

PLANEAMIENTO INTEGRAL

U.C. L.1 SANCAR

PREDIO EL CARMELO HABILITACIÓN URBANA

"ALTOS DEL CARMELO" VIRÚ – VIRÚ – LA

LIBERTAD

AGOSTO 2024

ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL

1.1.1. GENERALIDADES

1.1.2. MARCO LEGAL

1.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

1.2.1. ESTADO ACTUAL

1.3. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PI.

1.3.1. OBJETIVOS GENERALES

1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

2.1.1. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR

2.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

2.1.1. ACCESIBILIDAD

2.1.2. TOPOGRAFÍA

2.1.3. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

2.2. PLANEAMIENTO INTEGRAL

2.3.1 ANÁLISIS DE SU CONTEXTO MEDIATO Y DE LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE A LA FUTURA HABILITACIÓN

2.3.2 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

2.3.3 UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS

2.3.4 SISTEMA VIAL URBANO: VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES

2.3.5 INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

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

2.5 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

2.5.1 ANÁLISIS DE RIESGO DE DESASTRES

2.5.2 ANÁLISIS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

2.6. RELACIÓN DE PLANOS

2.6.1. PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.6.2. PLANO PERIMÉTRICO DE LA UNIDAD CATASTRAL L.1 SANCAR PREDIO EL CARMELO

2.6.3. PLANO DE ZONIFICACIÓN

2.6.4. PLANO DE USOS DE SUELO

2.6.5. PLANO DEL SISTEMA VIAL

2.6.6. PLANO DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. GENERALIDADES Y MARCO LEGAL

1.1.1. GENERALIDADES

El presente estudio denominado **PLANEAMIENTO INTEGRAL del PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR PARA EL FUTURO DESARROLLO DEL PROYECTO HABILITACION URBANA “Altos del Carmelo”, DEL SECTOR SAN JOSÉ, CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA**, tiene por objetivo lograr que la Municipalidad Provincial de Virú, asigne bajo ordenanza municipal, la zonificación y vías primarias y locales a un terreno rústico no comprendido en el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2- Distrito de Virú, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 006-2021-MPV.

Esta propuesta corresponde a la aprobación del Planeamiento Integral del predio rústico no comprendido en el PDU: Predio El Carmelo U.C L.1. Sancar de 7.11 hectáreas, ubicados en el C.P. El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento la Libertad, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 66° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible vigente, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

En concordancia con el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, puesto en vigencia desde el 05 de octubre del 2022, se aprueba el Reglamento de ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, donde se define al Planeamiento Integral como 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. Asimismo, establece el ámbito de aplicación, el contenido mínimo y la preparación, elaboración y aprobación del mismo, donde indica que el Planeamiento Integral contiene: a) la delimitación del ámbito de intervención, b) los objetivos, estrategias y necesidad del PI, c) el análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente, d) El 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, de ser el caso, e) La zonificación del ámbito de intervención, f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos, g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana y h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

En ese sentido, se propone el **PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO COMPRENDIDO EN EL PDU: PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR** de 7.11 hectáreas, inscritos en la Partida Electrónica N°04028865, ubicado en el Centro Poblado El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento La Libertad. La incorporación a la zona urbana se formula con miras a obtener su incorporación al

entorno urbano más cercano y una zonificación urbana, acorde con el contexto de su entorno y usos de sus colindantes, teniendo en cuenta que se encuentra fuera del límite del área de expansión del Plan de Desarrollo Urbano de Virú.

La presente propuesta desarrolla los conceptos integradores de la visión integral del territorio, en función a la normatividad urbanística y arquitectónica vigente, teniendo como objetivo establecer la zonificación, la reglamentación respectiva, el sistema de vías primarias y locales; para que con ello se permita la integración a la trama urbana existente y pueda sobre el mismo realizarse posteriormente la ejecución de un proyecto de habilitación urbana, que además de generar empleo y potenciar la sostenibilidad del desarrollo urbano, logrará que un considerable número de familias mejoren su calidad de vida.

1.1.2. MARCO LEGAL

- **LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**, en su Art. 195° inc. 6; establece que corresponde a la Municipalidad Provincial planificar el desarrollo integral y ordenamiento territorial de su circunscripción, formulando, aprobando, ejecutando y supervisando, entre otros, los planes de Desarrollo Urbano y Desarrollo Rural.
- **LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES LEY N° 27972**, como órgano de Gobierno Local, en su competencia, planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial provincial..., emitir las normas técnicas de organización del espacio físico y su uso del suelo y sobre protección y conservación del ambiente... (Art. 73° LOM). Así mismo es su competencia la organización del espacio físico y usos del suelo de su respectiva jurisdicción.... (Art. 79° LOM).
- **LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE LEY N° 31313**, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios
- **REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles

y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

- **REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES**, dispone en la Norma GH.020. Cap. V Planeamiento Integral, Art. 37 En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o ésta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un "Planeamiento Integral" que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

Art. 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.

