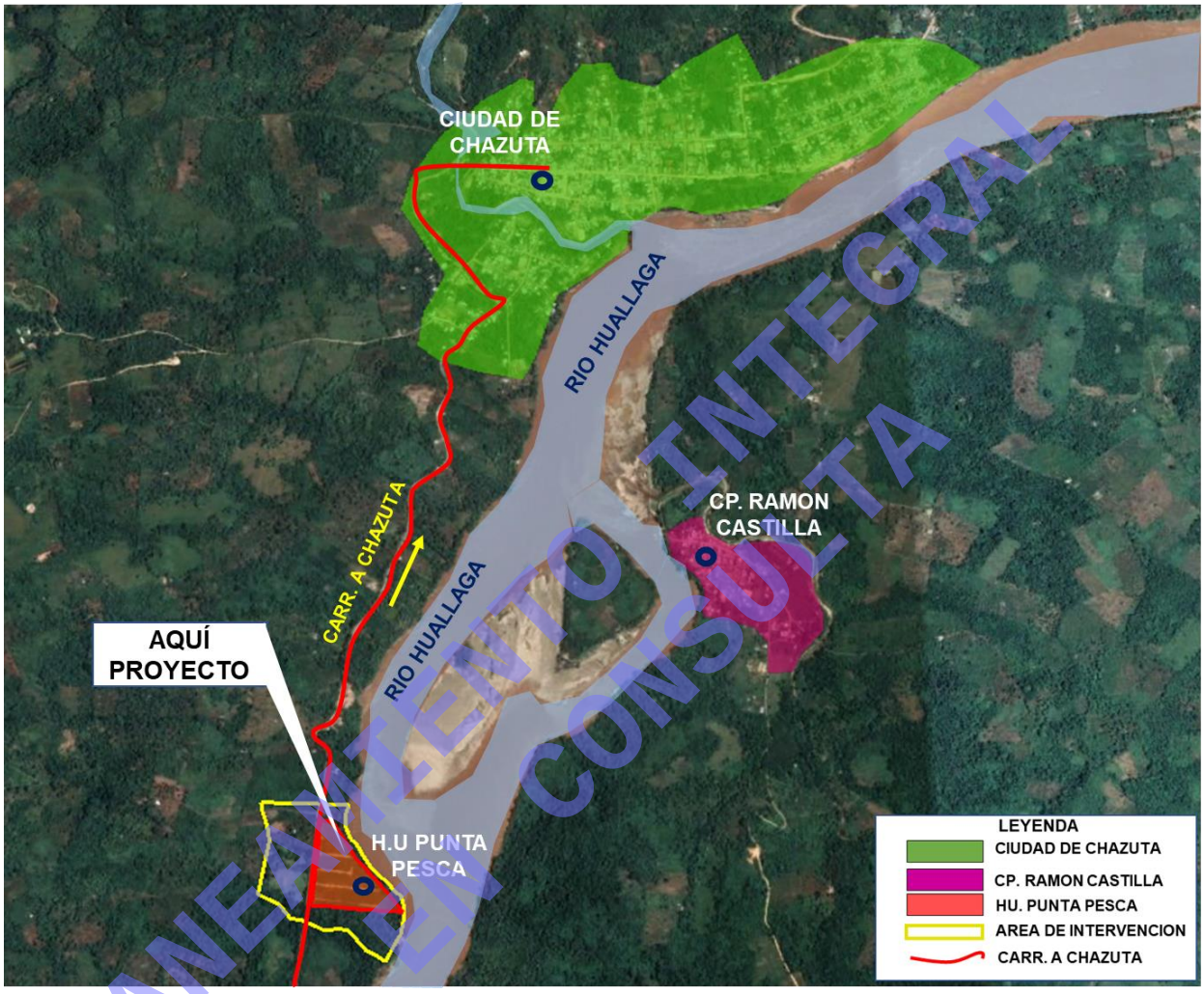
MEMORIA DESCRIPTIVA

PROPUESTA TECNICA PARA LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA DENOMINADO "PUNTA PESCA", UBICADO EN EL SECTOR PUNTA PESCA, DISTRITO DE CHAZUTA, PROVINCIA Y REGION DE SAN MARTIN.



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

PROPIETARIO : **Inmobiliaria SEDAN E.I.R.L**

UBICACIÓN : Se encuentra con frente principal a la **Av. CHAZUTA** (Ex Carretera a la Ciudad de Chazuta), entre la Propiedad del señor **Fernando Alberca Mundaca**; con la Propiedad del **Sr. Bilialdo Shapiama Andoa**; y la **Ribera del Rio Huallaga**, en el Sector **PUNTA PESCA - CHAZUTA**, distrito de **CHAZUTA**, Provincia y Departamento de **San Martín.**

Profesional RESPONSABLE: **Arq. ELIAS CARMONA REYES CAP: 20186**

I. INTRODUCCION:

- La presente memoria describe el sustento técnico normativo del Planeamiento Integral del PROYECTO DE HABILITACION URBANA DENOMINADO "PUNTA PESCA", UBICADO EN EL SECTOR PUNTA PESCA, DISTRITO DE CHAZUTA, PROVINCIA Y REGION DE SAN MARTIN.

- A la fecha la Municipalidad Provincial de San Martin cuenta con ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (PAT) DE LA PROVINCIA DE SAN MARTÍN. EL PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU) DEL AMBITO METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE TARAPOTO (Áreas urbanas de los distritos de Cacatachi, Morales. Tarapoto, Banda de Shilcayo y Juan Guerra) y LOS PLANES ESPECÍFICOS (PE) - CENTRO FINANCIERO CULTURAL DE LA CIUDAD DE TARAPOTO. MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE DE LA CIUDAD DE TARAPOTO y AREAS URBANOAMBIENTALES DE LA CIUDAD DE TARAPOTO; aprobado mediante **Ordenanza Municipal N° 017-2020-MPSM**; sin embargo, el ente distrital de nuestra jurisdicción no cuenta con el instrumento de desarrollo urbano; por ello es necesario la elaboración de otros mecanismos que puedan servir de soporte al crecimiento más cercano al casco urbano.

- En ese sentido, el propietario del proyecto de Habilitación Urbana denominado "PUNTA PESCA" elabora la propuesta técnica del Planeamiento Integral como instrumento técnico normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto por el PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU), y los procesos de Habilitación Urbana para la parcelación o independización de terrenos rústicos, el cual comprenderán la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) Articulo 23 del Reglamento en alusión, su aprobación tiene lugar mediante resolución de la municipalidad distrital, salvo que se trate del supuesto de falta de PDU, en que se requiere de una ordenanza provincial.

- En la presente memoria descriptiva se describen las características del predio, así como las diversas normas de carácter nacional y local que regulan los procesos que implican el desarrollo urbano. Finalmente se hace la propuesta de zonificación y la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, regulando el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano, lo cual se plasma en los planos de zonificación.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

II. OBJETIVOS:

GENERAL:

Sustentar técnicamente la propuesta de Planeamiento Integral que incluya la propuesta de zonificación del Proyecto de Habilitación Urbana denominada "PUNTA PESCA" , así como la propuesta de integración a la trama urbana más cercana en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones, el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA y la futura Nueva Actualización del Plan de Desarrollo Urbano Local.

ESPECIFICOS:

- Definir y precisar la zonificación del predio, así como también su reglamentación respectiva.
- Anexar el predio a la trama urbana del sector mediante un futuro plan organizador urbano acorde con la realidad y sus características físicas.
- Orientar el predio para el proceso de formalización ante la entidad competente.

III. ANTECEDENTES:

El Proyecto denominado "PUNTA PESCA" conforma las Unidad Catastral Nº 288272 (PE. 11083216); en la Unidad Catastral Nº 288218 (PE. 04006349), y Unidad Catastral Nº 288219 (PE. 11083217) de propiedad de la Empresa Inmobiliaria SEDAN E.I.R.L.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

IV. MARCO NORMATIVO:

La propuesta de Planeamiento Integral para el terreno ubicado con frente principal a la Av. CHAZUTA (Ex Carretera a la Ciudad de Chazuta), entre la Propiedad del señor Fernando Alberca Mundaca; con la Propiedad del Sr. Bilialdo Shapiama Andoa; y la Ribera del Rio Huallaga, en el Sector PUNTA PESCA - CHAZUTA, distrito de CHAZUTA, Provincia y Departamento de San Martín; es concordante con la siguiente normatividad vigente:

a. Constitución Política del Perú.

Artículo 192: Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los Gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

b. Ley Nº 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de Julio del 2002; define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

c. La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2 002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

d. Ley Orgánica de Municipalidades Nº 27972.

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. Nº 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Artículos 9°, 10° y 20°, sobre las Atribuciones del Concejo Municipal, de los Regidores y del alcalde; del Art. 73°, inc. a), b), d), 1) y Art. 79°, sobre Competencias y Funciones Específicas de los Gobiernos Locales en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo y los Art. 88° y siguientes sobre Uso de la Propiedad en Armonía con el Bien Común.

e. Ley N° 28611: Ley General del Ambiente.

Aprobado el 13 de octubre del 2,005, define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

f. Ley N° 29090: Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Artículo 4.- Actores y responsabilidades.

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

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

- El Planeamiento Integral es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el PDM y/o el PDU, en los procesos de Habilitación urbana de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones- RNE.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

- Los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.
- En las localidades que carezcan de PDU, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías. Sólo en estos casos deberá aprobarse, mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los PDU, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:
    - ✓ La ocupación racional y sostenible del territorio.
    - ✓ La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
    - ✓ La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
    - ✓ La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
    - ✓ La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

h. D.S. N° 029-2019-VIVIENDA: Reglamentos de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación.

