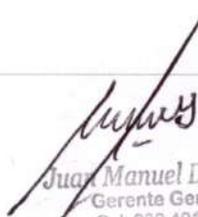




**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PLANEAMIENTO
INTEGRAL DEL PREDIO RÚSTICO DE 36.14046 HAS.
(P. E. N° 11256805), SECTOR SAN PABLO SUR,
DISTRITO DE CATACAOS, PROVINCIA Y
DEPARTAMENTO DE PIURA.**

**Propietario:
DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C.
(Partida electrónica N° 11239764)**


Cesar Emmanuel Cobas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961

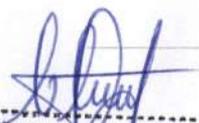

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

INDICE	
1	ANTECEDENTES 4
2	MARCO NORMATIVO 5
3	DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN 9
3.1	UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 9
4	CARACTERÍSTICAS 14
4.1	CARACTERÍSTICAS FÍSICO AMBIENTALES 14
4.1.1	ASPECTOS GEOLOGICOS GENERALES DE LA ZONA 14
4.1.2	GEOMORFOLOGÍA LOCAL 15
4.1.3	CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS 16
4.2	CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y ECONÓMICAS 18
5	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 20
5.1	OBJETIVO GENERAL 20
5.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS 20
6	ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 21
7	NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 22
8	HORIZONTE DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 23
9	ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE
23	
9.1	APTITUD URBANA 23
9.2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE ENTORNO 26
9.3	ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD 26
9.4	SERVICIOS URBANOS 27
9.5	EQUIPAMIENTO URBANO 31
9.6	ANÁLISIS PROSPECTIVO PARA LA ESTRUCTURACIÓN URBANA 32
10	ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA; INCLUYENDO, ADEMÁS, LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ASÍ COMO LAS ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL 38
10.1	IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES 38
10.2	METODOLOGÍA 40
10.3	COMPONENTES AMBIENTALES AFECTADOS 40
10.4	MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS 42

27



- 10.5 IMPORTANCIA DE IMPACTOS 44
- 10.6 ELABORACIÓN DE LA MATRIZ DE VALORACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES 45
 - 10.6.1 *Matriz simplificada de la valoración de los impactos en las diferentes etapas* 46
- 10.7 DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRA (HABILITACIÓN URBANA CASA GRANDE Y VALLE DEL SOL) 51
 - 10.7.1 *Etapa Preliminar* 51
 - 10.7.2 *Etapa de Construcción* 52
 - 10.7.3 *Etapa de Operación y Mantenimiento* 54
 - 10.7.4 *Etapa de Cierre y/o abandono* 55
- 10.8 MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE CONTROL (PLAN DE MANEJO AMBIENTAL) 56
 - 10.8.1 *COMPONENTES DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL* 56
 - 10.8.2 *OBJETIVOS ESPECÍFICOS* 56
 - 10.8.3 *ESTRATEGIAS DE ACCIÓN EN LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES* 57
 - 10.8.4 *MEDIDAS DE MITIGACIÓN* 58
- 11 PLANEAMIENTO INTEGRAL 67
 - 11.1 *REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTO* 67
 - 11.2 *PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN* 68
- 12 PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL 81
 - 12.1 *SISTEMA VIAL VIGENTE* 81
 - 12.2 *PROPUESTA DE INTEGRACIÓN VIAL EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL* 84
 - 12.3 *PLANO DE INTEGRACIÓN VIAL, CON EL ENTORNO MÁS CERCANO* 87
- 13 LOS MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL 93
- 14 CONCLUSIONES 95
- 15 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO 97
- 16 RELACIÓN DE PLANOS 97
- 17 ANEXOS 98


 Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 582
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



1 ANTECEDENTES

El Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible y define el Planeamiento Integral – PI, como un instrumento técnico – normativo, producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

Por lo cual, se propone el un **Planeamiento Integral del Predio Rústico de 36.14046 Has. Sector San Pablo Sur, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura.** (Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura), la aprobación e incorporación de dicho predio al marco normativo del Plan Urbano vigente y teniendo como antecedente inmediato la aprobación de un Planeamiento Integral a mayor distancia del nuestro en relación al área urbana de Piura, colindante inmediato de nuestra propuesta, se da a partir del crecimiento urbano que por naturaleza y ubicación estratégica posee una inmejorable accesibilidad y ubicación en el eje de la "Autopista del Sol", por tanto siendo propicia su definición de zona residencial de , con el fin de atender la demanda creciente de vivienda en especial con el fin de atender niveles sociales accesibles a la población Piurana, y que obedecen al crecimiento natural que surge como consecuencia del crecimiento poblacional, y como tal, debe ser orientado de acuerdo a una planificación previa, acorde con el contexto de su entorno y usos de sus colindantes.

El predio en mención se encuentra **fuera del límite de la expansión urbana** de Piura y al estar fuera del área urbana no tiene Zonificación, siendo un predio rústico según el Plan de Desarrollo Urbano Piura, 26 de octubre, Castilla y Catacaos al 2032 y según el Certificado de Zonificación y Vías N° 036-2023, (ver anexo 19.3) expedido por la Municipalidad Provincial de Piura el día 25 de mayo de 2023. En dicho Certificado, sin embargo, se indica que tenemos como colindante un Planeamiento Integral aprobado con Sección Vial colindante del tipo Vía Principal, siendo nuestro predio SIN AFECTACION, pues el Planeamiento Colindante ha propuesto totalmente el ancho de la vía en áreas de su propiedad. Situación que permite a nuestro proyecto utilizar ese sistema vial y respetar su Planeamiento aprobado.

Para este caso se aborda una propuesta que desarrolla conceptos básicos de integración urbana y del crecimiento integral del territorio, de acuerdo con la normatividad urbana vigente con el objetivo de ejecutar un proyecto de habilitación urbana, que incluye proyecto residencial, compuesto por vivienda multifamiliar, vivienda unifamiliar y vivienda de interés social, además de uso comercial; plenamente integrado y


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14561


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria de Norte S.A.C.



articulado con su contexto inmediato y congruente con los lineamientos establecidos en el PDU de Puno, esto permitirá un mejor aprovechamiento del suelo, en un hábitat urbano sustentable, seguro y económicamente productivo.

2 MARCO NORMATIVO

La formulación de la propuesta de Planeamiento Integral para el terreno materia de la presente, ubicado en el distrito de Catacaos se establece dentro del marco y las disposiciones legales normativas que en esta oportunidad regulan la elaboración de este instrumento técnico y que es concordante con la siguiente normatividad vigente:

- **COSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ**

Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, además es parte de su competencia, planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

- **LEY N° 27867: LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES**

Artículo 4.- Los gobiernos regionales tienen por finalidad esencial fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada, así como, garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

- **LEY N° 27972: LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES**

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:

Artículo 73.- Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende:

- a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.
- b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital.
- c) Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.
- d) Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso

del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente.

- **D.S. 012-2022-VIVIENDA: DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**

Artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI). 66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. 66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

Artículo 67.- Ámbito de intervención del PI El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

Artículo 70.- Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PI, las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad distrital o provincial un PI, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia.

Artículo 71.- Horizonte de Planeamiento del PI

71.1. El horizonte de planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta.

71.2. El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

Artículo 72.- Incorporación del PI a los Instrumentos de Planificación Urbana El PI aprobado se incorpora al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta en la fase de actualización de este último. Esta incorporación es mencionada de manera expresa en la Ordenanza Provincial que aprueba la actualización del Instrumento de Planificación Urbana.

Artículo 73.- Implementación, seguimiento y evaluación del PI

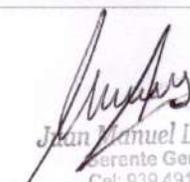
73.1. Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

73.2. Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta.

- **LEY N° 30494: LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.**



Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14561



Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

Artículo 3.- inciso 9:

Instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial. Los planeamientos integrales serán aprobados por las comisiones técnicas de las Municipalidades Distritales cuando corresponda solo a diseño de vías locales.

Asimismo, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.

- **Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA;** Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES (NORMA GH. 020) COMPONENTES DE DISEÑO URBANO "CAPITULO V: PLANEAMIENTO INTEGRAL".**

Artículo 37.- 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. 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 próximo

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.

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

Artículo 41.- En los casos en que el Plan de Desarrollo Urbano haya sido desarrollado hasta el nivel de unidades de barrio, no será exigible la presentación del Planeamiento Integral.

Artículo 42.- El Planeamiento Integral podrá establecer servidumbres de paso a través de propiedad de terceros para permitir la provisión de servicios públicos de saneamiento y energía eléctrica al predio por habilitar. Cuando los terrenos rústicos materia de habilitación se encuentren cruzados por

cursos de agua de regadío, éstos deben ser canalizados por vías públicas.



- **DECRETO SUPREMO 010-2018-VIVIENDA:** Decreto Supremo que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.
- **DECRETO SUPREMO 012-2019-VIVIENDA:** Decreto Supremo que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010- 2018-VIVIENDA.
- **DECRETO SUPREMO 002-2020-VIVIENDA:** Decreto Supremo que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA.
- **ORDENANZA MUNICIPAL. N° 122-02-CMPP:** Ordenanza Municipal que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Catilla y Catacaos al 2032.
- **LEY N°28611: LEY GENERAL DEL AMBIENTE.** donde la planificación de la forma de ocupar el territorio se resume en el desarrollo anticipado de toma de decisiones que mantengan un nexo constante a largo plazo de las acciones que competen al territorio. Así también se manifiesta que la planificación y ordenamiento territorial están enfocados en suplementar diferentes aspectos como económico, social y ambiental.

El presente caso de PLANEAMIENTO INTEGRAL – PI se ajusta a la normativa antes citada, pues el terreno de 36.14046 has., propuesto para el desarrollo de un proyecto de Habilitación Urbana con fines de vivienda de interés social por parte del interesado, se encuentra fuera de los límites de expansión urbana, establecidos en el PDU PIURA al 2032, aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP de fecha 04/09/2016, vigente con sus modificatorias.



3 DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

3.1 UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

El presente Planeamiento Integral, se desarrolla sobre el terreno rustico, ubicado en el Sector San Pablo Sur, con la Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura, ubicado en el Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura. *(Ver Plano de Ubicación U01).*

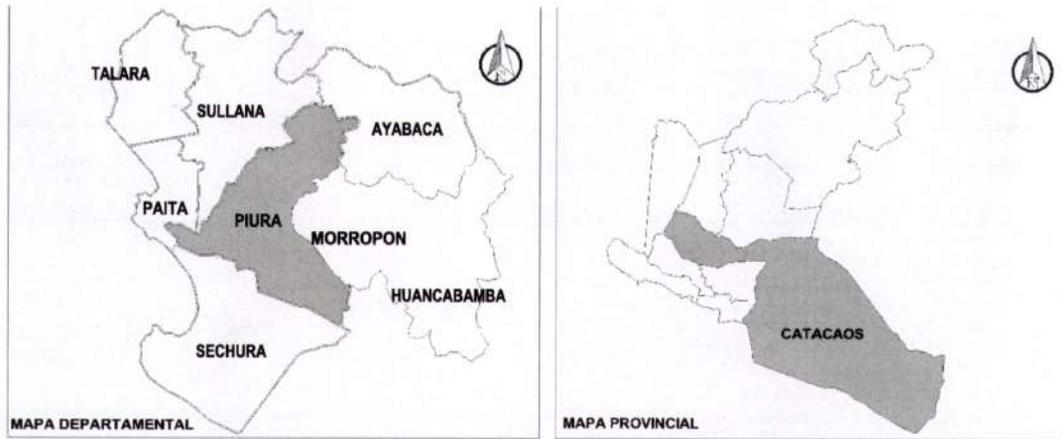


Imagen 1: Esquema de ubicación.

Según el Plano de Representación Cartográfica de Límites Político Administrativos de la Provincia de Piura de la Ley N° 29991 LEY DE DEMARCACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA PROVINCIA PIURA EN EL DEPARTAMENTO PIURA, donde se delimita y redelimita la provincia

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961

Juan Manuel Díaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.

Piura y los distritos Castilla, Catacaos, Cura Mori, El Tallan, La Arena, La Unión, Las Lomas, Piura y Tambo Grande, en el departamento Piura, el 100% del terreno materia de la presente se encuentra en el distrito de Catacaos.

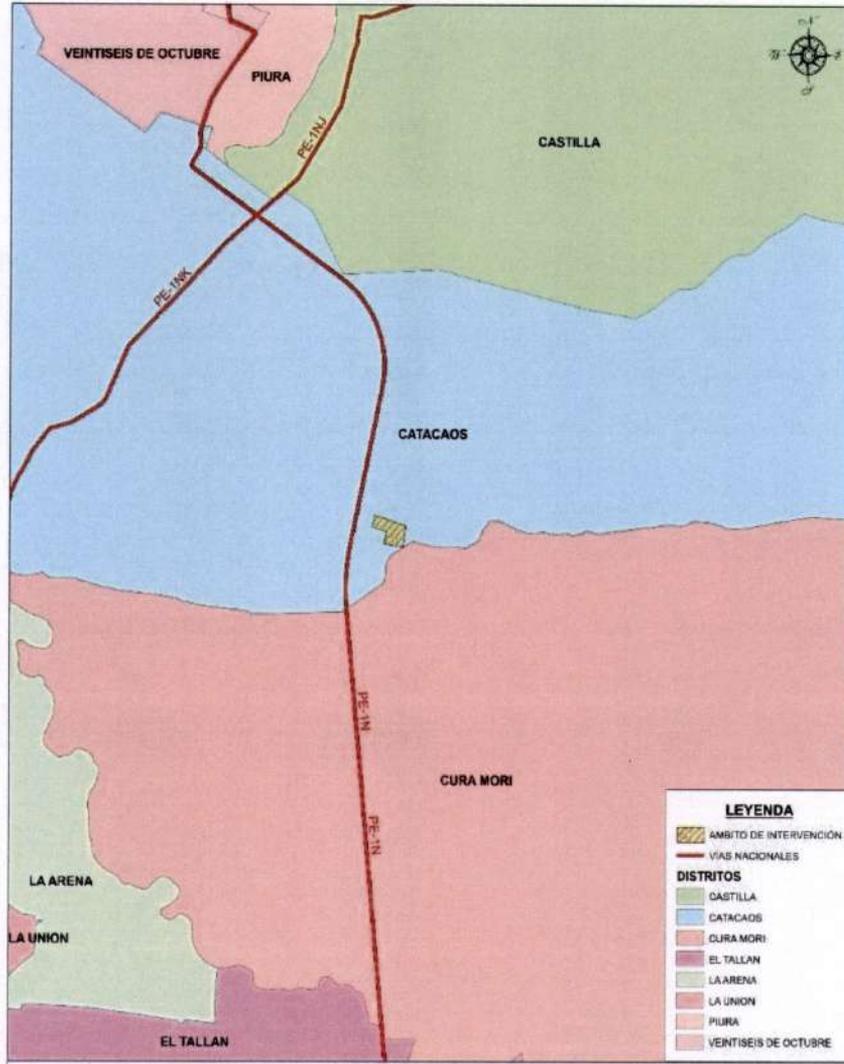


Imagen 2: Esquema de límites interdistritales.

- **PROPIETARIO:** DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA CERRADA, con RUC N°20608408054, inscrita en la partida N° 11239764 del Registro de Personas Jurídicas de Piura.
- **PARTIDA ELECTRÓNICA:** Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura.

- **LINDEROS: (Según SUNARP / Existente).**

Norte. - Con línea recta de 827.69 ml., colindando con la UC. 080862.

Sur. - Con línea recta de 492.48 ml., con la C.C. San Juan Bautista de Catacaos, ex terrenos Eriazos / **actualmente con Avenida Colectora 1-1 del Planeamiento Integral - Urbanización "Las Palmeras"**.

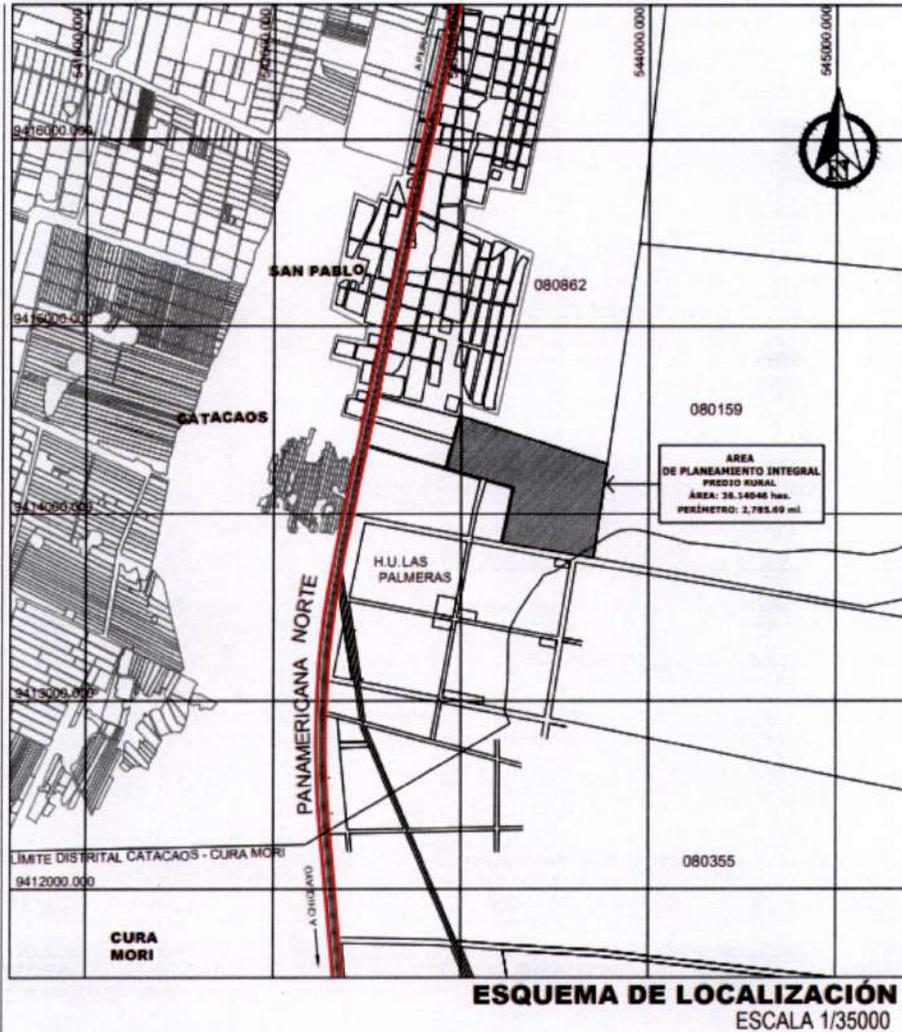
Este. - Con línea recta de 507.02 ml., con la UC. 080159.

Oeste. - Con 3 tramos de 287.56 ml., 371.63 ml., y 299.30 ml., con la UC. 080862.

- **COORDENADAS GEODÉSICAS - DATUM WGS84.**

COORDENADAS UTM - DATUM WGS 84 - Zona: 17 Sur					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
	O	A			
A	A-B	827.68	86°20'31"	543515.5442	9413874.0412
B	B-C	507.02	99°20'40"	542728.0176	9414128.7528
C	C-D	492.48	88°59'49"	542954.3018	9413454.6624
D	D-E	299.3	87°59'9"	543014.4619	9413747.8560
E	E-F	371.63	265°37'56"	542657.1624	9413850.0631
F	F-A	287.55	91°41'55"	542728.0176	9417128.7528
ÁREA: 36.14046 has - 361,404.00 m²					
PERÍMETRO: 2,785.69 ml.					

Tabla 1: Tabla de coordenadas.



Las Especificaciones geodésicas son las siguientes:

- Sistema de coordenadas : Planas
- Sistema de proyección cartográfica: Universal Transversal Mercator - UTM. Datum : World Geodetic System 1984, Datum WGS84
- Zona de proyección : 17S
- Cuadrícula UTM : M
- Carta Nacional : 11-b, hoja: 0760, escala 1:100 000

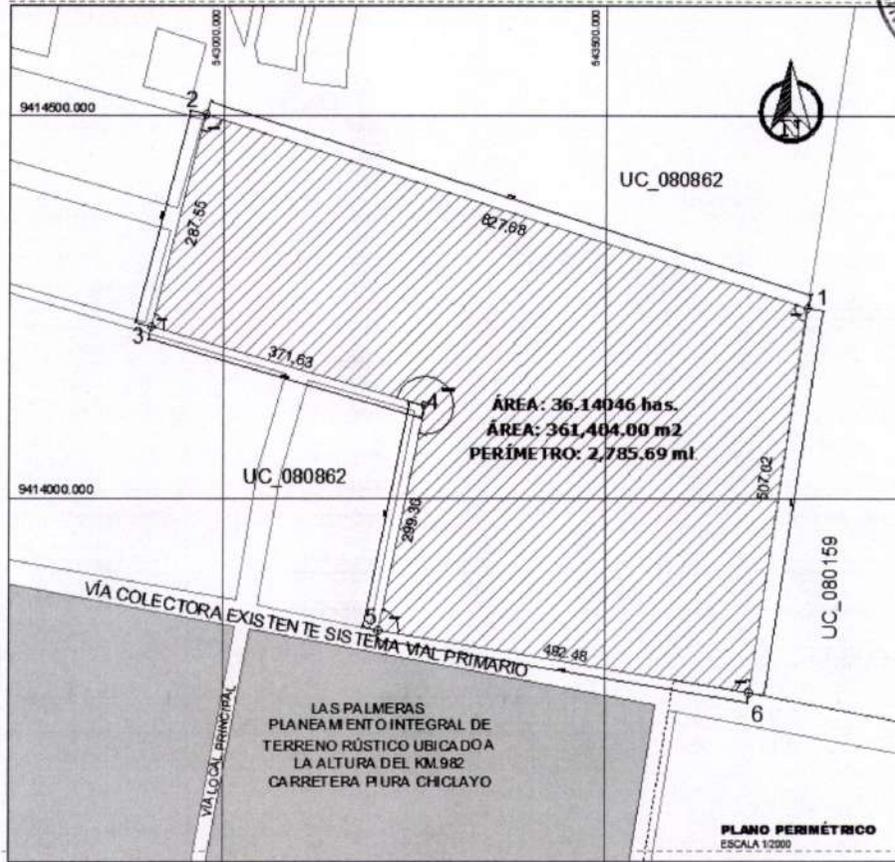


Imagen 3: Plano Perimétrico.

• **ÁREA Y PERÍMETRO**

Conforme a los linderos y medidas perimétricas antes descritas, el terreno cuenta con un área de 361,404.00 m² (36.14046 has) y un perímetro de 2,785.69 ml. (Ver Plano Perimétrico P02).



Imagen 4: Imagen Google Earth – estado actual (05/07/2023) del Predio y Colindantes.

César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961

Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 582
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.

4 CARACTERISTICAS

4.1 CARACTERISTICAS FISICO AMBIENTALES

Las características físico ambientales, están constituidas por el medio ambiente y los recursos naturales que dan origen a los paisajes resultantes de la interrelación de factores y procesos. Los cuales son: clima, calidad del aire, agua, topografía, etc.

4.1.1 ASPECTOS GEOLOGICOS GENERALES DE LA ZONA

Geológicamente el área de estudio se ubica en el extremo norte de la cuenca Sechura, su estratigrafía corresponde a una secuencia de sedimentos dispuestos en alternancia de rocas, que van desde el Cuaternario Reciente al Terciario Superior Mioceno, emplazados sobre rocas del Cenozoico con basamento en el Complejo Metamórfico de la Costa.

El Cuaternario Reciente está constituido por depósitos aluviales y eólicos extendidos por las márgenes, terrazas y zonas aledañas al río Piura. Subyaciendo a estos depósitos se tiene el elemento más importante de la pila sedimentaria, la formación Zapayal, perteneciente al Terciario Mioceno y con una potencia estimada de 600 m. aflora a lo largo de la margen izquierda del río Piura desde la presa Los Ejidos y en la parte oeste de la ciudad hacia la Zona Industrial.