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

- **PLAN DE DESARROLLO URBANO TIPO 2 DISTRITO VIRÚ 2020 - 2030**, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 006-2021-MPV, constituye el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano del ámbito de intervención de Virú, y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y edificaciones, para la aplicación de las propuestas de Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Urbano de Virú 2020 – 2030.

1.2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

1.2.1. OBJETIVOS GENERALES.

- El objetivo general del Planeamiento Integral (PI) es ASIGNAR la ZONIFICACIÓN, las VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES al predio en intervención para fines de integración a la trama urbana existente.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Establecer y fijar los derechos de vías de uso público del sector de planeamiento.
- Definir y precisar la zonificación, así como determinar la ubicación de los Equipamientos Urbanos que requiera el sector de Planeamiento.
- Proponer una trama urbana innovadora mediante el diseño urbano acorde con la realidad física que presenta el sector.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El presente **PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE HABILITACION URBANA Tipo 5 “Altos del Carmelo”**, comprende un área total de 7.11 ha correspondiente a la **U.C. L.1 SANCAR PREDIO EL CARMELO**, propiedad de ZEGA CONTRATISTAS S.A.C, ubicado en el **CENTRO POBLADO EL CARMELO, PROVINCIA DE VIRÚ, DISTRITO DE VIRÚ, DEPARTAMENTO LA LIBERTAD CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA.**

2.1.1. DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO U.C. L.1 SANCAR PREDIO EL CARMELO

2.1.1.1. PARTIDA ELECTRÓNICA: 04028865

2.1.1.2. PROPIETARIO: ZEGA CONTRATISTAS S.A.C

2.1.1.3. UBICACIÓN:

El predio rústico denominado U.C. L.1 SANCAR PREDIO EL CARMELO, se ubica en el Centro Poblado El Carmelo, distrito de Virú, provincia de Virú, departamento La Libertad, al cual se accede desde la carretera Panamericana Norte (Ver Plano: Ubicación y Localización U-01).

PREDIO : EL CARMELO
U.C. : U.C. L.1 SANCAR
CENTRO POBLADO : EL CARMELO
DISTRITO : VIRÚ
PROVINCIA : VIRÚ
DEPARTAMENTO : LA LIBERTAD

2.1.1.4. ÁREA : ÁREA INSCRITA = 7.11 HA (71, 100.00 M2)
ÁREA GRÁFICA = 6.3479 HA (63, 479.58 M2)

(Sujeto a rectificación de área, linderos y medidas perimétricas previo a la licencia de habilitación urbana)

2.1.1.5. PERÍMETRO : 1,280.40 M

2.1.1.6. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:

- **POR EL NORTE:**

Colinda con Parcela U.C. 10503 (Actualmente U.C. 00233) y de por medio el Canal Herrera, en línea recta siendo un total de 250.00 ml.

- **POR EL ESTE:**

Colinda con Parcela U.C. 10522 (Actualmente U.C. 00177) y de por medio el camino carrozable del Sector El Carmelo, en línea recta con un total de 290.00 ml.

- **POR EL SUR:**

Colinda con Parcela de Eugenio Bringos (Actualmente U.C. 00180), en línea recta siendo un total de 248.40 ml.

- **POR EL OESTE:**

Colinda con la Parcela de Fredy Ganoza Orezzaoli (Actualmente U.C. 00179), con una línea recta siendo un total de 290.00 ml.

2.1.1.7. CUADRO DE DATOS TÉCNICOS:

CUADRO DE COORDENADAS UTM PSAD 56 ZONA 17S					
VERTICE	LADO	DIST. (m)	ANGULO	ESTE	NORTE
1	1 - 2	114.14	82°43'48"	736987.2253	9065982.8667
2	2 - 3	119.70	178°32'28"	737095.7071	9065947.3868
3	3 - 4	237.12	104°3'33"	737210.3858	9065913.0863
4	4 - 5	23.10	93°42'2"	737331.4826	9066116.9471
5	5 - 6	23.59	173°17'9"	737312.4262	9066130.0010
6	6-7	84.10	180°46'45"	737291.5422	9066140.9642
7	7-8	123.40	180°9'23"	737217.6142	9066181.0649
8	8-1	284.82	86°44'52"	737109.3079	9066240.1963
Área inscrita (ha)					7.11 ha
Área gráfica (ha)					6.3479 ha
Perímetro (m)					1009.96 m

2.1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

2.1.1. ACCESIBILIDAD

El acceso al terreno se da a través de una red vial vecinal (Código L.I.-1122), que de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Viru – Lamina PE

3.4.2.4, lo proyecta como una vía colectora de primer orden (Sección T1-T1), permitiendo la conectividad del terreno con la trama urbana existente en el Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de la Torre.

2.1.2. TOPOGRAFÍA

El relieve del terreno presenta las siguientes características:

El terreno presenta características de terreno llano que varían entre las cotas 63.00 m hasta 63.95 m aproximadamente, habiendo una diferencia de niveles de 95 cm a lo ancho de su área.

De acuerdo a lo descrito, el terreno tiene una morfología llana con pendiente que no superan el 1.00 %.