Artículo 31.- Requisitos y Procedimientos del Planeamiento Integral

El Planeamiento Integral puede ser aprobado por la Municipalidad correspondiente en los siguientes supuestos:

1. Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y vías primarias de predios no comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano – PDU, en el Esquema de Ordenamiento Urbano o localizado en un centro poblado que carezca de Plan de Desarrollo Urbano – PDU, de Esquema de Ordenamiento Urbano – EU o de Zonificación.
   Los requisitos y el procedimiento de aprobación se encuentran desarrollados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS.
2. Planeamiento Integral de predios comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU y/o zonificación:
    a. El área por habilitar se desarrolla por etapas.
    b. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

c. Se realice la independización o la parcelación del predio rustico.

3. Requisitos:
   a. Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
   b. Plano de la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.
   c. Memoria descriptiva.

   Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por un profesional habilitado.
4. Procedimiento:

El administrado presenta a la Municipalidad provincial y/o Distrital correspondiente, el Planeamiento Integral – PI adjuntando lo señalado en el numeral precedente, a fin que sea evaluado y aprobado por el ente jurisdiccional y el área técnica calificadora de Proyectos, dentro del procedimiento de aprobación del proyecto de habilitación urbana.

La vigencia del PI es de diez (10) años; pudiendo concluir aprobarse otro Planeamiento Integral – PI; el Plan de Desarrollo Urbano – PDU; ó el Esquema de Ordenamiento Urbano – EU, que lo actualiza.

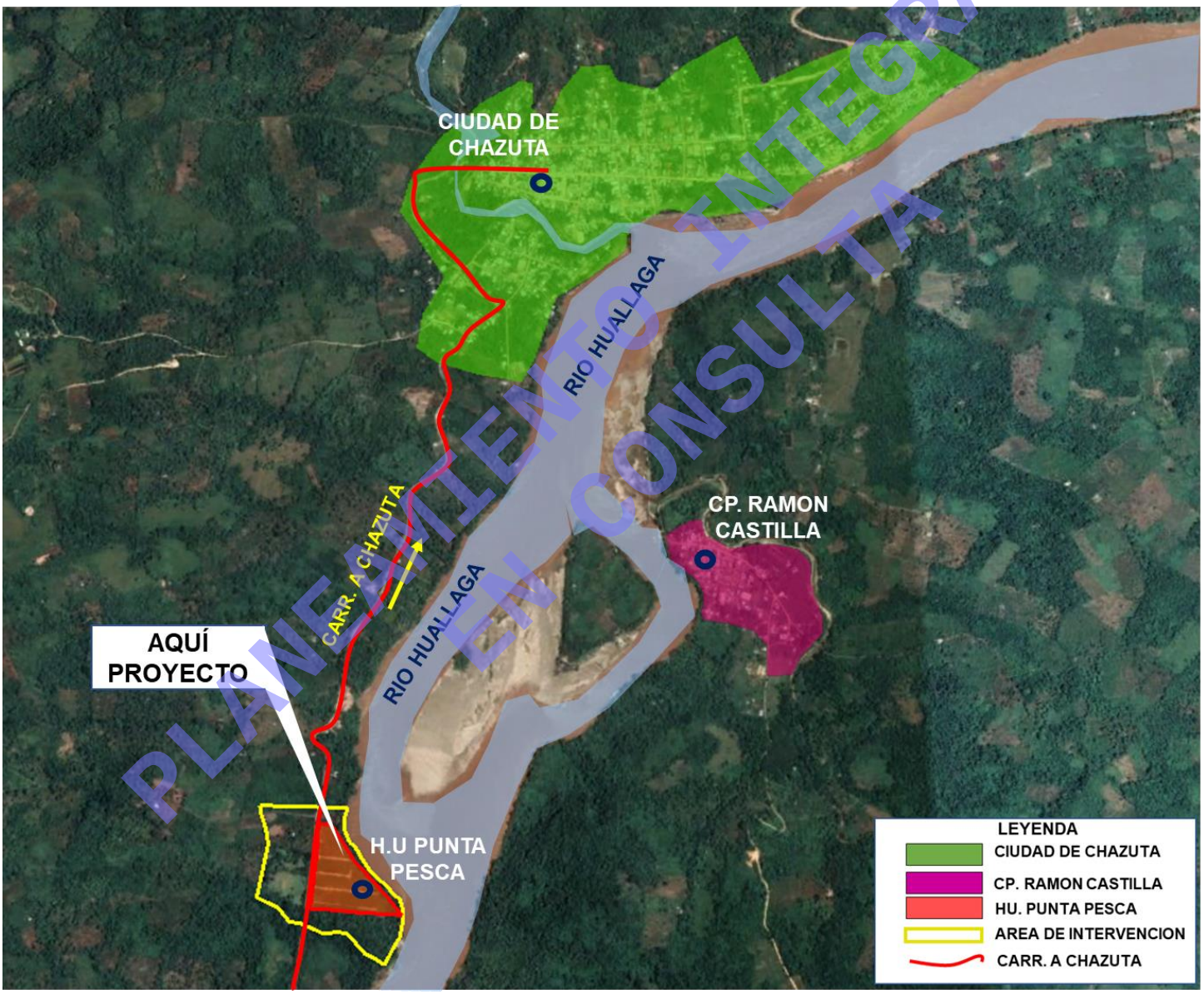
i. Reglamento Nacional de Edificaciones.

Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, de fecha 23/05/08 - Capítulo V, Artículo 37 al 42 "En los casos que el área por 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 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.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

V. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO:

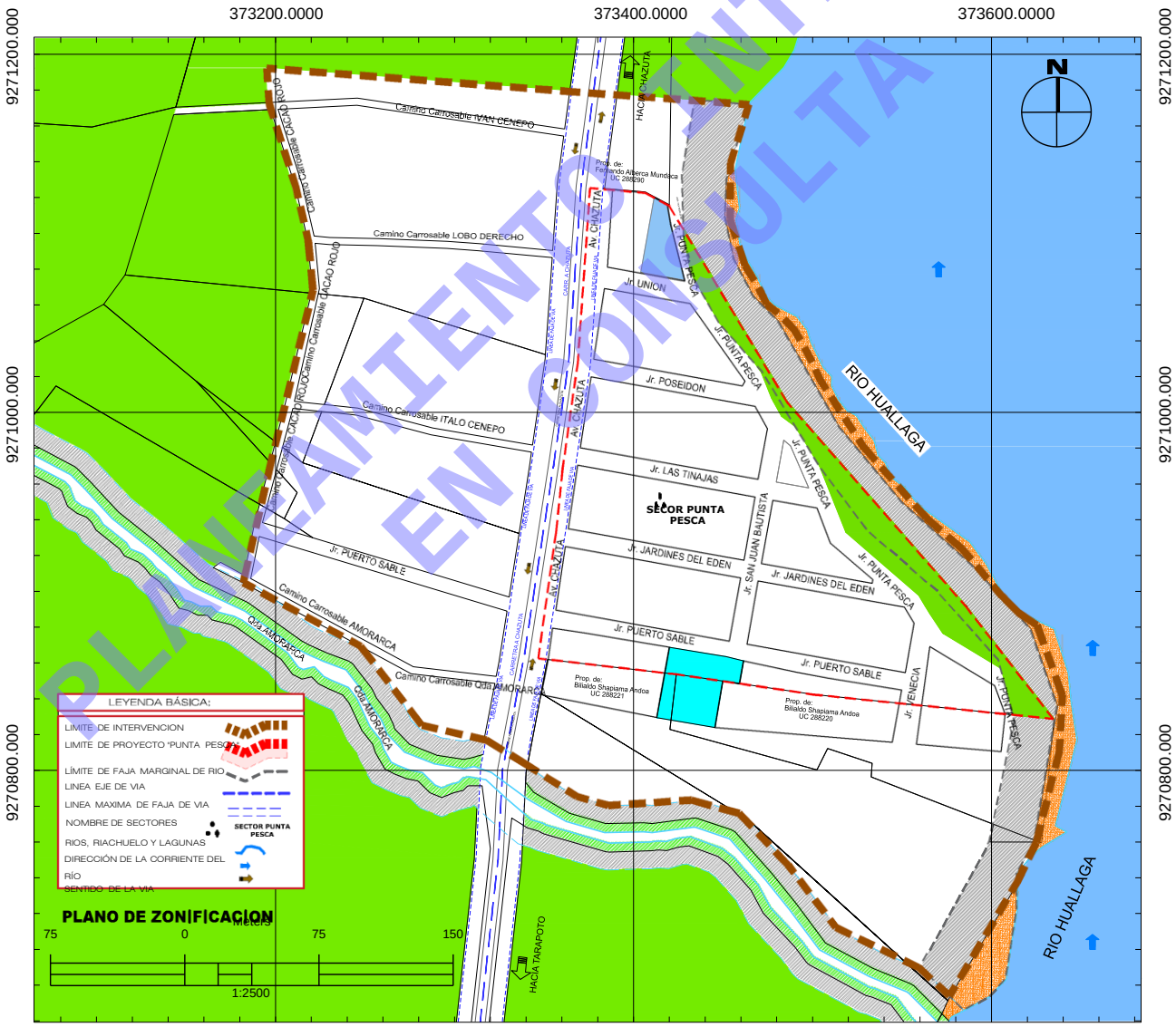
- Dirección : Av. CHAZUTA (Ex. Carr. a Chazuta).
- Distrito : Chazuta.
- Provincia : San Martin.
- Departamento : San Martín.



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

VI. AREA DE INTEVENCION DE LA PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Debido al Turismo Local - Pesca Artesanal permanente y Temporal a la Orilla Izquierdo del Rio Huallaga en el sector Punta Pesca, adherimos formular el proyecto de Habilitación Urbana denominado "PUNTA PESCA"; con el fin de controlar posibles invasiones y evitar el crecimiento local desordenado.
- El área de intervención del Planeamiento Integral con respecto al proyecto de Habilitación Urbana denominado "Punta Pesca", propone de manera inmediata, la ocupación futura, coincidiendo territorialmente con el crecimiento al EJE LINEAL DE LA Av. CHAZUTA (vía que conduce a la ciudad de Chazuta), con el fin de equilibrar la estructura urbana logrando que las vías proyectadas a futuro traten de insertar de forma perpendicular a la vía, orden jerárquico del crecimiento local.
- Los limites propuestos; consta por el lado ESTE hasta la ribera del rio Huallaga; por el lado SUR, hasta las orillas de la quebrada AMORARCA, y al lado OESTE-NORTE hasta las parcelas de proyectos de CACAO - CHAZUTA; configurando la futura zona de expansión urbana, conteniendo el cuidado del medio ambiente y las zonas de reservas ecológicas.



