

MEMORIA DESCRIPTIVA
PLANEAMIENTO INTEGRAL

1.- PREDIO MATRIZ:

- 1.1.- **Nombre del Predio** : PREDIO RÚSTICO “TUMÁN “
- 1.2.- **Propietario** : MURANO INVESTMENT SAC
- 1.3.- **Área** : 19.70 has.
- 1.4.- **Perímetro** : 1980.00 ml.
- 1.5.- **Ubicación** :
- Dirección : PREDIO TUMÁN- PARCELA N° 11402
 - Región : LAMBAYEQUE
 - Provincia : CHICLAYO
 - Distrito : PICSI
 - Datum : WGS84
 - Sistema de Proyección : UTM
 - Hemisferio : SUR – ZONA: 17

1.6.- LINDEROS, MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Por el Norte: Colinda con UC 11302 con medidas perimétricas de 417.35 ml, 102.65 ml, haciendo una longitud total de 520.00 ml.

Por el Sur: Colinda con UC 10215 con medida perimétrica de 480.00 ml

Por el Este: Colinda con UC 10215 con medida perimétrica de 510.00 ml

Por el Oeste: Colinda con UC 10808 y UC 10215 con medida perimétrica de 470.00 ml

1.7.- COORDENADAS UTM- WGS84:

CUADRO DE COORDENADAS DATUM WGS 84					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	470.00	100°14'49"	635818.452	9259899.693
P2	P2 - P3	417.35	68°57'1"	635979.370	9260346.800
P3	P3 - P4	102.65	197°59'51"	636295.094	9260073.851
P4	P4 - P5	96.70	110°36'26"	636396.336	9260031.196
P5	P5 - P6	105.41	73°0'10"	636392.057	9259921.766
P6	P6 - P7	307.96	281°53'19"	636280.502	9259960.693
P7	P7 - P1	480.00	67°18'23"	636241.116	9259655.261

2.- SUSTENTACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL:

Es nuestra intención mediante la presente sustentación dar a conocer las causas y razones por las cuales se solicita el PLANEAMIENTO INTEGRAL de rústico a urbano para desarrollar la Habilitación Urbana Tipo 5 y Construcción Simultanea de Vivienda Social.

La norma que regula los planes integrales es la Norma de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS y que indica donde se aplica los planes integrales los cuales se aplican en predios rústicos comprendidos en el PDU con fines de habilitación urbana y sobre todo cuando el área por habilitar no colinda con zonas habilitadas, lo cual se cumple en el proyecto.

Debe contener la red de vías primarias y locales, los usos de todo el predio y se debe integrar a la trama urbana más cercana en este caso con las vías se está integrando a la vía que conecta con Ferreñafe y hacia el otro lado con el centro poblado San Miguel. Además se adjunta la zonificación y la reglamentación.

Asimismo la norma Provee el procedimiento que consta en que el administrado presente a la municipalidad de Picsi el proyecto de planeamiento integral y esta lo derive a la municipalidad provincial. Se hace audiencia publica y exhibición en la pagina web por un periodo de 30 días. Con los informes técnicos y legales de las áreas competentes de la municipalidad se eleva al pleno municipal para su aprobación.

Para tal efecto, debe tenerse en cuenta que además de los requisitos previstos en el Decreto Supremo 022-2016 –Vivienda (MVCS), el cual aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, demostraremos que el terreno así como el proyecto no solo alcanzan los estándares legales requeridos a tal fin, sino que también cumple con las condiciones topográficas y de suficiencia, así como factibilidad de servicios básicos y equipamientos, adicionalmente y de modo más importante esta modificación se traduciría en beneficios para toda la sociedad. Asimismo, el proyecto de habilitación y construcción de viviendas está en consonancia con la “promoción de proyecto de Vivienda social” establecida en el artículo 41 de la ley 29090 la cual a su vez se adecua al Plan de Desarrollo Urbano y a las políticas de desarrollo por parte del gobierno regional.

- **Aspectos físico espaciales del terreno:**

Tomando en consideración el espacio físico y las características del terreno, de acuerdo con el informe topográfico se verifico que el terreno no presenta una topografía accidentada. Asimismo, se encuentra en una zona apropiada para el desarrollo de una Habilitación Urbana Tipo 5 y un proyecto inmobiliario con carácter social ya que cuenta con los servicios necesarios básicos para este tipo de trabajos como son el agua potable, alcantarillado y energía eléctrica cercanos a esta propiedad.