2.1.3. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Según el certificado N° 009-2023-GATM-MPV indica que la factibilidad de dotación de servicios básicos de agua y alcantarillado es factible mediante una ampliación de la red matriz existente en el Centro Poblado El Carmelo que cuenta con una tubería de 08 pulgadas (Ruta 02).

Sobre la factibilidad de energía eléctrica, y según lo indicado en el Certificado HDNA-GC-1584-2023, el predio se encuentra dentro de la zona de concesión y para la colocación del suministro de energía se deberá elaborar el respectivo proyecto eléctrico para la Habilitación Urbana.

2.2. PLANTEAMIENTO INTEGRAL

2.2.1. ANÁLISIS DE SU CONTEXTO MEDIATO Y DE LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE A LA FUTURA HABILITACIÓN

El predio está localizado a de 2.20 kilómetros del sector urbano correspondiente al Centro Poblado Santa Elena, y a 5.10 kilómetros del P.I. Víctor Raúl Haya de La Torre y de la Carretera Panamericana Norte, ambos, importantes áreas urbanas consolidadas del distrito y provincia de Virú. Se accede a través de una vía, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú como vía colectora de primer orden, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de La Torre, lo cual permite la fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito y provincia de Virú.

El ámbito de intervención de la propuesta de Planeamiento Integral, colinda con los predios destinados para áreas agrícolas; al respecto, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo establece en su Artículo 9° que: **“En esta zona se ubican las actividades agrícolas o agropecuarias, con características de intangibilidad**

agrícola. Estas áreas tienen una influencia indirecta en la calidad ambiental de la ciudad ya que prestan servicios ambientales al área urbana. Solo serán permitidas las actividades pecuarias, siempre que se realicen en estrictas condiciones de sanidad animal, restaurantes campestres, hospedaje tipo ecoturístico (tipo bungalós) y de respeto al medio ambiente". (Tomo II – PDU Distrito de Virú 2020 – 2030, 2021, p. 274).

En tan sentido, se puede observar que se han localizado equipamientos y obras inmobiliarias de todo tipo dentro del entorno mediano e inmediato del predio materia de este estudio; lo cual es un indicador que este sector es una zona con gran potencial de crecimiento urbano planificado.