Estos afloramientos constituyen el piso superior del Zapayal y están compuestos por lentes de limotita y arenisca sin estratigrafía continua; mientras que el piso inferior está conformado por lutitas y lutitas bentoníticas con abundante yeso, pirita y diatomeas.

• DEPÓSITOS EÓLICOS

Los mantos de arena eólica se han depositado en gran volumen debido a la superposición de dunas que se encuentran estabilizadas por la vegetación, se observa que estos depósitos han sufrido erosión fluvial, de sistema dendrítico; más al Norte, estos materiales están consolidados por lo que las dunas están en constante movimiento. El movimiento de los mantos de arena de Sur a Norte y de Suroeste a Noroeste, ha originado la desviación del cauce del río Piura hacia el Norte. La zona de estudio se ubica en la superficie de amplia terraza fluvial de inundación formada por depósitos cuaternarios.

La superficie se caracteriza con relieve prácticamente plano a ondulado, con un pendiente general

hacia la línea de mar y con variación de cotas de nivel de 33 m.s.n.m. A lo largo del trazo se presentan dos elementos geomorfológicos.

Terrazas de inundación, que se caracteriza como una superficie relativamente plana a ondulada, formada por depósitos aluviales arenosos. Este elemento se presenta a todo lo largo del eje del río Piura, abarcando toda la zona de estudio.

- **DEPÓSITOS ALUVIALES**

Se encuentran al pie de las estribaciones de la Cordillera Occidental y en los flancos de los grandes cursos fluviales, en algunos sectores están parcialmente cubiertos por depósitos eólicos, algunas veces conformando llanuras aluviales. Los materiales depositados son conglomerados y fanglomerados polimícticos, poco consolidados, con una matriz areniscosa o limo arcilloso, cuyas composiciones varían de acuerdo a los terrenos de donde provienen.

- **DEPÓSITOS FLUVIALES**

Son los depósitos acumulados en el fondo de los grandes cursos fluviales, están Constituidos por conglomerados no consolidados, arenas sueltas y materiales limo-arcillosos. Estos depósitos tienen mayor amplitud en los tramos de valle y llanura.

4.1.2 GEOMORFOLOGÍA LOCAL

La zona de estudio se ubica en la superficie plana formada por depósitos cuaternarios. La superficie se caracteriza con relieve prácticamente plano, con una pendiente general hacia el río Piura y con variación de cotas de nivel de 30-50 m.s.n.m.

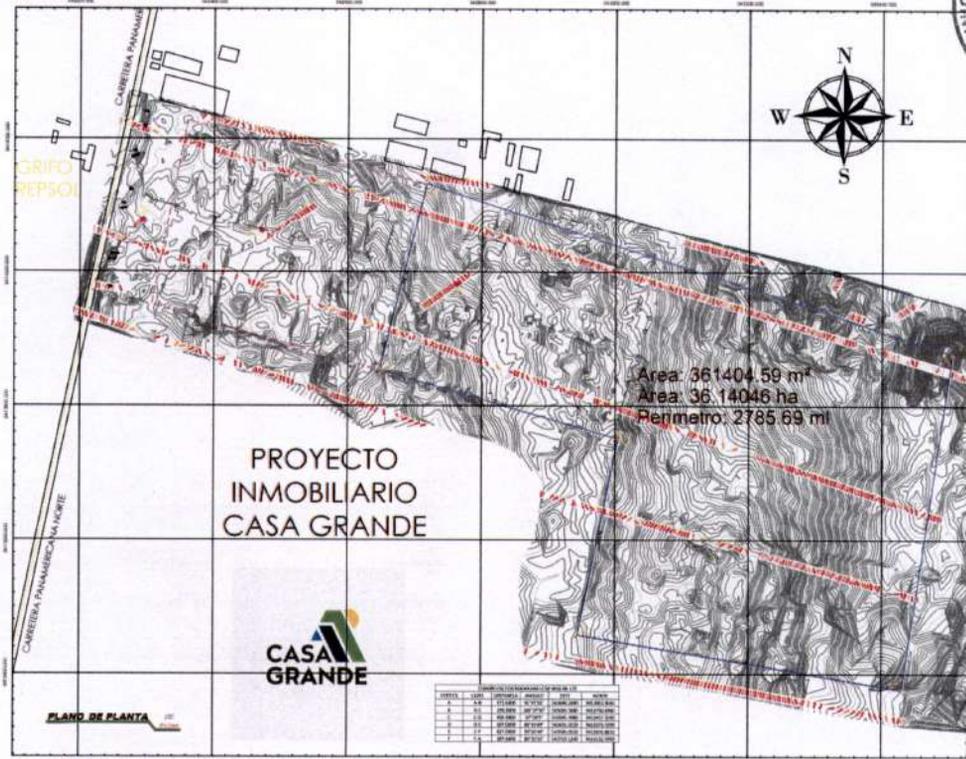


Imagen 05: Plano topográfico del área de estudio

• **SUELO**

La mayor parte de las ciudades de Piura y Castilla (Cerca del 80% del área total) se encuentra emplazadas sobre suelos cuya capacidad portante, para una profundidad de cimentación igual a 1.20m. Está comprendida entre 0.50Kg/cm² a 0.75Hg/cm². Estos suelos son predominantemente arenas mal graduadas con algo de limo (SP, SP-SM, SM) y en algunos casos arcillas de baja plasticidad o arenas arcillosas (CL, SC).

El Distrito de Catacaos, en general presenta afloramientos de arenisca alterada que originan suelos arenosos de media a alta compacidad (SP-SM) y cuya capacidad portante para una profundidad de cimentación igual a 1.20m. Se encuentra entre 1.00 Kg/cm² a 1.50 Km/cm².

• **PENDIENTES DE TERRENO**

La morfología de la región Piura se puede dividir entre los llanos costeros y la región Andina. El distrito de Catacaos – Sector San Pablo se encuentra sobre la llanura costera presentando un relieve mayormente plano. El área urbana se encuentra a una altitud promedio de 30 msnm. Se han diferenciado 5 rangos de pendiente de acuerdo a los datos de altitud, que son los siguientes:

César Emmanuel Cubas Ramirez
César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP. 14961

Juan Manuel Diaz Polo
Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

- a. Terrenos llanos con pendientes de horizonte (<2°)
Estos terrenos pueden considerarse completamente llanos. La erosión aquí es nula o leve. Estas áreas están sujetas a inundaciones de tipo fluvial y pluvial, especialmente cuando se presenta el fenómeno de El Niño.
- b. Terrenos ligeramente inclinados con pendiente suave (2°-4°): Son Áreas ligeramente inclinadas de pendiente suave donde la erosión es muy débil. Pendiente muy baja.
- c. Terrenos inclinados con pendiente suave (4°-8°): Son Áreas inclinadas de pendiente suave donde la erosión es débil.
- d. Terrenos con pendiente suave a moderada (8°-16°): Es el área donde se explayan los sedimentos arrastrados, representa los conos de deyección de los cursos esporádicos y frecuentes. Erosión regular.
- e. Terrenos con pendiente moderada (> 16°): Este rango de pendientes se ubica en zonas de mayor inclinación, como el Río Piura, donde se evidencia algunas cárcavas y escorrentías superficiales

4.1.3 CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

El Clima es el conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas, el cual se caracteriza por los estados y evoluciones del tiempo en un lugar o región determinado, durante un período de tiempo relativamente largo.

- EL CLIMA

Tabla 2: caracterización de extremos de precipitación.

Umbral de Precipitación	Caracterización de Lluvias Extremas
Precipitación Acumulada/día > 99p	Extremadamente Lluvioso
95p < Precipitación Acumulada/ día ≤ 99p	Muy Lluvioso
90p < Precipitación Acumulada/ día ≤ 95p	Lluvioso
75p < Precipitación Acumulada /día ≤ 90p	Moderadamente Lluvioso

Fuente: SENAMHI, 2014.

4.2 CARACTERISTICAS SOCIALES Y ECONOMICAS

- Población:**

Se ha tomado en consideración el censo de población y vivienda realizado en el año 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas en el Departamento de Piura por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, en el cual el Distrito de Catacaos alcanzó los 75 870 habitantes en el Periodo 2017, además el distrito de Catacaos tiene una superficie territorial de 2,565.78 km².

Tabla 3: Población y densidad.

Población (Hab)	Superficie (km ²)	Densidad Hab/km ²
75 870	2 565.78	29.57

Considerando la población por sexos, según el censo 2007, se tiene que en la población del Distrito de Catacaos el 49.18% son hombres y el 50.81% son mujeres.

Tabla 4: Población censada por sexo.

Sexo	Total
Hombres	37 316
Mujeres	38 554
Total	75 870

Según el Censo Nacional 2017, tenemos que el 97.07% se ubican en área urbana y 22.93% se encuentran en el área rural.

Tabla 5: Población Censada según Área Urbana Y Rural

Área urbana y rural	N° de Habitantes
URBANA	73 644
RURAL	2 226
TOTAL	75 870

- Viviendas:**

En el distrito de Catacaos se cuenta con edificaciones destinadas a la vivienda, consolidadas de material noble y en condiciones de regular a buenas. De acuerdo al siguiente cuadro se tiene que

del 100% de viviendas ubicadas en el distrito de Catacaos, el mayor porcentaje son viviendas independientes con un 99.68% y el 0.32% son departamentos en edificios, vecindad, vivienda improvisada y otros.

Tabla 6: Población Censada en Viviendas Particulares en el Distrito de Catacaos

Tipo de vivienda	Total	%
Casa Independiente	74 799	98.68
Departamento en edificio	115	0.15
Vivienda en casa de vecindad	46	0.06
Vivienda improvisada	41	0.06
Local no destinado para hab. Humana	37	0.05
TOTAL	75 038	100

• **Población económicamente activa.**

Según la información publicada de los Censos Nacionales del 2017, a la fecha solo se cuenta con información sobre la población en edad de trabajar, pues aún no se publica información sobre la Población Económicamente Activa. En tal sentido, a continuación, se presenta la información encontrada sobre la población en edad de trabajar, y seguidamente se desarrollará información sobre la población Económicamente activa según el Censo Nacional del Año 2007.

Tabla 7: Población en edad de Trabajar en el Distrito de Catacaos

Grupos de Edad			
14 a 29 años	30 a 44 años	45 a 65 años	65 y más años
20 408	14 772	13 512	4 964

Según el Censo del año 2007, en el Distrito de Catacaos, la principal actividad económica de la población económicamente activa se concentra en el Sector Primario "Agricultura, ganadería, caza y silvicultura", donde de cada 100 personas de la PEA 24 personas se dedican a dicha actividad, la segunda actividad más desarrollada se centra en el comercio interior con un 16.33%, la tercera actividad económica de la PEA se dedica a la industria manufacturera con 13.51%. En el siguiente cuadro se presenta el porcentaje de la PEA del distrito de Catacaos de acuerdo a las actividades productivas.

Tabla 8: Población Económicamente Activa por Actividad Económica.

Actividad económica	Total
Agric., ganadería, caza y silvicultura (001)	5120
Pesca (002)	140
Explotación de minas y canteras (003)	23
Industrias manufactureras (004)	2881
Suministro de electricidad, gas y agua (005)	80

Construcción (006)	1703
Venta, mant.y rep. veh.autom.y motoc. (008)	338
Comercio al por mayor (009)	174
Comercio al por menor (010)	3482
Hoteles y restaurantes (011)	1100
Trans., almac. y comunicaciones (012)	1916
Intermediación financiera (013)	46
Activid.inmobil., empres. y de alquiler (014)	810
Admin.pub. y defensa; p. segur.soc.afil (015)	746
Enseñanza (016)	790
Servicios sociales y de salud (017)	315
Otras activ. serv.comun.soc y personales (018)	586
Hogares privados con servicio doméstico (019)	655
Actividad económica no especificada (021)	421

Es preciso mencionar que el proyecto se desarrolla en un contexto donde se realiza actividades de siembra (como son el arroz y maracuyá), se evidencia población dentro del área de influencia directa o indirecta.

5 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

5.1 OBJETIVO GENERAL

- Gestionar la aprobación del **Planeamiento Integral del Predio Rústico de 36.14046 Has. Sector San Pablo Sur, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura.** (Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura), integrándose urbanísticamente y vialmente al área colindante aprobada con **Planeamiento Integral con Ordenanza Municipal N° 243-00-CPP**, así como al Sistema Vial y de Usos de Suelo del **Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032"** aprobado con **Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP**, proponiéndose un uso de suelo **principalmente de carácter Residencial Densidad Media - RDM, con usos compatibles de Comercio Zonal - CZ, Educación-E1, Recreación y Otros Usos - OU**, para la futura Habilitación Urbana de Zonificación RDM (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA), que permita un desarrollo inmobiliario y expansión urbana coherente, ordenada y con inversión garantizada, conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II Habilitaciones Urbanas, Norma TH.010 de Habilitaciones Residenciales, Artículo 9 y a lo establecido en el D.S 012-2022.

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Incorporar el predio de **36.14046 Has.**, al entorno urbano inmediato (Sector San Pablo Sur) a través de una propuesta vial en base a la normatividad vigente, teniendo en cuenta la vocación natural del entorno para la actividad urbana residencial de media densidad.
- Impulsar la consolidación urbana progresiva del sector, de manera formal y ordenada, con el propósito de lograr el máximo aprovechamiento de la futura habilitación urbana, del espacio disponible en áreas aun no consolidadas y en áreas de expansión urbana. Por lo cual, el presente Planeamiento Integral busca ser un referente de formalización en el sector inmobiliario, para que el crecimiento se dé por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y formalidad.
- Proponer Usos de Suelo destinados a residencia de mediana densidad y comercio, en la totalidad del predio de **36.14046 Has.**
- Proponer la red vial del área de estudio de **36.14046 Has.**

6 ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Incorporación del predio a la zona urbana, a través de un **Planeamiento Integral del Predio Rústico de 36.14046 Has. Sector San Pablo Sur, Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura.** (Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura), y asignación de zonificación, para el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana convencional y habilitación urbana con construcción simultánea, a través de una zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), dicho terreno se encuentra fuera de la expansión urbana, no comprendido en el PDU de Piura y es catalogado como área rural.
- Ejecutar nuestro proyecto de habilitación urbana, el cual mejorará la configuración espacial del sector San Pablo Sur y permitirá que muchas familias tengan acceso a una vivienda digna y con la cobertura de servicios básicos (primera necesidad).
- Establecer un sistema vial estructurado, a través de una propuesta de red de vías colectoras, vías principales y vías secundarias establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura. Todo esto, bajo conceptos básicos de integración urbana y del crecimiento integral del territorio, de acuerdo con la normatividad urbana vigente.



- El presente Planeamiento Integral se desarrollará en función a lo establecido en el Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA. Acatando la formalidad establecida en dicho reglamento.

7 NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

La necesidad de regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano; lograr una ciudad segura, donde el espacio público sea la clave para construir ciudades plurales y pacíficas; y la distribución equitativa de los beneficios habitacionales, hace de este instrumento técnico-normativo, imprescindible para el desarrollo integral y cumplimiento del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032.

El área de estudio se encuentra en un proceso de consolidación continua, tal como se muestra en la siguiente imagen.



Imagen 6: Entorno Urbano.

Si bien, el predio se encuentra fuera de la expansión urbana, en el transcurso de los años dicho sector se ha ido consolidando sobre la carretera a Chiclayo (Panamericana Norte). Dichos asentamientos son considerados ahora como El Gredal y San Pablo. Además de habilitaciones urbanas que han sido anexadas a los planes urbanos, como La urbanización Las Palmeras de San Pablo, el resto del área está dedicado a

la actividad agropecuaria de usufructo de los bosques secos.



Por lo tanto, existe la necesidad urgente de intervenir en estos entornos de crecimiento urbano puesto que no cumplen las características de un entorno urbano adecuado y que deben recibir una atención prioritaria en los procesos de planificación territorial y urbana por su rol en la expansión de la ciudad y centros poblados.

8 HORIZONTE DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

De acuerdo al artículo 71 del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA. El horizonte de planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta. El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

9 ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE

El instrumento de planificación urbana vigente en Piura es el Plan de Desarrollo Urbano de los Distritos de; Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032. Si bien, el predio materia del presente Planeamiento Integral está fuera de la expansión urbana, este se encuentra en proceso consolidación urbana inmediato.

Para determinar el nivel de impacto del presente planeamiento Integral sobre el PDU vigente, debemos tener siempre una visión integral y compatible del crecimiento urbano, por lo tanto, se debe tener en cuenta la aptitud urbana del sector, la accesibilidad, los servicios urbanos, el equipamiento urbano entre otros, con el fin de proyectar las necesidades de infraestructura vial y de servicios a futuro.

9.1 APTITUD URBANA: Para el análisis de la aptitud urbana del sector, se contemplan los siguientes puntos:

- **Convergencia:** La existencia de vivienda, equipamientos industriales y otros, así como la canalización de flujos económicos, hacen de este sector materia de estudio un escenario de convergencia de flujos importantes y locación de actividades residenciales y económicas. Por ello, el proyecto que se planteará será un punto importante que albergue estas actividades y dote de servicios y equipamientos a los nuevos habitantes del sector.
- **Estructuración:** La morfología y estructura funcional del sector san Pablo y su entorno inmediato va a sufrir un importante cambio. Según antecedentes, en el 2015 este sector no había sido

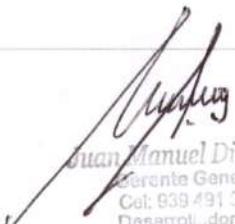


urbanizado, esto nos permite identificar la rapidez de la ocupación del suelo, para usos de vivienda, industriales, comerciales, etc. Este proceso es congruente a la localización del predio, puesto que todas las habilitaciones tanto formales e informales se dan de forma lineal, siguiendo el recorrido de la Vía que dirige a Chiclayo (Panamericana Norte). Esta vía de carácter nacional, permite el intercambio continuo de economía e interacción de flujos.



Imagen 7: morfología del crecimiento urbano


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte

- Expansión:** Si bien en el sector se han dado ocupaciones de forma desorganizada, el presente planeamiento integral en complemento a los planeamientos integrales ya aprobados, estas propuestas revertirán un modelo de "expansión invasiva" a "expansión funcional y planificada", para de esa manera albergar actividades de vivienda de manera ordenada, actividades comerciales y de consolidación de la zona.



Imagen 8: Planeamientos Integrales aprobados en la zona de estudio, Zonificación vigente.

9.2 COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE ENTORNO: En el entorno analizado se ha detectado los siguientes usos de Suelo, se aprecia la compatibilidad del uso vivienda con los usos comerciales.

- Vivienda unifamiliar
- Industria
- Otros Usos
- Vivienda Productiva
- Sin Uso/Lotes Vacíos.
- Parcelas agrícolas.

9.3 ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD: El acceso principal al predio, se da a través de la Autopista el Sol (Panamericana Norte), carretera Piura – Chiclayo, el predio se encuentra aproximadamente a 400 m de la vía principal, en un tiempo de minutos Aproximadamente. La accesibilidad inmediata al proyecto, se visualiza en las siguientes imágenes:5

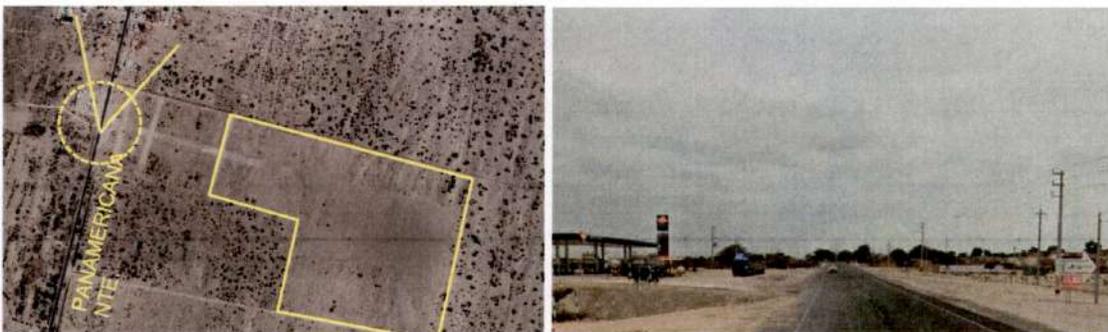


Imagen 9: Accesibilidad al predio a través de la Panamericana Norte.



Imagen 10: Accesibilidad al predio a través de una trocha carrozable, propuesta como vía colectora en el PI.

9.4 SERVICIOS URBANOS

- **Redes de agua y desagüe existentes**

El servicio de agua potable es suministrado y administrado fundamentalmente por la empresa EPS GRAU S.A. (Zonal Piura- Catacaos) en los cuatro distritos, especialmente en sus principales centros urbanos. El proyecto "Las Palmeras de San Pablo" colindante al predio materia de planeamiento integral, que tiene uso de vivienda y otros, tiene un sistema de agua potable y alcantarillado a través de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR y un Sistema de pozo tubular y almacenamiento de agua potable.

- **Redes de Agua Potable y Alcantarillado Proyectadas en el predio**

El proyecto materia del presente Planeamiento Integral, considera la inclusión de sistemas de agua y saneamiento integrales para uso doméstico, con el objetivo de cumplir los lineamientos exigidos para ser consideradas como habilitación urbana. Sin perjuicio de lo anterior, el área del proyecto está fuera de la cobertura técnica o factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado según lo indicado en el **Certificado de Factibilidad OFICIO N° - 2023-EPS- GRAU S.A.-10-370-100, (ver anexo 19.5)** lo cual concuerda con la naturaleza del sector, al igual que los proyectos de vivienda colindantes. Por lo cual, es importante mencionar, que se cumplirán con los lineamientos establecidos en el Certificado de Factibilidad emitido por la EPS GRAU S.A.

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Piura,

OFICIO N° -2023-EPS GRAU S.A.-10-370-100

Señor

JUAN MANUEL DIAZ POLO

Gerente General de Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C

Jr. Arequipa Nro. 1123 - Piura

Ciudad. -

Asunto : **Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para NUEVA HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "CASA GRANDE I ETAPA", DEL DISTRITO DE CATACAOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA**

REF. : Carta N° 001-2023, del 07-03-2023

Es grato dirigirme a usted, para saludarle cordialmente, y en atención al escrito de la referencia, relacionado con el tema indicado en el asunto, hacer de su conocimiento, que luego de revisión y evaluación técnica, a su requerimiento, se ha determinado que por nuestro sector, no existen redes cercanas, que permitan atender su requerimiento, sin embargo se otorga la factibilidad condicionada, tal como lo indica el Jefe del Departamento de Estudios de Pre Inversión, en el Informe N° 0068 -2023-EPS GRAU S.A.370-10, de fecha 21 de abril del 2023, bajo los siguientes aspectos técnicos:

AGUA POTABLE:

Para el servicio de agua potable quedará condicionado a la perforación de un pozo tubular con su respectivo equipamiento electromecánico, construcción de caseta de protección, cloración, electrificación y/o captación de agua superficial con tratamiento de agua, a través de una Planta de Tratamiento de agua potable (PTAP), para consumo humano. Asimismo, con la construcción de 01 reservorio para el almacenamiento, línea de aducción, redes de distribución con su respectiva conexión domiciliaria con su caja de Inspección; que permita garantizar un servicio de calidad, en términos de continuidad, presión y calidad de agua a suministrar a los 1,703 lotes proyectados.

Deberá contar con un área especialmente habilitada para la instalación de un macro medidor para agua potable, que deberá estar ubicada en un lugar de fácil acceso para el personal de la EPS GRAU S.A., que posibilite su lectura.

ALCANTARILLADO:

Para el servicio de alcantarillado, este estará condicionado a la ejecución de un sistema propio de evacuación de aguas residuales, es decir, conexiones domiciliarias, redes secundarias y principales, buzones, cámara de bombeo con su respectiva electrificación, equipamiento electromecánico y control de olores, línea de impulsión hasta la su propia planta de tratamiento de aguas residuales.

En tal sentido, en consideración a lo antes expuesto, el proyectista a cargo de la elaboración del estudio en mención, deberá tener en cuenta los aspectos técnicos antes indicados, para su posterior presentación a la EPS GRAU S.A., para la revisión y de ser el caso, la aprobación y viabilidad respectiva, según normatividad vigente.

