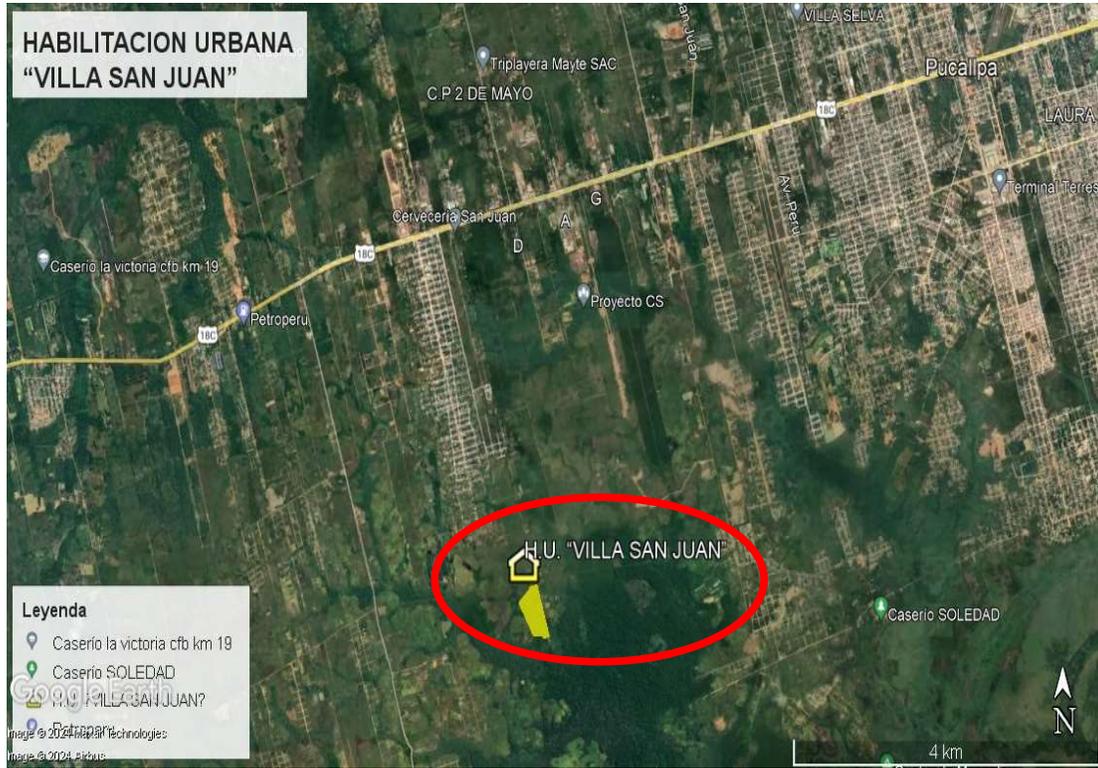


## MEMORIA DESCRIPTIVA

### PLANEAMIENTO INTEGRAL

### “PARCELACIÓN HIPÓLITO HUNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 - B”

### HABILITACION URBANA “VILLA SAN JUAN”



#### Descripción Breve;

El Planeamiento integral está regido por el DS N° 012-2022-VIVIENDA, Art. 66°: “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.