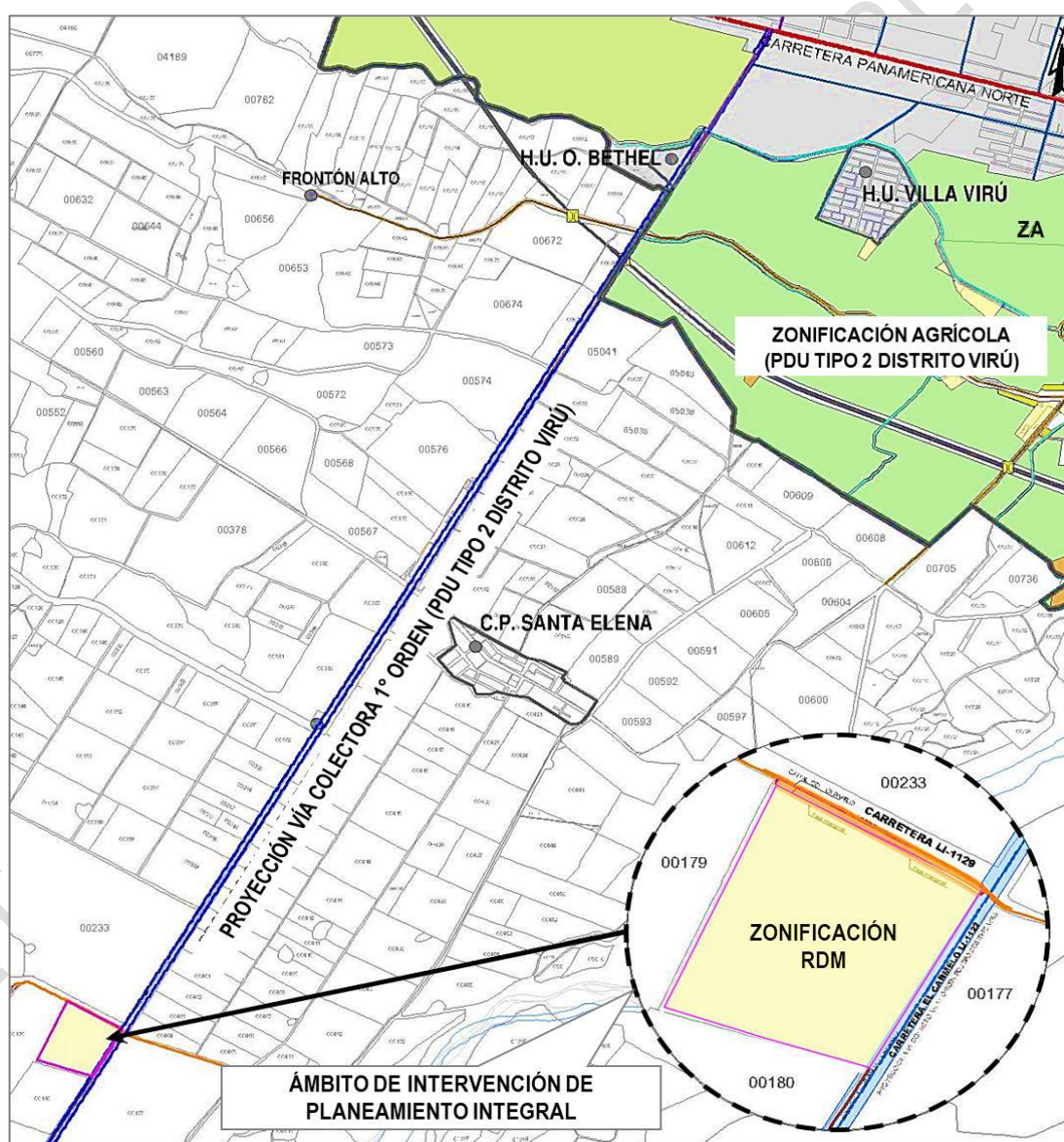


Imagen 01: Esquema de integración del predio L1 SANCAR El Carmelo al área urbana existente. Fuente: PDU Tipo 2 Distrito de Virú 2020-2030.

2.2.2. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

Considerando que el área de intervención del Planeamiento Integral no se encuentra ubicado en Zona de protección o reserva natural, no está afectado como Zona de Restos Arqueológicos ni paleontológicos, no se encuentra tipificado como Zona de protección especial de valores paisajísticos, históricos, ambientales, arqueológicos, científicos o culturales, que hagan incompatible su transformación en zona urbana; y teniendo su cercanía a la zona urbana consolidada como es el Centro Poblado San José se ha considerado PROPONER la siguiente Zonificación, que como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en lo siguiente:

- Su anexión al ÁREA URBANA con fines de vivienda, considerando que, al encontrarse próximo a áreas urbanas consolidadas, cuenta con la factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica y provisión de agua potable y alcantarillado.
- Se propone una Zonificación Residencial Densidad Media (RDM), acorde a los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Recreación Pública, Educación y Otros Fines.

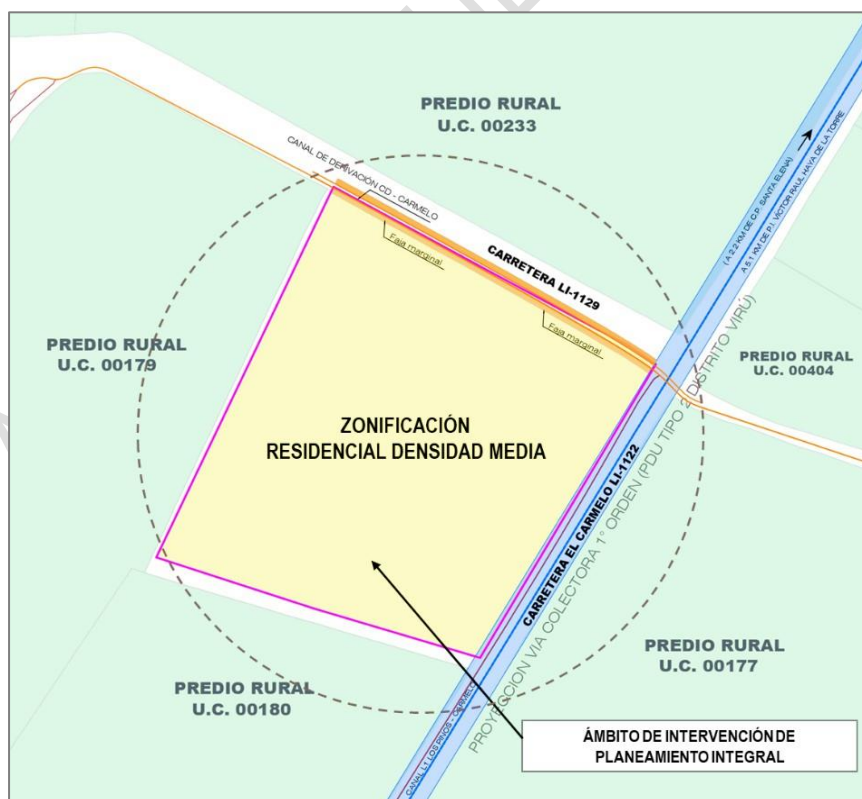


Imagen 01: Esquema de zonificación del predio L1 SANCAR El Carmelo.
Fuente: PDU Tipo 2 Distrito de Virú 2020-2030.

El área clasificada como Zona Residencial Media RDM Tipo 5, se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, así como el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

Al proponer, la inclusión del predio L1 SANCAR – EL CARMELO al ÁREA URBANA correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú 2020 – 2030; en el presente caso se consideran como parámetros urbanísticos y edificatorios los establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del TOMO II: PROPUESTAS de dicho instrumento técnico normativo, conforme se detalla a continuación:

ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA MAXIMA Hab/Has	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO DE LOTE (m)	MAXIMA ALTURA (PISOS)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (5)	UNIFAMILIAR	560	Según Proyecto (*)	Según Proyecto (*)	3+Azotea	30%

5 (*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Densidad Alta (R5, R6, y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.