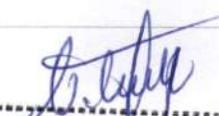
Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterarle nuestra consideración y especial deferencia.

Atentamente,

C.C.
270
ARCHIVO

Esquina Jr. Zelaya - Jr. La Arena S/N° - Urb. Santa Ana - Piura
Teléfono 073 - 306147

Imagen 11: Factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado



 Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A.P. 14961



Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

✓ **sistema de agua potable**

Según los lineamientos establecidos en la Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, OFICIO N° - 2023-EPS- GRAU S.A.-10-370-100, para el servicio de agua potable quedará condicionado a la perforación de un pozo tubular con su respectivo equipamiento electromecánico, construcción de caseta de protección, cloración, electrificación y/o captación de agua potable superficial con tratamiento de agua, a través de una planta de tratamiento de agua (PTAP), para consumo humano. Asimismo, con la construcción de un reservorio para el almacenamiento, línea de aducción, redes de distribución con su respectiva conexión domiciliaria con su caja de inspección; que permita garantizar un servicio de calidad.

Por lo tanto, el sistema de agua potable en el proyecto, queda definido de la siguiente manera; se

propone la ubicación e instalación de una fuente propia, siendo esta un Pozo tubular en el que el agua cuenta con las características adecuadas de calidad, cantidad y continuidad que la hagan aptas para el consumo humano, se realizará un bombeo de agua potable hacia un tanque elevado, con el

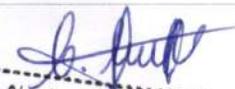
objetivo de garantizar las presiones mínimas de servicio a todo el proyecto.

La dotación de agua se dará por redes domiciliarias con punta de conexión en cada lote. Este sistema descrito es el de mayor sencillez y fiabilidad, tanto en la etapa de construcción como en la operación y mantenimiento, sin embargo, el proyecto se regirá sobre las exigencias y recomendaciones establecidas en la respectiva factibilidad de servicios emitida por la entidad prestadora de servicios EPS GRAU S.A.

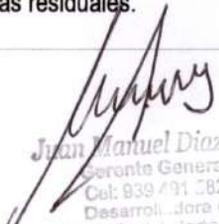
• **Sistema de tratamiento de aguas residuales.**

Del mismo modo, la entidad prestadora de servicios EPS GRAU S.A. no cuenta con redes de alcantarillado en el sector.

Según los lineamientos establecidos en la Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, OFICIO N° - 2023-EPS- GRAU S.A.-10-370-100, el sistema de alcantarillado, está condicionado a la ejecución de un sistema propio de evacuación de aguas residuales, es decir, conexiones domiciliarias, redes secundarias y principales, buzones, cámara de bombeo con su respectiva electrificación, equipamiento electromecánico y control de olores, línea de impulsión hasta su propia planta de tratamiento de aguas residuales.



 César Emmanuel Cubas Ramírez
ARQUITECTO
C.A.P. 14881



Juan Manuel Díaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria de Piura S.A.C.

Por lo tanto, el sistema planteado se concibe como: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR; con mira a conexión futura a la red pública.

El Sistema de Planta de tratamiento de aguas residuales será con fines de reúso, lo que garantizará un proceso limpio de los excedentes y sin ninguna contaminación al medio ambiente. La consideración a la selección de esta Alternativa de gestión en el Sistema de Alcantarillado son las siguientes:

- Ubicación de la planta de tratamiento, respecto a la población.
- La minimización del uso de equipos.
- Facilidad de construcción, operación y mantenimiento.
- La minimización de olores
- Su posterior conexión a la red pública.

La Planta de tratamiento de aguas residuales contará con los procesos unitarios mostrados en el siguiente diagrama:

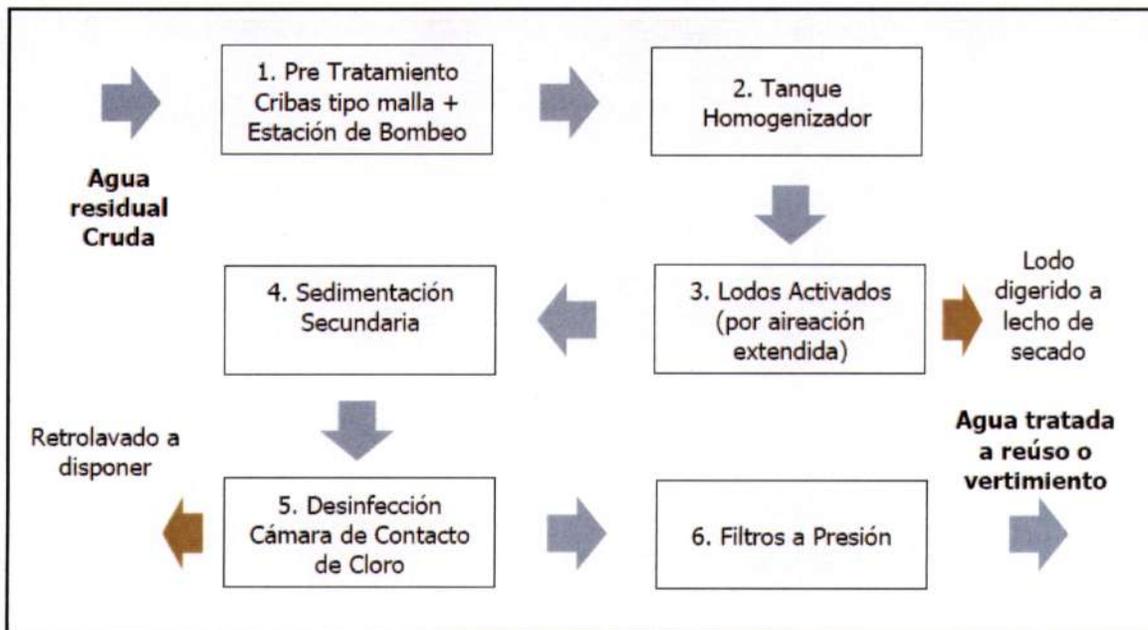


Imagen 12: Diagrama de proceso PTAR

- **Redes Eléctricas proyectadas**

El Distrito de Catacaos está abastecido y suministrado de electricidad por ENOSA, quien es el ente encargado de brindar el servicio, el proyecto considera la inclusión de sistema de alumbrado público y conexión domiciliaria, para uso doméstico, comercial y recreacional, con el objetivo de cumplir los lineamientos exigidos para ser consideradas como habilitaciones urbanas.

Según la Factibilidad de servicio **Eléctrico ENOSA-C-0392-2023** (suministro eléctrico para una demanda global de 859 kw, para el proyecto inmobiliario: "subsistema de distribución primaria en mt 10 kv, subsistema de distribución secundaria 380-220 v y alumbrado público para la habilitación urbana de la urb. Casagrande". ubicado en el sector San Pablo sur. Distrito de Catacaos – Piura). El predio donde se desarrolla el Proyecto de Habilitación Urbana se encuentra dentro de la zona de responsabilidad técnica de ENOSA. **(ver anexo 19.5)**

El proyecto inmobiliario posee las siguientes características:

- Ingreso de carga para este año 2023 de 1080 lotes iniciales – 512 kW.
- Ingreso de carga para el año 2024 de 360 lotes adicionales – 176 kW.
- Ingreso de carga para el año 2025 de 360 lotes adicionales – 171 kW.

Sin embargo, Las redes del sector no cuentan con capacidad; para abastecer el proyecto, por lo que se deberá ampliar 2 km de red con conductor AAAC 3x120 mm desde el cruce de La Legua hasta el cruce hacia Catacaos, y reforzar 8 km de red existente con conductor AAAC 3x120 mm hasta el peaje Bayovar. La ejecución de este trabajo es de carácter reembolsable.

Bajo la consideración del numeral antes mencionado, ENOSA, brinda la factibilidad de servicio eléctrico al predio, para una demanda de 859 kW, dicha factibilidad tiene validez de dos años, a partir de la emisión del mismo.



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Piura, 03 de abril de 2023

ENOSA-C-0392-2023

Expediente: 20230112008746

Señor(a)

JUAN MANUEL DIAZ POLO

GERENTE GENERAL

DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA

AV. CIRCUNVALACION DEL GOLF LOS INCAS NRO. 134 (EDIFICIO) LIMA - LIMA - SANTIAGO DE SURCO

Santiago de Surco - Lima

Lima

Asunto : FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELÉCTRICO PARA UNA DEMANDA GLOBAL DE 859 KW, PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO: "SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA EN MT 10 KV, SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA 380-220 V Y ALUMBRADO PÚBLICO PARA LA HABILITACIÓN URBANA DE LA URB. CASAGRANDE". UBICADO EN EL SECTOR SAN PABLO SUR, DISTRITO DE CATACAOS - PIURA.

Referencia : a) EXPEDIENTE N° 001-2303-00065 DEL 24/03/2023.

Estimado señor Díaz:

Es grato dirigirme a Usted para saludarle y comunicarle en relación a vuestra comunicación de la referencia, lo siguiente:

1. El predio donde se desarrollará el proyecto para fines de Habilitación Urbana se encuentra dentro de la zona de responsabilidad técnica de ENOSA.
2. El proyecto inmobiliario posee las siguientes características:
 1. Ingreso de carga para este año 2023 de 1080 lotes iniciales – 512 kW.
 2. Ingreso de carga para el año 2024 de 360 lotes adicionales – 176 kW.
 3. Ingreso de carga para el año 2025 de 360 lotes adicionales – 171 kW.
3. Las redes del sector no cuentan con capacidad; para atender su requerimiento deberá ampliar 2 km de red con conductor AAAC 3x120 mm² desde el cruce de La Laguna hasta el cruce hacia Catacaos, y reforzar 8 km de red existente con conductor AAAC 3x120 mm² hasta el peaje Bayovar. La ejecución de este trabajo será de carácter reembolsable.
4. Bajo la consideración del numeral 3, es factible el suministro de energía eléctrica para atender su solicitud por 859 kW, la cual tendrá validez por un periodo de (02) años a partir de la fecha de emitido el presente documento.
5. Para la etapa de fijación del punto de diseño es necesario presentar la siguiente información, según la Norma 018-2002-EM/DGE – Ministerio de Energía y Minas:
 - Dos (02) copias del plano de lotización, aprobado por la Municipalidad de su jurisdicción inmediata (Provincial o Distrital, con firma y sello original de la Municipalidad), a escala 1/500, 1/1000 o 1/2000.
 - Copia del documento por el que la Municipalidad aprueba los estudios preliminares de la Habilitación Urbana o Pre-Urbana, según corresponda, o documento que aprueba el plano de lotización.

Sin otro particular quedo de usted.



Según lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Puede validar la autenticidad e integridad del documento generado a través del código QR ubicado en la parte inferior izquierda del presente documento o colocando la siguiente dirección en la barra del navegador: <https://idrandina.distriluz.com.pe/SistemaCasillaVerificacion> e ingresando la siguiente clave V372KY.

Para un próximo trámite, señalar el número de expediente: 20230112008746
ENOSA: Jr. Callao 875-Piura. ENSA: Calle San Martín 250-Chilayo.
HDNA: Jr. San Martín 831-Trujillo. ELCTO: Jr. Amazonas 641-Huacayo.
SEDE LIMA: Av. Camino Real N° 348, Torre El Pilar, Piso 13-Lima.

1 de 2

Imagen 13: Factibilidad de suministro eléctrico.

César Emmanuel Cubas Ramirez
DIRECTOR GENERAL
DISTRILUZ

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cul: 639 491 282
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

9.5 EQUIPAMIENTO URBANO

En la identificación del equipamiento urbano, se han identificado los siguientes; equipamiento comercial (bodegas, minimarket, restaurantes, grifos, equipamientos de salud, agroindustria).



Imagen 14: Estación de Servicios ABAFI



Imagen 15: Estación de servicios Rio Viejo II.

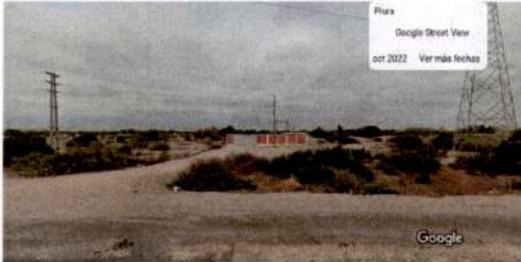


Imagen 16: Sub Estación Santa Regina.



Imagen 17: Fegurri SAC.



Imagen 18: Puesto de Salud San Pablo.

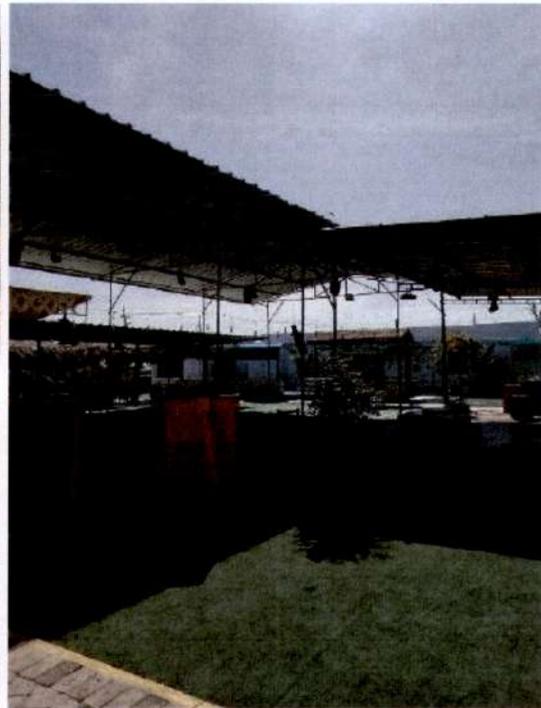


Imagen 20: Centro recreativo, El Rancho de Pancho.

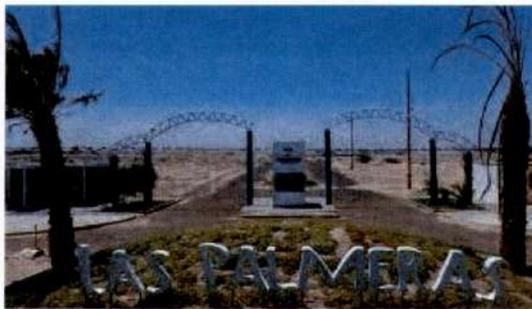


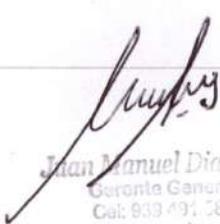
Imagen 19: Urbanización las Palmeras de San Pablo.



9.6 ANÁLISIS PROSPECTIVO PARA LA ESTRUCTURACIÓN URBANA

Una vez analizado de manera integral el entorno urbano inmediato al Planeamiento Integral, se realiza un análisis prospectivo para la estructuración urbana a través de la identificación de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, de esta manera podremos identificar tanto los impactos positivos como negativos del Planeamiento integral sobre el instrumento Urbano Vigente, en un futuro inmediato.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP. 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 933 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria de Norte S.A.C.

Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
Cesar

FORTALEZAS

PLANEAMIENTO INTEGRAL

se aborda una propuesta de Planeamiento Integral, que desarrolle conceptos básicos de integración urbana y del crecimiento integral del territorio, de acuerdo con la normatividad urbana vigente.

La propuesta del PI, se formula en base a las perspectivas de futuro.

Gestión del uso del suelo, en concordancia a la zonificación propuesta

Propuesta regulada por el RNE y el Reglamento de Zonificación de Piura

Conectividad y existencia de nodos importantes, que aseguran el intercambio económico y un sistema vial integrado

Infraestructura vial de calidad y con proyecciones de mejoramiento

Sistema Vial de carácter Nacional

SISTEMA VIAL

El sistema vial en el predio, está integrado por la Panamericana Norte, vía de carácter Nacional que conecta las ciudades de Norte Peruano.

El Predio se encuentra dentro de la red vial eléctrica, suministrado y administrado por ENISA

SERVICIOS BÁSICOS

Disponibilidad inmediata de los servicios básicos, como agua, desagüe y electricidad

Propuesta del Sistema de Agua y Acañallado autosuficiente y oficial, con proyección a futura conexión comunitaria

DISPONIBILIDAD DEL SUELO

Disponibilidad de Recurso Suelo para Desarrollo Urbano Residencial

Terrenos con usos mixtos con vocación residencial

Entorno en proceso de consolidación urbana

Buena capacidad portante del suelo para el desarrollo de vivienda y comercio

ECONOMÍA ACTIVA

Población con poder adquisitivo y con cesero de superación

Población con visión de calidad habitacional y equipamientos de calidad

Deseo de adquisición de una vivienda nueva

Aprovechar los beneficios del estado, para adquirir una vivienda digna

Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Calle 939 N° 1, 382
 Casaró, Jorja e
 Av. Libertad del Perú 1, A. C.



OPORTUNIDADES

MERCADO INMOBILIARIO

Existencia de mercado inmobiliario para crecimiento urbano residencial

Suelo ideal para la expansión del suelo urbano

Ordenamiento del Suelo Urbano, evitando crecimiento desordenado

Plusvalía incremento del valor del suelo a través de espacios públicos y equipamientos de calidad

FORMALIZACIÓN

ser un referente de formalización en el sector inmobiliario, para que el crecimiento se dé por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y formalidad.

Calidad de vida garantizado, oportunidad de trabajo y seguridad ciudadana

ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona

Desarrollo urbano formal, orientado al bienestar de la sociedad

ATRACTIVO INMOBILIARIO

Atracción de inversión privada, inmobiliarias a gran escala.

Apoyo del estado para promoción de inversiones privadas

Los cambios de usos de suelo y nuevos planes urbanos son incentivos para la inversión

NUEVA ESTRUCTURA URBANA

Nueva morfología urbana, ordenada y coherente con el entorno inmediato

Buena calidad del suelo y compatibilidad directa para el uso residencial

Habilitaciones Urbanas y asentamientos humanos consolidados en el sector

Generar nuevas centralidades que reviertan el modelo centralista de Piura

VIVIENDA SOCIAL

Uso del Bono Familiar Habitacional, programa promovido por el Estado Peruano, para la adquisición de una vivienda nueva.

satisfacer la demanda de suelo urbano por déficit de viviendas.

Incremento del bono familiar habitacional

Aprovechar los beneficios del estado, para adquirir una vivienda digna

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO

César Emmanuel Cubas Ramirez

Juan Manuel Díaz Polo
Gerente General
Desarrolladora Piura S.A.C.

Juan Manuel Díaz Polo



DEBILIDADES

INCOMPATIBILIDAD DE USOS

En el sector los usos de suelo no se encuentran definidos, respecto de su uso.

- La diversidad de usos del sector no define una sola aptitud del suelo
- Imagen y Paisaje urbano diversificado
- Competitividad en los usos de suelo

COBERTURA DE SERVICIOS

Servicios limitados en el sector

- Los servicios están centralizados y no responden a las necesidades del sector
- saneamiento deficiente, reduce el bienestar humano, el desarrollo social y económico.

ZONIFICACIÓN

El área de estudio, no se encuentra regulado por el instrumento urbano vigente, por ende no cuenta con zonificación urbana.

- La aptitud del terreno no corresponde a la zonificación urbana actual
- El sector de no ser intervenido, seguirá creciendo de forma desordenada


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
Ced. 110001


Juan Manuel Díez Polo
Gerente General
Ced. 539 / 01 382
Desarrollador e Inversor
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



Cesar Emanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.R. 10031

AMENAZAS

POLITICAS INCONGRUENTES

Políticas incongruentes sobre la ocupación del suelo.

Visión tradicional del crecimiento de la ciudad de forma monocéntrica

Falta de inversión en infraestructura, servicios públicos e inexistencia de incentivos a la inversión privada

Falta de toma de decisiones y políticas para la correcta gestión de los usos de suelo y la expansión urbana

DESEQUILIBRIO ECONÓMICO

Desequilibrio económico y disminución de la inversión

Bajos ingresos de la población y alto costo de vida

Recorte presupuestal y trabas para el desarrollo urbano ordenado

Inestabilidad política en el Perú

USO DE SUELO INFORMAL

ocupación del suelo no regulado por ningún instrumento de planificación urbana.

Lotizaciones informales en la zona

mala calidad de la infraestructura de vivienda

DÉFICIT DE ÁREAS URBANAS

Déficit de áreas urbanas para satisfacer la Demanda de Vivienda

No existe planificación en áreas de expansión

Irregularidad en la consolidación urbana

Transgresión de normativa vigente

CIUDAD CENTRALISTA

usos y dinamismo monocéntrico en la ciudad de Piura.

Población menos favorecida en la dotación de servicios

Cobertura de Servicios, áreas recreativas y equipamientos limitada

Desplazamientos largos

Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Call: 039 791 782
 Desarrollo, Jora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.





CONCLUSIONES PARCIALES: IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO URBANO VIGENTE.

A partir de los aspectos analizados, se ha podido observar que existen impactos negativos y positivos.

- a) Se observa que los impactos negativos, se hallan asociados a alteraciones en la morfología urbana, lo cual, debe enfocarse desde la perspectiva del propósito del proyecto de habilitación urbana mixta, habilitación urbana convencional y habilitación urbana con construcción simultánea, teniendo en cuenta que todo tipo de construcción trae consigo cambios, comúnmente estos cambios son positivos, y traen beneficios a la población, tanto sociales y económicos.
- a) El uso de suelo del predio es eriazo, pero ello no debe ser visto como un factor determinante para la no implementación del presente Planeamiento Integral.
- b) Cabe indicar que existe incompatibilidad entre lo que existe en la actualidad con relación a la nueva implementación de habilitaciones urbanas y asentamientos humanos, que se emplazan de forma lineal en toda la franja de la carretera Panamericana Norte, La formulación del presente Planeamiento Integral conviene a ese fenómeno urbano y lo planea de forma ordenada y bajo el reglamento vigente, propiciando prácticas que estén de acuerdo al reglamento.
- c) se tomarán en cuenta planes de mitigación de riesgos que deberán ser evaluados en los procesos de otorgamiento de licencias y aprobación de proyectos.
- d) Es importante mencionar, que cuando se gestione el componente agua en el predio, se realizará el estudio de impacto ambiental requerido por la Autoridad Nacional del Agua (ANA).
- e) Los impactos positivos directos e indirectos se traducen en la generación de empleo, dinamización de la economía local y la influencia en el entorno, mejorando los niveles de calidad habitacional, espacios verdes y equipamientos de comercio y servicio.
- f) En los componentes sociales y económicos, es claro que la población del área de influencia del Planeamiento Integral y sectores colindantes se verán beneficiados por el proyecto de habilitación urbana, por beneficios en términos de mejoras en la calidad y estándar de vivienda, así como en temas asociados a los desplazamientos generados por la insuficiencia de equipamientos y servicios en la zona, que ahora serán provistos de manera planificada y segura.
- g) La etapa operativa del proyecto, presupone la incorporación de una importante población, alrededor de 8,000 personas, que van a modificar los patrones de uso de los servicios de infraestructura, transporte y demanda.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 OAR 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 382
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



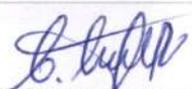
- h) El Proyecto es factible por la consolidación urbana al que está sujeto el área de estudio, ya que encontramos diferentes Habilitaciones urbanas y usos diferenciados del agrícola, que la convierte en área estratégica para atraer inversiones inmobiliarias y comerciales de gran escala. Por lo tanto, beneficiará el desarrollo económico de Catacaos. Por otro lado, los cambios normativos de zonificación, usos de suelo y parámetros urbanísticos son incentivo económico para la inversión en viviendas, comercio y áreas recreativas.
- i) Los cambios de reglamentación urbana, las intervenciones públicas y privadas de regeneración urbana propuestas en el presente Planeamiento Integral, están orientados precisamente a un cambio significativo del valor urbano e integración, logrando así una nueva identidad de gran valor público y privado integrado, moderno, seguro, productivo y sustentable para el sector. En esa misma línea de acción, el incremento del valor urbano del sector también incrementara, convirtiéndose en un nuevo foco de atracción residencial, comercial y recreativo.