**PROPIETARIO: J & A PROMOTORA Y DESARROLLADORA  
INMOBILIARIA SAC.**

**AGOSTO – 2024**

## **INDICE**

- I. PRESENTACION**
- II. DIAGNOSTICO**
  - 2.1. ANTECEDENTES**
  - 2.2. CONSIDERACIONES GENERALES**
    - 2.2.1 MARCO LEGAL
    - 2.2.2 HORIZONTE DE PLANEAMIENTO
    - 2.2.3 FINALIDAD
    - 2.2.4 LINEAMIENTOS TECNICOS
    - 2.2.5 OBJETIVOS
    - 2.2.6 NECESIDAD DEL PI
    - 2.2.7 METODOLOGIA DEL ESTUDIO: ESTRATEGIAS
- III. CARACTERIZACION DEL AREA DE ESTUDIO**
  - 3.1. UBICACIÓN GEOGRAFICA
  - 3.2. UBICACIÓN Y LA DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION
  - 3.3. DIVISIÓN TERRITORIAL
  - 3.4. SUPERFICIE
  - 3.5. VÍAS DE ACCESO
- IV. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO**
  - 4.1 GEOMORFOLOGÍA
  - 4.2 GEOLOGÍA
  - 4.3 HIDROLOGÍA
  - 4.4 CLIMA
  - 4.5 RIESGOS NATURALES
  - 4.6 EVALUACIÓN DEL RIESGO
  - 4.7 TOPOGRAFÍA Y SUELOS
- V. EL ANALISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA VIGENTE**
- VI. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO**
- VII. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**
  - 7.1 ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
  - 7.2 PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
  - 7.3 UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS
  - 7.4 LA PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

**VIII. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI**

**IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

**X. RECOPIACIÓN DE PLANOS**

**I. PRESENTACION**

El Planeamiento Integral (PI) es el 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.

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.

Está normado por D.S. N°012-2022-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS).

El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

**II. DIAGNOSTICO:****2.1 ANTECEDENTES**

La presente memoria describe el sustento técnico normativo del Planeamiento Integral del predio rural ubicado a la altura del Km. 12.000 de la Carretera Federico Basadre margen izquierda interior 4,100 ML.; jurisdicción del Distrito de Callería; dentro de la actual área de expansión urbana denominada como Zona Agrícola (ZA) del mencionado distrito, Provincia de Coronel Portillo.

Sobre este predio se está proyectando la **HABILITACION URBANA “VILLA SAN JUAN”** del tipo **“T-3”**, la misma que al encontrarse fuera del Área de Expansión Urbana del PDU vigente de la Ciudad Pucallpa, se requiere realizar el Respectivo **Planeamiento Integral**. La incorporación a la zona urbana se formula con miras a obtener su incorporación al entorno urbano adyacente 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 la Ciudad de Pucallpa.

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.

Como es de conocimiento el asentamiento poblacional más vasto cercano al predio materia de habilitación es la Ciudad conurbada de Pucallpa; de la cual su gobierno local la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo cuenta con Plan de Desarrollo Urbano (PDU) denominado **“ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE PUCALLPA 2017-2027”** aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 013-2018 del 22 de Agosto del 2018; dicho marco normativo tiene un alcance o cobertura en el sentido Oeste (eje a la Carretera Federico Basadre) hasta el Km. 15 + 000 (límite con el Distrito de Campo verde).

## 2.2 CONSIDERACIONES GENERALES

### 2.2.1 MARCO LEGAL:

#### ➤ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

**Artículo 194:** Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Las municipalidades de los centros poblados son creadas conforme a ley.

**Artículo 195:** Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para:

**6.-** Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

**7.-** Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.

**8.-** Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.

**9.-** Presentar iniciativas legislativas en materias y asuntos de su competencia.

**10.-** Ejercer las demás atribuciones inherentes a su función, conforme a ley.

#### ➤ LEY N° 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

##### CAPÍTULO II

##### COMPETENCIAS MUNICIPALES

##### Artículo 42.- Competencias exclusivas

**a)** Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes.

**b)** Normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.

**c)** Administrar y reglamentar los servicios públicos locales destinados a satisfacer necesidades colectivas de carácter local.

**d)** Aprobar su organización interna y su presupuesto institucional conforme a la Ley de Gestión Presupuestaria del Estado y las Leyes Anuales de Presupuesto.

**e)** Formular y aprobar el plan de desarrollo local concertado con su comunidad.

**f)** Ejecutar y supervisar la obra pública de carácter local.

**g)** Aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

- h) Dictar las normas sobre los asuntos y materias de su responsabilidad y proponer las iniciativas legislativas correspondientes.
- i) Otras que se deriven de sus atribuciones y funciones propias, y las que señale la Ley.

