077501, del Registros de Predios de Cañete, a zonificación de **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 temporal, a fin de integrarse urbanísticamente con los proyecto cercanos 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.

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.

A la fecha las factibilidades de servicios de energía eléctrica ya se encuentran consolidados en este sector.



Se aprecian postes de energía eléctrica cerca de la zona del proyecto

El terreno de **49,013.19 m²**, actualmente improductiva a la economía, sociedad y cultura se incorporará al Área urbana del distrito de **CERRO AZUL**, a fin de convertirla en área productiva 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, integrando un nuevo paisaje urbano, junto al sector isla alta.

De acuerdo al reglamento nacional de edificaciones, se denominan habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones a aquellas habilitaciones residenciales conformadas por lotes para fines de edificación para viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local.

Las urbanizaciones pueden ser de diferentes tipos, los cuáles se establecen en función a tres factores concurrentes: a) densidad máxima permisible; b) calidad mínima de obras y c) modalidad de ejecución.

La densidad máxima permisible se establece en la zonificación y como consecuencia de ella se establecen el área mínima y el frente mínimo de los lotes a habilitar, de conformidad con el plan de desarrollo urbano. En función de la densidad, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:



Tipo	Área Mínima de Lote	Frente Mínimo de Lote	Tipo de Vivienda
1	450 m2	15 ml	UNIFAMILIAR
2	300 m2	10 ml	UNIFAMILIAR
3	160 m2	8 ml	UNIFAM / MULTIFAMILIAR
4	90 m2	6 ml	UNIFAM / MULTIFAMILIAR
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAMILIAR
6	450 m2	15 ml	MULTIFAMILIAR

De acuerdo a su tipo, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACION	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	----
5	8%	-----	2%	4%
6	15%	2%	3%	4%

Las municipalidades podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas establecidas en su plan de desarrollo urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana. De acuerdo a las características de las obras existirán 6 tipos diferentes de habilitación, de acuerdo a lo consignado en el siguiente cuadro:

Tipo	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGIA ELECTRICA	TELEFONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO DOMICILIARIO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO DOMICILIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SEPTICO	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SEPTICO	PUBLICA Y DOMICILIARIA	PUBLICO



10. ASPECTO DE COMPATIBILIDAD

La **zonificación residencial densidad Media (RDM)** propuesta es compatible con la zona, puesto que existen predios de uso como residenciales, como es el distrito Cerro Azul, Condominio Las Palmeras, Condominio Ecológico Nueva Lima, Condominios las Terrazas y Condominio Muelle Azul. los mismos que se encuentran formalizándose y otros que han obtenido su zonificación ciñéndose de acuerdo a lo establecido en el D.S. 022-2016-VIVIENDA.

11. ASPECTO TÉCNICO

El área de interés materia de Aprobación de Planeamiento Integral, con la finalidad de anexar al área urbana y asignar una zonificación, se accede a través de la Carretera Panamericana sur, donde la sección vial es de 33.00 ml; la misma que ya se encuentra definida y consolidada.

El predio se encuentra inscrito en la Zona Registral N° IX. Sede Lima, Oficina Registral de Cañete, Partida electrónica N° P03077501.

Área : 49,013.19 m².

12. EQUIPAMIENTO URBANO

En cuanto a los aspectos físicos del terreno, el predio se encuentra en una zona predominante residencial, es decir el equipamiento respecto a educación, salud y recreación se desarrollará en el distrito de Cerro Azul, boulevard de Asia y el centro comercial de cañete. dentro de la propuesta de Habilitación residencial que se plantea para el área de interés se considerará al aspecto de la dotación de equipamiento urbano, así como un plan de limpieza pública.

13. RED VIAL

El área de interés se encuentra ubicada a la altura del km. 131 de la Carretera Panamericana Sur, se accede al predio desde la Panamericana Sur La vía mediante el cual se accede al predio denominado **PARCELA 49, PROYECTO CASA BLANCA VALLE CAÑETE**, es la carretera panamericana km 131, viniendo de la panamericana accedemos a una sección de

vía cuyo ancho de vía es de 33.00 metros lineales llegamos a una vía el plano de sistema vial propuesta para el ingreso al terreno.