10 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA; INCLUYENDO, ADEMÁS, LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ASÍ COMO LAS ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL.

Para evaluar y analizar los impactos que pudieran producirse por la implementación del Planeamiento Integral del predio rústico, se debe analizar los procesos de habilitación urbana. Para lo cual se identificarán los impactos ambientales, para determinar el nivel de impacto que se produce en cada etapa.

10.1 IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES

En el presente apartado se realiza la identificación y evaluación de los posibles impactos ambientales, tanto directos e indirectos, que se generarán durante las etapas de planificación, construcción, operación y mantenimiento, cierre y abandono del proyecto.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.A.R. 14561


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 839 491 382
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A. C



Se tendrá tres tipos de intervención.

a) ACTIVIDADES PRELIMINARES		
Proceso del Proyecto	N°	Actividades del proyecto
ETAPA PRELIMINAR	1	Movilización de equipos y maquinaria
	2	Instalación de cartel de Habilitación urbana y otros procesos administrativos
	3	Apertura de acceso a la obra
	4	Limpieza y remoción de escombros en el terreno
	5	Levantamiento topográfico
b) COSTRUCCIÓN		
Proceso del Proyecto	N°	Actividades del proyecto
COSTRUCCIÓN	1	Movimiento de tierras
	2	Pre construcción: comprende construcción de pórtico de ingreso, trazo y perfilado de vías
	3	Traslado de material e insumos de obra y eliminación de material y explanaciones y excedentes de obra
	4	Sistema de abastecimiento de agua potable
	5	Sistema de tratamiento de afluentes
	6	Sistema de electrificación
	7	Sistema de electrificación
	8	Pavimentación
	9	Implementación de áreas recreativas
c) OPERACIÓN, CIERRE Y ABANDONO		
Proceso del Proyecto	N°	Actividades del proyecto
OPERACIÓN, CIERRE Y ABANDONO	1	Funcionamiento de la Habilitación Urbana
	2	Mantenimiento de vías
	3	Mantenimiento de áreas verdes
	4	Mantenimiento de infraestructura de saneamiento
	5	Desmantelamiento de instalaciones, retiro de maquinarias y equipos
	6	Limpieza del terreno.
	7	Extensión, nivelación del material sobrante, disposición final de RRSS

Tabla 9: Procesos de habilitación urbana.

La metodología aplicada para la evaluación e identificación de los impactos ambientales será la metodología de Conesa del 2010, La Matriz Conesa-Simplificada se define como; Matriz de Impacto Ambiental, es el método analítico, por el cual, se le puede asignar la importancia (I) a cada impacto ambiental posible de la ejecución de un proyecto en todos y cada uno de sus proceso o etapas. Este método se aplica para los medios natural, económico, social y cultural en el área de influencia; a continuación, se describe los pasos a seguir del uso de la metodología:

- Identificación de los posibles impactos que se generaría en las diferentes etapas del proyecto.
- Elaboración de la Matriz de Identificación de Impactos utilizando una matriz de causa – efecto, donde se relaciona las acciones que causan impacto con los factores ambientales a ser impactados.
- Determinación del Valor de Importancia de cada impacto identificado aplicando la Metodología de Vicente Conesa.
- Elaboración de la Matriz de Valoración del Impacto, asignando valor para cada interrelación encontrada.
- Elaboración de la Matriz de Valoración de Impactos (matriz resumen de la Importancia del Impacto a nivel de cada factor afectado).

10.3 COMPONENTES AMBIENTALES AFECTADOS

Para la identificación de los impactos ambientales, se determinó las principales acciones con mayor impacto en cada etapa del proyecto; también, los medios ambientales (medio físico, medio biológico, medio perceptual y medio socioeconómico y cultural) que pueden ser impactados en las diversas etapas del proyecto. Los factores ambientales son el conjunto de componentes del medio físico (suelos, aire, ruido, agua), biológico (fauna y flora) y socioeconómico (paisaje, salud y seguridad, economía y cultura) susceptibles de sufrir cambios positivos o negativos a partir de una acción o conjunto de acciones. En el siguiente cuadro se presentan los componentes ambientales y sociales a evaluar.



Tabla 10: Identificación de componentes ambientales afectados por el proyecto

MEDIO	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial
		Alteración del caudal natural del agua
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y/o emisiones de gases
	SUELO	Compactación y erosión
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales
		Aumento de inestabilidad de taludes
		Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal
		Afectación a especies de flora
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre
		Pérdida de hábitats
SOCIAL	ASPECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos
		Dinamización de economía local



César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961

Juan Manuel Díaz Polo

Juan Manuel Díaz Polo
Gerente General
Cul: 939 791 582
Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.

10.4 MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Para identificar los impactos ambientales, que pudieran producirse por la ejecución de la Habilitación Urbana, se realiza un análisis de la interacción resultante entre las actividades de cada una de las etapas del proyecto y los componentes ambientales pertenecientes a su entorno. En este proceso, se van estableciendo las modificaciones del medio natural que pueden ser afectados en la realización del proyecto, ya que ello, permite ir seleccionando aquellos impactos que por su magnitud e importancia requieren ser evaluados con mayor detalle.

A continuación, se muestran las matrices de identificación de impactos ambientales en las diferentes etapas del proyecto.

Tabla 11: Identificación de impactos ambientales en la etapa preliminar

MEDIO	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	ACCIONES DEL PROYECTO				
			ETAPA PRELIMINAR				
			Movilización de equipos y maquinarias	Instalación de cartel de identificación de la obra y otras actividades administrativas	Habilitación de acceso a la obra.	Limpieza y remoción del terreno, mejoramiento de accesos	Trabajos topográficos
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial	-	-	-	-	-
		Alteración del caudal natural del agua	-	-	-	-	-
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-1	-1	-1	-1	-
		Alteración de la calidad del aire generación de material particulado y/o emisiones gaseosas	-1	-	-	-1	-1
	SUELO	Compactación y erosión	-1	-1	-	-	-
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales	-	-	-	-	-
Aumento de inestabilidad de taludes		-	-	-	-	-	
Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente		-	-1	-1	-1	-	
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje	-	-1	-1	-	-
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal	-	-	-1	-	-
		Afectación a especies de flora	-	-	-1	-	-
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-1	-1	-1	-	-
		Pérdida de hábitats	-	-	-1	-	-
SOCIAL	ASPECTOS ECONÓMICOS SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	1	1	1	1	1
		Dinamización de economía local	1	1	1	1	1

Fuente: Elaboración propia

Nota: -1: Impacto Negativo
1: Impacto Positivo



Tabla 12: Identificación de impactos ambientales en la etapa de construcción.

MEDIO	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	ACCIONES DEL PROYECTO				
			ETAPA DE CONSTRUCCIÓN				
			veredas	Servicio de energía eléctrica	Servicio de agua potable y alcantarillado	Pavimentación	obras anexas
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial	-	-1	-	-	-
		Alteración del caudal natural del agua	-	-1	-1	-	-
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-1	-1	-1	-1	-1
		Alteración de la calidad del aire generación de material particulado y/o emisiones gaseosas	-1	-1	-1	-1	-
	SUELO	Compactación y erosión	-1	-	-	-	-
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales	-	-	-	-	-
Aumento de inestabilidad de taludes		-1	-	-	-	-	
PERCEPTUAL	PAISAJE	Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente	-1	-1	-1	-1	-1
		Modificación del paisaje	-1	-	-1	-	-1
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal	-1	-	-	-	-
		Afectación a especies de flora	-1	-	-	-	-
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-1	-1	-1	-	-
		Pérdida de hábitats	-1	-	-	-	-
SOCIAL	ASPECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	1	1	1	1	1
		Dinamización de economía local	1	1	1	1	1

Tabla 13: Identificación de impactos ambientales en la etapa de cierre y/o abandono

MEDIO	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	ACCIONES DEL PROYECTO	
			ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	
			Funcionamiento de la Habitación Urbana	Mantenimiento de vías y otros
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial	-	-
		Alteración del caudal natural del agua	-1	-1
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-1	-1
		Alteración de la calidad del aire generación de material particulado y/o emisiones gaseosas	-	-
	SUELO	Compactación y erosión	-	-
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales	-	-
Aumento de inestabilidad de taludes		-	-	
PERCEPTUAL	PAISAJE	Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente	-1	-1
		Modificación del paisaje	-	-
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal	-	-
		Afectación a especies de flora	-	-
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-	-
		Pérdida de hábitats	-	-
SOCIAL	ASPECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	1	1
		Dinamización de economía local	1	1

Nota: -1: Impacto Negativo;
Impacto Positivo

Fuente: Elaboración propia

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A.P. 14561

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Caf. 939 491 282
Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.

Tabla 14: Identificación de impactos ambientales en la etapa de cierre y/o abandono

MEDIO	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	ACTIVIDADES DURANTE LA ETAPA DE CIERRE Y/O ABANDONO DEL PROYECTO		
			Desmantelamiento de instalaciones, retiro de maquinarias y equipos	Limpeza del terreno	Extension, nivelacion del material sobrante, disposicion final de RRSS
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial	-	-	-
		Alteración del caudal natural del agua	-	-	-
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-1	-	-
		Alteración de la calidad del aire generación de material particulado y/o emisiones gaseosas	-1	-1	-
	SUELO	Compactación y erosión	-	-	-
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e ind.	-	-	-
Aumento de inestabilidad de taludes		-	-	-	
		Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente	-1	-1	-
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje	1	-	1
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal	-	-	-
		Afectación a especies de flora	-	-	-
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-1	-	-
		Pérdida de hábitats	-	-	-
SOCIAL	ASPECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	1	1	1
		Dinamización de economía local	1	1	1

Fuente: Elaboración propia.

 Nota: -1: Impacto Negativo
 1: Impacto Positivo.

10.5 Importancia de Impactos

La importancia del impacto de una acción sobre un factor ambiental es la estimación del impacto en base al grado de manifestación cualitativa del efecto, y se calcula mediante la aplicación de la siguiente expresión:

La importancia se estima de acuerdo a la siguiente expresión:

$$I = \pm (3I + 2EX + MO + PE + RV + SI + AC + EF + PR + MC)$$

Los impactos resultantes con valores de importancia inferiores a 25 son considerados bajos. Los impactos moderados presentan una importancia entre 25 y 50. Los impactos se consideran severos cuando la importancia se encuentre entre 51 y 75, y críticos cuando ésta rebase los 75 puntos. En la siguiente tabla se resume las características de los impactos anteriormente mencionados.



Tabla 15: Rangos de significancia

Rangos de Índice del Impacto	Tipo de Impacto Negativo
≥ 75	Alto
$50 \leq IM < 75$	Moderado
$25 \leq IM < 50$	Leve
$IM < 25$	No significativo

Fuente: Guía Metodológica para la Evaluación del impacto ambiental Vicente Conesa Fernández Vitor.

De esta manera los impactos ambientales negativos quedaron clasificados de la siguiente forma:

- Los impactos con valores inferiores a 25 se consideran leves o bajos (reducidos, si se presenta el carácter de positivo), con afectación mínima al ambiente o impactos no significativos.
- Los impactos con valores entre 25 hasta menos de 50 se consideran moderados, con afectación al ambiente pero que pueden ser mitigados y/o recuperados.
- Los impactos con valores entre 51 hasta menos de 75 se consideran severos o altos. Para ellos deberán plantearse medidas especiales para su manejo y monitoreo.
- Los impactos con valores mayores o iguales a 75 se consideran críticos o muy altos, con destrucción total del ambiente de ser negativo.

10.6 Elaboración de la matriz de valoración de impactos ambientales

En esta matriz se consolida el valor del impacto a nivel de cada factor ambiental afectado por las acciones impactantes, de tal forma que se pueda apreciar el grado de afectación total de las acciones impactantes que se presentan sobre cada factor ambiental componentes del sistema.

La suma algebraica de los valores obtenidos por filas, nos indicará los factores ambientales que sufren en mayor o menor medida las consecuencias de las acciones impactantes que se presentan en la situación actual. En la imagen se muestran la valoración de los impactos de cada etapa del proyecto por cada atributo.

César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961

Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 933 491 282
 Desarrollo y Gestión
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



10.6.1 Matriz simplificada de la valoración de los impactos en las diferentes etapas

Se realiza una matriz simplificada del valor de importancia de las interacciones de los impactos de cada actividad y los componentes del medio con la cual se busca con la matriz simplificada hallar el valor promedio de la valoración del impacto de las etapas en general para cada factor, teniendo así un resumen de la importancia del impacto a nivel de cada factor afectado. A continuación, se muestran las matrices simplificadas:


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A.P. 1-561


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 938 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

Tabla 16: Valoración simplificada de los impactos ambientales en la etapa preliminar

Actividades del proyecto			Etapa Preliminar					Evaluación Ambiental	
			1	2	3	4	5	Impacto ambiental por factor	Calificación del impacto
Medio	Componente Ambiental	Impacto ambiental	Movilización de equipos y maquinarias						
			Instalación de cartel de identificación de la obra y otras actividades administrativas						
			Habilitación de accesos a la obra						
			Limpieza y remoción del terreno, mejoramiento de accesos						
			Trabajos topográficos						
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial							
		Alteración del caudal natural del agua							
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-23	-23	-20	-20	-22	No Significativo	
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y emisiones gaseosas	-22			-19	-18	-20	No Significativo
	SUELO	Compactación y erosión	-22	-22				-22	No Significativo
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales							
		Aumento de inestabilidad de taludes							
	Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente		-22	-19	-19		-20	No Significativo	
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje		-22	-22		-22	No Significativo	
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal			-23			-23	No Significativo
		Afectación a especies de flora			-23			-23	No Significativo
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-24	-23	-21			-23	No Significativo
		Pérdida de hábitats			-21			-21	No Significativo
SOCIAL	ECONÓMICOS SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	22	22	22	22	22	22	No Significativo
		Dinamización de economía local	22	22	22	22	22	22	22

Fuente: elaboración propia.

Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.O. 19631

Jorge Manuel Díaz Pardo
Gerente General
C.O. 833 73. 322
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.



23

Tabla 17: Valoración simplificada de los impactos ambientales en la etapa de construcción

Actividades del proyecto			ETAPA DE CONSTRUCCIÓN					EVALUACIÓN AMBIENTAL	
			1	2	3	4	5	Impacto ambiental por factor	Calificación del impacto
Medio	Componente Ambiental	Impacto ambiental	veredas	Servicio de energía eléctrica	Servicio de agua potable y alcantarillado	Pavimentación	obras anexas		
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial		-22				-22	No Significativo
		Alteración del caudal natural del agua		-22	-14			-18	No Significativo
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-29	-23	-23	-20	-20	-23	No Significativo
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y emisiones gaseosas	-20	-25	-23	-25	-23	-23	No Significativo
	SUELO	Compactación y erosión	-22					-22	No Significativo
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales							
		Aumento de inestabilidad de taludes	-20					-20	No Significativo
		Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente	-22	-22	-22	-18	-22	-21	No Significativo
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje	-23		-24	-22		-23	No Significativo
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal	-23					-23	No Significativo
		Afectación a especies de flora	-17					-17	No Significativo
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre	-19	-19	-23	-23		-21	No Significativo
		Pérdida de hábitats	-19					-19	No Significativo
SOCIAL	ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	26	26	24	24	27	25	Leve
		Dinamización de economía local	26	26	24	22	27	25	leve

Fuente: elaboración propia.


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.C. 196.81

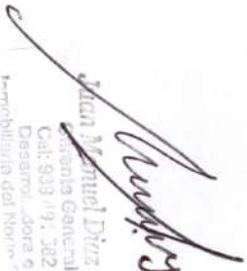

Juan Manuel Diaz Polo
 Asesor General
 C.C. 933.191.382
 Desarrolladora
 Inmobiliaria del Norte S.A.S.
 A.C.



Tabla 18: Valoración simplificada de los impactos ambientales en la etapa de operación y mantenimiento

Actividades del proyecto			Etapa de Operación y Mantenimiento		Evaluación Ambiental	
			1	2	Impacto ambiental por factor	Calificación del impacto
Medio	Componente Ambiental	Impacto ambiental	Funcionamiento de la Habilitación Urbana	Mantenimiento de vías y otros		
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial				
		Alteración del caudal natural del agua	-22	-22	-22	No Significativo
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-20	-21	-21	No Significativo
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y emisiones gaseosas				
	SUELO	Compactación y erosión				
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales				
Aumento de inestabilidad de taludes						
		Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos y/o escombros	-20	-20	-20	No Significativo
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje				
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal				
		Afectación a especies de flora				
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre				
Pérdida de hábitats						
SOCIAL	ECONÓMICO Y SOCIAL	Generación de empleo y mejora de ingresos	24	24	24	No Significativo
		Dinamización de economía local	24	23	24	No Significativo

Fuente: elaboración propia.


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.R. 15051


Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 C.A. 939791302
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte - A.C.



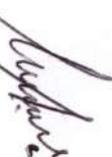
95

Tabla 19: Valoración simplificada de los impactos ambientales en la etapa de cierre y/o abandono

Actividades del proyecto			Evaluación Ambiental				
			1	2	3	Impacto ambiental por factor	Calificación del impacto
Medio	Componente Ambiental	Impacto ambiental	Desmantelamiento de instalaciones, retiro de maquinarias y equipos	Limpieza del terreno	Extension, nivelacion del amaterial sobrante, disposicion final de RRSS		
FÍSICO	AGUA	Alteración de la calidad del agua superficial					
		Alteración del caudal natural del agua					
	AIRE	Incremento de los niveles de ruido	-23			-23	No Significativo
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y emisiones gaseosas	-21	-22		-22	No Significativo
	SUELO	Compactación y erosión					
		Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos e industriales					
Aumento de inestabilidad de taludes							
		Alteración de la calidad del suelo por residuos sólidos, escombros y/o material excedente	-20	-23		-22	No Significativo
PERCEPTUAL	PAISAJE	Modificación del paisaje	21		22	22	No Significativo
BIOLÓGICO	VEGETACIÓN	Desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal					
		Afectación a especies de flora					
	FAUNA	Ahuyentamiento de fauna silvestre					
Pérdida de hábitats							
SOCIAL	ECONÓMICOS Y SOCIALES	Generación de empleo y mejora de ingresos	22	22	22	22	No Significativo
		Dinamización de economía local	22	22	22	22	No Significativo

Fuente: elaboración propia.


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.O.A. 19601


Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Call: 633 49 1 382
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.



26

10.7 DESCRIPCIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, DURANTE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRA (HABILITACIÓN URBANA CASA GRANDE Y VALLE DEL SOL).

10.7.1 Etapa Preliminar

Para la etapa preliminar, se detallan los impactos ambientales identificados por la realización de dichas actividades.

Incremento de los niveles de ruido: Este impacto se manifiesta a causa de la movilización de equipos y maquinarias, instalación y habilitación de campamentos temporales, la construcción de accesos a la obra y la limpieza del terreno, debido a que se usa maquinarias y equipos los cuales incrementarán los niveles de ruido ambiental en el área de influencia directa del proyecto. Asimismo, dicho impacto es de intensidad baja y una extensión puntual. Este impacto es calificado como *No significativo*.

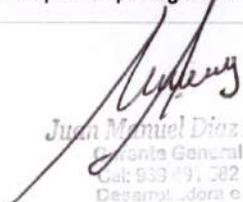
Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado y emisiones gaseosas: Se genera producto de la combustión de gases de los vehículos, maquinarias y equipos que se utilizarán en la etapa preliminar para realizar la instalación de campamentos temporales (almacén), accesos a la Habilitación Urbana, entre otros. Asimismo, se generará el incremento de material particulado producto de los trabajos topográficos y levantamiento de terreno. Este impacto es calificado como *No significativo*, puesto que es de intensidad baja y una extensión puntual.

Alteración de la calidad del suelo: Este impacto se da por actividades de la etapa preliminar que ocasionarán la compactación y erosión del suelo, aumento de inestabilidad de taludes y la alteración de la calidad del suelo por mala disposición de los residuos sólidos que se van a generar producto de las actividades. Estos impactos son calificados en su mayoría como leve o bajo, puesto que son de intensidad entre media y *No significativo*, con una extensión parcial.

Modificación del paisaje: Las actividades de la etapa preliminar ocasionarán una alteración del paisaje natural, el cual es calificado como un impacto leve o bajo, puesto que se instalarán de manera temporal accesos y campamento para la realizar la ejecución del presente proyecto. La extensión del impacto es parcial, con una intensidad *No significativo* y una recuperabilidad a mediano plazo.

Afectación a la flora: Este impacto se manifestará debido al desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal y a la afectación de las especies de flora, los cuales son a causa de las actividades preliminares. Ambos impactos son calificados como *No significativos* debido a que las acciones de construcción de accesos a la Habilitación Urbana y las instalaciones de campamentos temporales ocasionarán una pérdida de la diversidad en flora, sin embargo, será de manera temporal y no hay afectación a especies protegidas o en extinción.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.R. 14081


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Tel: 939 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



Pérdida de hábitats de la fauna terrestre: La realización de las actividades preliminares ocasionarán que se usen algunas zonas de hábitat de la fauna para la ejecución del proyecto, siendo calificado como un impacto *No significativo* puesto que en la zona no existen muchos hábitats y tendrá una intensidad baja el impacto.

Generación de empleo y mejora de ingresos: La realización de las actividades preliminares requerirán la contratación de mano de obra para poder ejecutar el proyecto, siendo este impacto calificado como *No significativo* debido a que es de intensidad baja, con un periodo de ejecución de tres meses con una extensión local.

Dinamización de la economía local: Este impacto se manifiesta producto del incremento de las actividades locales y del flujo económico percibido por el aumento de la mano de obra, teniendo una calificación de *No significativo* y de naturaleza positiva.

10.7.2 Etapa de Construcción

En esta etapa del proyecto se presentan los resultados del análisis de la matriz de evaluación de impactos por cada componente ambiental de los diferentes medios evaluados.

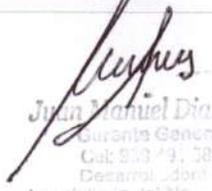
Es en la etapa de construcción, donde se concentran los mayores impactos al medio físico como en calidad del aire, ruido y suelo por las actividades transporte de personal, excavación, construcción de las instalaciones, construcción de módulos. A continuación, se describe cada uno de los impactos a generarse para la etapa de construcción del proyecto:

Impacto al componente agua: Se generarán durante el desarrollo de las actividades de construcción la alteración de la calidad del agua y del caudal natural del agua superficial, ambos calificados como leves, puesto que la intensidad es *No significativo* y de extensión puntual. Dicho impacto se manifiesta debido principalmente al transporte de agregados y la construcción.

Incremento de los niveles de ruido: Este impacto es calificado como moderado debido a que las actividades de la construcción de las obras civiles, las excavaciones y el uso de las maquinarias pesadas para realizar el diseño de los componentes principales del proyecto incrementarán los niveles de ruido ambiental. Este impacto es de persistencia fugaz, de intensidad media y una extensión parcial, catalogándose como *No significativo*.

Alteración de la calidad del aire por concentración de gases y material particulado: Producto de la ejecución de las actividades de la etapa de construcción como el movimiento de tierras y excavaciones, encofrado y desencofrado, construcción de los componentes del proyecto y el uso de las maquinarias que


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Caj: 500 491 382
Desarrollador de
Inmobiliario del Tercer A.C.



generarán emisiones gaseosas y material particulado, el cual tendrá un impacto calificado como **No significativo** y de naturaleza negativa.

Alteración de la calidad del suelo: La calidad del suelo estará afectada por impactos como la erosión y compactación y el aumento de inestabilidad de taludes, los cuales son producto de la ejecución de las actividades durante la construcción de las obras civiles y las excavaciones y movimientos de tierra, siendo calificado como Leve. Por otro lado, con respecto a la afectación de la calidad del suelo por la generación de residuos sólidos y su mala disposición tendrá una calificación de **No significativo**, debido a que se generará una cantidad considerable de residuos sólidos; sin embargo, estos residuos se dispondrán de manera adecuada para evitar la afectación al componente suelo.

