

U+ S.A.C.
SOLUCIONES INTEGRALES

PLANEAMIENTO INTEGRAL
BELLA DURMIENTE
SECTOR RICURICOCHA

PROPIETARIO
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LAB SAC

PROFESIONAL RESPONSABLE
ARQ. TEDY DEL AGUILA GRONERTH
CAP 2670

delaguilagrонерthtedy@gmail.com

942620035

jr. Alfonso Ugarte Arbildo cdra. 1- Banda de Shilcayo

INDICE	2
--------------	---

1. DATOS GENERALES PDU TARAPOTO

1.1 SITUACIONAL	3
1.2 AMBITO DEL PLAN	3
1.3 PROYECTO VIAL PDU	4
1.4 DE LA ZONIFICACION	6

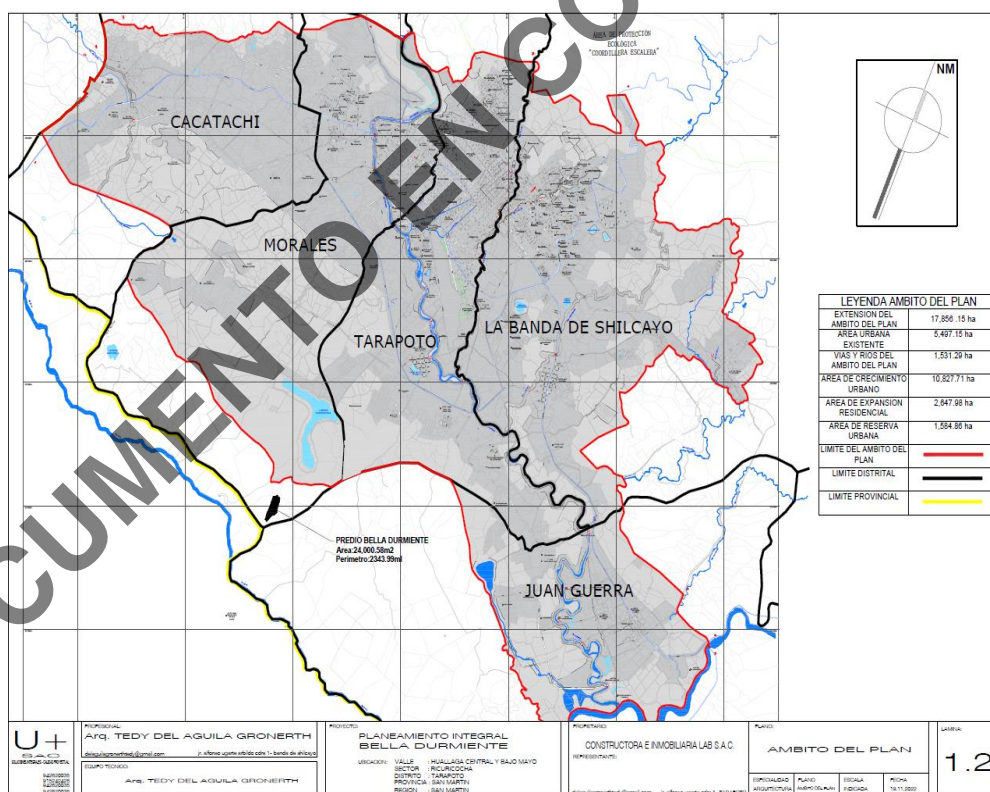
2. PLANEAMIENTO INTEGRAL BELLA DURMIENTE

2.1 ANTECEDENTES	7
2.2 MARCO LEGAL	7
2.3 OBJETO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	9
2.4 UBICACIÓN DEL AREA DE PROPUESTA	10
2.5 DEL TERRENO	10
2.5.1 ACCESO, EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO	10
2.5.2 PERIMETRICO	11
2.5.3 TOPOGRAFICO	13
2.6 PLANEAMIENTO INTEGRAL	14
2.6.1 PROPUESTA VIAL	14
2.6.2 ZONIFICACION	15
2.6.3 CONCLUSIONES	16
2.7 ANEXOS	17

Asociaciones de Vivienda (20 en la Banda de Shilcayo), 14 Asentamientos Humanos, 16 Urbanizaciones, 13 Habilitaciones Urbanas y 16 lotizaciones.

En el ámbito de influencia se emplazan 2 ríos como el Cumbaza y el Shilcayo, las quebradas del Chocino, Shupishiña entre los más importantes y son los que estructuran la ciudad.