2.2.3. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS

En base al Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú 2020 – 2030 y la Norma Técnica TH 010 del Reglamento Nacional de Habilitaciones, se propone para los predios U.C. B-58 y U.C.B-59 los siguientes aportes urbanísticos y edificatorios según su tipo:

APORTES REGLAMENTARIOS DE HABILITACIÓN URBANA NORMA TH. 010 DEL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES					
TIPO DE HABILITACIÓN		RECREACIÓN PÚBLICA	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS		TOTAL DE APORTES REGLAMENTARIOS
			EDUCACIÓN	OTROS FINES	
RDM	TIPO 5	8 %	2 %	-	10 %

Como se observa en el Plano de Usos de Suelo (Lámina Z-02), se ha previsto la ubicación de las áreas destinada para Ministerio de Educación y Recreación Pública, conforme se detalla:

2.3.3.1. RECREACIÓN PÚBLICA

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

Las Zonas de Recreación Pública de propiedad estatal, son bienes de dominio público por lo que tienen carácter de inalienables, imprescriptibles, e inembargables. Además, en el caso de las áreas verdes de uso público son intangibles.

Se ha destinado un área total de 5,192.00 m² para Recreación Pública, distribuida en dos (04) lotes; la cual será destinada para espacios de área verde.

2.3.3.3. EDUCACIÓN

Los equipamientos de Educación están integrados por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios educativos de enseñanza. La categorización para el equipamiento de Educación lo establece el Ministerio de Educación.

Se ha destinado un área total de 1,320.00 m² para equipamientos de educación, distribuida en un lote.

UNIDAD CATASTRAL L.1. SANCAR		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
DENOMINACIÓN	ÁREA (M2)	PORCENTAJE
ÁREA DE TERRENO	63,479.58	
ÁREA CARGA METROPOLITANA	651.48	
ÁREA BRUTA SUJETA A APORTES	62,828.10	100.00%
ÁREA ÚTIL VENDIBLE	36,555.59	58.18%
VIVIENDA RDM	36,555.59	58.03%
ÁREA DE APORTES	6,512.00	10.36%
RECREACIÓN PÚBLICA (4 LOTES)	5,192.00	8.25 %
EDUCACIÓN (1 LOTE)	1,320.00	2.09 %
ÁREA DE CIRCULACIÓN Y VIAS	19,760.51	31.46%

2.2.4. SISTEMA VIAL URBANO: VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES

La propuesta vial a nivel de Planeamiento Integral, tiene el objetivo de definir la vialidad que permita la movilidad y la accesibilidad urbana hacia y desde el área a urbanizar que corresponde al Predio El Carmelo - U.C. L1 Sancar y su conexión con la trama existente.

El acceso al Predio El Carmelo - U.C. L1 Sancar se da a través de una red vial vecinal (Código L.I.-1122), establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú como vía colectora de primer orden, la cual conecta al ámbito de intervención de forma

directa con el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de la Torre.

- Vías Colectoras

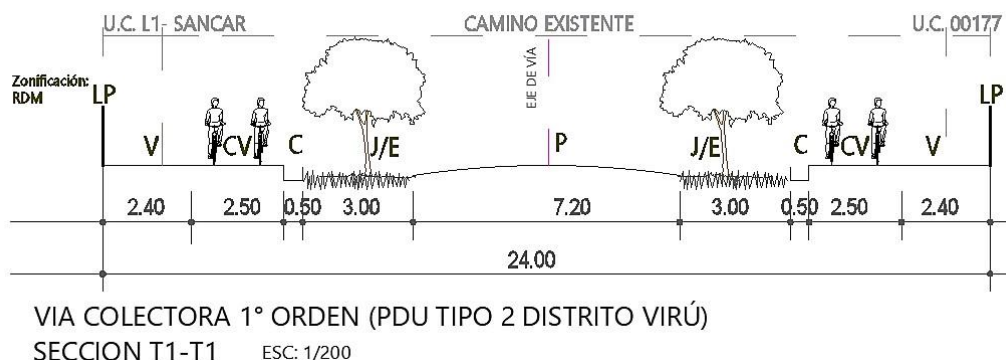
Son vías donde la función urbana principal es la de “acceso” y una baja función de “paso”, que se da a través de intersecciones a nivel separadas entre 200 a 300 metros entre sí. Es posible el acceso directo a los predios.

Son aquellas vías que soportan volúmenes de vehículos de magnitud media. Son aquellas vías de flujo interrumpido a cortas distancias, con circulación a velocidades medias y bajas.

En las vías colectoras deben permitirse el estacionamiento de vehículos al costado de las vías principales, sin interferir las vías principales.

Las vías colectoras pueden recibir vehículos livianos y de todos los modos de transporte, incluidos los vehículos menores.

La velocidad de circulación deberá ser de 40 Km. a 60 Km. /h.



- Vías Locales Secundarias

Son vías donde la función urbana exclusiva es la de “acceso” y nula función de “paso”. Permite el acceso directo a los predios adyacentes.

Son aquellas vías que soportan volúmenes de vehículos de magnitud baja.