Modificación del paisaje: Las actividades de la etapa de construcción ocasionarán una alteración del paisaje natural, puesto que se realizará la construcción de componentes hidráulicos en la zona del proyecto. Dicho impacto es calificado como un impacto **No significativo**, de cuantificación -22, puesto que la extensión del impacto es parcial, con una intensidad baja y una recuperabilidad a mediano plazo.

Afectación a la flora: Este impacto se manifestará producto del desbroce y/o pérdida de cobertura vegetal y afectación a las especies de flora, los cuales son a causa de las actividades de construcción. Ambos impactos son calificados como **No significativo**, debido a que las acciones de construcción de reservorio para el tema de abastecimiento de agua en la Habilitación Urbana, la construcción de los módulos de techo propio, las excavaciones y movimiento de tierras ocasionarán una pérdida de la diversidad en flora; sin embargo, esto impacto será de extensión parcial y no afecta a especies de flora protegidas o en extinción.

Pérdida de hábitats de la fauna terrestre: La realización de las actividades de construcción ocasionarán que se usen las zonas de hábitat de la fauna y se dé un ahuyentamiento de la fauna silvestre presente en el área de influencia del proyecto para la construcción de los componentes del proyecto, siendo calificado como un impacto **Bajo No significativo** puesto que en la zona no existen muchos hábitats, la fauna es escasa y tendrá una intensidad baja el impacto.

Generación de empleo y mejora de ingresos: La realización de las actividades de construcción requerirán la contratación de mano de obra para poder ejecutar el proyecto, siendo este impacto calificado como Leve debido a que es de intensidad media con una extensión local y periodo de 10 meses.

Dinamización de la economía local: Este impacto se manifiesta producto del incremento de las actividades locales y del flujo económico percibido por el aumento de la mano de obra, teniendo una calificación de leve y de naturaleza positiva.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAR 14681


Juan Manuel Diaz Fajó
Gerente General
Cel: 833 491 382
Decomulgador e
Inmobiliaria del Norte S.A.C



10.7.3 Etapa de Operación y Mantenimiento

En esta etapa del proyecto se presentan los resultados del análisis de la matriz de evaluación de impactos por cada componente ambiental de los diferentes medios evaluados. Es en la etapa de operación y mantenimiento, el cual es de importancia para que las obras de saneamiento se mantengan hasta su vida útil, donde se reduce los impactos al medio físico, biológico, perceptual y socio- económico y cultural.

A continuación, se describe cada uno de los impactos a generarse para la etapa de operación y mantenimiento del proyecto:

Impacto al componente agua: Se generarán durante el desarrollo de las actividades de operación y mantenimiento del reservorio de agua y las obras civiles conexas, ambos calificados como bajo, puesto que la intensidad es baja y de extensión parcial.

Incremento de los niveles de ruido: Este impacto calificado como leve o bajo se manifestará debido a que existirá un incremento mínimo de los niveles de ruido ambiental por el uso de maquinarias para realizar labores de mantenimiento a las obras. Este impacto es de persistencia fugaz, de intensidad No significativo y extensión puntual.

Alteración de la calidad del aire por concentración de gases y material particulado: Este impacto es calificado como leve debido a que se usarán maquinarias para realizar labores de mantenimiento a los componentes del proyecto, lo que generará mínimas concentraciones de gases y/o material particulado.

Alteración de la calidad del suelo: La calidad del suelo estará afectada por la mala disposición de los residuos sólidos que se generarán producto de las labores de operación y mantenimiento de la Habilitación urbana. Este impacto es calificado como No significativo, debido a que tendrá una intensidad baja, de extensión puntual y se adoptarán medidas para garantizar la adecuada disposición de los residuos sólidos generados.

Generación de empleo y mejora de ingresos: La realización de las actividades de operación y mantenimiento requerirán la contratación de mano de obra para poder realizar dichas labores, siendo este impacto calificado como No significativo, debido a que es de intensidad baja con una extensión local y no se requerirá de tanta mano de obra para realizar estas actividades.

Dinamización de la economía local: Este impacto se manifiesta producto del incremento de las actividades locales y del flujo económico percibido por el aumento de la mano de obra, teniendo una calificación de No significativo, y de naturaleza positiva.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 839 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



10.7.4 Etapa de Cierre y/o abandono

En esta etapa del proyecto se presentan los resultados del análisis de la matriz de evaluación de impactos por cada componente ambiental de los diferentes medios evaluados. Es en la etapa de cierre y abandono, donde se concentran los impactos más mínimos al medio físico, perceptual, biológico y socio – económico. A continuación, se describe cada uno de los impactos a generarse para la etapa de cierre y abandono del proyecto:

Incremento de los niveles de ruido: Este impacto calificado como *No significativo*, se manifestará debido a que existirá un incremento mínimo de los niveles de ruido ambiental por el ingreso de maquinarias pesadas y las acciones de desmantelamiento y demolición de componentes hidráulicos del proyecto, a fin de realizar el cierre. Este impacto es de persistencia fugaz, de intensidad baja y extensión parcial.

Alteración de la calidad del aire por concentración de gases y material particulado: Este impacto es calificado como *No significativo*, debido a que las actividades de cierre como la demolición de estructuras y la combustión de gases por el uso de maquinarias y equipos generarán concentraciones mínimas de gases y/o material particulado que se descargarán al ambiente.

Alteración de la calidad del suelo: La calidad del suelo estará afectada por la generación de residuos sólidos y su mala disposición, puesto que estos causarán el impacto de alteración de la calidad del suelo, siendo este impacto calificado como *No significativo*, debido a que tendrá una intensidad media, de extensión puntual y se adoptarán medidas para realizar el almacenamiento adecuado de los residuos sólidos generados.

Modificación del paisaje: Las actividades de la etapa de cierre y abandono ocasionarán una alteración del paisaje a las condiciones iniciales, el cual es calificado como un impacto *No significativo*, de naturaleza positivo puesto que se dejará la zona en las mejores condiciones ambientales iniciales.

Ahuyentamiento de la fauna silvestre: La realización de las actividades de cierre ocasionarán que se dé un ahuyentamiento de la fauna silvestre por la generación de ruido propias de las actividades como la demolición de estructuras y la movilización de maquinarias pesadas, siendo este impacto calificado como *No significativo*.

Generación de empleo y mejora de ingresos: La realización de las actividades de cierre y abandono requerirán la contratación de mano de obra para poder realizar dichas labores, siendo este impacto calificado como leve o bajo debido a que es de intensidad media con una extensión local y por un intervalo corto de tiempo.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A.P. 14681


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Ced. 933 431 282
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



Dinamización de la economía local: Este impacto se manifiesta producto del incremento de las actividades locales y del flujo económico percibido por el aumento de la mano de obra, teniendo una calificación de leve o bajo y de naturaleza positiva.

10.8 MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE CONTROL (PLAN DE MANEJO AMBIENTAL).

10.8.1 COMPONENTES DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL

El plan de manejo ambiental a implementar incluye programas para controlar, corregir mitigar los impactos; estos programas propuestos se han dividido en permanentes y especiales y complementarios, tal como se detallan a continuación:

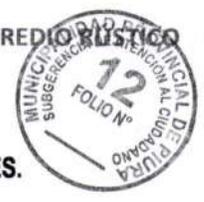
- **Programas Permanentes:** Programas de aplicación que continuará durante la vida de la actividad e incluirá:
 - Programa de prevención, control y/o mitigación ambiental.
- **Programas Especiales:** Programas que se aplican ya sea como respuesta a casos no previstos y al final del cese de las actividades e incluirá:
 - Plan de Manejo de Residuos Sólidos
 - Plan de Cierre.
 - Plan de Contingencia.
 - Programa de Relaciones Comunitarias
 - Plan de Seguimiento y control
- **Programas Complementarios:** Programas de aplicación que continuará durante la vida de la actividad e incluirá:
 - Programa de señalización ambiental
 - Programa de educación ambiental.

10.8.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Programar la aplicación de las medidas de mitigación de manera que identificar y establecer los mecanismos de ejecución, fiscalización y control, óptimos a fin del logro de los objetivos del plan en lo que respecta a las acciones de mitigación recomendadas.
- Organizar y designar responsabilidades a fin de lograr eficiencia en la ejecución de los trabajos.
- Evaluar la aplicación de las medidas.
- Lograr una ejecución satisfactoria en tiempo y en forma de las acciones que conlleven a mitigar los impactos negativos del proyecto.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz P.O.
 Gerente General
 Gal: 808 491 762
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



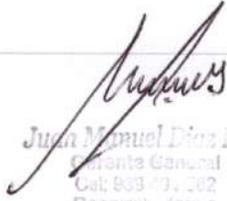
10.8.3 ESTRATEGIAS DE ACCIÓN EN LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Este programa de mitigación apunta a corregir los impactos negativos, y a potenciar los impactos positivos de las acciones del proyecto ha sido elaborado sustentando en los siguientes criterios:

- Unificar los criterios de métodos utilizados en el manejo y conservación de los recursos naturales.
- Clasificar los métodos de manejo y conservación de los recursos naturales en base a la naturaleza de su manejo e implementación.
- Utilizar como base de la clasificación, los métodos de manejo y conservación probados y comprobados acertadamente a nivel de experiencia nacional, que se adecuen a las condiciones locales.

Estos podrán ser llevarlos adelante mediante exigencias contractuales con personal, operarios, camioneros e involucrados en desarrollo del proyecto.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.A.R. 14631


 Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 993 49 762
 Desarrolladora
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.

10.8.4 MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

Tabla 20: Medidas de Mitigación para la etapa preliminar.

E.	ACTIVIDADES	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	TIPO DE MEDIDA	MEDIDAS PROPUESTAS		
ETAPA PRELIMINAR	Movilización y desmovilización de equipos y materiales.	Suelo	Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos	Preventiva	- Capacitar al personal encargado del manejo de aceites y grasas durante el proceso de aprovisionamiento de combustibles, cambios de aceite, limpieza de motores y usos engeneral.		
				Preventiva	- Utilizar recipientes adecuados para acumular aceites y grasas para posteriormente reciclarlo.		
				Preventiva	- Proteger las áreas de cambio de lubricantes, con capas impermeables cubiertas de hormigón o arena.		
				Preventiva	- Colocar letreros en lugares donde se ubican las máquinas, indicando la prohibición de verter aceites, grasas y lubricantes al piso.		
				Mitigación	- Humedecer la zona donde han ocurrido los vertidos de lubricantes y remover lo antes posible al material afectado.		
				Preventiva	- Establecer límites de velocidades máximas de vehículos durante el transporte en el área del proyecto, 30 km/h.		
	Habilitación de accesos.	FÍSICO	Alteración por residuos sólidos y otros.	Preventiva	- Implementar contenedores metálicos clasificadores, de acuerdo a la normativa, para el almacenamiento temporal de residuos sólidos que se generen en obra.		
				Preventiva	- Controlar los materiales entrantes y pesaje, a fin de no sobrepasar su capacidad de los depósitos, los cuales deben estar señalizados y contar con las medidas de acuerdo con la Ley N° 27314 y sus modificatorias respectivas.		
	Remoción de terrenos			Agua	Alteración de calidad de agua superficial.	Preventiva	- Los residuos de aceites y grasas deberán ser almacenados en bidones y disponerse adecuadamente.
						Mitigación	- Realizar el seguimiento a los posibles impactos ambientales de acuerdo a los alcances especificados en el Plan de Seguimiento y Control.
	Preventiva					- El lavado de maquinarias, mezclas y cualquier otra actividad que use agua debe realizarse a una distancia mínima de 10m alejado del curso de agua.	
	Replanteo topográfico					Mitigación	- A fin de mitigar la contaminación provocada posiblemente por el personal de obra, se deberá diseñar adecuadamente letrinas (baños portátiles) y darles buen mantenimiento, incluyendo la rotación de su ubicación.


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.R. N.º 31

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Juan Manuel Pizarro
 Gerente General
 C.R. N.º 91.202
 Desarrollador e Inmobiliaria del Norte S.A.C.

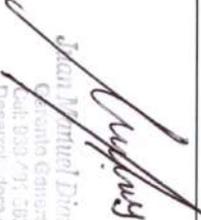


84

Instalación y habilitación de campamento temporal (alquiler, almacén temporal volante)	PERCEPTUAL	Aire	Incremento de Niveles de ruido. Y generación de polución Alteración de la calidad del aire por generación de	Preventiva	- Realizar mantenimiento a los vehículos y maquinarias.
				Mitigación	- Uso de silenciadores, vehículos y maquinarias en óptimo estado de funcionamiento, para evitar el excesivo ruido.
				Mitigación	- Realizar constantes riego en área donde se circula con vehículos, áreas de excavación.
				Preventiva	- Dotar al personal trabajador de equipos de protección personal requeridos por la normativa vigente, con énfasis en el depósito de material excedente, que se ponga en el puesto para el control respectivo.
	BIOLÓGICO	Paisaje	Modificación del Paisaje	Preventiva	Reconformación de accesos, revegetación de la zona de removida, acomodar el material sobrante de la excavación para la colocación de la tubería (línea de conducción).
				Preventiva	- Delimitar y restringir la movilización de los equipos y maquinarias a zonas establecidas para las actividades de construcción.
	SOCIOECONÓMICO	Flora	Alteración de la cobertura	Preventiva	- Establecer límites de velocidades máximas de vehículos durante el transporte en el área del proyecto, 30 km/h, para evitar accidentes de la fauna silvestre, pecuaria y doméstica.
				Mitigación	- Uso de silenciadores, vehículos y maquinarias en óptimo estado de funcionamiento, para evitar el excesivo ruido; señalizaciones y limitaciones de la velocidad.
		Fauna	Alteración del hábitat	Preventiva	- Proporcionar a todos los trabajadores los equipos de protección personal adecuados para las actividades de la obra.
				Preventiva	- Señalizar adecuadamente las zonas de riesgo por ocurrencia de accidentes tanto naturales como antropogénicos.
	Económicos	Dinamización de economía local	Preventiva	- Evitar el trabajo en horario nocturno para no afectar el descanso de los pobladores.	
			Preventiva	- Establecer claramente que se dará prioridad en la contratación de personal a la población objetivo, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos requeridos para el desarrollo de las actividades.	
Calidad de vida		Generación de empleo	Preventiva	- Promover el fortalecimiento de comercios locales.	
			Preventiva		

Cuadro: Elaboración Propia


 Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.A.R. 15091


 Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Céd. 833 / 71.282
 Desarrollador de Inmuebles S.A.C.
 Remediación de Inmuebles S.A.C.



85

Tabla 21: Medidas para la etapa deconstrucción.

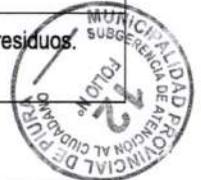
E	ACTIVIDADES	COMPONENTE AMBIENTAL		IMPACTO AMBIENTAL	TIPO DE MEDIDA	MEDIDAS PROPUESTAS
ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	Construcción de veredas, instalaciones eléctricas, sistemas de saneamiento y otras obras.	FÍSICO	Suelo	Alteración de la calidad del suelo por efluentes domésticos	Preventiva	- Capacitar al personal encargado del manejo de aceites y grasas durante el proceso de aprovisionamiento de combustibles, cambios de aceite, limpieza de motores y usos engeneral.
				Inestabilidad de taludes	Preventiva	- Utilizar recipientes adecuados para acumular aceites y grasas para posteriormente reciclarlo.
				Alteración por residuos sólidos y otros.	Preventiva	- Proteger las áreas de cambio de lubricantes, con capas impermeables cubiertas de hormigón o arena.
				Compactación y erosión suelo	Preventiva	- Colocar letreros en lugares donde se ubican las máquinas, indicando la prohibición de verter aceites, grasas y lubricantes al piso.
				Alteración de la calidad del suelo por efluentes	Mitigación	- Humedecer la zona donde han ocurrido los vertidos de lubricantes y remover lo antes posible al material afectado.
				Inestabilidad de taludes	Preventiva	- Establecer límites de velocidades máximas de vehículos durante el transporte en el área del proyecto, 30 km/h.
				Alteración por residuos sólidos y otros.	Preventiva	- Realizar excavaciones según los requerimientos definidos en el criterio técnico del diseño del proyecto.
				Compactación y erosión suelo	Preventiva	- Considerar la ubicación de los depósitos de material excedente y evitar que estén cerca de cuerpos de agua
					Preventiva	- Informar a los trabajadores y colocar letreros que indiquen la prohibición de quema de residuos.



César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.O.P. 14561



Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 830 731 392
 Desarrollo de
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



			Preventiva	- Implementar contenedores metálicos clasificadores, de acuerdo con la normativa, para el almacenamiento temporal de residuos sólidos que se generen en obra.
			Preventiva	- Todos los residuos generados tras el retiro de las obras de arte (material excedente) deberán ser depositados en zonas autorizadas y los residuos domiciliarios deberán estar a cargo de la Municipalidad Distrital.
			Preventiva	- Controlar los materiales entrantes y pesaje, a fin de no sobrepasar su capacidad de los depósitos, los cuales deben estar señalizados y contar con las medidas de acuerdo a la Ley N° 27314. Y sus modificatorias.
	Agua	Alteración de calidad de agua superficial.	Preventiva	- Los residuos de aceites y grasas deberán ser almacenados en bidones y disponerse adecuadamente. - Los residuos causados por las actividades constructivas deberán ser dispuestos en los acopios, evitando caigan a las fuentes de agua. - Durante la construcción de la captación el agua deberá ser adecuadamente derivada evitando la generación de turbidez.
			Mitigación	- Realizar seguimiento al Plan de Seguimiento y Control.
			Preventiva	- El lavado de maquinarias, mezclas y cualquier otra actividad que use agua debe realizarse a una distancia mínima de 10m alejado del curso de agua.
			Mitigación	- A fin de mitigar la contaminación provocada posiblemente por el personal de obra, se deberá diseñar adecuadamente letrinas (baños portátiles) y darles buen mantenimiento, incluyendo la rotación de su ubicación.
		Incremento de Niveles de ruido. Y generación de contaminación	Preventiva	- Realizar mantenimiento a los vehículos y maquinarias.
			Preventiva	- Uso de silenciadores, vehículos y maquinarias en óptimo estado de funcionamiento, para evitar el excesivo ruido.
			Mitigación	- Realizar seguimiento a las actividades del proyecto que pudiesen causar el ruido ambiental y calidad de aire de acuerdo al Plan de Seguimiento y Control.

ARQUITECTO
César Emmanuel Cúbas Ramírez
C.R. 15581

Juan Manuel Díaz Polo
Gerente General
Call: 813 431 702
Dirección: Jara 6
1-robilidada 07 1000 S.A.C.



87

	Aire	Incremento de Niveles de ruido.	Preventiva	- Dotar al personal trabajador de equipos de protección personal requeridos por la normativa vigente y depósitos de material excedente.	
		Y generación de polución	Preventiva	- Las emisiones de gases (NOx, CO, HC) no deben alcanzar niveles altos, se deberá controlar el buen estado de carburación de la maquinaria pesada y ligera.	
		Alteración de la calidad del aire por generación de material particulado	Preventiva	- Cubrir la carga transportada con coberturas resistentes la cual estará sujeta firmemente a las paredes de la tolva para evitar la generación de material particulado y no exceder la capacidad de carga de los vehículos de transporte.	
		Incremento de Niveles de ruido.	Preventiva	- Los trabajadores que estén expuestos al polvo deberán usar artículos de seguridad como: gafas, tapa oídos, tapabocas, ropa de trabajo, casco, etc.	
			Preventiva	- Humedecer las áreas donde se realizan trabajo para evitar la generación de material particulado.	
	BIOLÓGICO	Paisaje	Modificación del paisaje	Preventiva	- Delimitar con precisión las áreas de trabajo, a fin de no afectar áreas que puedan conservarse en su estado natural.
		Flora/Veg etación	Desbroce y afectación a especies de flora	Preventiva	- Delimitar y restringir la movilización de los equipos y maquinarias a zonas establecidas para las actividades de construcción.
			Fauna	Ahuyentamiento de Fauna silvestre y pérdida de hábitad	Preventiva
			Afectación a Comunidades	Mitigación	Evitar la turbidez en las fuentes de agua, se prohibirá terminantemente verter insumos peligrosos a fuentes de agua, la pesca por parte de los trabajadores sin conocimiento de las autoridades o el otorgamiento de los responsables de obra.



Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.A.P. 14.51



Juan Manuel Diaz Polo
 Director General
 Calle: 853 #71, 282
 Decentralizada 9
 Pinar del Río, C.A.C.



SOCIAL	Asp. Económicos	Generación de empleo	Preventiva	- Proporcionar a todos los trabajadores los equipos de protección personal adecuados para las actividades de la obra.
			Preventiva	- Señalizar adecuadamente las zonas de riesgo por ocurrencia de accidentes tanto naturales como antropogénicos.
			Preventiva	- Elaborar trípticos informativos y brindar talleres participativos a la población del área de influencia de acuerdo al Plan de Participación de Ciudadana.
			Preventiva	- Convocar a una reunión de los pobladores a fin de difundir los términos de elección de personal, edad, etc.
			Preventiva	- Dictar capacitaciones y charlas de inducción sobre ambiente, seguridad y salud ocupacional al personal de la obra.
	Sociales	Dinamización de economía local	Preventiva	- Establecer claramente que se dará prioridad en la contratación de personal a la población objetivo, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos requeridos para el desarrollo de las actividades.
			Preventiva	- Propiciar el fortalecimiento de comercios locales.

Cuadro: Elaboración Propia.


Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 C.R.P. 14881

Cesar Emmanuel Cubas Ramirez


Juan Manuel Díez Polo
 Gerente General
 Calle 803 #31, 282
 Desarrollo "Ara" 9
 Inmobiliaria del Norte S.A.S.

Juan Manuel Díez Polo

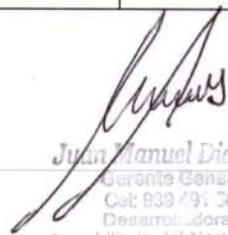




Tabla 22: Medidas para la etapa de operación y mantenimiento.

E.	ACTIVIDADES	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	TIPO DE MEDIDA	MEDIDAS PROPUESTAS
ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	Mantenimientos de los sistemas de la habitación Urbanas, parques y veredas	FÍSICO	Suelo	Preventiva	- Considerar la ubicación de los depósitos de material excedente y evitar que estén cerca de cuerpos de agua.
				Preventiva	- Dar disposición adecuada a los residuos que serán generados con el mantenimiento, la disposición de los residuos sólidos domiciliarios (municipales) y contactar con un EPS-RS para los residuos de construcción.
			Agua	Preventiva	- Los residuos de aceites y grasas que se usen para el mantenimiento de las obras de arte deberán ser almacenados en bidones y disponerse adecuadamente.
				Preventiva	- Señalar el límite del área de operaciones para evitar el arrastre de materiales y retirar todos los materiales sobrantes.
			Aire	Preventiva	- Cubrir la carga transportada, que será necesaria para el mantenimiento de la construcción, con coberturas resistentes la cual estará sujeta firmemente a las paredes de la tolva para evitar la generación de material particulado y no exceder la capacidad de carga de los vehículos de transporte.
				Preventiva	- Los trabajadores que estén expuestos al polvo deberán usar artículos de seguridad como: gafas, tapa oídos, tapabocas, ropa de trabajo, casco, etc.
		Preventiva		- Humedecer las áreas donde se realizan trabajos para evitar la generación de material particulado.	
		Preventiva		- Uso de silenciadores, vehículos y maquinarias en óptimo estado de funcionamiento, para evitar el excesivo ruido; señalizaciones y limitaciones de la velocidad para evitar accidentes de la fauna silvestre y doméstica.	
		BIOLÓGICO	Flora	Preventiva	- Delimitar y restringir la movilización de los vehículos a fin de no afectar la vegetación contigua.
				Preventiva	- Mantener la señalización ambiental alusiva a las buenas prácticas ambientales y preventivas promoviendo el respeto a la fauna.
			Fauna	Mitigación	- Evitar generación de ruidos y desprendimientos en el río que cause alteración de su calidad, y evitar perturbar a la fauna silvestre.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 791 282
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



		SOCIAL	Economía	Generación de empleo y mejora de ingresos.	Preventiva	- Señalizar adecuadamente las zonas de riesgo por ocurrencia de accidentes tanto naturales como antropogénicos a los posibles trabajadores,
					Preventiva	- Proporcionar a todos los trabajadores los equipos de protección personal adecuados para las actividades de la obra.
		Social	Dinamización de economía local	Preventiva	- Establecer claramente que se dará prioridad en la contratación de personal a la población objetivo, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos requeridos para el desarrollo de las actividades.	