Si bien el ámbito territorial como actual límite, según el PDU, abarca una extensión de **17,856.15 has**, de los cuales **5,497.15 ha**, corresponden al área urbana existente, **1,531.29 ha**. corresponden a vías y ríos, **10,827.71 ha**. corresponden al área de crecimiento urbano, de este último, es donde entra el propósito del presente Planeamiento Integral de evaluar las áreas de expansión residencial con una extensión de **2,647.98 ha** y de reserva urbana **1,584.86 ha**. Y las que eventualmente se consideran hoy, como Áreas no Urbanizables, cuya posibilidad de incorporar a Áreas Urbanizables depende de factores complementarios tales como Viales, de servicios y de zonificación aledaña.



1.3 PROYECTO VIAL PDU

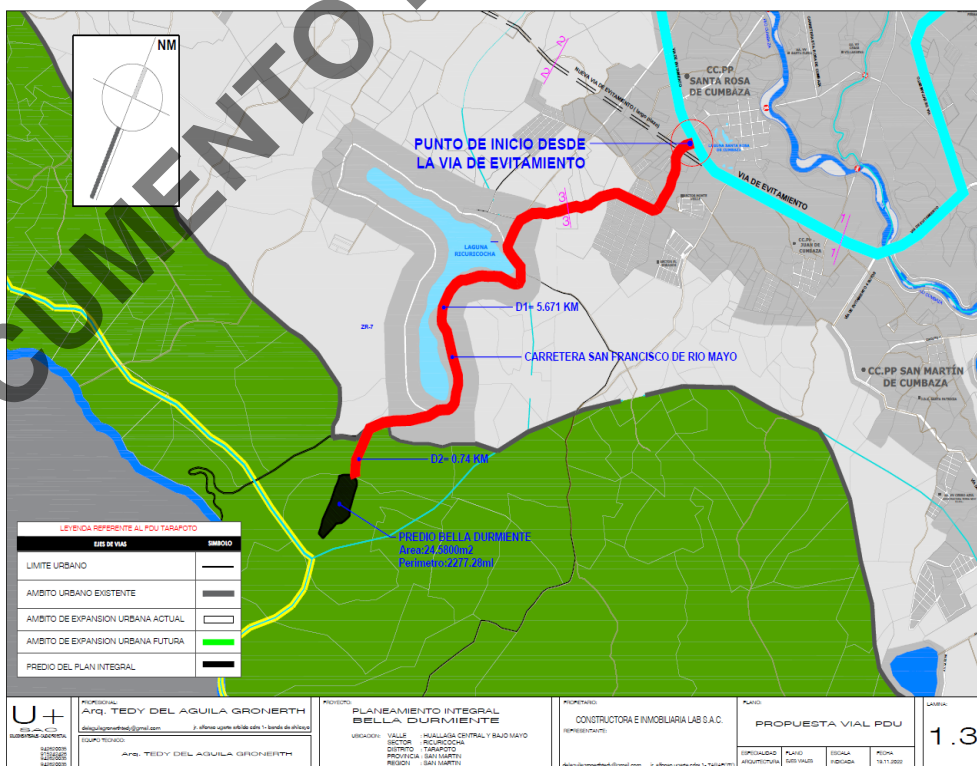
Principalmente referido al Sistema de Movilidad Urbana respecto a las redes de movilidad y transporte y del conjunto de infraestructuras que servirán de soporte para el funcionamiento de estas redes viales, en el ámbito Tarapoto, Morales, Banda de Shilcayo, Cacatachi, Juan Guerra.

Cuál es nuestro propósito, crear y mejorar la INFRAESTRUCTURA VIAL existente, necesaria para una movilidad urbana sustentable y sostenida de la ciudad de Tarapoto, integrándola hacia dentro, y desarrollarlo hacia afuera, **conectar las futuras expansiones urbanas que es el caso, especialmente las que están fuera del límite urbano.**

Del Plan, destacan Ejes viales de desarrollo e integración Urbana Regional y Nacional, de Integración Urbana, de Desarrollo e Integración Urbana tipo anillo vial, EL EJE SECUNDARIO DE DESARROLLO E INTEGRACION URBANA (Nueva Vía de Evitamiento Norte), este último, que cruza todo el ámbito de intervención del PDU, incorporando importantes sectores de la ciudad de Tarapoto, las áreas consolidadas y las áreas de expansión urbana futura.

El quinto Anillo Vial del Plan es el más cercano a nuestro terreno, materia del Plan Integral Bella Durmiente y alberga a los sectores Chontamuyo, La Murallita, Yumbite y Atumpampa. A esto debe sumarse la cercanía del recorrido de la Nueva Vía de Evitamiento, a la existente y las que se consolide a mediano/largo plazo.