➤ **LEY N° 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.**

Mediante esta ley, promulgada el 18 de noviembre del 2002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar El Desarrollo Regional Integral Sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a 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, los gobiernos locales, son entidades básicas de organización territorial del estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización (art. n° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: Planificar Y Concretar El Desarrollo Social, en su Circunscripción en Armonía con las Políticas y Planes Distritales, Regionales y Provinciales.

➤ **LEY N° 28611: LEY GENERAL DEL AMBIENTE**

Aprobado el 13 de octubre del 2005, define los principios y las normas básicas para la conservación del medio ambiente sostenible, de los recursos naturales y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

➤ **LEY N° 29090: LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES. URBANAS Y DE EDIFICACIONES.**

**Artículo 3.- Definiciones**

**9. Planeamiento Integral**

Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

**artículo 4.- actores y responsabilidades****9. las municipalidades**

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las citadas municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.

➤ **DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA - REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**

Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS)

**SUBCAPÍTULO II****PLANEAMIENTO INTEGRAL****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 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI**

**69.1** La preparación y elaboración de un PI, y el debido sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

- **DS. 011-2006-VIVIENDA; REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES – RNE Y SU MODIFICATORIA DS. 006-2011-VIVIENDA.**

**NORMA G.030**

**DERECHOS Y RESPONSABILIDADES**

**CAPITULO IV**

**DE LAS MUNICIPALIDADES**

**Artículo 41.- Las Municipalidades son responsables de lo siguiente:**

Contar con los instrumentos de planificación que definan los parámetros urbanísticos y edificatorios. En caso de no tenerlos, deberán priorizar su elaboración y aprobación.

**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.

- **ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2018-MPCP**  
“ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE PUCALLPA 2017-2027” aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 013-2018 del 22 de Agosto del 2018.

**2.2.2 HORIZONTE DE PLANEAMIENTO**

Su vigencia u horizonte de planeamiento es de 10 años. 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.

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.

**2.2.3 FINALIDAD**

El proyecto de Planeamiento Integral tiene como finalidad proponer la Zonificación y Vías de los predios sujetos a habilitaciones urbanas futuras y se constituya en un instrumento técnico-normativo-legal, que regule los derechos de las cargas viales, las zonificaciones y equipamientos urbanos.

**2.2.4 LINEAMIENTOS TECNICOS**

El PI contiene, como mínimo, lo siguiente:

- 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.
- h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

**2.2.5 OBJETIVOS**

El presente “PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA LA HABILITACION URBANA VILLA SAN JUAN”, ubicado en el PREDIO “PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B”, tiene como objetivo el de contar con un instrumento Técnico Normativo, que permita a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, a fin de garantizar, la ocupación racional y sostenible de los centros urbanos, la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público, la

coordinación de los diferentes niveles de gobierno Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local, la distribución equitativa de los beneficios y cargas, la seguridad y estabilidad.

El Planeamiento Integral permitirá la **asignación de Zonificación y vías, y con fines de integración al suelo urbano más cercano** del Ámbito de Intervención, para la incorporación al Plan de Desarrollo Urbano al 2027, del predio rústico ubicado en la Provincia de Coronel Portillo.

#### **2.2.6 NECESIDAD DEL PI**

La aprobación del “PLANEAMIENTO INTEGRAL PARA LA HABILITACION URBANA VILLA SAN JUAN”, ubicado en el PREDIO “PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B”, permitirá la aprobación de la Habilitación Urbana con fines de edificar Viviendas de Interés Social, enmarcados dentro los programas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en beneficio de las familias carentes de viviendas de la Provincia y Distritos cercanos.

El desarrollo de un programa de Lotes para Viviendas de Interés Social, ha de beneficiar a familias de la Provincia y Distritos cercanos, dándoles la posibilidad de acceder a una Vivienda, con servicios públicos de Agua Potable, Desagüe, Energía Eléctrica, estacionamientos, veredas, calzadas pavimentada.