Cuadro: Elaboración Propia.

Tabla 23: Medidas para la etapa de cierre.

E	ACTIVIDADES	COMPONENTE AMBIENTAL	IMPACTO AMBIENTAL	TIP O DE ME	MEDIDAS PROPUESTAS	
ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	Desmantelamiento de maquinarias y equipos. Demolición de estructuras. Limpieza de terreno Recuperación del terreno y/o rehabilitación de áreas utilizadas	FÍSICO	Suelo	Alteración de la calidad del suelo por residuos, y material de limpieza, escombros.	Preventiva	- Considerar la ubicación de los depósitos de material excedente y evitar que estén cercas de cuerpos de agua.
					Preventiva	- Dar disposición adecuada a los residuos que serán generados con el mantenimiento, la disposición de los residuos sólidos domiciliarios (municipales) y contactar con un EPS-RS para los residuos de construcción.
			Agua	Alteración del caudal natural del agua	Preventiva	- Los residuos de aceites y grasas que se usen para el mantenimiento de las obras de arte deberán ser almacenados en bidones y disponerse adecuadamente.
					Preventiva	- Señalar el límite del área de operaciones para evitar el arrastre de materiales y retirar todos los materiales sobrantes.
			Aire	Incremento de los niveles de ruido, alteración de la calidad del aire generación de material particulado y/o	Preventiva	- Cubrir la carga transportada, que será necesaria para el mantenimiento de la construcción, con coberturas resistentes la cual estará sujeta firmemente a las paredes de la tolva para evitar la generación de material
					Preventiva	- Los trabajadores que estén expuestos al polvo deberán usar artículos de seguridad como: gafas, tapa oídos, tapabocas, ropa de trabajo, casco, etc.
				Preventiva	- Humedecer las áreas donde se realizan trabajo para evitar la generación de material particulado.	

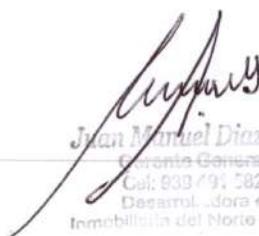
Juan Manuel Díaz P.L.O.
Gerente General
Cel: 939 731 582
Desarroladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



		emisiones gaseosas	Preventiva	- Uso de silenciadores, vehículos y maquinarias en óptimo estado de funcionamiento, para evitar el excesivo ruido; señalizaciones y limitaciones de la velocidad para evitar accidentes de la fauna silvestre y doméstica.
	Paisaje	Modificación del paisaje	Preventiva	Reconformación de accesos, revegetación de la zona de removida, acomodar el material sobrante de alza actividades de cierre.
BIOLÓGICO	Flora	*Alteración de la cobertura vegetal	Preventiva	- Delimitar y restringir la movilización de los vehículos a fin de no afectar la vegetación contigua.
			Preventiva	- Mantener la señalización ambiental alusiva a las buenas prácticas ambientales y preventivas promoviendo el respeto a la fauna.
	Fauna	Ahuyentamiento temporal de fauna	Mitigación	- Evitar generación de ruidos, la casa furtiva y evitar perturbar a la fauna silvestre.
SOCIAL	Economía	Generación de empleo y mejora de ingresos.	Preventiva	- A fin de evitar conflictos por temas laborales se deberán establecer claramente los tipos de acceso al trabajo de cierre. Establecer claramente que se dará prioridad en la contratación de personal a la población objetivo, siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos requeridos para el desarrollo de las actividades.
	Social	Dinamización de economía local	Preventiva	- Establecer los convenios para adquirir material

Cuadro: Elaboración Propia


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 933 491 582
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.



11 PLANEAMIENTO INTEGRAL

El presente Planeamiento Integral, tiene por finalidad asignar la **zonificación y vías primarias al predio rústico de 36.14046 has**, ubicado en el sector San Pablo Sur, Catacaos, Piura. Con fines de su integración al área urbana, dicho predio se encuentra fuera de la expansión urbana, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Piura al 2032 y según el Certificado de Zonificación y Vías N° 036-2023, expedido por la Municipalidad Provincial de Piura el día 25 de mayo de 2023.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios a aplicarse en los procesos de habilitación urbana y edificación del predio comprendido en el presente planeamiento integral, serán los estipulados, según el tipo de habilitación que se proponga, de acuerdo a su nomenclatura. Teniendo en cuenta lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y la normativa vigente.

Los trazos viales establecidos en este planeamiento integral, de ser aprobados, deben incorporarse al plan vial de la ciudad y deberán ser respetados en los futuros procesos de habilitación urbana en conformidad con lo señalado en el Artículo 72 del REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

11.1 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTO.

En cuanto a reglamento se mantiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona de uso del suelo propuesto **principalmente de carácter Residencial Densidad Media - RDM, con usos compatibles de Comercio Zonal – CZ, Educación-E1, Recreación y Otros Usos – OU**, y el correspondiente índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas: aprobados en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos 2032 aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente con sus modificatorias.

La propuesta de zonificación se plantea teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D. S. N° 012-2022-VIVIENDA.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP. 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 791 282
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



CUADRO N° 2: CUADRO RESUMEN: ZONIFICACION RESIDENCIAL

Fuente: Elaboración Propia-Oficina OPT-Municipalidad Provincial de Piura 2012.

Zonificación Específica	Usos	Densidad Neta hab./ha	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo (ml)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Área Libre
Residencial de Baja Densidad (RDB)	Unifamiliar	300 Hab/Ha.	450.00 250.00	15.00	2 PISOS+A.	1.40 1.65	40 % 30%
	Unifamiliar	Una Vivienda	450.00	15.00	2 PISOS+A.	1.40	40 %
	Multifamiliar	600 Hab/Ha	450.00	15.00	3 PISOS+A.	2.00	40 %
	Unifamiliar	600 Hab/Ha.	300.00	10.00	3 PISOS+A.	2.35	30 %
	Multifamiliar	600 Hab/Ha.	300.00	10.00	3 PISOS+A.	2.35	30 %
	Multifamiliar (*)	600 Hab/Ha.	350.00	10.00	4 PISOS+A.	3.00	30 %
Residencial Densidad Media (RDM)	Unifamiliar	1300 Hab/Ha.	120.00	6.00	3 PISOS+A.	2.40	27 %
	Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	4 PISOS+A.	3.10	30 %
	Multifamiliar (*)	1,600 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS+A.	3.80	30 %
	Unifamiliar	1700 Hab/Ha.	90.00	6.00	3 PISOS+A.	2.50	25 %
	Multifamiliar	1700 Hab/Ha.	120.00	6.00	4 PISOS+A.	3.20	27 %
	Multifamiliar (*)	2100 Hab/Ha.	120.00	6.00	5 PISOS+A.	3.90	27 %
	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha	450.00	15.00	6 PISOS+A.	4.45	30 %
Residencial Densidad Alta (RDA)	Unifamiliar	1600 Hab/Ha	160.00	8.00	5 PISOS + A	3.80	30%
	Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	6 PISOS+A.	4.45	30 %
	Multifamiliar (*)	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 (a+r)	4.50	30 %
	Conj. Residencial (*)	2250 Hab/Ha.	500.00	15.00	1.5 (a+r)	5.00	30 %
	Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	600.00	20.00	1.5 (a+r)	7.00	30 %
	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	600.00	15.00	1.5 (a+r)	7.00	30 %
CONSOLIDADOS	Unifamiliar	840 hab/ha	60.00	4.00	3 pisos + A	2.10	23%

11.2 APORTES MÍNIMOS REGLAMENTARIOS

Los requerimientos para fines de equipamiento urbano que se determinen en el planeamiento integral, pasarán a formar parte de los programas de inversión pública distrital y/o provincial. Dichas áreas son un aporte gratuito producto de las habilitaciones urbanas, los cuales serán considerados como parte de las Áreas de Reserva para fines de Equipamiento Urbano según corresponda.

En base a la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE y en concordancia a lo establecido en el Reglamento de Zonificación Urbana, se establecen los siguientes aportes reglamentarios.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Corante General
 Cel: 939 491 382
 Desarrol. Jora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



ZONIFICACION	APORTES	AREA BRUTA POR HABILITAR	LOTE MINIMO PARA APORTES	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	TIPO DE VIVIENDA AREA	
VIVIENDA	R2 RDB	RECREACIÓN PÚBLICA	Menor a 20,000 m2	800 m2 (Exigible para *)	25 m.l.	UNIFAMILIAR CON LOTES DE 300 m2 y Frente de 10 m.l.
		PARQUES ZONALES		2%	25 m.l.	
		EDUCACIÓN		500 m² (Exigible para *)	20 m.l.	
		OTROS FINES		1%	10 m.l.	
	R3-R4 RDM	RECREACIÓN PÚBLICA	Igual a 20,000 m2	8%	25 m.l.	UNIFAMILIAR / MULTIFAMILIAR CON LOTES DE 90 a 180 m2 y Frontes de 8 a 8 m.l.
		EDUCACIÓN		2%	20 m.l.	
		OTROS FINES		3%	8 m.l.	
		RECREACIÓN PÚBLICA		15%	30 m.l.	
	R5, R6 y R8 RDA	PARQUES ZONALES	Mayor a 20,000 m2	2%	30 m.l.	MULTIFAMILIAR CON LOTES DE 450 m2 y Frente de 15 m.l.
		EDUCACIÓN		3%	25 m.l.	
		OTROS FINES		4%	15 m.l.	

Tabla 24: Resumen de aportes, áreas por habilitar y tipos de vivienda.

Conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma GH.020, Artículo 27.- Las habilitaciones urbanas, según su tipo, deberán efectuar aportes obligatorios para recreación pública y para servicios públicos complementarios como educación y otros fines. Los aportes de Habilitación Urbana constituyen un porcentaje del área bruta descontando las áreas que se seden para circulación y vías, se fijan de acuerdo al tipo de habilitación residencial a ejecutar. En concordancia a la norma vigente, los aportes se establecen de la siguiente manera:

PARA HABILITACIONES URBANAS TIPO 4	
Recreación Pública	8%
Ministerio de Educación	2%
Otros Fines	3%
PARA HABILITACIONES URBANAS TIPO 5	
Recreación Pública	8%
Ministerio de Educación	2%

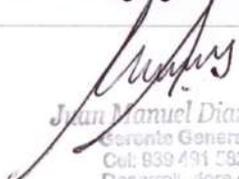
Tabla 25: Tipos de Habilitación urbana.

11.3 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana y tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano.

El presente Planeamiento Integral, se desarrolla sobre el terreno rústico, ubicado en el Sector San Pablo Sur, con la Partida Registral N° 11256805 de SUNARP Zona Registral N° I - Sede Piura, ubicado en el Distrito de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura. según el Plan de Desarrollo Urbano Piura al 2032, y de acuerdo al Certificado de Zonificación y Vías N° 036-2023, expedido por la Municipalidad Provincial de Piura el día 25 de mayo de 2023. El predio se encuentra catalogado como predio rural, puesto que está fuera de la expansión urbana. Y de acuerdo a la normativa vigente la inclusión del suelo rural como suelo urbanizable se realizará mediante un **Planeamiento Integral** en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del ámbito urbano geográfico del Gobierno Local.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 592
 Desarrollo Jora e
 Inmobiliario del Norte S.A.C.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
DIVISION DE HABILITACION Y EXPANSION URBANA



CERTIFICADO N° 036 – 2023 (TERRENOS UBICADOS FUERA DEL AREA DE EXPANSION URBANA)

CERTIFICA:

Que, el terreno de área 361,404.00 m2. (36.140400 Has), y de perímetro 2,785.69 ml., el cual se encuentra **Fuera del Área de Expansión Urbana**, y está ubicado en Ubic. Rur. Área a Independizar Área. Ha. 36.14046 Sector San Pablo Sur Catacaos, del Distrito: de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura., Geo-referenciado con coordenadas UTM- WGS84 Zona Sur 17. Indicadas por el solicitante y son las siguientes:

VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	542719.1248	9414131.5937
B	543506.6429	9413876.8845
C	543431.0144	9413375.5373
D	542945.4063	9413457.5104
E	543005.5659	9413750.7008
F	542648.2703	9413852.9070

Que, el predio se encuentra **FUERA DE LOS LÍMITES DE EXPANSIÓN URBANA**, como lo indica el Plano de Zonificación del Plan Director de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 aprobado con O.M. 122-02-C/PPP del 04 de setiembre del 2014, el que ha sido geo-referenciado por operatividad al sistema PSAD 56, tener presente que no existe cálculo matemático que permita una conversión precisa del Sistema WGS 84 al PSAD 56, por lo que el presente documento no certifica la ubicación exacta., es preciso aclarar que a futuro el actual Plan de Desarrollo Urbano sufre modificaciones que afecten sustancialmente el contenido del presente Certificado, se tendrá que ajustar a adecuándose a las modificaciones realizadas.

Que habiendo sido evaluado dicho expediente por el Topógrafo: Cesar Augusto Cardoza Bancayan, con Informe N°078-2023-CACB-DHyEU-OPUyR/MPP indica que; ingresando las coordenadas respectivas presentadas por el interesado, al Plano de Zonificación y vías del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 Aprobado con O.M. 122-02- C/MPP de fecha 04-09-2014; y modificado con O.M. 122-16 – CMPP de fecha: 07/06/2021.

El presente Certificado se emite en calidad de documento informativo No acreditando derechos de propiedad, ni posesión del solicitante.

El presente expediente N° 000017229-2023, se atiende a solicitud de, **DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C. REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL SR. JUAN MANUEL DIAZ POLO.**, Habiendo cancelado derecho de pago con Recibo N°004454763 de Fecha: 03/05/2023.

VIGENCIA : 12 MESES
EMISIÓN : 25 DE MAYO DEL 2023.
VENCIMIENTO : 25 DE MAYO DEL 2024.

*Se adjunta plano del predio.

● Ayacucho 377 - Piura
● 073- 602000/073-602100

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
Div. de Habilitación y Expansión Urbana
Arq. Irina Magaly Delgado Panta
Jefe CAP 22/00

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
Arq. Irina Magaly Delgado Panta
CAP N° 6938
J.E.R.E.

Imagen 21: Certificado N° 036-2023 Certificado de zonificación y vías

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 882
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



El presente caso se concreta en lo siguiente: el predio cuenta con todos los criterios espaciales y de articulación urbana, necesario para ser anexado al área urbana con asignación de Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) y Comercio Zonal, regulada y dotada de servicios básicos, a través de mecanismos técnicos, considerando que el predio se encuentra próximo a áreas urbanas consolidadas. Así mismo, el predio se encuentra influenciado por el sistema vial de primer orden.

La Propuesta del Planeamiento Integral, se formula en base a las perspectivas de futuro y etapas de crecimiento. Los objetivos de la propuesta de zonificación urbana son los siguientes:

- Generar un modelo de ocupación y uso del suelo urbano adecuado, a fin de utilizar de manera proporcionada los recursos físicos y ambientales del entorno urbano.
- Identificación de las zonas para uso de suelo correspondientes de acuerdo a las características, criterios técnicos y de compatibilidad de cada uno de ellos.


 César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 582
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



a. Propuesta de zonificación general.

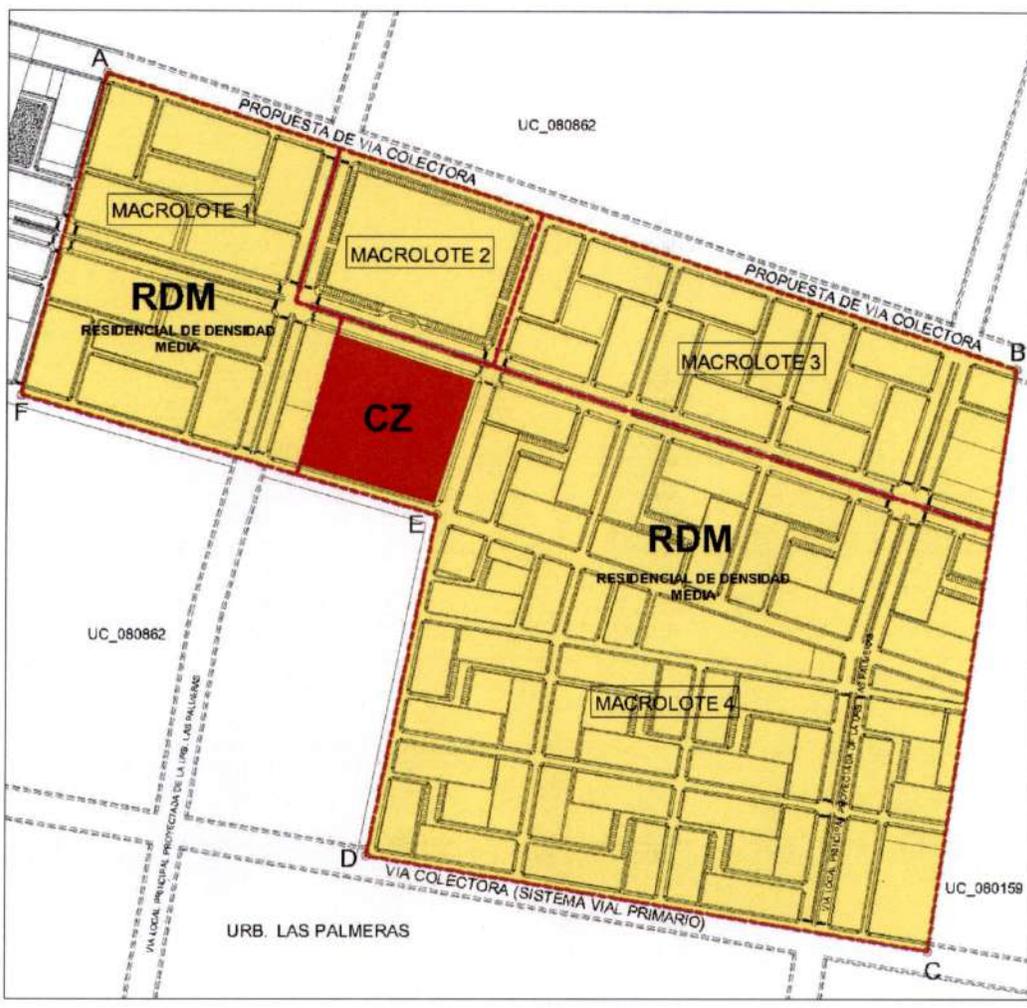


Imagen 22: Propuesta de zonificación general.

LEYENDA ZONIFICACIÓN GENERAL - PI		
TEXTURA	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
ZONAS RESIDENCIALES		
	RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
	CZ	COMERCIO ZONAL
		LÍMITE DE PROPIEDAD PLANEAMIENTO INTEGRAL
		DIVISIÓN DE MACRO LOTES

César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961

Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 582
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.

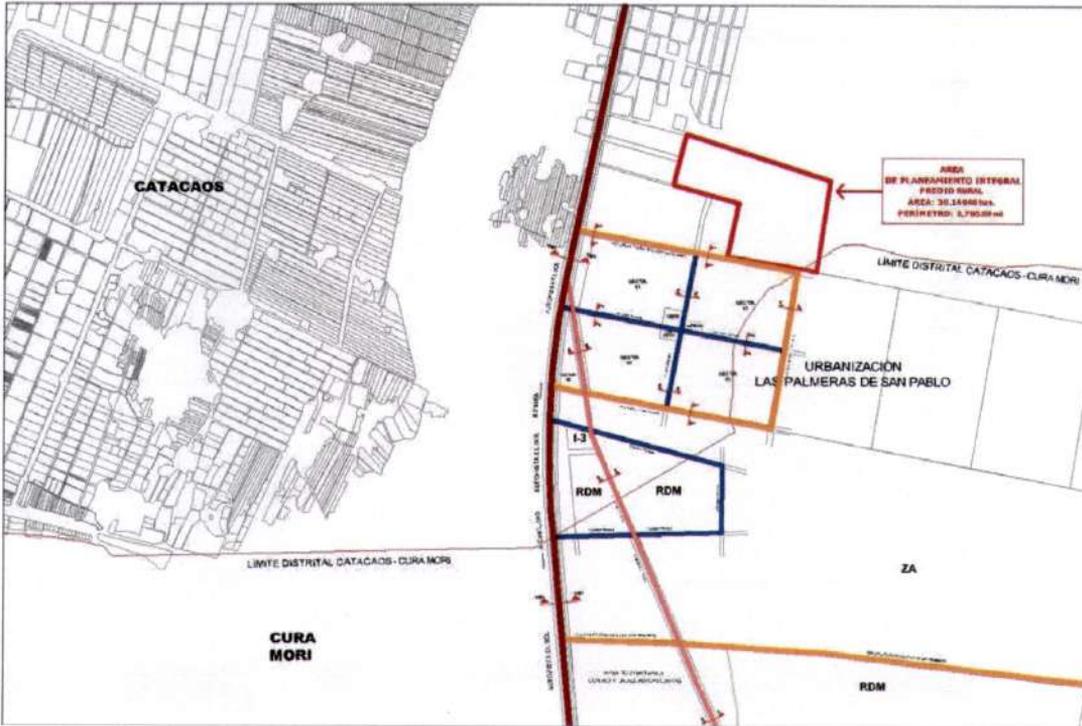
99



12 PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL.

12.1 SISTEMA VIAL VIGENTE

Para la propuesta del sistema vial, se hace el reconocimiento del sistema vial vigente, en el entorno inmediato al predio.



LEYENDA DEL SISTEMA VIAL VIGENTE	
TEXTURA	DESCRIPCIÓN
	VIA EXPRESA PANAMERICANA NORTE, PIURA - CHICLAYO
	SISTEMA VIAL PRIMARIO, VIA COLECTORA
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	VIA / FAJA DE SERVIDUMBRE

Imagen 23: Sistema vial vigente.

FUENTES:

1. ORDENANZA MUNICIPAL. N° 122-02-C MPP: O.M. QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PIURA, VEINTISEIS DE OCTUBRE, CASTILLA Y CATACAOS AL 2032.
2. ORDENANZA MUNICIPAL N° 243-00-CMPP; ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL - PI LAS PALMERAS DE TERRENO RUSTICO NO COMPRENDIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PIURA AL 2032, CON FINES DE SU INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA.
3. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS N° 036-2023 (TERRENOS UBICADOS FUERA DE LA EXPANSIÓN URBANA), SOLICITADO POR DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C.

César Emmanuel Cubas Ramiro,
ARQUITECTO
CAP 14561

Juan Manuel Díez Pá
Gerente General
Cel: 939 491 362
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

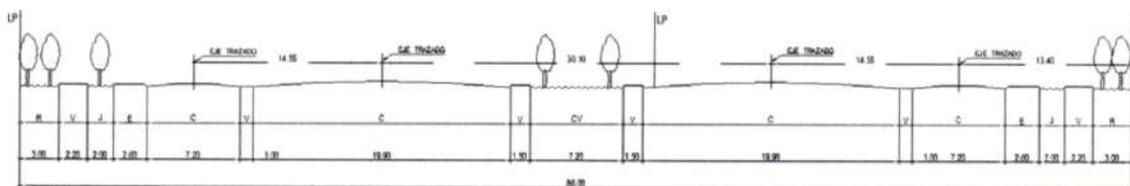


• Red Nacional

Como eje estructurante encontramos a la Vía Expresa, Panamericana Norte (con aprox. 86 m de sección), esta vía de carácter nacional es parte de la Integración de Ciudades costeras hacia el norte y sur del país. Este eje es de vital importancia en el planeamiento integral puesto que atrae los flujos de las vías colectoras propuestas en el Planeamiento Integral y lo conecta con las áreas urbanas más cercanas.

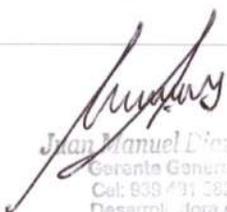


Imagen 24: Conexión del Planeamiento integral con la vía Panamericana Norte.