Partiendo de la **Vía de Evitamiento actual**, se encuentra el Circuito Turístico Camino a la Laguna Ricuricocha, que se extiende por nuevas vías de conexión a nuevas lotizaciones urbanas. Generando accesibilidad.

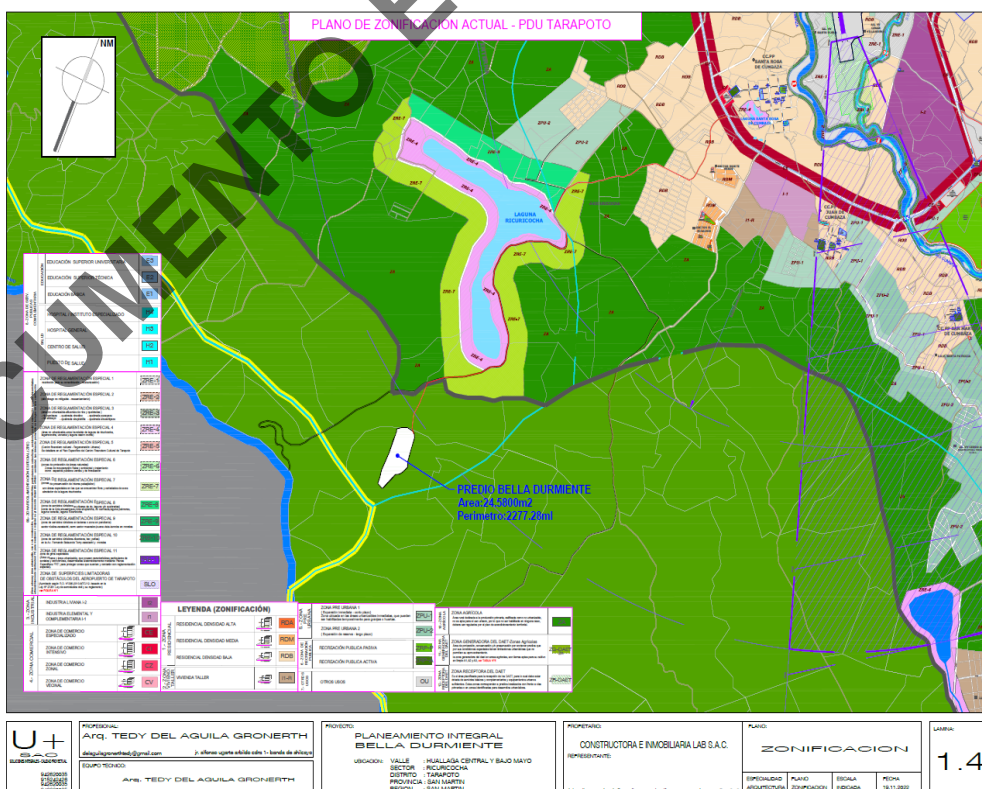


1.4 DE LA ZONIFICACION.

Enmarcado en la propuesta de Acondicionamiento Territorial y Crecimiento Urbano del PDU TARAPOTO, corresponde a la situación actual y las tendencias de uso y ocupación del suelo. Orientan el uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales disponibles.

El proceso de Planeación, el uso actual del suelo, el grado de consolidación de los sectores urbanos, son los que determinan la Zonificación. Se estructuran las áreas de acuerdo a las actividades económicas, de propuesta vial, de protección Ecológica-Ambiental y otras variables hasta determinar las condicionantes, según lo establece el propio DS 012-2022-VIVIENDA, aplicando la Compatibilidad de Uso y Usos permitidos en cada zona establecida dentro del Plan de Desarrollo Urbano.

De la clasificación de las zonas de usos de suelo, se determina nuestra zona como de **Uso Agrícola ZA** para su evaluación e incorporación urbana según los análisis, tendencias, cercanías y proyección vial. Está lo más cercano a la Zona de Reglamentación Especial ZRE-7, en los alrededores de la Laguna de Ricuricocha, cuyos requisitos de ocupación permiten determinadas actividades.



2. PLANEAMIENTO INTEGRAL BELLA DURMIENTE

2.1 ANTECEDENTES

El Planeamiento Integral Bella Durmiente, se proyecta en base a lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado mediante el DS N°012-2022-VIVIENDA, Reglamento Nacional de Edificaciones, entre otras normas que complementan lo ya señalado en el Plan de Desarrollo Urbano de la Tarapoto, donde es posible la habilitación urbana de terrenos que hoy se encuentran en condición de predios agrícolas denominadas ZA, dada la cercanía urbana, así como la propuesta de Zonificación del predio y la incorporación a la Red Vial existente en el presente caso la carretera que va a San Francisco del Río Mayo.