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

VII. DESCRIPCION DEL TERRENO DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA DENOMINADO "PUNTA PESCA" Y SU ENTORNO INMEDIATO:

i. ESTADO ACTUAL:

El proyecto de Habilitación Urbana denominado "**PUNTA PESCA"** se encuentra ubicado con frente principal a la **Av. CHAZUTA (Ex Carretera a la Ciudad de Chazuta)**, entre la Propiedad del señor **Fernando Alberca Mundaca**; con la Propiedad del **Sr. Bilialdo Shapiama Andoa**; y la **Ribera del Rio Huallaga**, en el Sector **PUNTA PESCA - CHAZUTA**, distrito de **CHAZUTA**, Provincia y Departamento de **San Martín**; en posesión pacifica, publica y continua por la empresa **INMOBILIARIA SEDAN E.I.R.L;** el cual conforma las Unidad Catastral Nº 288272 (PE. 11083216); en la Unidad Catastral Nº 288218 (PE. 04006349), y en la Unidad Catastral Nº 288219 (PE. 11083217) forman parte de la propuesta de Planeamiento Integral.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 101.3 del Artículo 101° del DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; establece que en las Áreas Urbanizables de Reserva (Áreas Reservadas) no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanizables Inmediatas. Por lo tanto, el predio materia del presente estudio, actualmente no tiene Zonificación Asignada.

ii. CARACTERISTICAS FISICO ESPACIAL:

Accesibilidad:

El proyecto se encuentra ubicado con frente principal a la **Av. CHAZUTA** y/o Carretera que conduce a la Ciudad de CHAZUTA (Vía Principal lo cual es la única vía que conduce hacia el consolidado urbano).

Características del terreno:

Las características de la propuesta del área de intervención presentan pendiente moderadamente plana; y el proyecto de Habilitación Urbana denominado **"PUNTA PESCA"** el cual forma parte de la propuesta, contiene tres unidades catastrales: **Unidad Catastral Nº 288272 (PE. 11083216)**; **Unidad Catastral Nº 288218 (PE. 04006349)**, y **Unidad Catastral Nº 288219 (PE. 11083217)** de propiedad de la Empresa **Inmobiliaria SEDAN E.I.R.L** que a continuación se describen:

- Descripción de las medidas perimétricas de la **Unidad Catastral Nº 288272** inscrito en la **PE. 11083216.**

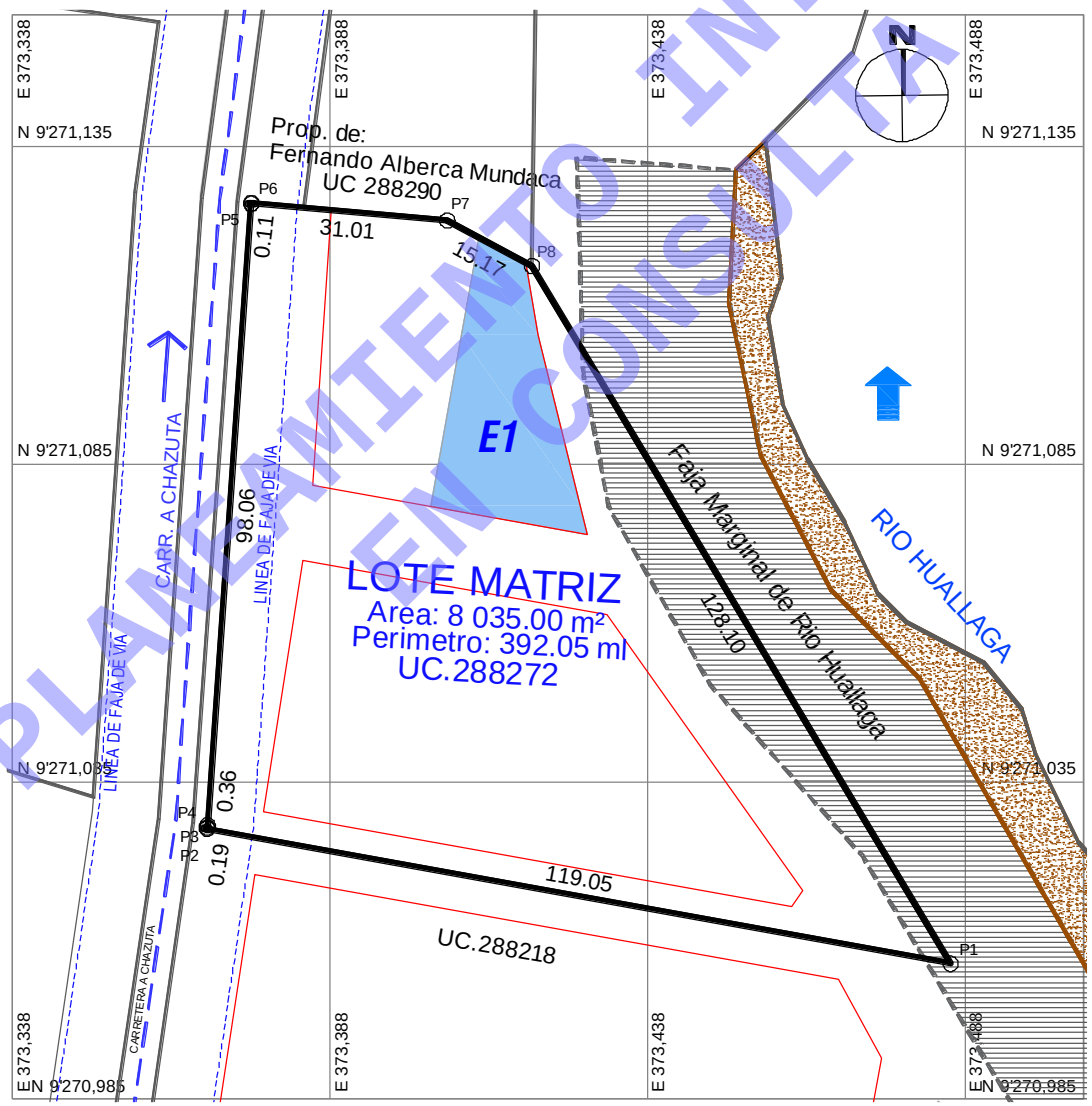
POR EL FRENTE: Mide, **98.72 ML;** dividido en cuatro tramos; los tramos miden **0.19 ML, 0.36 ML, 98.06 ML, 0.11 ML** colinda con la **Carretera a CHAZUTA**.
POR LA DERECHA: Entrando, Mide, **119.05 ML** Colinda con el predio **UC. 288218.**

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

POR LA IZQUIERDA: Entrando**,** Mide **46.18 ML** dividido en dos tramos; los tramos miden **31.01 ML, 15.17 ML** Colinda con la **UC. 288290.**
POR EL FONDO: Mide **128.10 ML** Colinda con la **RIBERA DEL RIO HUALLAGA.**
ÁREA**: 8 035.00 m²**.
PERÍMETRO**: 392.05 ML.**

Cuadro de datos técnicos:

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL LOTE MATRIZ - **PE.11083216**					
VERTICE	**LADO**	**DIST. (ml)**	**ANG. INT.**	**COORDENADAS UTM - ZONA 18SUR - WGS84**	
				ESTE	**NORTE**
P1	**P1 - P2**	119.05	48°43'36"	373485.8364	9271006.1052
P2	**P2 - P3**	0.19	92°10'24"	373368.7012	9271027.3848
P3	**P3 - P4**	0.36	182°2'54"	373368.7274	9271027.5684
P4	**P4 - P5**	98.06	182°2'54"	373368.7653	9271027.9238
P5	**P5 - P6**	0.11	176°49'22"	373375.6506	9271125.7433
P6	**P6 - P7**	31.01	92°9'15"	373375.6639	9271125.8483
P7	**P7 - P8**	15.17	156°45'59"	373406.5499	9271123.1193
P8	**P8 - P1**	128.10	149°15'36"	373419.9051	9271115.9333