Es así que el terreno cuenta con agua subterránea que cumple con las condiciones de agua potable, la cuál sería suficiente para dotar de agua no solo a la urbanización, sino que aportaría agua que podría ser aprovechada por toda la ciudad, lo que se traduce en una mejoría en la calidad de vida de toda la ciudadanía. Es vital resaltar el resultado positivo para consumo humano del agua por su buena calidad.

Se plantea la ejecución de dos pozos de agua, así como el alcantarillado necesario para su adecuado funcionamiento, nuevamente nos encontramos con la posibilidad de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de Pícsi. Por otro lado, se ejecutarán obras de accesibilidad, distribución de agua y recolección de alcantarillado, de distribución de energía e iluminación pública, todo lo que solo colaborará a la mejoría de la calidad de vida de la ciudadanía en general.

El terreno esta ubicado frente a un dren- vía que se conecta con la carretera LA-111 (Pícsi a Ferreñafe), lo que facilitará el acceso de todos los vecinos de y hacia la urbanización, considerando la accesibilidad es importante destacar que en la actualidad existen diversos y suficientes medios de transporte para los futuros habitantes, sin descartar que al momento de concretarse la obra el flujo de transporte público podrá crecer, creando nuevos puestos de trabajo.

Todo esto se traduce en facilidades para el traslado de los vecinos dentro de la ciudad, lo que permitirá integrar con suma facilidad esta habilitación urbana con toda la ciudad.

Consideramos importante destacar la cercanía de algunos puntos de interés tales como son, la ciudad de Pícsi y Ferreñafe y sus equipamientos, que abastecen a la población proyectada en el proyecto en mención.

Además, el terreno cuenta con disponibilidad para una zona comercial como mercados, galerías y locales comerciales de abastecimiento diario, lo que permitirá el crecimiento económico de los ciudadanos.

- **Aspectos del suelo:**

Considerando las características del suelo, el terreno tiene un área libre lo suficientemente amplio como para crear una ocupación urbana ordenada la cual permitirá el acceso a viviendas formales debidamente construidas pensadas para sectores de la sociedad con dificultades al acceso de un hogar propio, esto impactará de modo positivo en la sociedad. Muchas personas que en otro caso vivirían de modo informal o en terrenos invadidos tendrán la posibilidad de acceder a un hogar digno.

Por otro lado, la superficie es lo suficientemente grande como para permitir que no solo se construyan viviendas sino también comercios, galerías, bodegas y locales comerciales de abastecimiento diario, las que se podrán construir de modo ordenado lo que colaborará a una armoniosa distribución urbana alrededor de parques y zonas comunes de acceso irrestricto los que serán un beneficio para todos los vecinos.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS						
ÁREA BRUTA DEL TERRENO			197,000.00 m²		100.00%	
ÁREA AFECTA A APORTES			197,000.00 m²		100%	
ÁREA UTIL (Lotes)			115,827.90 m²		58.80%	
Vivienda RDM			115,827.90 m ²		58.80%	
ÁREAS APORTES			19,824.21 m²		10.06%	
Recreación			15,858.69 m ²		8.05%	
Educación			3,965.52 m ²		2.01%	
ÁREA DE VÍAS LOCALES			61,347.89 m²		31.14%	
CUADRO DE ÁREAS DE APORTES NORMATIVOS					ÁREA AFECTA A APORTES	
	RECREACIÓN		EDUCACIÓN		197,000.00	m²
NORMATIVIDAD	15,760.00	8.00%	3,940.00	2.00%	19,700.00	m ²
PROYECTO	15,858.69	8.05%	3,965.52	2.01%	19,824.21	m ²
DIFERENCIAL	98.69		25.52		124.21	m ²

- **Aspectos ambientales:**

Del mismo modo en que se tomó en consideración la topografía del terreno hemos tomado en consideración aspectos ambientales que serían beneficiosos para la comunidad a la hora de modificar la zonificación a urbana.