SECCIÓN VIAL VE1 - VE1
VIA EXPRESA - PANAMERICANA NORTE/PIURA - CHICLAYO
ESCALA 1:250


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
CAP 14961

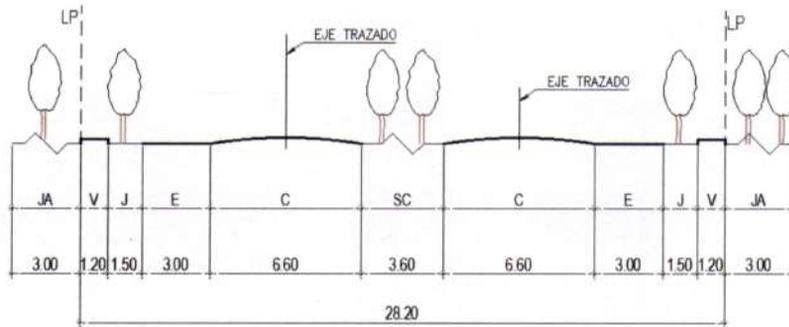

Juan Manuel Díez Peña
Gerente General
Cel: 939 731 382
Desarrollador e
Inmobiliaria del Norte S.A.



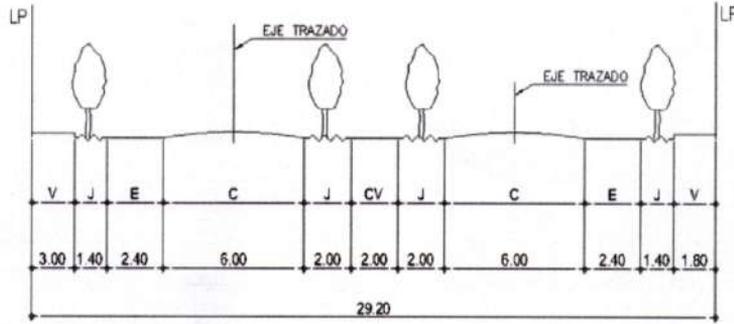
De igual manera, colindante al predio se ha podido identificar el sistema vial vigente, compuesto por vías colectoras y vías locales principales, nos referimos al Proyecto de Habilitación Urbana, Las Palmeras de San Pablo, dichas vías son normativas, puesto que han sido aprobadas a través de un Planeamiento Integral y como lo indica expresamente el Certificado de Zonificación y Vías N° 036-2023, expedido por la Municipalidad Provincial de Piura el día 25 de mayo de 2023.

LEYENDA DE ZONIFICACIÓN		PLANEAMIENTOS INTEGRALES VIGENTES		
DOCUMENTOS DE APROBACIÓN	FECHA	EXPEDIENTE DE REFERENCIA	NOMBRE	SECTOR
ORDENANZA MUNICIPAL N° 243-00-CMPP	17/07/2018	EXPEDIENTE N° 00048892-2017	PLANEAMIENTO INTEGRAL LAS PALMERAS	SUR DE CATACAOS
ORDENANZA MUNICIPAL N° 270-00-CMPP	04/07/2019	EXPEDIENTE N° 00048904-2018	PLANEAMIENTO INTEGRAL MIRAFLORES S.A.C.	NUEVO CHATO VALLE BAJO
ORDENANZA MUNICIPAL N° 245-00-CMPP	24/08/2018	EXPEDIENTE N° 00017815-2018	PLANEAMIENTO INTEGRAL CURA MORI SUR	CURA MORI SUR

SECCIONES VIALES VIGENTES, PLANEAMIENTO INTEGRAL LAS PALMERAS, APROBADO MEDIANTE ORDENANZA MUNICIPAL N° 243-00-CMPP



SECCIÓN VIAL 1-1
SISTEMA VIAL PRIMARIO, VIA COLECTORA
 ESCALA 1/250



SECCIÓN VIAL 2-2
VIA LOCAL PRINCIPAL

- C: CALZADA
- BL: BERMA LATERAL
- CV: CICLOVÍA
- E: ESTACIONAMIENTO
- SC: SEPARADOR CENTRAL
- SL: SEPARADOR LATERAL
- J: JARDIN
- V: VEREDA

12.2 PROPUESTA DE INTEGRACIÓN VIAL EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

Como se mencionó anteriormente, el diseño vial del **Planeamiento Integral** y futura habilitación urbana se conforma por 4 macro lotes bien definidos, articulados por una Vía Colectora 1-1, de la Urbanización Las Palmeras de San Pablo, aprobada con **Ordenanza Municipal N° 243-00-CMPP**, central de 30 m. de sección, que recorre longitudinalmente la habilitación urbana, proyectando su acceso a la carretera Panamericana – Autopista del Sol, para su conexión con el resto de la ciudad; por lo tanto, la propuesta del sistema vial para la integración urbana, se define de la siguiente manera.

CONFORME


 César Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961


 Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel. 939 491 582
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C

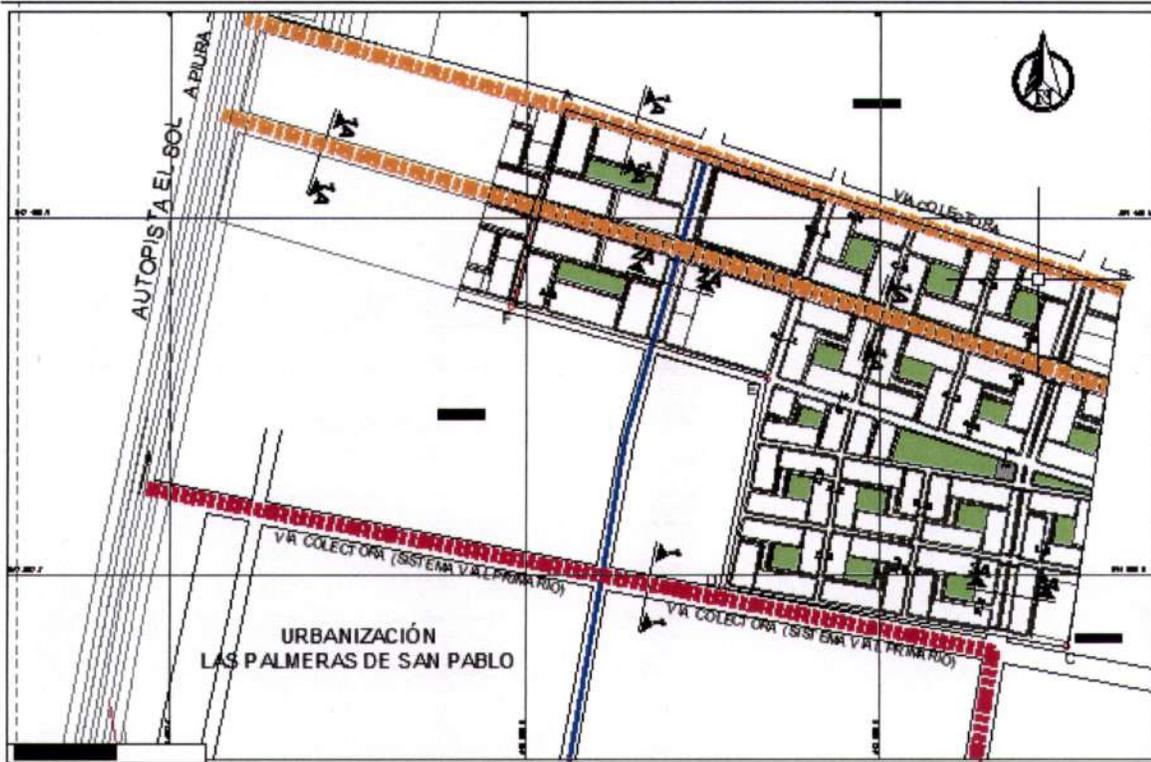
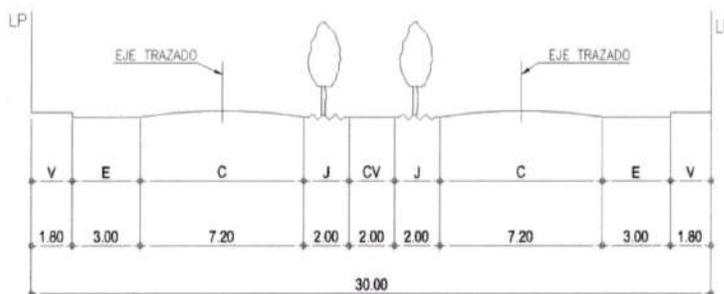


Imagen 25: Propuesta de Integración Vial.

12.2.1 Propuesta de vías colectoras (sistema vial primario): En complemento al sistema vial existente, se plantea una vía colectoras de 30 metros de sección por el lado norte del predio, esta vía permitirá la conexión con la Panamericana Norte y con el medio urbano más cercano, además de futuras propuestas de habilitaciones urbanas. Así mismo, en el eje central del predio se plantea una vía colectoras, de 30 metros de sección, la misma que funciona como eje estructurante de toda la habilitación urbana y deceptona los flujos de las vías locales principales y las vías locales secundarias.

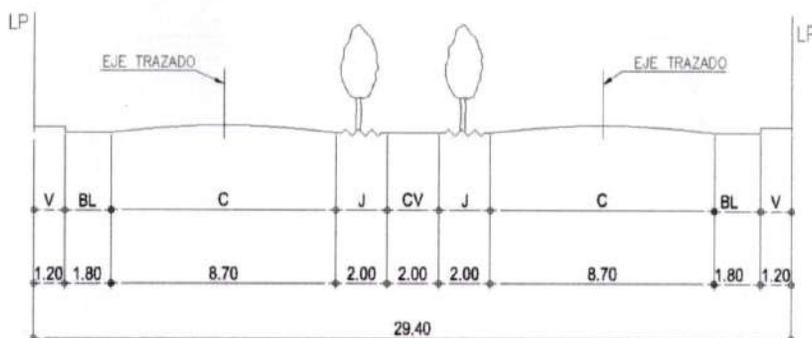


SECCIÓN VIAL 1A - 1A
SISTEMA VIAL PRIMARIO, PROPUESTA DE VIA COLECTORA
 ESCALA 1/250

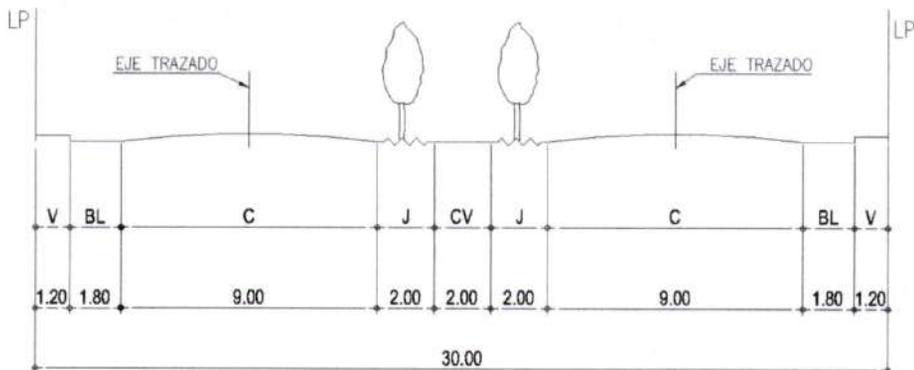


12.2.2 Propuesta de vías locales secundarias:

Así mismo, además de las vías colectoras del perímetro norte y sur (vía colectora Sur de la Urbanización "Las Palmeras" con Planeamiento Integral – PI aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 243-00-CMPP); en las cuales se plantea compartir equitativamente la sección de la vía. Se proyectan transversalmente, 02 vías locales principales de la urbanización colindante Las Palmeras. Las cuales estructuran el sistema vial de la futura habilitación urbana. Las secciones viales son equivalentes a 29.40 m (sección 2A- 2A) Y 30 m (sección 3A – 3A) respectivamente.



SECCIÓN VIAL 2A - 2A
PROPUESTA DE VIA LOCAL PRINCIPAL, PROYECCIÓN DE PI VIGENTE.
ESCALA 1/250



SECCIÓN VIAL 3A - 3A
PROPUESTA DE VIA LOCAL PRINCIPAL, PROYECCIÓN DE PI VIGENTE
ESCALA 1/250

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A. 1031

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cul: 939 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



- C: CALZADA
- BL: BERMA LATERAL
- CV: CICLOVÍA
- E: ESTACIONAMIENTO
- SC: SEPARADOR CENTRAL
- SL: SEPARADOR LATERAL
- J: JARDIN
- V: VEREDA

12.3 PLANO DE INTEGRACIÓN VIAL, CON EL ENTORNO MÁS CERCANO

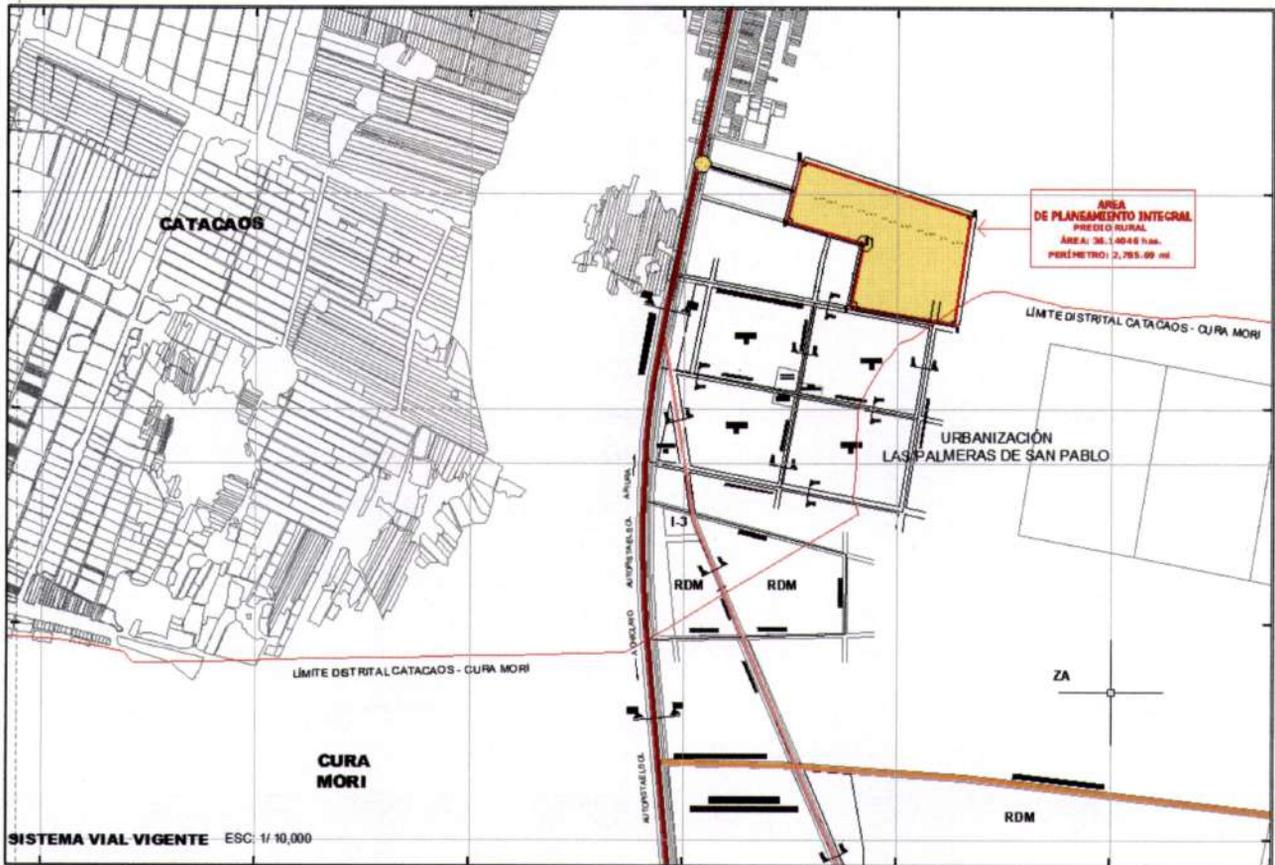


Imagen 26: Plano de integración vial.

107



13 LOS MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

Conforme a lo señalado en el D.S 012-2022 VIVIENDA, luego de la formulación del planeamiento integral, evaluación y el proceso de consulta pública, se requiere de su aprobación e incorporación de manera expresa a través de Ordenanza Municipal al instrumento de Planificación Urbana vigente, en el caso de la presente propuesta el predio debe ser integrado al Plan de Desarrollo Urbano de Piura y a las normas regionales vigentes.

Por lo tanto, se identifican los siguientes actores responsables de la gestión y seguimiento del presente planeamiento integral, las entidades directamente relacionadas son la Municipalidad Provincial de Piura, Municipalidad Distrital de Catacaos y la empresa DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA como administrado. Por lo tanto, los procesos de otorgamiento de licencias para habilitación urbana, procesos de recepción de obras de habilitación urbana y conformidades de obra, deberán ceñirse a la normatividad existente, representada por la Ley 30394, ley que modifica la ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y otros que correspondan.

- Municipalidad Provincial de Piura y Municipalidad Distrital de Catacaos: encargados de velar por el cumplimiento de la zonificación y parámetros edificatorios establecidos para el área de intervención de 36.14046 has., y emitir las sanciones correspondientes de darse el caso.
- La empresa DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA responsable de ejecutar los proyectos de habilitación y edificación de acuerdo a la zonificación y parámetros establecidos para el área de intervención de 36.14046 has.

PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN						
Planeamiento Integral	Proceso y/o acciones					
Implementación	Licencia de Habilitación Urbana y Edificación					
Proyecto	Proceso de Habilitación Urbana					
Seguimiento	Análisis y recopilación periódica de información, realizado por la Municipalidad Provincial de Piura, la Municipalidad Distrital de Catacaos y el administrado.					
Cierre	Competencia del administrado					

César Emmanuel Cubas R.
 ARQUITECTO
 D.S.P. 14331

Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel. 939 491 262
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.



En general para los instrumentos de Planificación Urbana, el seguimiento es un proceso continuo, oportuno y sistemático donde se analiza el avance en el cumplimiento de las normas establecidas y planes urbanos vigentes. Comprende la recopilación periódica de información, su registro sistematizado y un análisis comparativo de lo que se planificó y ejecutó.

Compromisos

- El principal compromiso para los actores privados es llevar a cabo la ejecución del Planeamiento Integral conforme a la zonificación y parámetros urbanísticos aprobados.
- El compromiso de las entidades públicas es realizar el monitorio del Planeamiento Integral, realizando el seguimiento, evaluación y retroalimentación permanente para su constante actualización.

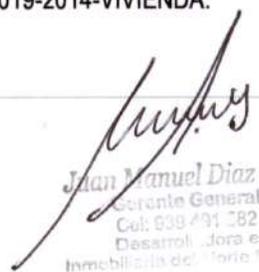


14 CONCLUSIONES

Conforme a la normatividad nacional, el Planeamiento Integral es un instrumento técnico de diseño concreto y las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad provincial o distrital un Planeamiento Integral.

- De la tendencia urbana actual en la zona de estudio, se ha podido determinar que la anexión y asignación de zonificación del predio al área urbana más cercana, permitirá la formalización de lotizaciones colindantes y mejorará la estructura vial del sector San Pablo Sur.
- Con la Anexión al Área de Urbana del predio se podrá integrar con proyectos adyacentes, conformando así una mejor trama urbana que distribuya y organice adecuadamente los lotes residenciales y recreacionales colindantes, elevando así la calidad de vida de los usuarios y representando además un aporte urbanístico coherente con la Anexión al Área Urbana de la ciudad de Catacaos, evitando de esta manera la ocupación ilegal de predios.
- El presente Planeamiento Integral es promovida por una iniciativa privada que plantea una propuesta de transformación del uso del suelo de forma coherente hacia una expansión urbana en proceso de consolidación; creando una conexión vial, a través de vías locales existentes al sistema vial propuesto.
- La conexión es directa al sistema vial urbano, por la cercanía a la vía de carácter Nacional Panamericana Norte.
- La propuesta de Zonificación de Residencial de Densidad Media RDM, brindará bienestar a la población, puesto que el predio se encuentra técnicamente acondicionado para suplir las necesidades de una vivienda, así como por las características de su ubicación, accesibilidad y contexto urbano.
- La propuesta de zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), impulsará el desarrollo y la calidad del medio ambiente en respeto y armonía con el marco ambiental vigente garantizando el desarrollo sostenible, en respeto irrestricto de los principios de protección, conservación, prevención de la calidad ambiental. Para lo cual se elaborará un Diagnóstico de Impacto Ambiental (DIA), en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley N° 28611, Ley General del Ambiente y al Reglamento de Protección Ambiental para proyectos vinculados a las actividades de Vivienda, Urbanismo, Construcción y Saneamiento, D.S. N° 019-2014-VIVIENDA.

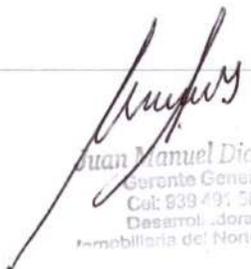

 César Emmanuel Cubas Ríos
 ARQUITECTO
 C.A.P. 14361


 Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 938 491 282
 Desarrollo, Jora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



- La Propuesta de Planeamiento Integral es concordante con las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S.012-2022- VIVIENDA, así como con las normas a nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Piura.
- Por último, es importante mencionar que el dinamismo económico de la metrópoli se ha convertido en un aliado importante para el sector inmobiliario, en el 2019 la inversión de proyectos de vivienda creció 9% a nivel nacional en comparación al 2018. Las principales empresas del rubro inmobiliario del país han invertido en Piura como: Graña y Montero, Galilea, Los Portales entre otras.


César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.R.P. 14361


Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.



CERTIFICADO LITERAL

DE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE



211

Código de Verificación Digital

27142911

Publicidad Nro. 2023 - 5554680

07/09/2023 15:40:42

ZONA REGISTRAL N° I - SEDE

PIURA

1. TITULOS PENDIENTES Y/O SUSPENDIDOS
NINGUNO.

2. INSCRIPCIONES POR MANDATO JUDICIAL
NINGUNO.

3. INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PERSONAL
NINGUNO.

4. DUPLICIDAD DE PARTIDAS
NINGUNO.

5. CONTINUACIÓN EN SARP
NINGUNO.

	Expedido por : Agente Automatizado de la Sunarp
	Hora y Fecha:
	A las 07/09/2023 15:40:37

Esta es una representación impresa cuya autenticidad puede ser contrastada con la representación imprimible localizada en la sede digital de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante el URL <https://enlinea.sunarp.gob.pe/sunarpweb/pages/acceso/frmTitulos.faces> por de 90 días calendario contados desde su emisión. Base Legal: Decreto Legislativo N° 1412 y Decreto Supremo N° 029-2021-PCM.





ZONA REGISTRAL N° I - SEDE PIURA
OFICINA REGISTRAL PIURA
N° Partida: 11256805

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
UBIC.RUR. AREA A INDEPENDIZAR AREA Ha. 36.14046 SECTOR SAN PABLO SUR
CATACAOS

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: PARTIDA DE INDEPENDIZACION
G00001

RUBRO: ANTECEDENTE DOMINIAL
A00001:
Independizado de la partida n.°11216415.