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

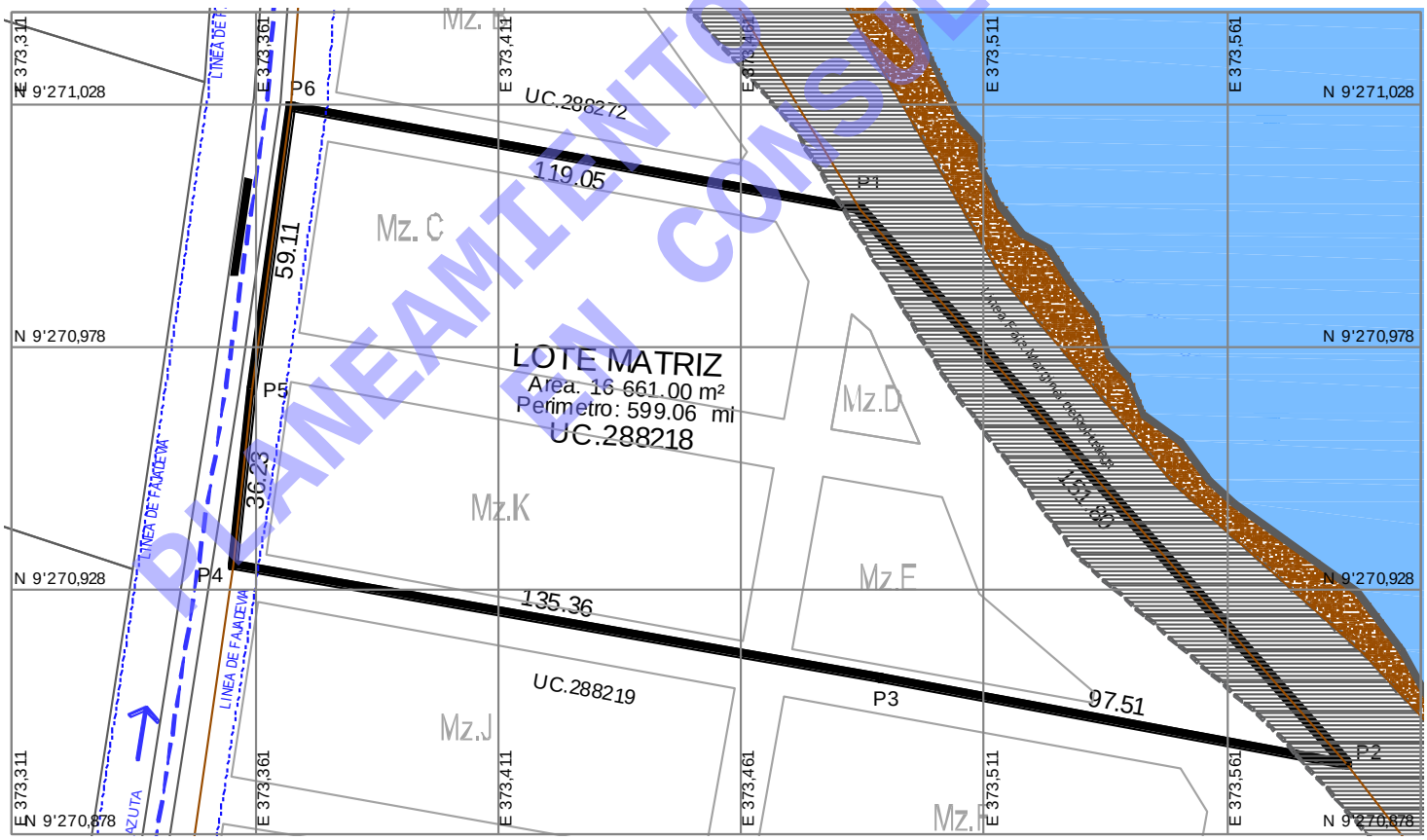
- Descripción de las medidas perimétricas de la **Unidad Catastral Nº 288218** inscrita en la **PE. 04006349.**

POR EL FRENTE: Mide, **95.34 ML;** dividido en dos tramos; los tramos miden **36.23 ML, 59.11 ML** colinda con la **Carretera a CHAZUTA**.
POR LA DERECHA: Entrando, Mide **232.87 ML**, dividido en dos tramos; los tramos miden **97.51 ML, 135.36 ML** colinda con el predio **UC. 288219.**
POR LA IZQUIERDA: Entrando**,** Mide **119.05 ML** Colinda con la **UC. 288272.**
POR EL FONDO: Mide **151.80 ML** Colinda con la **RIBERA DEL RIO HUALLAGA.**

ÁREA**: 16 661.00 m²**.
PERÍMETRO**: 599.06 ML.**

Cuadro de datos técnicos:

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL LOTE MATRIZ - **PE.04006349**					
VERTICE	**LADO**	**DIST. (ml)**	**ANG. INT.**	**COORDENADAS UTM - ZONA 18SUR - WGS84**	
				ESTE	**NORTE**
P1	**P1 - P2**	151.80	141°28'35"	373485.8364	9271006.1052
P2	**P2 - P3**	97.51	38°13'14"	373585.7868	9270891.8520
P3	**P3 - P4**	135.36	180°47'38"	373489.9452	9270909.7873
P4	**P4 - P5**	36.23	93°48'30"	373356.5641	9270932.8395
P5	**P5 - P6**	59.11	177°52'27"	373360.3495	9270968.8710
P6	**P6 - P1**	119.05	87°49'36"	373368.7012	9271027.3848



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

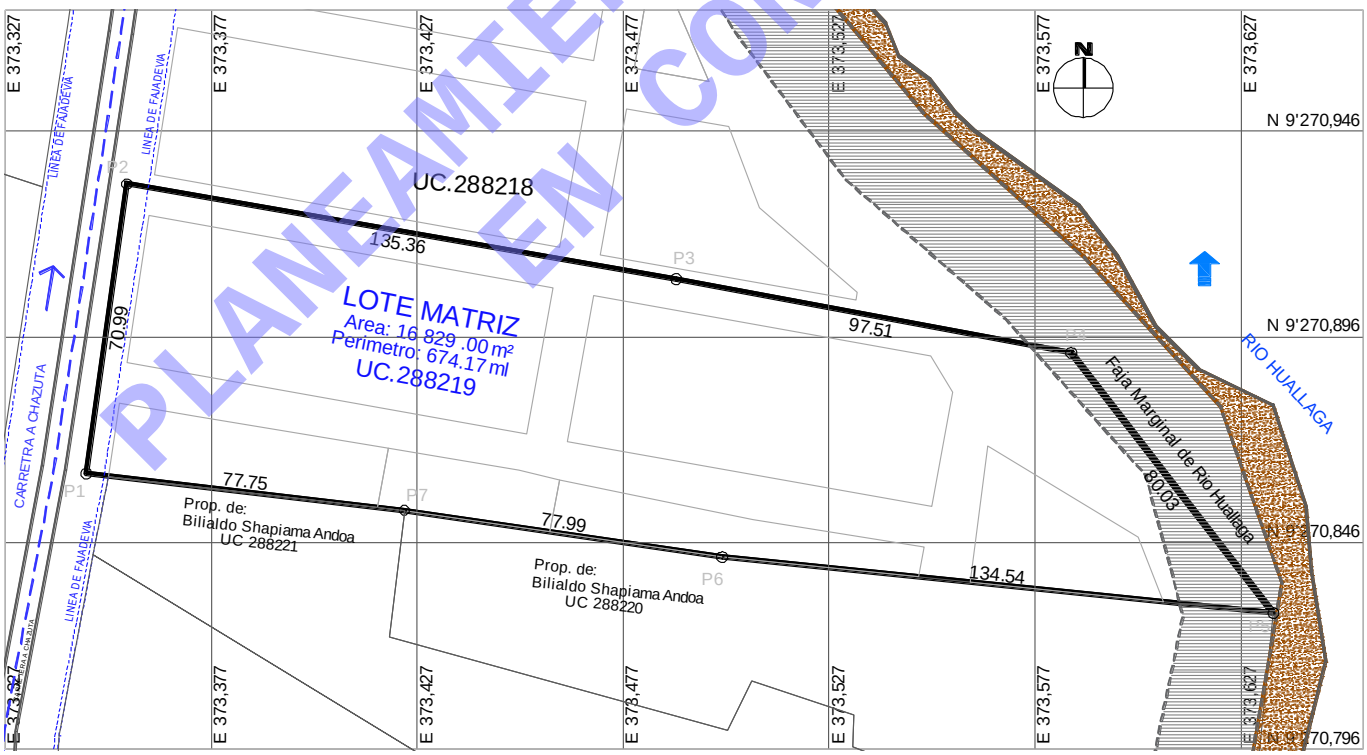
- Descripción de las medidas perimétricas de la **Unidad Catastral Nº 288219** inscrito en la **PE. 11083127**.

POR EL FRENTE: Mide, **70.99 ML** colinda con la **Carretera a CHAZUTA**.
POR LA DERECHA: Entrando, Mide **290.28 ML**, dividido en tres tramos; el tramo uno mide **77.75 ML** colinda con el predio **UC.288221;** el tramo dos y tramo tres miden **77.99 ML, 134.54 ML** colinda con el predio **UC.288220.**
POR LA IZQUIERDA: Entrando**,** Mide **232.87 ML** dividido en dos tramos, los tramos miden **135.36 ML, 97.51 ML** Colinda con la **UC. 288218.**
POR EL FONDO: Mide **80.03 ML** Colinda con la **RIBERA DEL RIO HUALLAGA.**

ÁREA**: 16 829.00 m²**.
PERÍMETRO**: 674.17 ML.**

a) Cuadro de datos técnicos:

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL LOTE MATRIZ - **PE.11083127**					
VERTICE	**LADO**	**DIST. (ml)**	**ANG. INT.**	**COORDENADAS UTM - ZONA 18SUR - WGS84**	
				ESTE	**NORTE**
P1	**P1 - P2**	70.99	88°32'9"	373346.6808	9270862.5442
P2	**P2 - P3**	135.36	88°11'52"	373356.5641	9270932.8395
P3	**P3 - P4**	97.51	179°12'22"	373489.9452	9270909.7873
P4	**P4 - P5**	80.03	138°29'3"	373585.7868	9270891.8520
P5	**P5 - P6**	134.54	46°18'48"	373634.9298	9270828.6904
P6	**P6 - P7**	77.99	177°23'52"	373501.0822	9270842.2908
P7	**P7 - P1**	77.75	181°51'54"	373423.9278	9270853.6896



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

iii. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y VIALIDAD DE LA PROPUESTA:

SISTEMA VIAL: ACCESO A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE

El sistema de vías está conformado por una red vial Arterial, que permite la conexión del sector con los diferentes lugares del sector, distrito y provincia. El Proyecto se conecta de manera inmediata con la vía Arterial denominada **Av. CHAZUTA** ya que se encuentra dentro de la futura trama urbana del sector; el estado de la vía se encuentra asfaltada y en buen estado; lo cual está en condiciones de atender los volúmenes de transporte vehicular de tránsito privado, tránsito pesado y carga, así como servicio de transporte de nivel provincial.