Son aquellas vías de flujo interrumpido a cortas distancias, con circulación a velocidades bajas.

En las vías locales pueden permitirse el estacionamiento de vehículos al costado de las vías principales, sin interferir a los carriles de paso y siempre y cuando la autoridad así lo indique.

Las vías locales pueden recibir vehículos livianos y vehículos menores.

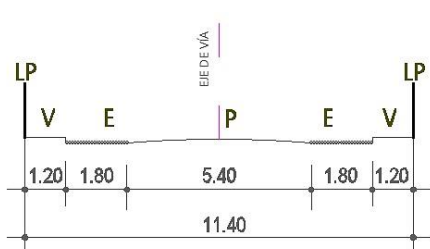
La velocidad de circulación deberá ser de 30 Km. a 40 Km. /h.

Se propone las secciones de las vías locales secundarias de acuerdo al Artículo 8 de la Norma GH.0.20 Componentes de Diseño Urbano contenida en el RNE, el cual establece los siguientes módulos en base al tipo de habilitación urbana:

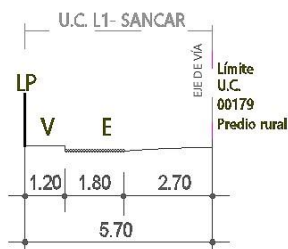
	TIPO DE HABILITACION
VIAS LOCALES SECUNDARIAS	VIVIENDA
ACERAS O VEREDAS	1.20
ESTACIONAMIENTO	1.80
CALZADAS O PISTAS (modulo)	2.70

Nota: Las medidas están indicadas en metros.

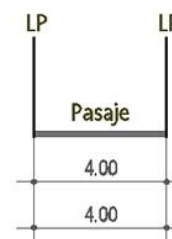
Teniendo como vías locales secundarias las siguientes:



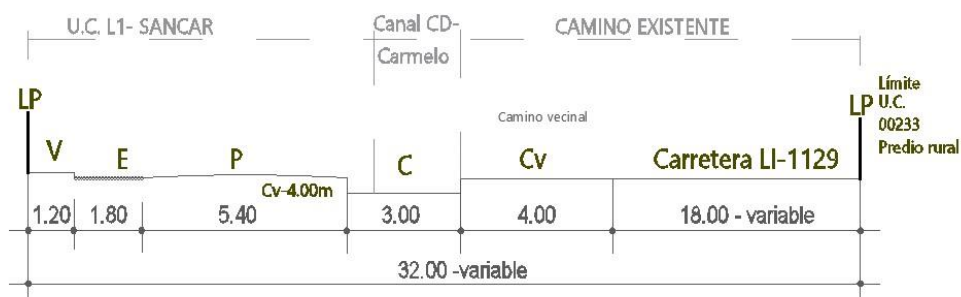
VIA LOCAL PRINCIPAL
SECCION A-A ESC: 1/200



VIA LOCAL SECUNDARIA
SECCION B-B ESC: 1/200



VÍA LOCAL SECUNDARIA
SECCION D-D ESC: 1/200



VIA LOCAL SECUNDARIA
SECCION C-C ESC: 1/200

2.2.5. INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

El predio El Carmelo - U.C. L1 Sancar, correspondientes al ámbito de intervención del presente Planeamiento Integral, se integran a la trama urbana más cercana, constituida por el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de la Torre; manteniendo la compatibilidad con el contexto inmediato de su entorno y los usos de suelo de sus colindantes según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú 2020 - 2030.

La propuesta vial a nivel de planeamiento integral, tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la movilidad y la accesibilidad urbana desde el área de estudio que corresponde al terreno y articularlo a la trama vial urbana existente. Al respecto, el acceso al predio se da a través de la proyección de una vía existente, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú como vía colectora de primer orden y en el Mapa Vial del distrito de Virú elaborado por el MTC como Red vial vecinal: Ruta L.I.-1122, la cual conectan al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de la Torre; tal como se observa en el Plano de Integración a la Trama Urbana más Cercana, con Lámina PIT-01.

2.3. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE

El predio está localizado a de 2.20 kilómetros del sector urbano correspondiente al Centro Poblado Santa Elena, y a 5.10 kilómetros del P.I. Víctor Raúl Haya de La Torre, ambos, importantes áreas urbanas consolidadas del distrito y provincia de Virú. Se accede a través de una vía, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú como vía colectora de primer orden, la cual conecta al ámbito de intervención de forma directa con el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena y P.I. Víctor Raúl Haya de La Torre, lo cual permite la fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito y provincia de Virú.

Se accede a través de la proyección de una vía existente, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 Distrito de Virú como **VÍA COLECTORA DE PRIMER ORDEN**, la cual conecta al predio materia de intervención de forma directa con el casco urbano del Centro Poblado Santa Elena, la P.I. Víctor Raúl Haya de La Torre y la Carretera Panamericana Norte, lo cual permite su fácil conexión a equipamientos urbanos y recreativos, y a los distintos sectores urbanos del distrito y provincia de Virú.