Los Planeamientos Integrales están contemplados en el Plan de Desarrollo Urbano y se dan a solicitud de parte. En el presente caso, al estar el terreno ubicado fuera del límite urbano establecido en el Plan, se solicitará nueva zonificación, se determinará una sección vial futura y se respetará la zonificación existente alrededor de la Laguna Ricuricocha a fin de conservar esta importante reserva turística.

El expediente deberá contar con la aprobación del área respectiva (Sub Gerencia de Catastro), en sus consideraciones técnicas y será elevada a Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de San Martín, para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Municipal.

2.2 MARCO LEGAL

Extraído del **PDU** y en relación a las competencias municipales:

Los responsables de todo proyecto y las personas que controlan la aplicación de las normas deberán considerar, además de lo dispuesto en los presentes estudios y sus correspondientes reglamentos, cualquier otra disposición, norma o reglamento específico vigente que regulen de alguna forma la edificación urbana.

Para los cambios de zonificación, se consideran los criterios establecidos por los artículos 103° al 107° del **D.S 022- 2016 - VIVIENDA** y los procedimientos del Sub Capítulo II, así como el **DS 012-2022-VIVIENDA**

Además, corresponde a la MPSM, Planificar el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, Artículo 73, (a)
Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial en el nivel provincial.

Ley N° 28611 – Ley General del Ambiente, Artículo 23, Del Ordenamiento Urbano y Rural, 23.1 Corresponde a los gobiernos locales, en el marco de sus funciones y atribuciones, promover, formular y ejecutar planes de ordenamiento urbano y rural, en concordancia con la Política Nacional Ambiental y con las normas urbanísticas nacionales, considerando el crecimiento planificado de las ciudades, así como los diversos usos del espacio de su jurisdicción. (...)

23.2 Los Planeamientos Integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus reglamentos.

23.3 En las localidades que carezcan de PDU (Sic, que el PDU no lo haya considerado), el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías. Solo 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 el Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 31. Requisitos y Procedimientos del Planeamiento Integral.

31.1. Planeamiento Integral con fines de ASIGNACION DE ZONIFICACION Y VIAS PRIMARIAS NO COMPRENDIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO O EN EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO

Los requisitos y el procedimiento de aprobación se encuentran desarrollados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 37. En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o ésta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un Planeamiento Integral que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana en función a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

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.

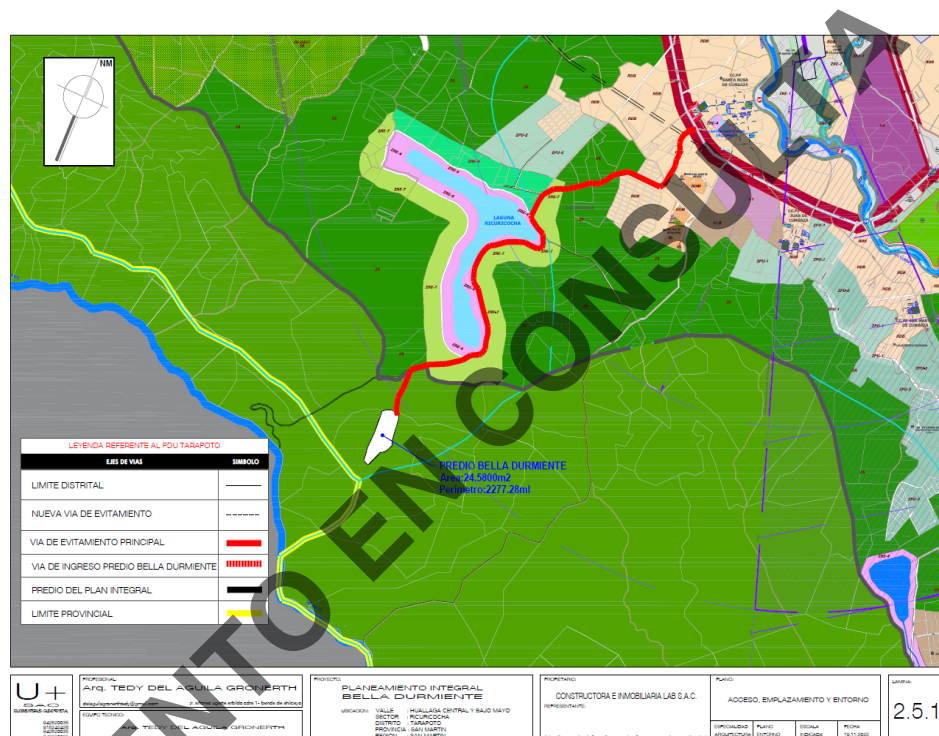
Aprueba el Plan de Desarrollo Urbano del Ámbito Metropolitano de la Ciudad de Tarapoto (Conurbación de los distritos de Tarapoto, Morales, Banda de Shilcayo, Cacatachi y Juan Guerra, con una extensión territorial y área de influencia de **17,856.15 has**