Esta particularidad, permite al sector del PROYECTO conectarse con el futuro área de expansión urbana, permitiendo la dinámica del transporte vehicular local, distrital y provincial. Actualmente el transporte público dentro de la zona es atendido a través de vehículos de tránsito privado, vehículos motorizados, transporte público de pasajeros que circulan directamente a la ciudad de Chazuta.

ACCESO A LOS SERVICIOS DE LIMPIEZA PÚBLICA:

Los gobiernos locales tienen bajo responsabilidad el manejo y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción urbana y rural. En la práctica, la gestión municipal atiende de este servicio a las zonas ubicadas dentro del casco urbano y su periferia inmediata, por lo que el sector cuenta con el servicio, pero de manera temporal.

ACCESO AL EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACIÓN, SALUD Y RECREACIÓN

La propuesta se encuentra en un sector Semi-Consolidado por lo que se encuentran equipamientos urbanos aledaños; en el caso el proyecto denominado PUNTA PESCA considera esos espacios (educación, salud, recreación) para posteriormente adecuar en la implementación del equipamiento; ya que la distancia de recorrido hasta los equipamientos existentes no cumple con los estándares del distanciamiento y el requerimiento para la implementación de equipamiento que remite el RNE; es por eso la propuesta.

ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS DE AGUA, ENERGIA ELECTRICA Y ALCANTARILLADO:

- **Suministro de Energía Eléctrica**

Las Redes de Energía Eléctrica se encuentra en proceso de ejecución *(Adjunto)* dentro del entorno urbanístico y del predio. El predio cuenta con suministro de Energía Eléctrica de la red pública.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

- **Servicio de Agua Potable:**

El sector cuenta con **Redes de Agua Potable**, abastecida por la **JUNTA ADMINISTRADORA DE SERVICIOS DE SANEAMIENTO (JASS) – CHAZUTA** y por la **JUNTA DE USUSARIOS DE AGUA POTABLE DEL SECTOR PUNTA PESCA**; por lo que el proyecto y los predios del sector se abastecen con agua.

- **Servicio de Alcantarillado:**

El proyecto cuenta con un modelo de sistema integrado de POZOS DE PERCOLACION CON CAMARA DE RECEPCION Y FILTRACION; 100% ecológico. *(Ver Lamina SP-01)*

VIII. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL:

La propuesta de Planeamiento Integral busca asignarle ZONIFICACIÓN al proyecto denominado "PUNTA PESCA" y su entorno espacial; la zonificación planteada corresponde a los usos de suelo que se dan en el sector las cuales cuentan con los Servicios Básicos necesarios para que puedan funcionar adecuadamente. Cabe mencionar que el Planeamiento Integral es un documento previo a los procesos de Habilitaciones Urbanas y Edificación, por lo que los requerimientos para dichos procesos se completarán durante su tramitación. La propuesta de Planeamiento Integral además de buscar, demostrar e integrar a la futura trama urbana, también es una iniciativa de Ordenamiento Urbano para aquellos planes continuos a las zonas de expansión urbana.

a) PROPUESTA DE ZONIFICACION Y APORTES REGLAMENTARIOS:

En concordancia con las características físicas de los predios adyacentes; la propuesta del Planeamiento Integral para el proyecto de Habilitación Urbana denominada "PUNTA PESCA"; propone el **USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB).** *Ver Lamina PZ-01.*

- **REGLAMENTACION:**

HABILITACIONES URBANAS RESIDENCIALES:

Constituyen Habilitaciones Residenciales aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín. El proceso de habilitación para uso residencial se efectuará de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente por lo establecido en la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E) y el D.S. Nº 022-2016 VIVIENDA. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

CLASIFICACION:

- **Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones,** son aquellas conformadas por lotes parafines de edificación de viviendas unifamiliares, multifamiliares y/o conjunto residencial, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local. Este tipo de habilitaciones se realizan preferentemente en zonas residenciales RDB, RDM y RDA, así como en las demás zonas compatibles, especificadas en el presente Reglamento.
- **Habilitaciones para uso de Vivienda Taller**, son habilitaciones conformadas por lotes destinados a edificaciones de uso mixto; viviendas e industria elemental y complementaria, así como de sus servicios públicos complementarios y comercio local, que se ejecutan sobre predios calificados como Zonas de Vivienda Taller (I1-R).
- **Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club**, son habilitaciones residenciales conformadas por una o más viviendas agrupadas en condominio con áreas recreativas y sociales de uso común. Estas habilitaciones urbanas podrán ubicarse en Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) o Zonas de Habilitación Recreacional (ZHR).
- **Habilitación y Construcción Urbana Especial**, son aquellas que se desarrollan en el marco de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y los Programas que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como cualquier otro proyecto que presente las mismas condiciones técnicas, debiendo sujetarse a las disposiciones establecidas en la Ley y el Reglamento de Habilitación Urbana y Edificaciones. Este tipo de habilitaciones se realizan en las zonas establecidas en el D.S. N° 013-2013-Vivienda "Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación".

Las habilitaciones urbanas para uso residencial o Urbanizaciones son aquellas habilitaciones conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares y/o multifamiliares, así como de sus servicios complementarios (recreación, educación, otros usos) y el comercio local.

Las Urbanizaciones pueden ser de diferentes tipos, los cuales se establecen en función a tres factores concurrentes:

- Densidad máxima permisible.
- Calidad mínima de las obras y
- Modalidad de Ejecución.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

Se agrupan en seis (06) tipos, de acuerdo al **Cuadro N° 1.**

CUADRO Nº 1

TIPOS DE URBANIZACIONES SEGÚN LA DENSIDAD.

Zona según la Densidad	Tipo	Área Mínima de Lote M².	Frente Mín. Lote m.	Tipo de Vivienda
RDB (R1 – R2)	1	**450**	15	**Unifamiliar**
	2	**300**	10	Unifamiliar
RDM (R3 – R4)	**3**	**160**	8	Unifamiliar/Bifamiliar/ Multifamiliar
	4	**90**	6	Unifamiliar/Bifamiliar/ Multifamiliar
RDM-RDA	**5**	**(1)**	(1)	Unifamiliar/Multifamiliar.
RDA (R5 – R6 – R8)	**6**	**450**	15	**Multifamiliar**

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones.

De acuerdo a su tipo, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanización deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, de acuerdo al Cuadro N° 2.

CUADRO Nº 2

TIPOS DE APORTES DE HABILITACIÓN URBANA.

Tipo	Recreación Publica	Parque Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
			Educación	Otros fines
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	----------	2%	3%
5	8%	----------	2%	----------
6	8%	2%	3%	3%

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones.

De acuerdo a las características de las obras existirán 06 tipos diferentes de habilitación, de conformidad a lo consignado en el CUADRO N° 3:

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

CUADRO Nº 3

TIPOS DE HABILITACIÓN RESIDENCIAL EN FUNCIÓN DE LA CALIDAD MÍNIMA DE LAS OBRAS.

Tipo	Calzadas (Pistas)	Aceras (Veredas)	Agua Potable	Desagüe	Energía Eléctrica	Teléfono
A	Concreto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
B	Asfalto	Concreto Simple	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Pública y Domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
D	Suelo Estabilizado	Suelo Estabilizado con Sardinel	Conexión Domiciliaria	Conexión Domiciliaria	Pública y Domiciliaria	Público
E	Afirmado	Diseño	Conexión Domiciliaria	Pozo Séptico	Pública y Domiciliaria	Público
F	Diseño	Diseño	Conexión Domiciliaria	Pozo Séptico	Pública y Domiciliaria	Público

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones.

De acuerdo a la modalidad de ejecución las Habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones podrán ser las siguientes según CUADRO N° 4.

CUADRO Nº 4

TIPOS DE URBANIZACIONES SEGÚN LA MODALIDAD DE EJECUCIÓN

Modalidad de Ejecución	Descripción	Observación
Habilitación Convencional o Urbanización	Cumplen con la ejecución de las obras mínimas según su Tipo. Cumplen con la ejecución de obras y su recepción, antes de la venta de lotes.	
Urbanización con Venta Garantizada	La venta de lotes es simultánea a la ejecución de obras de habilitación urbana.	Puede autorizarse a las habilitaciones urbanas que solicitan la ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.
Urbanización Progresiva	Solicitan la recepción de obras cumpliendo con la ejecución de obras mínimas, difiriendo la ejecución de las calzadas y/o aceras.	Si el habilitador no concluye las obras en un plazo de 10 años, las ejecuta la Municipalidad Distrital, con el financiamiento de los propietarios de los lotes. No pueden ser Habilitaciones Progresivas, las habilitaciones Tipo 5 y 6 (multifamiliares).
Urbanización con Construcción Simultanea	La construcción de las viviendas se realiza de manera simultánea a la ejecución de obras de habilitación.	Las habilitaciones Tipo 5 corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea.

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

El diseño de la lotización y vías con fines de habilitación residencial deberá ajustarse a lo siguiente:

a. El área de lote establecido en las normas de edificación que rigen para cada Zona, es el área mínima, tal como se indica en el presente Reglamento.
b. El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo, y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tarapoto y sus distritos conurbados.

Las habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público. Esta reserva de áreas será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área bruta a habilitarse, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II del R. N. E., en concordancia con lo establecido en las normas de habilitación urbana vigentes podrán ser la siguiente según **Cuadro Nº 5.**

CUADRO Nº 5

APORTES DE HABILITACIÓN URBANA CON FINES DE VIVIENDA.

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL (PARA FINES DE HABILITACIÓN)						
-	USOS (1)	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN (3)				
		RECREACIÓN (%)	EDUCACIÓN (%)	OTROS FINES (%)	PARQUE ZONAL (%)	TOTAL (%)
RDB	UNIFAMILIAR	8	2	1	—	13
	MULTIFAMILIAR	8	2	1	—	13
	CONJUNTO RESIDENCIAL	8	2	1	—	13

Fuente: Elaboración del Equipo Técnico para la propuesta de Habilitación Urbana "PUNTA PESCA".