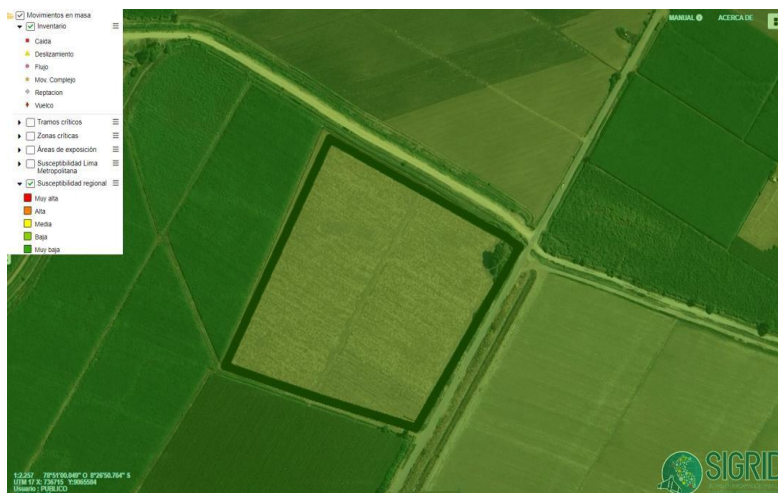
El ámbito de intervención de la propuesta de Planeamiento Integral, colinda con los predios destinados para áreas agrícolas; al respecto, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo establece en su Artículo 9° que: **“En esta zona se ubican las actividades agrícolas o agropecuarias, con características de intangibilidad agrícola. Estas áreas tienen una influencia indirecta en la calidad ambiental de la ciudad ya que prestan servicios**

En tal sentido, al colindar de manera directa con la zona agrícola y de manera indirecta con el área de expansión urbana establecida en el PDU Distrito de Virú 2020 – 2030, se puede observar que se ha delimitado la ubicación de equipamientos y zonificaciones destinada para obras inmobiliarias de carácter urbano dentro de su entorno mediato e inmediato; lo cual es un indicador que este sector es una zona con gran potencial de crecimiento para fines de integración al suelo urbano.

2.4.1. ANÁLISIS RIESGO DE DESASTRES

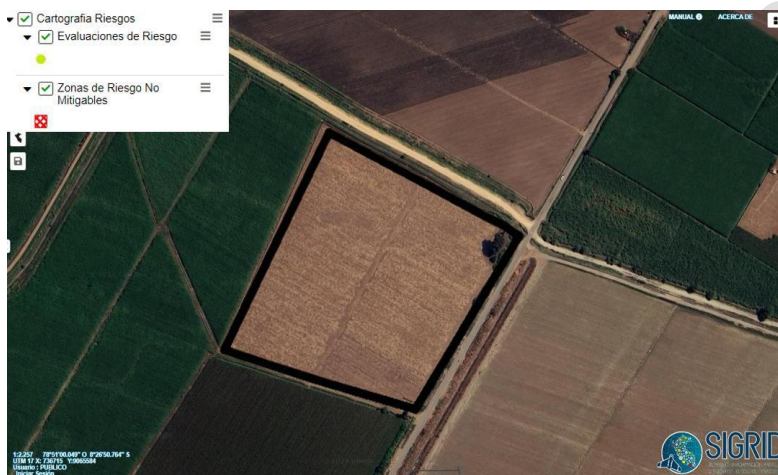
2.5.1.1.1. SIGRID

The screenshot displays the SIGRID web application interface. On the left, a legend panel lists various map layers: 'Cartografía Peligros' (checked), 'Inundación' (checked), 'Inventario' (checked), 'Tramos críticos' (unchecked), 'Puntos críticos' (unchecked), 'Áreas de exposición' (unchecked), 'Fajas marginales' (unchecked), 'Susceptibilidad regional' (checked), and a color-coded legend for 'Alto' (red), 'Moderado' (yellow), 'Bajo' (green), and 'Muy bajo o nulo' (white). The main map area shows an aerial view of agricultural fields with a large rectangular field highlighted in yellow, indicating a 'Moderado' risk level. On the right, a text box contains the following text: 'En lo que corresponde a la **SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR INUNDACIÓN**, el PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR, tienen la condición de **RIESGO MODERADO**.' The bottom left corner of the map shows coordinates: '12.257 - 78°57'00.048" O 87°26'50.784" S', 'UTM 17 Q, 722115, 7260064', and 'Usuario: PUBLICO'. The bottom right corner features the SIGRID logo and the text 'SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN DE RIESGOS'.



En lo que corresponde a PELIGRO POR MOVIMIENTOS EN MASA, sobre el PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR, no se presentan registros de caídas, deslizamientos, flujo, reptación o vuelco, ni zonas críticas.

En lo que corresponde a la SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR MOVIMIENTOS EN MASA, el PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR, tiene la condición de **RIESGO MUY BAJA**.



En lo que corresponde a CARTOGRAFÍA DE RIESGOS, sobre el PREDIO EL CARMELO U.C. L.1 SANCAR, no se presentan registros de Zonas de Riesgo no mitigable.