Consiste en plantear y sustentar un documento de gestión que proyecte el acondicionamiento de un terreno extraurbano a fin que permita su incorporación al ámbito urbano y sea afecto todas las consideraciones normativas, técnicas, de planeación urbanística y arquitectónica establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tarapoto, PDU-TARAPOTO 2029

a) Planificar el crecimiento ordenado de la ciudad, ampliar la frontera urbana de este sector denominado Ricuricocha y generar una adecuada distribución de espacios y equipamientos.

Se aprecia una serie de lotizaciones que deben ser incorporadas en breve, bajo el formato de la planificación territorial

La zonificación cercana es la siguiente: **ZRE-4** al borde de la Laguna Ricuricocha, como una franja costera; **ZRE-7** a continuación de esta con una extensión de 200.00 m que bordea la franja anterior; **ZA** la extensión contigua ya en contacto con la zona pre urbana **ZPU-1** y Zona Agrícola **ZA** al borde de la Carretera a San Francisco del Río Mayo.



2.5.2 Perimétrico

El terreno cuenta con las medidas establecidas según levantamiento elaborado por Ing. PAYTO UPIACHIHUA DELGADO, de fecha 04.08.2022, y el siguiente detalle:

Tomando como frente el tramo 1-32, colindando con una vía local habilitada por el propietario, con frente a los predios catastrales 30050 y 30045, con una línea quebrada de 10 tramos, según lo siguiente:

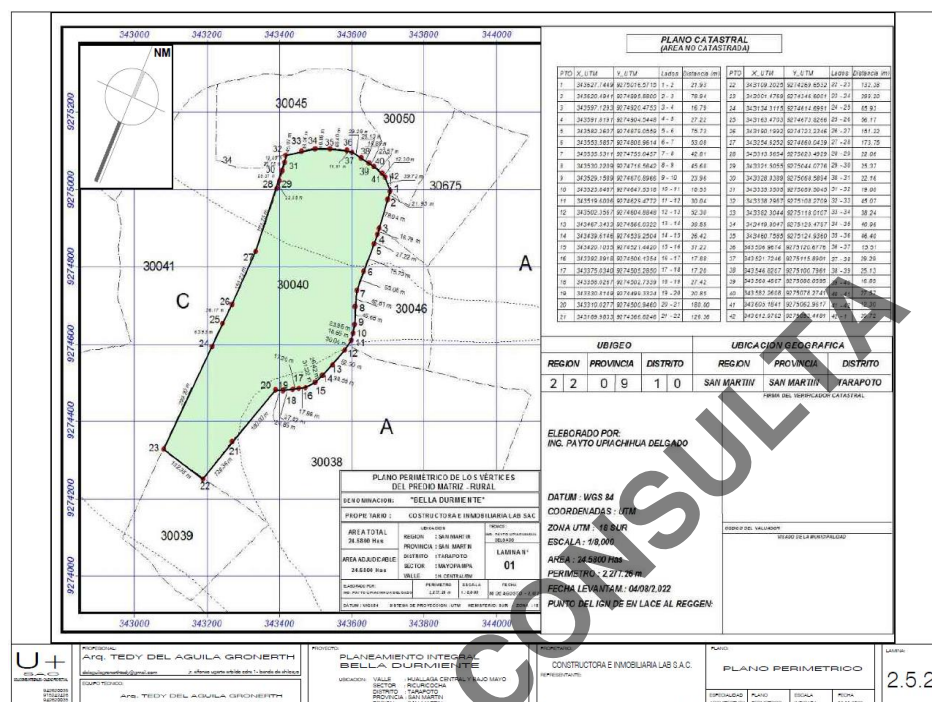
- Tramo **1-42**, con 39.72ml
- Tramo **42-41**, con 12.30ml
- Tramo **41-40**, con 27.57ml
- Tramo **40-39**, con 16.89ml
- Tramo **39-38**, con 25.13ml
- Tramo **38-37**, con 29.29ml

Lado izquierdo colindando con frente a los predios con códigos catastrales 30675, 30046 y 30038, con una línea quebrada de 21, según lo siguiente:

Lado derecho, colindando con el predio catastral 30041, con una línea quebrada leve de 9 tramos, según lo siguiente:

Lado posterior, colindando con el predio catastral 30039 con un tramo recto **23-22**, con 132.38ml.