El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros de carácter comunal, se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habilitación urbana.

En las habilitaciones urbanas, los aportes para cada entidad se ubicarán de manera concentrada, siendo el área mínima la siguiente:

Recreación Pública : 800 m^2
Ministerio de Educación : Lote Normativo
Otros Fines : Lote Normativo
Parques Zonales : Lote Normativo

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

- *Cuando el área de los aportes resulte menor que los mínimos establecidos, podrán redimirse en dinero, calculándose el monto de la redención al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.*
- *El ancho mínimo del aporte para recreación pública será de 25.00 m. sin considerar las veredas que forman parte de la sección transversal de la va; y su distancia a los lotes no debe exceder los 300 ML.*
- *Para los casos en que el área bruta a habilitarse sea mayor a 10 Has., deberá considerarse un parque con una superficie no menor al 30% del área total del aporte a recreación Pública.*
- *Cuando se desarrollen habilitaciones sobre terrenos con pendiente pronunciada, el aporte para recreación pública podrá estar constituido por terrazas o plataformas, con pendientes máximas de 12% y con comunicación entre los diferentes niveles.*
- *Los aportes para recreación pública, tendrán el carácter de intangibles e inalienables, no podrán transferirse a terceros, debiendo ser exclusivamente para uso público irrestricto; debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano; el 30% del área podrá destinarse para recreación activa de conformidad con la Ley General del Deporte.*
- *No se exigirá aporte para recreación pública, debiendo cumplir con el aporte de 1% para el Ministerio de Educación y 1% para Otros Fines.*
- *La modalidad de ejecución de las Urbanizaciones, Viviendas Taller y/o Tipo Club Campestre podrá realizarse de acuerdo al Cuadro Nº 05 del presente.*

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

➢ PROCEDIMIENTO Y PARÁMETROS DE SUBDIVISIÓN DE LOTES URBANOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

Definición:

Se denomina subdivisión de Lote a la partición de terrenos habilitados como urbanos en fracciones que serán destinas al mismo uso asignado al terreno matriz.

Factibilidad y Procedimiento:

La subdivisión de lotes será factible cuando la misma este en concordancia con los parámetros urbanísticos de área mínima y frente de lote normativo establecido previamente en el Plano y Reglamento de Zonificación y exista la posibilidad de dotación de los servicios públicos domiciliarios con los que cuenta la zona.

Cuando uno o más sub-lotes resultantes contengan edificaciones, éstas deberán quedar en concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones, en lo que respecta a retiros porcentajes de áreas libres, etc. No procederán subdivisiones con edificaciones que corten ambientes habitables.

Tipos de Sub-División:

Los tipos de subdivisión de lotes sin cambio de uso son los siguientes:

a) **Sin obras:** Son aquellas subdivisiones que no requieren la realización de ninguna obra adicional de habilitación de carácter público, como la apertura de calles o pasajes, construcción de veredas, nuevas tuberías de agua y desagüe, dotación de alumbrado público, etc.
b) **Con obras:** Son aquellas subdivisiones que requieren obras de habilitación de carácter público para ser factibles.

Los sub-lotes resultantes que den frente a la vía pública y no colinden con pasajes de ingreso deberán tener las características mínimas en frente y área de acuerdo al Reglamento de Zonificación, los mismos que no podrán tener en ningún caso frentes menores a 6.00 ML. Para zonas de alta densidad; el área mínima de Lote podrá ser de 90.00 m2., con frente de 6.00 ML. Las Sub-Divisiones de este Tipo deberán tener en cuenta los siguientes parámetros de dimensionamiento y de edificación:

- Ancho de pasajes de Ingreso:
  Los "PASAJES DE INGRESO" No deben existir en la presente reglamentación.

Las dimensiones mínimas de área y frente de los lotes resultantes de una subdivisión se establecen en los parámetros urbanísticos de cada Zonificación establecida en la presente Reglamentación y que se explican más adelante.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

Zona de Vivienda Taller (I1-R).

Área mínima de lote : 450.00 (Conjunto Residencial.)
Frente mínimo : 10.00 ML.
Subdivisión : 900.00 m^2

Zona Residencial de Densidad Baja (RDB).

Área mínima de lote : 200.00 m^2
Frente mínimo : 10.00 ML.
Subdivisión : 400.00 m^2

Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

Área mínima de lote : 90.00 m^2
Frente mínimo : 6.00 ML.
Subdivisión : 180.00 m^2

Zona Residencial de Densidad Alta (RDA) (multifamiliares)

Área mínima de lote : 450.00 m^2
Frente mínimo : 15.00 ML.
Subdivisión : 180.00 m^2

Zona de Comercio Vecinal – CV

Área mínima de lote : 90.00 m^2
Frente mínimo : 8.00 ML.
Subdivisión : 180.00 m^2

Zona de Comercio Zonal Distrital (CZ).

Área mínima de lote : 120.00 m^2
Frente mínimo : 8.00 ML.
Subdivisión : 240.00 m^2

Zona de Comercio Intensivo (CI).

Área mínima de lote : 300.00 m^2
Frente mínimo : 10.00 ML.
Subdivisión : 600.00 m^2

Zona de Comercio Especializado (CE).

Área mínima de lote : 450.00 m^2
Frente mínimo : 8.00 ML.
Subdivisión : 900.00 m^2

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

Zona Industrial Elemental o Complementaria (I1).

Área mínima de lote : 300.00 m^2
Frente mínimo : 10.00 ML.
Subdivisión : 600.00 m^2

Zona Industria Liviana (I2).

Área mínima de lote : 1000.00 m^2
Frente mínimo : 20.00 ML.
Subdivisión : 2000.00 m^2

Para el cálculo de las densidades netas normativas se considerarán los indicadores siguientes:

- Hasta cinco (5) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades que contengan hasta tres dormitorios o más.
- Hasta tres (3) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades de dos dormitorios.
- Hasta dos (2) habitantes por unidad de vivienda, en las unidades de un dormitorio.

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Desde el punto de vista urbanístico, la factibilidad de servicios básicos, y la resistencia del suelo donde se ubicará el proyecto.

En el caso del presente Reglamento la Altura de Edificación se mide en pisos para las zonas RDB y RDM (Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial con frente a calle). En los demás casos la relación de la Altura de Edificación será definida por la siguiente relación:

$$AE = 1.5\ (a + r)$$

Donde:

AE: Altura de Edificación,
a: Ancho de vía,
r: Retiro frontal.

En los casos de edificios residenciales, en que la Altura de Edificación esté definida en pisos, la altura máxima de piso a piso es de 3.0 metros, en edificios de comercio vecinal 3.50 metros y en edificios de comercio zonal 4.00 metros. Se admiten ambientes de doble o triple altura, siempre que no superen la altura máxima por piso.

Estacionamientos:

En los casos requeridos, deberá proveerse un mínimo de espacios para estacionamiento de vehículos de carga de acuerdo al análisis de necesidades

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

del establecimiento. En caso de no contarse con dicho análisis se empleará la siguiente tabla:

De 1 a 500 m2 de área techada	: 1 estacionamiento
De 501 a 1,500 m2 de área techada	: 2 estacionamientos
De 1,500 a 3,000 m2 de área techada	: 3 estacionamientos
Más de 3,000 m2 de área techada	: 4 estacionamientos

Además, para locales de asientos fijos se solicitará un (1) estacionamiento por cada 15 asientos.

Área libre:

En edificaciones destinadas a uso mixto (vivienda y comercio) no es exigible dejar el área libre en los pisos destinados a uso comercial, siempre y cuando se solucione adecuadamente la iluminación y ventilación. En los pisos destinados a uso residencial, será obligatorio dejar el área libre mínima según la zonificación correspondiente.

RESUMEN DE LA ASIGNACION DE LA ZONIFICACIÓN DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "PUNTA PESCA"

Son las áreas de propiedad de la Empresa Inmobiliaria SEDAN E.I.R.L, propuesta predominante al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles. La asignación consigna: **Zona de Densidad Baja (RDB).**

En estas zonas se podrá otorgar Licencias de Obra para edificaciones tipo Quinta u otras similares compatibles con el uso residencial como los Conjuntos Residenciales, condominios y Proyectos de Vivienda promovidos por el Estado a través del Fondo Mí vivienda o Techo Propio.

CUADRO N° 6

ZONA RESIDENCIAL DE ACUERDO AL PLAN PROPUESTO

1.- ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		RDA
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		RDM
	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		RDB
2.- ZONA VIVIEND. TALLER	VIVIENDA TALLER		I1-R

Fuente: Elaboración del Equipo Técnico para la propuesta de Habilitación Urbana "PUNTA PESCA".