El Proyecto, permitirá se genere trabajo dando ocupación directa en indirecta.

Permitirá el desarrollo y ocupación racional, proyectada de uso de suelo, acorde con las normas vigentes. A diferencia de la ocupación y construcción informal de viviendas.

#### **2.2.7 METODOLOGIA DEL ESTUDIO: ESTRATEGIAS**

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2017 – 2027), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

#### **UBICACIÓN Y ENTORNO**

El desarrollo de la propuesta de Planeamiento Integral sobre los predios ubicados en el PREDIO “PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B”, se plantea en mérito a las características del sector, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Villa San Juan y áreas circundantes) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Recreación, Educación, entre otras.

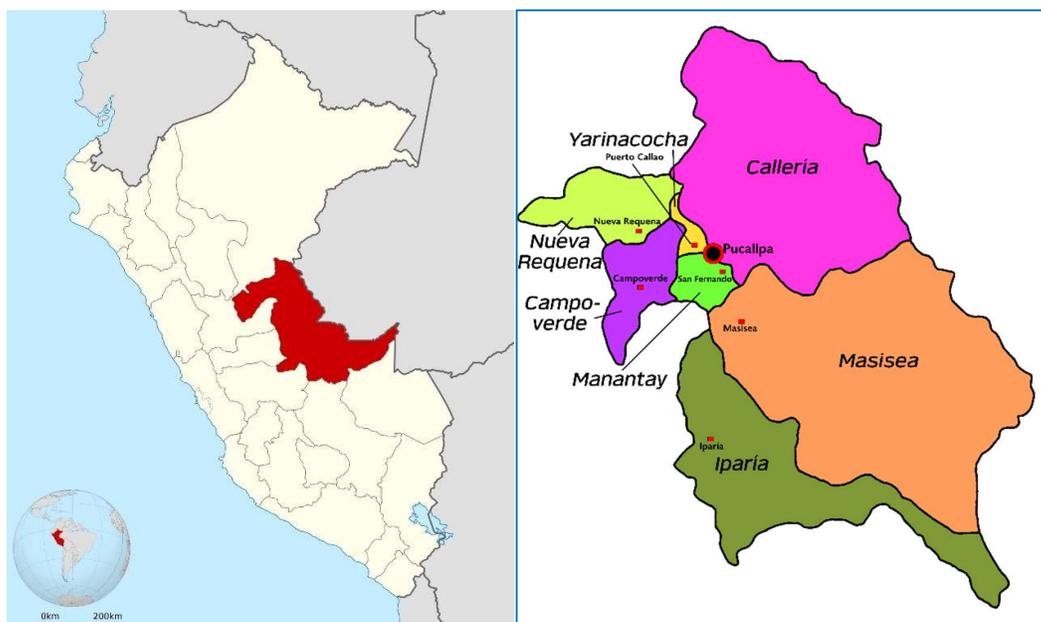
### CONECTIVIDAD

El sector previamente mencionado posee grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicada al ingreso (CARRETERA FEDERICO BASADRE PUCALLPA - LIMA) del área urbana consolidada de la ciudad de Pucallpa, la cual posee equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta con una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la carretera Federico Basadre, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

### III. CARACTERIZACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO:

#### 3.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA

El área de intervención se encuentra ubicado en el distrito de Callería, en la provincia de Coronel Portillo y departamento de Ucayali.



Localización Geopolítica de la provincia de coronel portillo

El distrito de Callería se encuentra ubicado en las siguientes coordenadas:

**Coordenadas** 8°23'00"S 74°33'00"O



El distrito de Callería es uno de los siete que conforman la provincia de Coronel Portillo, ubicada en el departamento de Ucayali en el Perú. Su capital es la ciudad de Pucallpa.