Tenemos un área total de **24.58 has** y un perímetro de **2,277.26ml**

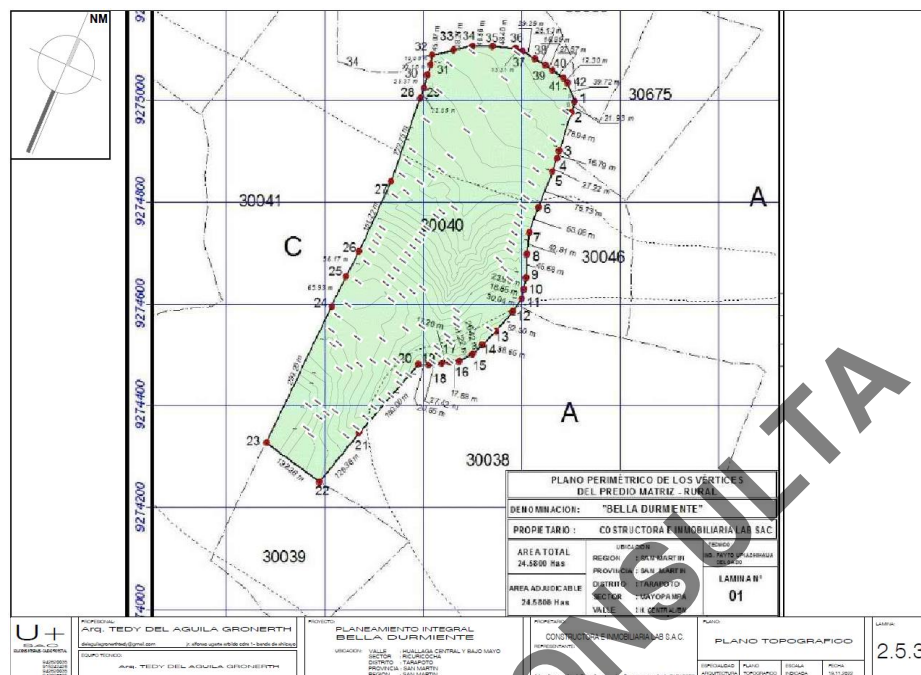


2.5.3 Topográfico

El terreno presenta una topografía variable y accidentada en ciertos tramos, va desde la **cota 300** en el Vértice P1 hasta la **cota 390** en el punto más alto, con una distancia de 666 ml y una pendiente del 13.50% y de la cota 390 hasta la cota 430, con una distancia de 380.00ml. y una pendiente del 10.00%.

Existe una depresión del terreno en la cota 350 al centro del terreno que se tomó en cuenta en el trazado vial, la disposición de las vías y el máximo aprovechamiento del terreno, a efectos de la lotización urbana.

Deberá cuidarse siempre en el trazado urbano, que las pendientes de las calles no sobrepasen del 12%.



2.6 PLANEAMIENTO INTEGRAL

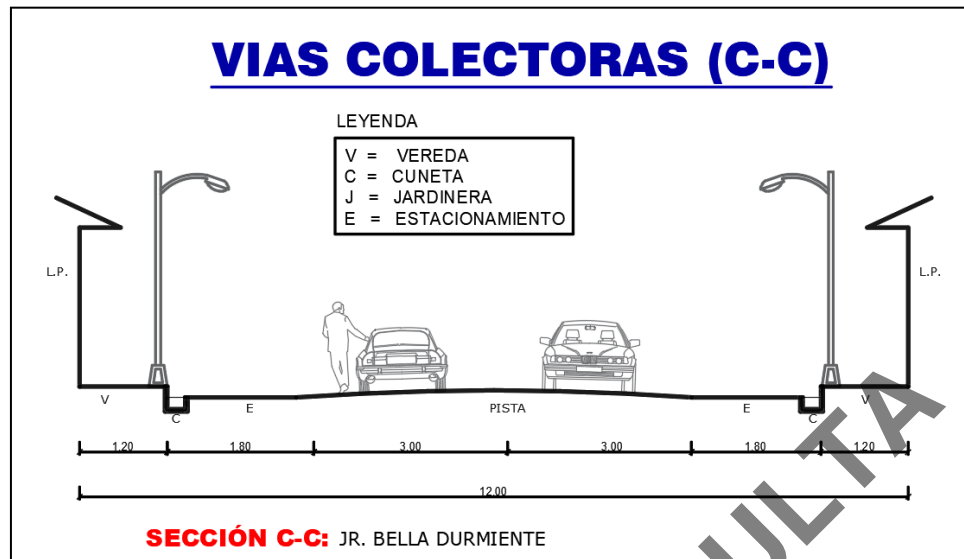
2.6.1 Propuesta Vial

El Planeamiento Integral para la futura Habilitación Urbana del Predio Rústico Bella Durmiente contempla una adecuada conectividad hacia el sistema Vial Regional a través de la **VIA DE EVITAMIENTO NUEVA** considerada en el Plan de Desarrollo Urbano de Tarapoto, como se muestra en el esquema adjunto.