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA. (RDB)

Se plantea el proyecto con zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional baja. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 250 a los 1,850 Hab/ha dependiendo del tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

CUADRO Nº 7:

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONIFICACION	USOS (1)	DENSIDAD NETA MAX.	LOTE (M2)	FRENTE (ML)	APORTES REGLAMENTARIOS (%)				
					Recreación	Educación	Otros fines	Parque zonal	Total
RDB	UNIFAMILIAR	250	200	10	8	2	3	--	13
			1000	15					
	MULTIIFAMILIAR	1250	600	18	8	2	3	--	13
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	8	2	3	--	13

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el presente Cuadro:

CUADRO Nº 8

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONIFICACION	USOS	Máxima altura de edificación	Área Libre mínima	Coeficiente de edificación	Estacionamiento
RDB	UNIFAMILIAR	3 pisos	35	1.2	1 cada 500 m2 de Área Techada
	MULTIIFAMILIAR	3 + azotea	30	2.0	1 cada 500 m2 de Área Techada
	CONJUNTO RESIDENCIAL	5 + azotea	40	2.8	1 cada 500 m2 de Área Techada

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

CUADRO DE RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACION:

RESUMEN DE LA ASIGNACION DE LA ZONIFICACIÓN DEL PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "PUNTA PESCA"			
Nº ORDEN	**PROPUESTA DE REGLAMENTACION**	**DESCRIPCION**	
1	CLASIFICACION	HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA O URBANIZACIONES	
2	TIPO DE HABILITACION URBANA	RESIDENCIALD E DENSIDAD BAJA - RDB (Ver cuadro Nº 1)	
3	APORTES DE HABILIATACION URBANA REGLAMENTARIA	TIPO 4 (Ver Cuadro Nº 2)	
4	TIPO SEGÚN CARACTERISTICAS DE OBRA	TIPO E (Ver Cuadro Nº 3)	
5	MODALIDAD DE EJECUSION DE HABILITACION URBANA	HABITACION CONVENCIONAL O URBANIZACION (Ver Cuadro Nº 4)	
6	APORTES CON FINES DE VIVIENDA	RDB - Ver Cuadro Nº 5	
7	PARAMETROS URBANISTICOS	DENSIDAD NETA	Ver Cuadro Nº 7
		ALTURA DE EDIFICACION	Ver Cuadro Nº 8
		ANCHO DE VIA	10.00 ml
		RETIRO FRONTAL	No presenta Retiro con vías reglamentarios
		ESTACIONAMIENTOS	1 cada 500 m2 de Área Techada
		VOLADIZOS	1.00 ml
		AREAS LIBRES	40% Viv. Unifamiliar - 30 % Multifamiliar y Vivienda Comercio - NO EXIGIBLE, Siempre en cuando se solucione adecuadamente iluminación y ventilación

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

PROPUESTA PLANO DE ZONIFICACION *(LAMINA PZ-01)*

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

LEYENDA (ZONIFICACIÓN)

1.- ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		RDB
2.- ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA	RECREACIÓN PUBLICA PASIVA		ZRP-P
2.- ZONA PRE URBANA	ZONA PRE URBANA 1 (Expansión inmediata - corto plazo) Zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas.		ZPU-1
4.- ZONA DE SERV. PUBLICAS COMPLEMENTARIA	EDUCACIÓN	EDUCACIÓN BÁSICA	E1
	SALUD	PUESTO DE SALUD	H1
5.- ZONA REGLAMENTACIÓN ESPECIAL (ZRE)	ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL 6 (zonas de protección de áreas naturales) Zonas de Riberas de rios; recuperación física - ambiental y tratamiento como espacios públicos verdes y de forestación		ZRE-6
6.- ZONA AGRÍCOLA	ZONA AGRÍCOLA Area rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable, no es apta para el uso urbano, por lo que no ser habilitada en ninguna caso, debera ser regulados por el plan de acondicionamiento territorial.		ZA

b) PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA Y JERARQUIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL:

La propuesta de *INTEGRACION A LA TRAMA URBANA Y JERARQUIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL* se compone fundamentalmente de las redes de movilidad y transporte (las redes peatonales, ciclo vías, el transporte público masivo, taxis, moto taxis, las redes de transporte privado, y la red de transporte logístico) y del conjunto de infraestructuras que sirven de soporte para el funcionamiento de estas redes.

El objetivo: Lograr una propuesta de sector para una futura ciudad espacialmente integrada; ya que el ámbito a intervenir no articula de manera inmediata a la Trama Urbana más cercana de la Ciudad de Chazuta.

Lineamientos De Política:

- A partir de esta propuesta se podrá promover el financiamiento de las obras mediante la inversión privada, alianzas publica privado.
- Promover la circulación segura, para mejorar la seguridad peatonal y vehicular, que ayude al tránsito.

Eje de Integración Turístico recreativo Rio Huallaga:

Inicia en la Intersección de la **Av. Chazuta** (*Ex. Carretera a la Ciudad de Chazuta*) con el **Jr. Puerto Sable**; desciende hacia la **Ribera del Rio Huallaga** (*Faja de delimitación de Rio Huallaga mediante RESOLUCIÓN DIRECTORAL N° 0450-2021-ANA-AAA.H*), **Jr. Unión** – Camino Carrozable **LOBO DERECHO** y Camino Carrozable **CACAO ROJO**.

ANILLO VIAL:

Este anillo articulara el sector de manera inmediata con el proyecto de habilitación urbana denominada "PUNTA PESCA", circundando la futura expansión urbana y recorriendo las nuevas vías propuestas como son la Vías Colectoras a corto plazo.

CLASIFICACIÓN VIAL:

La red vial e infraestructura de transportes como elementos estructuradores del espacio planificado e integrada de la propuesta a la red vial inter distrital, regional y nacional, es a través de la **Av. Chazuta**; vía asfaltada que conduce a la ciudad de **Chazuta**.

La red vial posibilitará una articulación eficiente del entorno con lugares de intercambio en el sector hacia la ciudad; la red Vial está conformada por el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

CUADRO Nº 8
CLASIFICACION Y JERARQUIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

JERARQUÍA VIAL	
SISTEMA VIAL PRIMARIO URBANO	
	VÍAS ARTERIALES (B)
	VÍAS COLECTORAS (C)
SISTEMA VIAL ESPECIAL URBANO	
	VÍAS LOCALES PRINCIPALES (L)
	INTERCAMBIO VIAL POR NIVEL
	INTERCAMBIO VIAL - CRUCE VEHICULAR

VIAS PRIMARIAS:

Son aquellas vías que, por su posición, jerarquía, magnitud y continuidad en el sistema vial de la Propuesta del ámbito de intervención interrelacionan las áreas que a futuro integraran al casco más cercano de la ciudad y Articularan las actividades que ejercen el rol y función de la misma.

a. **Vías arteriales:** Son aquellas vías dentro del Planeamiento Integral que, por su posición, jerarquía, magnitud y continuidad en el futuro sistema vial urbano, articula cada uno de los Espacios Urbanos del ámbito de Intervención y los vincula con sus respectivos Áreas de ocupación. Conducirán altos volúmenes de vehículos a velocidad media de circulación. Estas vías deberán tener las siguientes características básicas: Las velocidades de circulación estarán sujetos al rango de 20 km/h a 40 km/h máximo.
    - Este tipo de vías también pueden aceptar algunas intersecciones a desnivel.
    - La sección vial normativa es variable y para la propuesta del Planeamiento Integral corresponde a todas las vías propuestas que se encuentran dentro del ámbito de intervención.
    - En estas vías también se insertan los futuros corredores viales de transporte público de pasajeros, de manera segregada de los otros modos de transporte, cuyas relaciones de transporte peatonal transversal al eje, se desarrolla mediante infraestructura a nivel.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

b. Vías Colectoras: Aquella vía que tiene como función principal articular el sector mediante el anillo vial Urbano enlazar el tránsito de las vías locales hacia las vías arteriales. Además, prestan servicios a las propiedades adyacentes. Estas vías deberán tener las siguientes características básicas:

- Las velocidades de circulación llegan hasta 30 km/h.
- Las vías transversales a nivel se resuelven a cortas distancias; 300 a 400 metros.
- Este tipo de vías no deben considerar intersecciones a desnivel.
- La sección vial normativa el Planeamiento Integral es variable y para el Proyecto de Habilitación Urbana denominado "PUNTA PESCA" corresponde a todas las vías donde existe actividad comercial - Turístico importante y donde los habitantes necesitan cruzar la vía de un lado a otro de manera frecuente.

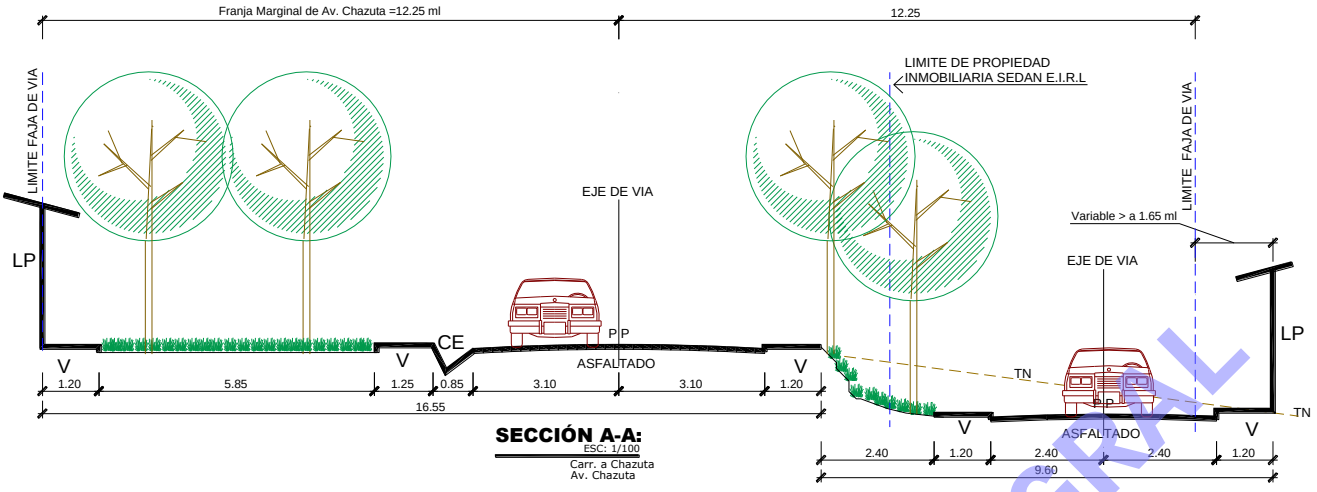
CUADRO Nº 8

VIAS ARTERIALES, COLECTORAS Y LOCALES

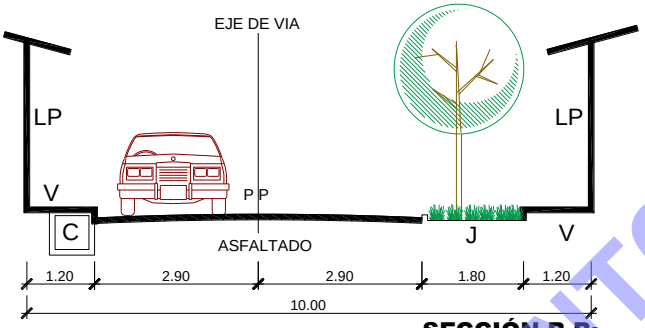
CLAVE DE SECCION	NOMBRE DE LA VIA	SECCION (ml)
A - A	Av. CHAZUTA (Ex. Carr. a la ciudad de Chazuta	**24.50 ml**
B - B	Jr. Puerto sable, Camino Carr. CACO ROJO, Camino Carr. LOBO DERECHO, Jr. VENECIA.	**10,00 ml**
C - C	Jr. LAS TINAJAS, Jr. POSEIDON, Jr. JARDINES DEL EDEN, Jr. SAN JUAN BAUTISTA, Camino Carr. ITALO CENEPO, Camino Carr. IVAN CENEPO y Camino Carr. AMORARCA.	**10,00 ml**
D - D	Jr. PUNTA PESCA	**10.00 ml a + Variable**