En tal sentido, revisada las plataformas geoespaciales de consulta de información oficial SIGRID (Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres):

- En lo que corresponde a la SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR INUNDACIÓN tienen la condición de RIESGO MODERADO.
- En lo que corresponde a PELIGRO POR MOVIMIENTOS EN MASA, no se presentan registros de caídas, deslizamientos, flujo, reptación o vuelco, ni zonas críticas. Por lo que en lo que corresponde a la SUSCEPTIBILIDAD REGIONAL DE PELIGRO POR MOVIMIENTOS EN MASA tienen la condición de RIESGO MUY BAJA.
- En lo que corresponde a RIESGO POR PELIGRO DE SISMO le corresponde un NIVEL DE RIESGO MEDIO.
- En lo que corresponde a RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS, no se encuentran en una zona de riesgo.

- No se encuentran en Zonas de Riesgo no mitigable.
- No se encuentran sobre Áreas de Defensa Nacional.
- No se encuentran sobre Zonas Arqueológicas.
- No se encuentran sobre áreas naturales protegidas.
- No se encuentran ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.

Para la futura ejecución de obras de habilitación urbana y de edificaciones, se deberán realizar los estudios correspondientes a fin de determinar las especificaciones técnicas y constructivas que se adapten a sus características y necesidades.

2.5.1.2. FACTORES

2.5.1.2.1. Geomorfología y Clima. -

La superficie territorial ocupada por la región, muestra un complejo tectonismo y una estratigrafía diferenciada, que está conformado por un terreno arenoso y pedroso. Casos de inundaciones (definir causas: lluvias, sismos, otros): El antecedente más representativo es el del fenómeno del niño que trae consigo catástrofes por inundaciones.

2.5.1.2.2. Climatología. -

2.5.1.2.2. Climatología

En base al mapa de clasificación climática del Perú (SENAMHI 1988), desarrollado a través del Sistema de Clasificación de climas de WARREN Thornthwaite, el Centro Poblado El Carmelo se caracteriza por presentar un clima húmedo, con lluvia deficiente en gran parte del año.

La temperatura media del aire presenta ligeras fluctuaciones a lo largo de año, incrementándose en verano y disminuyendo en invierno y respecto al comportamiento de lluvias, los acumulados de las lluvias promedio no son significativos en gran parte del año, sin embargo, suele presentarse entre los meses de enero y abril.

- Temperatura: Max. 24° C – Min. 22 °C
- Vientos: ☒ 05 Km/h ☐ 10 Km/h ☐ 20 Km/h
- Predominancia de orientación del viento: Sur a Norte.

2.5.1.2.7. Áreas Protegidas. - No se registra causal que determine que se encuentra en un Área Protegida y no ostenta la denominación de reservas naturales, zonas arqueológicas y/o monumentales.

2.5.2. ANÁLISIS ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

2.4.2.1. Medio Ambiente

La Habitación Urbana Residencial “Altos del Carmelo” del Centro Poblado El Carmelo, Distrito de Virú, no representa algún tipo de riesgo ambiental; en zona adyacente no se registra actividad que tenga impacto ambiental negativo.

2.4.2.2. Identificación de impactos ambientales

Durante la fase de ejecución de la obra, va haber afectación al medio físico tales como la generación de polvos, humos y gases emitidos por los equipos y maquinaria pesada, de igual manera va causar ruidos. Los mismos que pueden disminuirse si se monitorea el cumplimiento de las normas ambientales. En cuanto al suelo y al agua, también es probable que haya contaminación por los combustibles carburantes y lubricantes, como residuos sólidos en la fase de ejecución. Lo que también se puede mitigar si se monitorea o controla el comportamiento ambiental. Durante el transporte de materiales de la cantera a obra pueden producirse emisiones de material particulado (polvo), afectando a la población local y/o vida silvestre.

Al respecto, esta emisión de polvo puede minimizarse, humedeciendo periódicamente los caminos temporales, así como humedeciendo la superficie de los materiales transportados y cubriéndolos con un toldo húmedo. Durante el proceso de construcción se generarán materiales excedentes, los cuales deberán ser colocados en botaderos, debidamente compactados, por lo menos con cuatro pasadas de tractor de orugas, sobre de capas de un espesor adecuado.

También es probable la generación de focos infecciosos debido a la presencia de residuos sólidos y aguas residuales, los cuales son ambiente de mosquitos y otros factores de enfermedades.

2.4.2.4. CONCLUSIÓN

Se concluye que el predio donde se desarrollará el planeamiento integral para la habitación urbana Altos del Carmelo, no representa algún tipo de riesgo inminente, de carácter sísmico, pluvial, o por alguna eventual caída de huaycos, inundaciones u otro fenómeno natural, siendo de riesgo bajo.

2.6. RELACIÓN DE PLANOS

	DENOMINACIÓN DEL PLANO	N° DE LÁMINA
1	Plano de Ubicación y Localización	U-01
2	Plano Perimétrico	P-01
3	Plano de Zonificación	PZ-01
4	Plano de Usos de Suelo	PZ-02
5	Plano del Sistema Vial	PSV-01
6	Plano de Integración a la Trama Urbana más cercana	IT-01