Limita por el Norte con el **departamento de Loreto**, por el Este con el **Brasil**, por el Sur con el **distrito de Masisea** y por el Oeste con el **distrito de Campoverde**, el **distrito de Nueva Requena**, el **distrito de Yarinacocha** y el **distrito de Manantay**.

Tiene una extensión superior a los 10 000 kilómetros cuadrados y una población superior a los 225 000 habitantes. En este distrito se extiende la ciudad de **Pucallpa**, que es su capital y es la segunda ciudad en importancia de la **Amazonía** peruana después de **Iquitos**.

### 3.2 UBICACIÓN Y LA DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

En concordancia con el RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, su entorno inmediato, 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. 37º y 38º Cap. V Título II del RNE).

El Planeamiento Integral propuesto se encargará de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para la habilitación urbana villa san juan en relación al proceso de urbanización, es decir, a la evolución del suelo rústico al transformarse en urbano.

#### ASPECTOS GENERALES DEL PREDIO

El área total de estudio comprende el predio denominado PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, cuya superficie total asciende a 13Has. 00 mt<sup>2</sup>. Se localiza entrando 4 km. margen izquierda por el km. 13 de la carretera Federico Basadre dirección Pucallpa – Lima. En esta extensión se analiza la trama vial existente de su contexto mediato e inmediato y su conexión urbana con el área materia del planeamiento integral.

**UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO**

REGION NATURAL	:	SELVA
DEPARTAMENTO	:	UCAYALI
PROVINCIA	:	CORONEL PORTILLO
DISTRITO	:	CALLERIA
UBIGEO	:	250101



**MEDIDAS Y LINDEROS:**

La **PARCELACIÓN HIPÓLITO HUNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 - B** donde se ejecutará la **HABILITACION URBANA "VILLA SAN JUAN"** tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

**POR EL NORTE** En línea quebrada de dos tramos colinda con el predio del Sr. Manuel Romayna Magin, **Tramo 1:** del vértice 6 al 7 con una distancia de 204.90 ml. y **Tramo 2:** del vértice 7 al 8 con una distancia de 24.69 ml. y en línea recta colinda con el predio Parcelación Hipólito Unanue II Etapa – Parcela 02-A del vértice 8 al 1 con una distancia 126.59 ml.

**POR EL ESTE** En línea recta colinda con el Camino Carrozable del vértice 1 al 2 con una distancia de 575.71 ml.

**POR EL SUR** En línea quebrada de tres tramos colinda con el Bajéal, **Tramo 1:** del vértice 2 al 3 con una distancia de 72.17 ml. **Tramo 2:** del vértice 3 al 4 con una distancia de 64.06 ml y **Tramo 3:** del vértice 4 al 5 con una distancia de 94.55 ml.

**POR EL OESTE** En línea recta colinda con la posesión del Sr. Joas Mori Luna del vértice 5 al 6 con una distancia de 407.00 ml.