Respecto a esto se debe decir que la zona es no solo idónea para la creación de parques y zonas verdes de las que se podrán beneficiar los vecinos, dado que el presente terreno fue suelo agrícola, lo que favorecerá el crecimiento de plantas y flores, adicionalmente se planea plantar árboles y crear plazas y espacios verdes.

Siguiendo con la descripción de las características ambientales, el terreno no tiene exposición a inundaciones, ni lluvias, ni derrumbes, huaycos ni otro desastre causado por cercanías a ríos inundables o zonas de peligro, al mismo tiempo el terreno se ubica en una zona alejada a zonas de peligro, lo cual lo transforma por su seguridad en un lugar ideal para la creación de viviendas seguras, con amplios espacios públicos verdes.

- **Aspectos económicos:**

Desde la óptica del impacto económico, de modificarse la zonificación a urbana, dada la ubicación geoestratégica cerca de la carretera LA-111 (Picsi a Ferreñafe) que articula la provincia de Ferreñafe y la metrópoli de Chiclayo, los habitantes de este centro urbano podrán acceder a múltiples lugares de labor, lo que impactará positivamente sobre la población económicamente activa, mejorando sus posibilidades de crecimiento económico y social.

Considerando que el proyecto de habilitación y construcción estará destinada al segmento socio económico C, D y E, el contar con una vía de acceso a todos estos lugares de labor será muy importante por sus habitantes

Las viviendas contarán con financiación adecuada a las posibilidades de los segmentos económica de los destinatarios, apoyando a las familias a tener una vivienda propia.

- **Aspectos sociales:**

Un ángulo que no se deja de analizar a la hora de plantear este proyecto urbano, fue el impacto social que tendría en caso de modificarse la zonificación urbana, se atenderá la demanda de viviendas para la población calificada y no calificada en la zona, lo que impactará positivamente en el desarrollo del aspecto social saludable, familias que podrán vivir en viviendas apropiadas, niños que podrán acceder a educación y salud de mejor calidad.

Asimismo, este desarrollo colaborará a la percepción positiva de la población para superarse económica y culturalmente, confirmando su percepción de Picsi como distrito ecológico cultural y social, permitiéndoles desarrollarse en todos los niveles como personas plenas y felices. También permitirá la reorientación del segmento económico E a una mejoría en su calidad de vida transformándose en un segmento D, lo que a su vez mejorará los índices de pobreza de la ciudad.

Si fuese aceptada esta modificación en la zonificación se crearán instituciones educativas y de salud en la zona lo que mejorará la calidad de vida de los ciudadanos, asimismo este proyecto está en concordancia con la “promoción de proyecto de Vivienda social” (Artículo 41 de la ley 29090) y se adecua a las políticas de desarrollo por parte del gobierno regional con un alto impacto económico y social para Picsi, por ser un proyecto de vivienda social masiva, de tipo “Techo Propio”.

Por todo lo mencionado y expuesto, donde se procura tomar en cuenta solo las variables más importantes con la finalidad de evidenciar no solo la viabilidad y los aspectos formales, legales, de suelo, así como económicos, sino que demostrar el impacto positivo que tendría el desarrollo urbano en la ciudad de Picsi y en sus ciudadanos, colaborando al bien común político.

Por lo anteriormente expuesto, es que se pide a la autoridad tengan a bien considerar la presente solicitud y confiamos en su apoyo para la modificación de la zonificación a urbana.

3.- ANEXOS:

- U-01: Plano de Ubicación y Localización
- PT-01: Plano Perimétrico y Topográfico
- PT-02: Plano de Secciones Topográficas
- PV-01: Plano de Red Vial Provincial y Distrital
- PV-02: Plano de Afectación Vial
- PV-03: Plano de Propuesta Vial
- PI-01: Plano de Integración a la trama urbana más cercana
- PZ-01: Plano de Zonificación Propuesta
- PE-01: Plano de Equipamiento Urbano próximo- Educación Primaria
- PE-02: Plano de Equipamiento Urbano próximo- Educación Secundaria
- PE-03: Plano de Equipamiento Urbano próximo- Salud
- PE-04: Plano de Equipamiento Urbano próximo- Otros Usos
- Memoria Descriptiva de Planeamiento Integral