Tiene una sección vial de 35.00ml y se considera como **VIA EXPRESA**. Conecta hacia el norte con Moyobamba, Rioja, Nueva Cajamarca, al sur conecta con Picota, Bellavista, Juanjuí,

De la intersección de la vía que el acceso al Centro Poblado Santa Rosa de Cumbaza, parte la **carretera hacia San Francisco del Río Mayo** con una longitud aproximada de 5.671 km. Se considera como **VIA COLECTORA** con una sección de 16.20ml. conecta todo los poblados y cercanías de la Laguna Ricuricocha, hacia San Francisco del Río Mayo.

A la distancia indicada de la carretera hacia San Francisco del Río Mayo se proyecta una carretera de derivación al terreno materia del Planeamiento Integral a la altura del Km. 5.6, con una distancia de 0.740 km y una sección vial igualmente de 16.20 ml en la medida que abastecerá a futuro a una serie de habilitaciones urbanas cercanas.



SECCION C-C: JR. BELLA DURMIENTE

Las vías colectoras son aquéllas que forman parte del Sistema Vial Urbano que permiten la integración entre las vías Locales, las vías Arteriales o las vías auxiliares de las vías expresas. La función que cumplen es la permitir de manera preferente la “accesibilidad” a las áreas adyacentes y un bajo nivel de “paso”.

Se propone esta vía como acceso principal al predio Santa Clotilde, contando con 6 m de vía, 1.80 de estacionamiento y 1.20 de vereda en ambos lados, satisfaciendo así la fácil y rápido acceso al predio mencionado.

2.6.2 Zonificación

Para la propuesta con Zona Pre Urbana 1 se tiene en cuenta lo siguiente:

Usos de Suelos

El terreno no cuenta con zonificación en la medida que se encuentra fuera del límite urbano proyectado por el PDU.

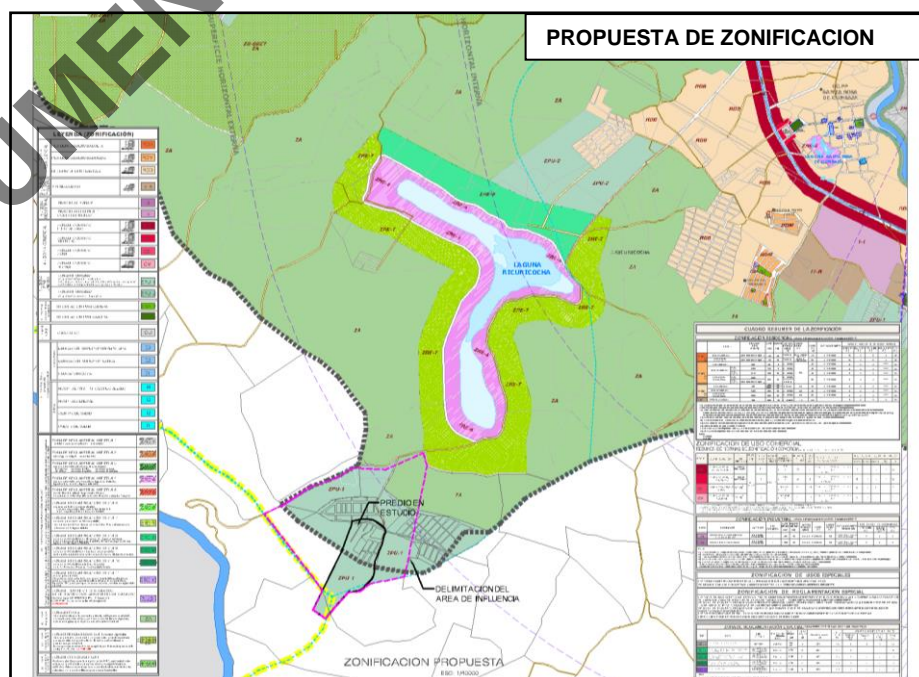
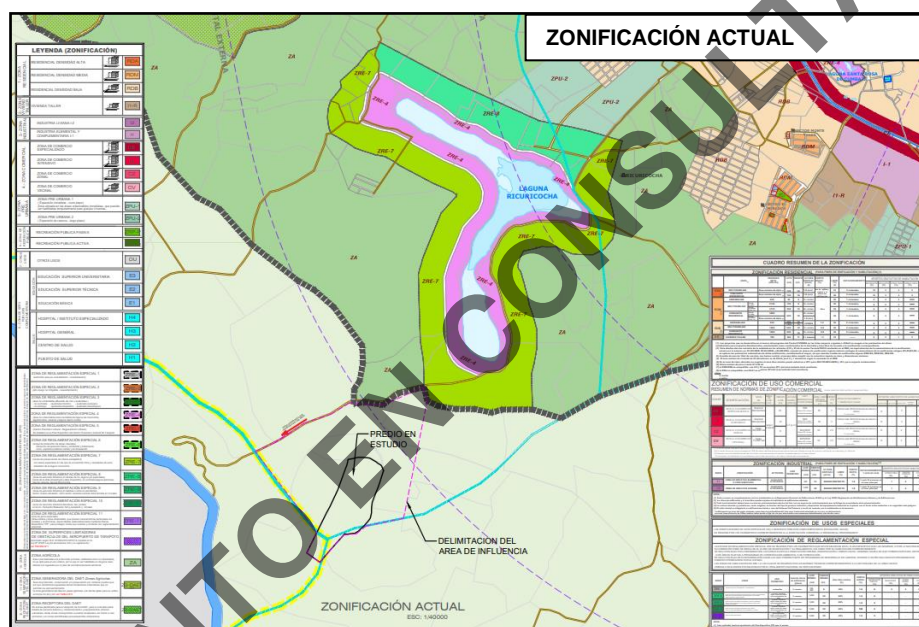
La zonificación cercana es ZA definida como Zona Agrícola al límite urbano, considerada como área rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable, no apta para uso urbano; además tenemos la zonificación ZRE-7, Zona de Reglamentación Especial, de preservación e interés paisajístico con una franja de 200ml, alrededor de la laguna Ricuricocha en las que se encuentran flora y variedades de aves.