**PERÍMETRO** : 1,569.67 metros lineales.  
**ÁREA** : 13.0000 Has.

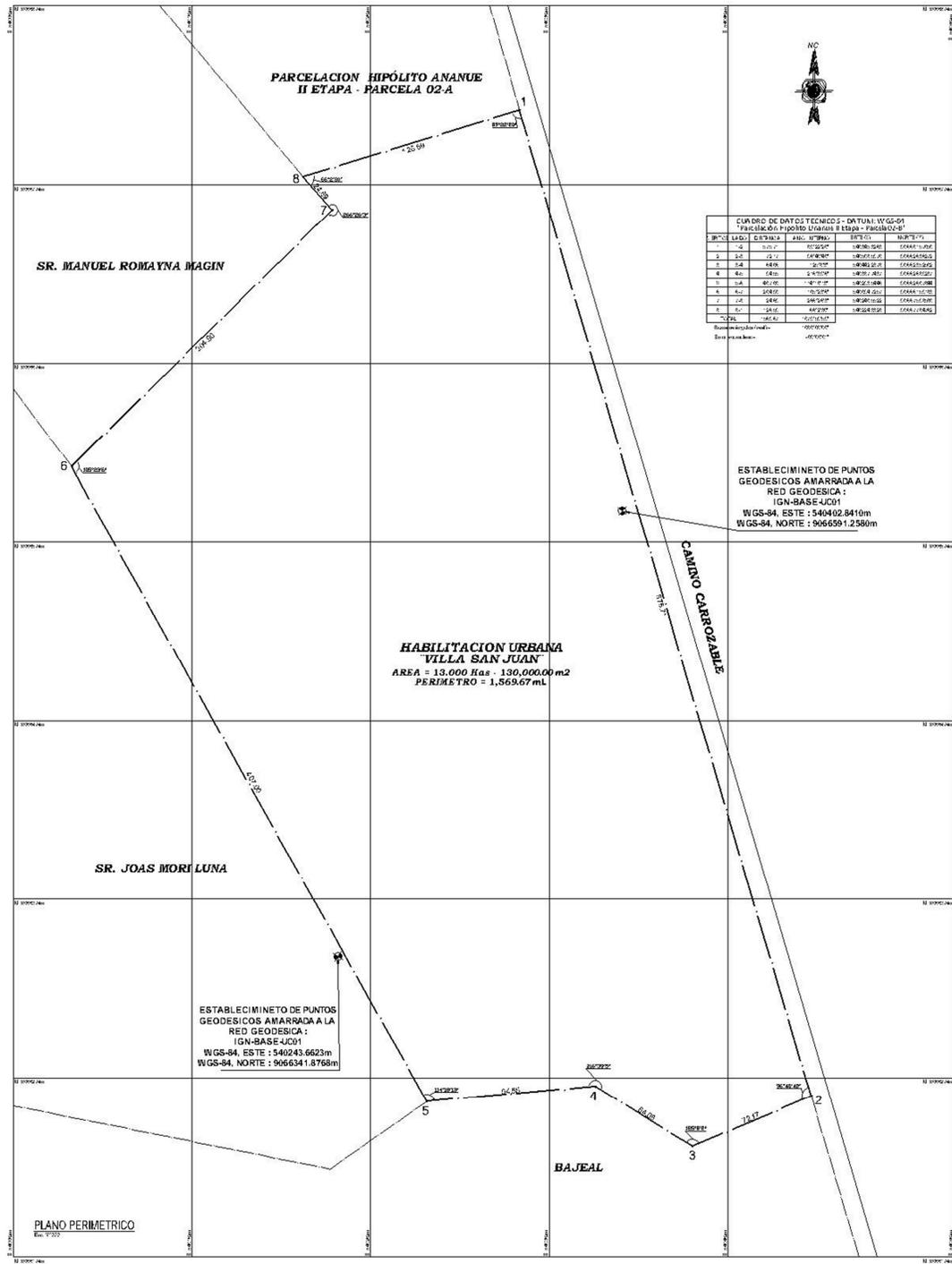
**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS (Poligonal Perimétrica)**

La ubicación del Predio **PARCELACIÓN HIPÓLITO HUNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 - B** donde se ejecutará la **HABILITACION URBANA "VILLA SAN JUAN"** ha sido georreferenciado en el Sistema de Coordenadas oficiales UTM, referidas al Datum WGS-84 – Zona 18-Sur, siendo estos datos los siguientes:

CUADRO DE DATOS TECNICOS - DATUM: WGS-84 "Parcelación Hipolito Unanue II Etapa - Parcela 02-B"					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	575.71	89°22'20"	540345.3263	9066815.7050
2	2-3	72.17	96°40'40"	540508.5970	9066263.6272
3	3-4	64.06	125°8'3"	540442.2378	9066235.2502
4	4-5	94.55	216°39'6"	540387.7437	9066268.9237
5	5-6	407.00	114°18'13"	540293.5446	9066260.7844
6	6-7	204.90	105°23'6"	540094.7257	9066615.9183
7	7-8	24.69	266°26'3"	540240.5522	9066759.8580
8	8-1	126.59	66°2'30"	540224.3328	9066778.4762
TOTAL		1569.67	1079°59'59"		

Suma de ángulos (real) = 1080° 00'00"      Área = 13Has. 00 mt<sup>2</sup>  
 Error acumulado = - 00°00'01"      Perímetro = 1,569.67 ml.