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

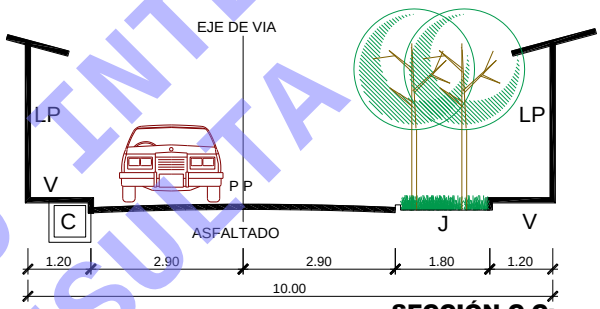
SECCIONES DE LA JERARQUIZACION VIAL



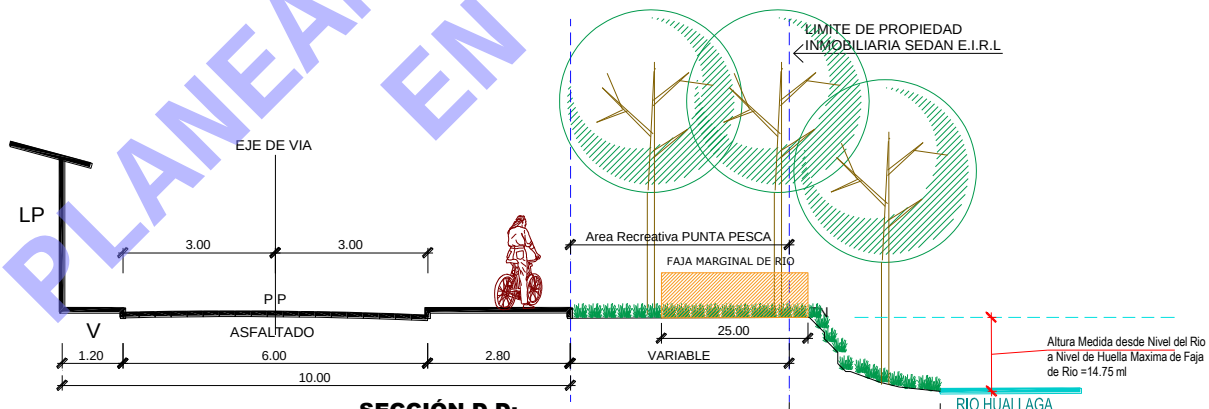
SECCIÓN A-A:
ESC: 1/100
Carr. a Chazuta
Av. Chazuta



SECCIÓN B-B:
ESC: 1/100
Jr. Puerto Sable.
Camino Carr. CACO ROJO.
Camino Carr. LOBO DERECHO
Jr. VENECIA.



SECCIÓN C-C:
ESC: 1/100
Jr. LAS TINAJAS.
Jr. POSEIDON.
Jr. JARDINES DEL EDEN.
Jr. SAN JUAN BAUTISTA.
Camino Carr. ITALO CENEPO.
Camino Carr. IVAN CENEPO .
Camino Carr. AMORARCA.

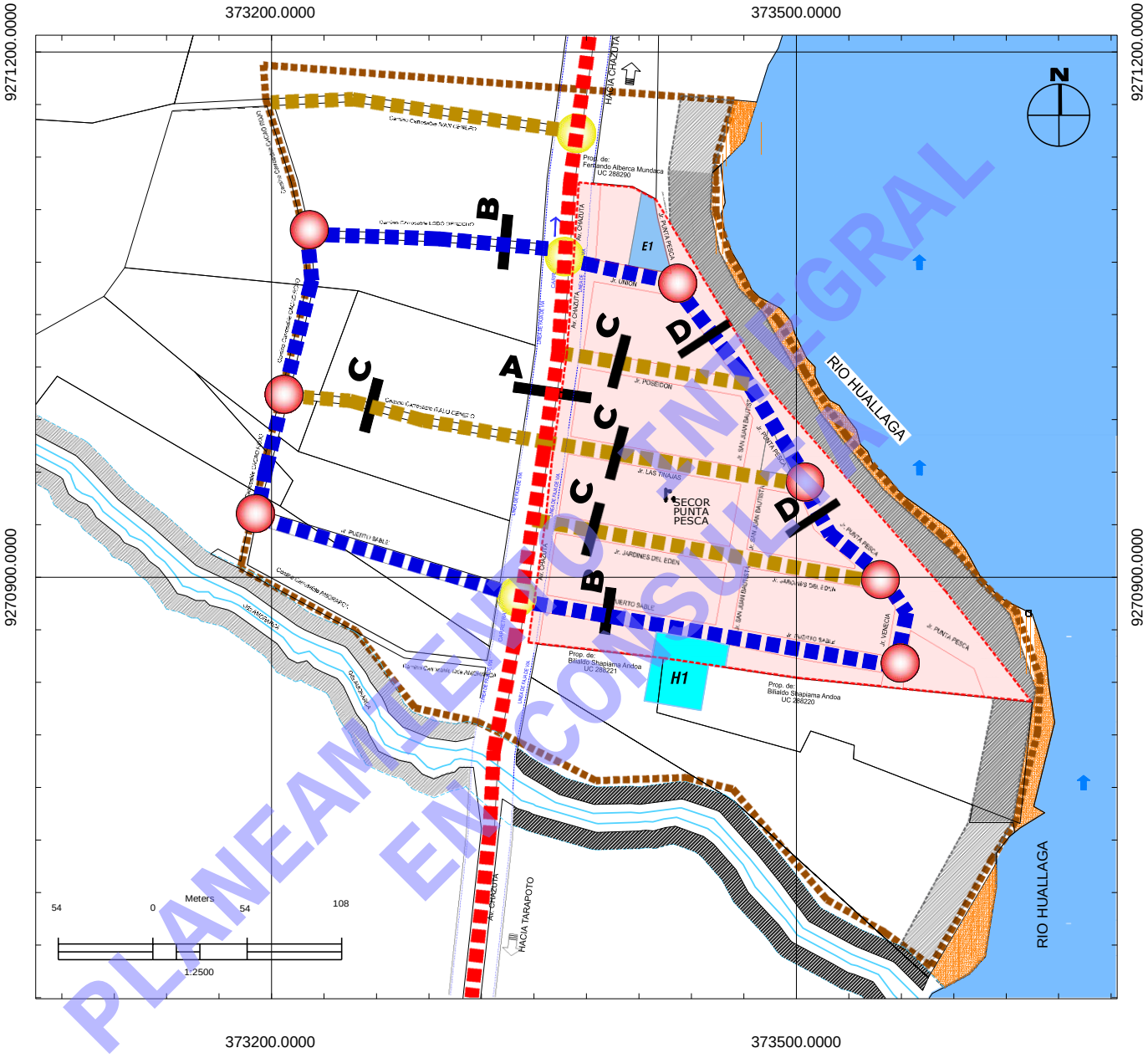


SECCIÓN D-D:
ESC: 1/100
Jr. PUNTA PESCA

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

CUADRO Nº 8

PLANO DE PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA Y JERARQUIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL (Ver Lamina PI-01)



PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el amparo de la constitución Política del Perú, el Reglamento Nacional de Edificación y Normas establecidas; la propuesta de Habilitación Urbana denominado "PUNTA PESCA" concluye que:

- Se ha acogido a la legislación vigente y al urbanismo proyectado que se desarrollara en la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos.
- Posibilitará un crecimiento planificado, considerando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido para alcanzar una ciudad digna y sostenible.
- Consideramos que el sistema vial que se propone es el más conveniente en razón a que se articula armónicamente con el flujo del eje vial vigente, sin embargo, hemos planteado vías locales integradores del futuro crecimiento urbano respetando las secciones viales que articulan el proyecto.
- A través de la Designación de la Zonificación de la propuesta; permitirá la libre regulación de los procesos de Licencia de habilitación urbana y Edificación (Ley 29090).

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA

X. ANEXOS:

1. Copia Literal del Predio.

2. Copia Literal del Títulos Archivados.

3. Copia Literal de la Constitución de la Empresa.

4. Vigencia de poder del Titular Gerente de la Empresa.

5. CD conteniendo los archivos: Memoria Descriptiva del predio Matriz, Plano de Ubicación y Localización del Predio en UTM WGS84 Zona 18S (dwg); Memoria Descriptiva de la Propuesta al Planeamiento Integral (Word), Plano de Zonificación - Plano de Jerarquización Vial e Integración a la Trama Urbana - Plano Topográfico (dwg).

6. Resolución Directoral Nº 0450-2021-ANA-AAA.H – Delimitación de la Faja Marginal del Rio Huallaga margen Izquierda Sector PUNTA PESCA.

7. Autorización del Servicio de Agua.

8. Factibilidad de suministros de Energía Eléctrica

Chazuta, 14 de diciembre de 2021.

PLANEAMIENTO INTEGRAL EN CONSULTA