Proponemos la habilitación urbana del terreno denominado BELLA VISTA y su incorporación al nuevo límite urbano con una

zonificación ZPU-1 o zona Pre Urbana 1, a fin de ir propiciando una ocupación inicial, complementado con la dotación de servicios básicos.

La Franja de terreno que da a la vía de llegada, desde la vía colectora o carretera hacia San Francisco del Río Mayo, deberá contar con una Zonificación **ZPU-1** o zona Pre Urbana 1, al contar con una sección vial de 16.20ml. según indicación en anexos.

El terreno propuesto para la habilitación urbana tiene una extensión territorial de **24.58ha**



2.6.3 Conclusiones

De lo observado y expuesto en el presente Planeamiento Integral, en los antecedentes que señala el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Tarapoto, vigente al 2029, según Ordenanza Municipal N°017. 2020. MPSM, de fecha 11-11-2020, además los análisis y sustentación correspondiente, así como las condiciones territoriales existentes, además de la complementariedad con la documentación técnico legal puesto a consideración, SOLICITAMOS a la Municipalidad Provincial de San Martín la aprobación mediante Ordenanza Municipal, la habilitación Urbana del predio rústico denominado Bella Durmiente, con un área de 24.58 ha. Y un perímetro de 2,277.26 ml, así como la incorporación de la Zonificación ZPU-1 o Zona Pre Urbana 1, según el gráfico sustentada del nuevo límite y ámbito urbano, e igualmente determinar la sección vial de la derivación de la carretera que va a San Francisco del Río Mayo, y que accede a predio habilitado, en 16.20ml con una longitud de 0.740km.

2.7 ANEXOS

ANEXO 00.- Plano de Ubicación y Localización

ANEXO 01.- Plano de Delimitación de Área de Influencia

ANEXO 02.- Plano Perimétrico Predio Matriz Datum WGS84

ANEXO 03.- Plano Topográfico

ANEXO 04.- Plano de Componente Físico Espacial / Actual

ANEXO 05.- Plano de Componente Físico Espacial / Propuesta

ANEXO 06.- Plano de Usos de la Totalidad de la Parcela / Actual

ANEXO 07.- Plano de Usos de la Totalidad de la Parcela / Propuesta

ANEXO 08.- Plano de Integración Vial

ANEXO 09.- Plano de Integración Vial / secciones viales

ANEXO 10.- Plano de Zonificación / Actual

ANEXO 11.- Plano de Propuesta De Zonificación