PLANEAMIENTO INTEGRAL PREDIO "PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B"



PLANO PERIMETRICO (P-01)

### 3.3 DIVISIÓN TERRITORIAL

El predio materia del Planeamiento Integral se encuentra Fuera de la Expansión Urbana del Distrito de Callería, no contando con zonificación asignada y vías primarias reconocidas con fines de integración; de conformidad con la **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE PUCALLPA 2017-2027** aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 013-2018 del 22 de Agosto del 2018.

### 3.4 SUPERFICIE

El Planeamiento Integral comprende el predio rústico denominado PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, cuya superficie total asciende a 13Has. 00 mt<sup>2</sup>.

### 3.5 VÍAS DE ACCESO

La vía de acceso principal y central del distrito de Callería es en forma horizontal es la avenida Federico Basadre y las vías verticales principales de acceso a esta ciudad son la avenida Aviación Jr. Los Laureles.

Se accede al predio rustico PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, mediante una Trocha Carrozable entrando 4 km. margen izquierda altura del km. 13 de la carretera Federico Basadre dirección Pucallpa – Lima.

## IV. **CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO:**

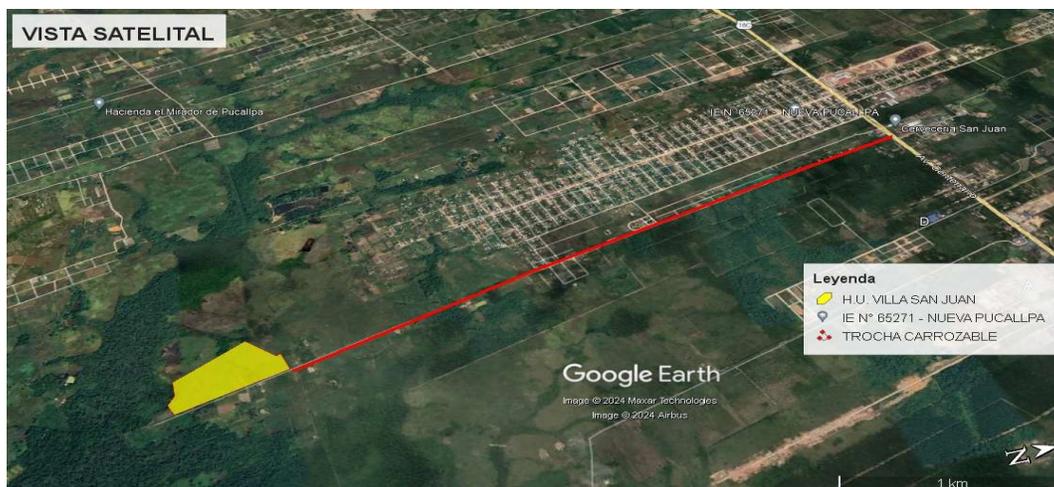
El sector del Planeamiento Integral comprende un área de 13.0000 Has. cuyo perímetro está delimitado por un paisaje con vegetación natural, estando en su entorno inmediato la vía CARRETERA FEDERICO BASADRE. Para acceder a la zona de estudio a partir de la CARRETERA FEDERICO BASADRE se tiene una vía como trocha carrozable hacia el sur oeste que conecta el predio materia del planeamiento integral y que constituirá el eje de integración vial. Para acceder a la zona de estudio a partir de la Ciudad de Pucallpa.