14. TIPO DE HABILITACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLARÁ

El tipo de Habitación Urbana que se desarrollará será la de residencial densidad baja (RDM).

15. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE ZONIFICACION

Conforme lo establecido en el Decreto Supremo N°022-VIVIENDA, los parámetros urbanísticos aplicables a la **zonificación residencial densidad Media (RDM)** son los siguientes:

NORMAS TÉCNICAS	R.N.E.		
AREA TERRITORIAL	DISTRITO DE CERRO AZUL		
ZONIFICACION	RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)		
USO PERMITIBLE Y COMPATIBLE	Unifamiliar		
	Multifamiliar (*)		
	Conjunto Residencial (**)		
DENSIDAD NETA	Unifamiliar		560 Hab./Has.
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	2100 Hab./Has.
		Frente a parque o avenida (3)	3170 Hab./Has.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	3000 Hab./Has.
		Frente a o avenida (3)	Area minima de dpto. (4)
AREA LOTE NORMATIVO	Unifamiliar		90 m2
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	120 m2
		Frente a parque o avenida (3)	300 m2
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	600 m2
		Frente a parque o avenida (3)	
FRENTE MINIMO	Unifamiliar		6.00 ml
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	8.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	10.00 ml.
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	18.00 ml
		Frente a parque o avenida (3)	
ALTURA MAXIMA PERMISIBLE	Unifamiliar		3 pisos + Azotea
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	5 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	8 pisos + Azotea
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	8 pisos + Azotea
		Frente a parque o avenida (3)	1.5 (a+r)
PORCENTAJE MINIMO DE AREA LIBRE	Unifamiliar		30%
	Multifamiliar (*)	Frente a calle	30%
		Frente a parque o avenida (3)	35%
	Conjunto Residencial (**)	Frente a calle	40%
		Frente a parque o avenida (3)	
RETIRO MUNICIPAL	Frente a via local		3.00ml
	Frente a avenidas		5.00ml
INDICE ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	Unifamiliar		No exigible
	Multifamiliar (*)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda
	Conjunto Residencial (**)		01 estacionamiento cada 3 unidades de vivienda



16. TIPO DE HABILITACIÓN URBANA QUE SE DESARROLLARÁ

En vista de las actuales características, el terreno debe ser acondicionado mediante la habilitación urbana, con dotación de servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, conforme los documentos a ser proporcionados por las entidades prestadoras de servicios.

Para la Habilidad Urbana Residencial densidad Media (RDM). Conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones TH.010

Las obras de habilitación urbana consistirán en la construcción de vías, veredas y rampas de concreto, redes de abastecimiento de energía eléctrica, agua potable y redes de alcantarillado o propuestas alternativas de las características de la obra, de acuerdo al diseño urbanístico propuesto.

17. SOBRE DISEÑO URBANO

El propietario MARY CARMEN YAMAMOTO MIYASHIMA, ha decidido habilitar el predio para el uso industrial, con un especial interés, en la preservación del ecosistema, por lo que el enfoque será la integración del predio residencial con el paisajismo actual.

DISEÑO VIAL

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. 131.00 por la Autopista Panamericana Sur.

APORTE REGLAMENTARIOS

En aplicación a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II, habilitaciones Urbanas, Norma TH.010, Habilitaciones para uso residencial, donde deben cumplir con el aporte total de Habilitaciones Urbanas.



18. PANEL FOTOGRAFICO

VISTA DEL ACCESO PRINCIPAL



Vía principal para el acceso a la zona del proyecto desde la Panamericana
Sur Altura del km. 131 de la PANAMERICANA SUR





Vía local principal para el acceso a la zona del proyecto, panamericana sur



Vía principal para el acceso a la zona del proyecto denominada
PANAMERICANA SUR



Se aprecian postes de energía eléctrica cerca de la zona del proyecto