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
B00001:
Predio rural denominado **ÁREA A INDEPENDIZAR**, ubicado en el sector San Pablo Sur, distrito de Catacaos, provincia y departamento de Piura. Cuenta con las siguientes características:

Área: 36.14046 ha
Perímetro: 2,785.69 metros lineales
Departamento: Piura
Provincia: Piura
Distrito: Catacaos
Sector: San Pablo Sur

Linderos y medidas perimétricas:

VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	ÁNGULO	ORIENTACIÓN	COLINDANCIA
A	A-B	827.69	86°20'31"	SE	UC_080862
B	B-C	507.02	99°20'40"	SO	UC_080159
C	C-D	492.48	88°59'49"	NO	Terrenos Eriazos
D	D-E	299.30	87°59'9"	NE	UC_080862
E	E-F	371.63	265°37'56"	NO	UC_080862
F	F-A	287.56	91°41'55"	NE	UC_080862

RUBRO: TÍTULOS DE DOMINIO
C00001:

Independizado y adjudicado a favor de los comuneros: **ALEJANDRO MENDOZA RAMOS**, soltero, identificado con DNI n.°02713380; **CARMEN SOSA SOSA**, soltero, identificado con DNI n.°44683559; **SANTOS ENRIQUE MENDOZA YAMUNAUQUE**, soltero, identificado con DNI n.°48000787; **ALFONSO MENDOZA SILVA**, soltero, identificado con DNI n.°02672874; **JOSÉ ELIBERTO INGA CRUZ**, soltero, identificado con DNI n.°46126236; **EDDER ALIN CHERO IMÁN**, soltero, identificado con DNI n.°47909260; **JOSÉ JULIO IMÁN ELÍAS**, soltero, identificado con DNI n.°43800843; **JOSÉ GILBERTO IMÁN RAMOS**, soltero, identificado con DNI n.°45004648; **JOSÉ CARLOS IMÁN SOSA**, soltero, identificado con DNI n.°47186723; **AMADO ALBERTO ALBÁN ORTIZ**, identificado con DNI n.°02622474, casado con **MARÍA ISABEL MERINO PÉREZ DE ALBÁN**, identificada con DNI n.°02657189; **RAFAEL SANDOVAL CHERO**, soltero, identificado con DNI n.°41328210; **JOSÉ EDGAR SANDOVAL JUÁREZ**, soltero, identificado con DNI n.°47908182; **RAÚL IMÁN PAICO**, soltero, identificado con DNI n.°02713723; **JOSÉ MARINO IMÁN PAICO**, soltero, identificado con DNI n.°02808759; **JOSÉ ÁNGEL CHIROQUE CRUZ**, soltero, identificado con DNI n.°80525226; **JOSÉ SEFERINO CÁRCAMO SOSA**, soltero, identificado con DNI n.°80228990; y, **MARÍA JULISSA CHIROQUE JUÁREZ**, soltera, identificada con DNI n.°47655992; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59 y 64 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; y, en mérito al parte notarial de la escritura pública n.°1015, de adjudicación y transferencia en propiedad de forma definitiva que otorga la Comunidad Campesina San Juan Bautista de Catacaos, de fecha 04/10/2014, otorgada ante el notario público de Piura Abg. Pedro Tercero Benites Sosa, en la que se precisa que su

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

213



CERTIFICADO LITERAL

DE

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE



Código de Verificación Digital

ZONA REGISTRAL N° I – SEDE

27142911

PIURA

Publicidad Nro. 2023 – 5554680

07/09/2023 15:40:42

sunarp
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° I - SEDE PIURA
OFICINA REGISTRAL PIURA
N° Partida: 11256805

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
UBIC.RUR. AREA A INDEPENDIZAR AREA Ha. 36.14046 SECTOR SAN PABLO SUR
CATACAOS

valor total es de S/1,800.00 soles; a los documentos técnicos (memoria descriptiva y planos) suscritos por el **verificador catastral**, Ing. Misael Machado Morales (CIP n.°66248); al informe técnico n.°3546-2022-ZRN°I-SEDE-PIURA/UREG/CAT de fecha 26/04/2022, suscrito por el asistente de Catastro de esta Oficina Registral, Luis Arturo Rivera García; a la Resolución Gerencial Regional n.°83-2022/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GRSFLPRE de fecha 28/03/2022, suscrita por el Abg. Joselino López Jiménez – Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal; y, a la Resolución del Tribunal Registral n.°3137-2022-SUNARP-TR de fecha 11/08/2022.

RUBRO: CARGAS Y GRAVÁMENES

D00001: Ninguno.

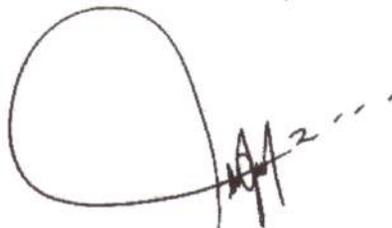
RUBRO: CANCELACIONES

E00001: Ninguno.

RUBRO: OTROS

F00001: Ninguno.

El título fue presentado el 13/04/2022 a las 04:43:44 PM horas, bajo el N° 2022-01093949 del Tomo Diario 0237. Derechos cobrados S/ 183.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00009697-584 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2021-012183632021-02447258.-PIURA, 05 de octubre de 2022



Josimar Ancho Arismendi
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° I Sede Piura



219

Código de Verificación Digital

ZONA REGISTRAL N° I - SEDE

27142911

PIURA

Publicidad Nro. 2023 - 5554680

07/09/2023 15:40:42

 <p>sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° I - SEDE PIURA OFICINA REGISTRAL PIURA N° Partida: 11256805</p>
<p>INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC.RUR. AREA A INDEPENDIZAR AREA Ha. 36.14046 SECTOR SAN PABLO SUR CATACAOS</p>	

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002

COMPRAVENTA

LUIS FRANCISCO LANDA PEREYRA, soltero, con DNI n.° 02835967; ha adquirido la propiedad del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la venta otorgada por sus anteriores propietarios, Alejandro Mendoza Ramos, Carmen Sosa Sosa, Santos Enrique Mendoza Yamunaquè, Alfonso Mendoza Silva, José Eliberto Inga Cruz, Edder Alin Chero Imán, José Julio Imán Elias, José Gilberto Imán Ramos, José Carlos Imán Sosa, Rafael Sandoval Chero, José Edgar Sandoval Juárez, Raúl Imán Paico, José Marino Imán Paico, José Ángel Chiroque Cruz, José Seferino Cárcamo Sosa, María Julissa Chiroque Juárez y la sociedad conyugal integrada por Amado Alberto Albán Ortiz y María Isabel Merino Pérez de Albán (Debidamente representados, según poder inscrito en PE N°11239171-ORPiura); por el precio total de **S/. 54,211.20 soles**, cancelados totalmente. El presente asiento se extiende en mérito a la escritura pública n.° 782, de fecha 25 de abril de 2022, ante notaria pública de Piura, Amarilis Ramírez Carranza. (Presentada vía SID). El título fue presentado el 06/10/2022 a las 01:13:23 PM horas, bajo el N° 2022-02992649 del Tomo Diario 0237. Derechos cobrados S/ 200.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00009692-1089.-PIURA, 25 de Octubre de 2022.



Josimar Ancho Arismendi
REGISTRADOR PÚBLICO
Zona Registral N° I Sede Piura

Página Número 1

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP



ZONA REGISTRAL Nº I - SEDE

PIURA

 <p>sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL Nº I - SEDE PIURA OFICINA REGISTRAL PIURA Nº Partida: 11256805</p>
<p>INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC.RUR. AREA A INDEPENDIZAR AREA Ha. 36.14046 SECTOR SAN PABLO SUR CATACAOS</p>	

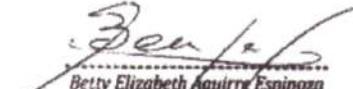
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00003

COMPRAVENTA.-

DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, con RUC N° 20608408054, inscrita en la partida N° 11239764 del Registro de Personas Jurídicas de Piura, adquiere la propiedad del predio inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con su anterior propietario, *Luis Francisco Landa Pereyra*, por el precio de US\$5'040,000.00 dólares americanos, el cual será cancelado conforme el cronograma que obra en el contrato. Así consta en la escritura pública N° 8489 otorgada con fecha 30 de diciembre de 2022 ante el notario de Lima Paul Jhon Hinojosa Carrillo quien interviene por licencia del notario de Lima, Lucio Alfredo Zambrano Rodríguez y escritura pública N° 36 de fecha 06 de enero de 2023 ante la notaria de Piura, Carolina Mercedes Nuñez Ricalde.

Se deja constancia que el vendedor renuncia expresamente a la hipoteca legal correspondiente.

El título fue presentado el 05/01/2023 a las 10:03:01 AM horas, bajo el N° 2023-00045887 del Tomo Diario 0237. Derechos cobrados S/ 4,950.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00000967-01 00003211-01.-PIURA, 01 de febrero de 2023. **Presentación electrónica.**


Betty Elizabeth Aguirre Espinoza
REGISTRADOR PÚBLICO (e)
ZONA REGISTRAL I - SEDE PIURA



15 REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL PREDIO.



Imagen 27: Registro fotográfico.

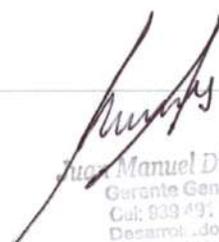
16 RELACIÓN DE PLANOS

A continuación, se detallan los planos que se presentan adjuntos a la memoria descriptiva:

ITEM	N.º PLANO	DESCRIPCION	ESCALA
1	U-01	UBICACIÓN y LOCALIZACIÓN	INDICADA
2	P-02	PLANO PERIMÉTRICO	1/1000
3	T-03	PLANO TOPOGRÁFICO	1/1000
4	RV-04	PLANO DE RED DE VIAS PRIMARIAS Y LOCALES	INDICADA
5	US-05	ZONIFICACION DE USO DE SUELO CIGENTE	INDICADA
6	TU-06	PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA	1/1500

17 ANEXOS


 César Emmanuel Cubas Raimundo
 ARQUITECTO
 C.A.P. 143 61


 Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 382
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.



17.1 Certificado de zonificación y vías N°036-2023

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
DIVISION DE HABILITACION Y EXPANSION URBANA



CERTIFICADO N° 036 – 2023
(TERRENOS UBICADOS FUERA DEL AREA DE EXPANSION URBANA)

CERTIFICA:

Que, el terreno de área 361,404.00 m2. (36.140400 Has.) y de perímetro 2,785.69 ml., el cual se encuentra Fuera del Área de Expansión Urbana, y está ubicado en Ubic. Rur. Área a Independizar Área Ha. 36.14046 Sector San Pablo Sur Catacaos, del Distrito: de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura., Geo-referenciado con coordenadas UTM- WGS84 Zona Sur 17. Indicadas por el solicitante y son las siguientes:

VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	542719.1248	9414131.5937
B	543506.6429	9413876.8845
C	543431.0144	9413375.5373
D	542945.4063	9413457.5104
E	543005.5659	9413750.7008
F	542648.2703	9413852.9070

Que, el predio se encuentra **FUERA DE LOS LÍMITES DE EXPANSIÓN URBANA**, como lo indica el Plano de Zonificación del Plan Director de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 aprobado con O.M. 122-02-C/PPP del 04 de setiembre del 2014, el que ha sido geo-referenciado por operatividad al sistema PSAD 56, tener presente que no existe cálculo matemático que permita una conversión precisa del Sistema WGS 84 al PSAD 56, por lo que el presente documento no certifica la ubicación exacta., es preciso aclarar que a futuro el actual Plan de Desarrollo Urbano sufre modificaciones que afecten sustancialmente el contenido del presente Certificado, se tendrá que ajustar a adecuándose a las modificaciones realizadas.

Que habiendo sido evaluado dicho expediente por el Topógrafo: Cesar Augusto Cardoza Bancayan, con Informe N°078-2023-CACB-DHyEU-OPUyR/MPP indica que; ingresando las coordenadas respectivas presentadas por el interesado, al Plano de Zonificación y vías del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, 26 de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 Aprobado con O.M. 122-02- C/MPP de fecha 04-09-2014; y modificado con O.M. 122-16 – CMPP de fecha: 07/06/2021.

El presente Certificado se emite en calidad de documento informativo No acreditando derechos de propiedad, ni posesión del solicitante.

El presente expediente N° 000017229-2023, se atiende a solicitud de, **DESARROLLADORA INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C. REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL SR. JUAN MANUEL DIAZ POLO.**, Habiendo cancelado derecho de pago con Recibo N°004454763 de Fecha: 03/05/2023.

VIGENCIA : 12 MESES

EMISIÓN : 25 DE MAYO DEL 2023

VENCIMIENTO : 25 DE MAYO DEL 2024

*Se adjunta plano del predio.

● Ayacucho 377 - Piura
● 073- 602000/073-602100

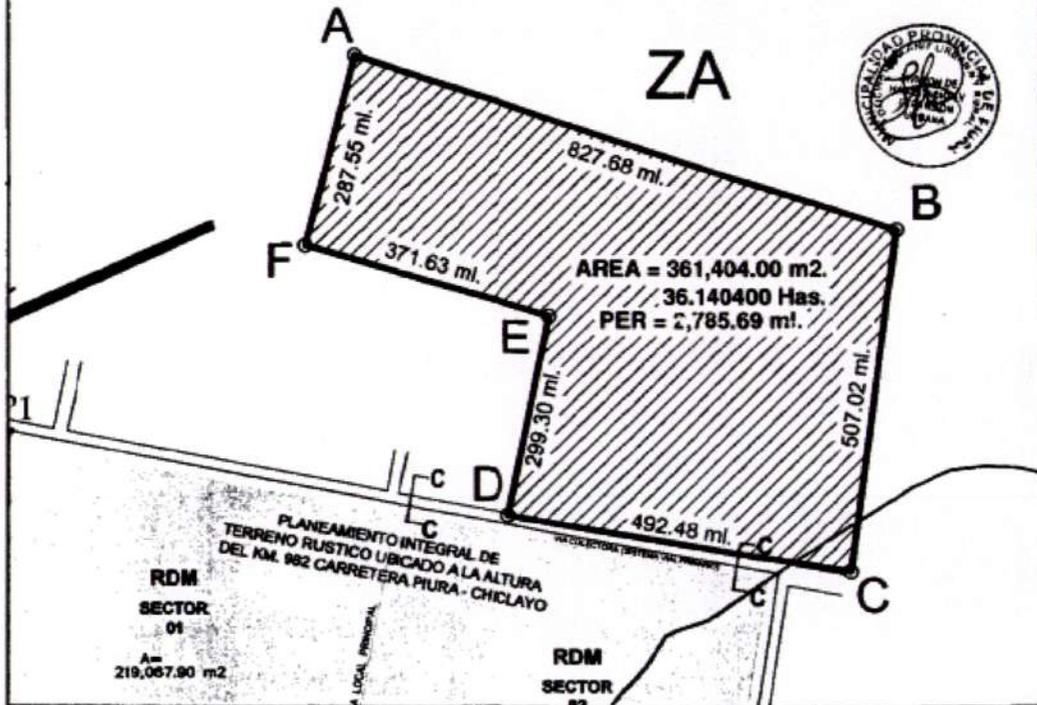
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
Arq. **Rafael Navarro Aguilas**
Div. de Habilitación y Expansión Urbana
Jefe CAP 22500

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
Arq. **Irina Magaly Delgado Fanta**
CAP N° 6938
JEFE

César Emmanuel Cubas Ramirez
ARQUITECTO
C.A.P. 14361

Juan Manuel Diaz Polo
Gerente General
Cel: 939 491 382
Desarrolladora e
Inmobiliaria del Norte S.A.C.

EXP.N° 000017229 - 2023
AREA FUERA DE LA EXPANSIÓN URBANA
DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS

FUERA DE LA EXPANSIÓN URBANA :

Area = 361,404.00 m2. (36.140400 Has)

Area de Afectación Vial = 0.00 m2.

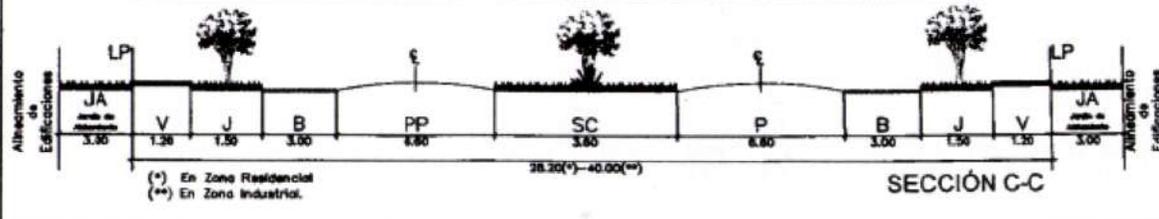
AREA TOTAL DEL PREDIO Area = 361,404.00 m2. (36.140400 Has)

CUADRO DE COORDENADAS UTM DATUM WGS-84 ZONA 17 SUR

VERTICE	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	542719.1248	9414131.5937
B	543506.6429	9413876.8845
C	543431.0144	9413375.5373
D	542945.4063	9413457.5104
E	543005.5659	9413750.7008
F	542648.2703	9413852.9070

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL
DIVISION DE HABILITACION Y EXPANSION URBANA

PROYECTO:	CERTIFICADO DE ZONIFICACION	
	EXPEDIENTE N° 000017229	
SOLICITANTE:	DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE S.A.C	
UBICACION:	UBIC. RUR AREA A INDEPENDIAR AREA No. 36.140400 SECTOR SAN PABLO SUR CATACAOS del Distrito Catacaos, Provincia, Departamento: Piura	
PLANO:	UBICACION DE PREDIO	PLANO
		U-01
Autógrafos:	Fecha: 05/05/2023	Fecha: MAYO 2023



PLANEAMIENTO INTEGRAL | PREDIO RÚSTICO



César Encarnación Ceballos Ramírez
 ARQUITECTO
 CAP 1-3901

Juan Manuel Díaz Peltó
 Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C.



17.2 Factibilidad de servicios.



"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

Piura,

OFICIO N° -2023-EPS GRAU S.A.-10-370-100

Señor

JUAN MANUEL DIAZ POLO

Gerente General de Desarrolladora e Inmobiliaria del Norte S.A.C
 Jr. Arequipa Nro. 1123 - Piura
 Ciudad. -

Asunto : **Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para NUEVA HABILITACIÓN URBANA DENOMINADA "CASA GRANDE I ETAPA", DEL DISTRITO DE CATACAOS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE PIURA**

REF. : Carta N° 001-2023, del 07-03-2023

Es grato dirigirme a usted, para saludarle cordialmente, y en atención al escrito de la referencia, relacionado con el tema indicado en el asunto, hacer de su conocimiento, que luego de revisión y evaluación técnica, a su requerimiento, se ha determinado que por vuestro sector, no existen redes cercanas, que permitan atender su requerimiento, sin embargo se otorga la factibilidad condicionada, tal como lo indica el Jefe del Departamento de Estudios de Pre Inversión, en el Informe N° 0068 -2023-EPS GRAU S.A.-370-10, de fecha 21 de abril del 2023, bajo los siguientes aspectos técnicos:

AGUA POTABLE:

Para el servicio de agua potable quedará condicionado a la perforación de un pozo tubular con su respectivo equipamiento electromecánico, construcción de caseta de protección, cloración, electrificación y/o captación de agua superficial con tratamiento de agua, a través de una Planta de Tratamiento de agua potable (PTAP), para consumo humano. Asimismo, con la construcción de 01 reservorio para el almacenamiento, línea de aducción, redes de distribución con su respectiva conexión domiciliaria con su caja de inspección; que permita garantizar un servicio de calidad, en términos de continuidad, presión y calidad de agua a suministrar a los 1.703 lotes proyectados.

Deberá contar con un área especialmente habilitada para la instalación de un macro medidor para agua potable, que deberá estar ubicada en un lugar de fácil acceso para el personal de la EPS GRAU S.A., que posibilite su lectura.

ALCANTARILLADO:

Para el servicio de alcantarillado, este estará condicionado a la ejecución de un sistema propio de evacuación de aguas residuales, es decir, conexiones domiciliarias, redes secundarias y principales, buzones, cámara de bombeo con su respectiva electrificación, equipamiento electromecánico y control de olores, línea de impulsión hasta la su propia planta de tratamiento de aguas residuales.

En tal sentido, en consideración a lo antes expuesto, el proyectista a cargo de la elaboración del estudio en mención, deberá tener en cuenta los aspectos técnicos antes indicados, para su posterior presentación a la EPS GRAU S.A., para la revisión y de ser el caso, la aprobación y viabilidad respectiva, según normatividad vigente.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterarle nuestra consideración y especial deferencia.

Atentamente,

C.C.
370
ARCHIVO

Esquina Jr. Zelaya - Jr. La Arena S/N° - Urb. Santa Ana - Piura
 Teléfono 073 - 306147

Cesar Emmanuel Cubas Ramirez
 ARQUITECTO
 CAP 14961

Juan Manuel Diaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 582
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C



Firmado Digitalmente por:
 ARROYO SÁBOGAL Mario Víctor FAU
 20102708394 soft
 Razón: SOY AUTOR DEL DOCUMENTO
 Ubicación: DISTRILUZ
 Fecha: 03/04/2023 19:39:50

"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

Piura, 03 de abril de 2023

ENOSA-C-0392-2023

Expediente: 20230112008746

Señor(a)
JUAN MANUEL DIAZ POLO
 GERENTE GENERAL
 DESARROLLADORA E INMOBILIARIA DEL NORTE SOCIEDAD ANONIMA CERRADA
 AV. CIRCUNVALACION DEL GOLF LOS INCAS NRO. 134 (EDIFICIO) LIMA - LIMA - SANTIAGO DE SURCO
 Santiago de Surco - Lima
 Lima -

Asunto : **FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO ELÉCTRICO PARA UNA DEMANDA GLOBAL DE 859 KW, PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO: "SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN PRIMARIA EN MT 10 KV, SUBSISTEMA DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIA 380-220 V Y ALUMBRADO PÚBLICO PARA LA HABILITACIÓN URBANA DE LA URB. CASAGRANDE". UBICADO EN EL SECTOR SAN PABLO SUR. DISTRITO DE CATACAOS - PIURA.**

Referencia : **a) EXPEDIENTE N° 001-2303-00065 DEL 24/03/2023.**

Estimado señor Díaz:

Es grato dirigirme a Usted para saludarle y comunicarle en relación a vuestra comunicación de la referencia, lo siguiente:

- El predio donde se desarrollará el proyecto para fines de Habilitación Urbana se encuentra dentro de la zona de responsabilidad técnica de ENOSA.
- El proyecto inmobiliario posee las siguientes características:
 - Ingreso de carga para este año 2023 de 1080 lotes iniciales - 512 kW.
 - Ingreso de carga para el año 2024 de 380 lotes adicionales - 176 kW.
 - Ingreso de carga para el año 2025 de 360 lotes adicionales - 171 kW.
- Las redes del sector no cuentan con capacidad; para atender su requerimiento deberá ampliar 2 km de red con conductor AAAC 3x120 mm² desde el cruce de La Legua hasta el cruce hacia Catacaos, y reforzar 8 km de red existente con conductor AAAC 3x120 mm² hasta el peaje Bayovar. La ejecución de este trabajo será de carácter reembolsable.
- Bajo la consideración del numeral 3, es factible el suministro de energía eléctrica para atender su solicitud por 859 kW, la cual tendrá validez por un periodo de (02) años a partir de la fecha de emitido el presente documento.
- Para la etapa de fijación del punto de diseño es necesario presentar la siguiente información, según la Norma 018-2002-EM/DGE - Ministerio de Energía y Minas:
 - Dos (02) copias del plano de lotización, aprobado por la Municipalidad de su jurisdicción inmediata (Provincial o Distrital, con firma y sello original de la Municipalidad), a escala 1/500, 1/1000 o 1/2000.
 - Copia del documento por el que la Municipalidad aprueba los estudios preliminares de la Habilitación Urbana o Pre-Urbana, según corresponda, o documento que aprueba el plano de lotización.

Sin otro particular quedo de usted.



Según lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 025-2016-PCM. Puede validar la autenticidad e integridad del documento generado a través del código QR ubicado en la parte inferior izquierda del presente documento o colocando la siguiente dirección en la barra del navegador: <https://hidrandina.distriluz.com.pe/SistemaCastilla/verificador> e ingresando la siguiente clave V3TZKY.

Para un próximo trámite, señalar el número de expediente: 20230112008746
 ENOSA: Jr. Callao 875-Piura. ENSA: Calle San Martín 250-Chilayo.
 HDNA: Jr. San Martín 831-Trujillo. ELCTO: Jr. Amazonas 641-Huacayo.
 SEDE LIMA: Av. Camino Real N° 348, Torre El Pilar, Piso 13-Lima.

1 de 2

César Emmanuel Cubas R.
 ARQUITECTO
 C.A.P. 14961

Juan Manuel Díaz Polo
 Gerente General
 Cel: 939 491 382
 Desarrolladora e
 Inmobiliaria del Norte S.A.C.