FOTOS REALIDAD DEL TERRENO

En el entorno inmediato se ubica el AA.HH. Nueva Pucallpa, AA.HH. Esperanza del Porvenir, Planta Cervecería San Juan, así como núcleos urbanos que se han desarrollado sin planificación y que responde a una ocupación que demanda de viviendas por el desarrollo agroindustrial del sector y la oferta laboral que tiene como aspirantes a los pobladores de las zonas aledañas del interior de la provincia de coronel Portillo.



#### **4.1 GEOMORFOLOGÍA**

Es el estudio del origen y desarrollo sistemático de todas las formas del relieve de la tierra. Strahler, A.N (1974) se interesa en los procesos y estados, así como en el desarrollo de las formas del relieve. En cuanto al relieve del predio en mención, corresponde a una región de Selva Baja del Llano amazónico, que presentan las siguientes geoformas: terrazas que son relieves llanos de rellenos aluviales, sin consolidados de arena, limos y arcillas en diversas proporciones y en gruesos bancos estratificados; bajiales que son desniveles casi planos; caños que son los comunicadores o canales entre dos ríos, cochas o lagos; lagos, cochas, ríos meándricos con pendiente casi 0° que divagan como el Ucayali y el Manantay; los desniveles del relieve están entre más o menos 4 metros con ondulaciones en la superficie del relieve.

#### **4.2 GEOLOGÍA**

En algunos lugares existen rocas del Paleozoico y Cretáceo. Sin embargo, la mayor parte proviene del Terciario, estando éste fallado y plegado. En cuanto al relieve del predio en mención se realizaron estudios existen suelos del Cuaternario, formado por suelos finos arcillosos, limosos y arenosos.

#### **4.3 HIDROGRAFIA**

Hidrográficamente consideramos al lago Yarinacocha que se ubica en el noreste y el lago Cashivococha que se ubica al norte; ambos tienen características paisajísticas muy importantes y sirven de comunicación; por otro lado, las zonas colindantes del lago Pacacocha, que se encuentra en baja, atraviesan un proceso de urbanización. El río Ucayali se manifiesta en etapas de crecientes y decrecientes.

#### **4.4 CLIMA**

El área de estudio presenta un clima tropical cálido húmedo propio de la Selva Baja, que se expresa en los datos recopilados en el campo y cuyos elementos han sido analizados mediante el criterio de Koppen, ya que el clima se define como el promedio estadístico a largo plazo de los elementos meteorológicos (precipitación, temperatura, radiación, vientos) y es un condicionante para el crecimiento de las plantas; además juega un rol principal en las actividades del hombre, que se convierte en un elemento importante que debe ser considerado dentro de la planificación.

#### **4.5 RIESGOS NATURALES**

En la región Ucayali se han identificado un total de 452 peligros geológicos y geohidrológicos, de las cuales 78 son zonas críticas, es decir en un 17.25% del total.

Los peligros geológicos se refieren a los movimientos en masa como deslizamientos, derrumbes, caídas de rocas, flujos (huaycos) y erosiones de ladera. Los peligros geohidrológicos se refieren a las inundaciones y erosiones fluviales.

Las inundaciones y erosiones fluviales se producen en las riberas de los ríos principales, como el Ucayali, Aguaytía, Purus y Tamaya, afectando principalmente a las poblaciones que se encuentran ubicadas en sus riberas, destacando los sectores de Puerto de Pucallpa, Nuevo San Juan-Juan Velasco Alvarado, Masisea, Bolognesi, etc.

Por las características físico - geográficas que presenta el Predio Rustico en mención, ubicado en la zona del proyecto, **NO** está sujeto a la ocurrencia de fenómenos de geodinámica interna, y que **NO** tienen incidencia sobre la superficie donde se ubican obras civiles como construcción, carreteras, puentes etc.

#### **4.6 EVALUACIÓN DEL RIESGO**

En La zona del predio rustico PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, NO se ha identificado el posible riesgo de INUNDACIONES NI EROSIONES PLUVIALES. Por lo que puede permitirse la futura habilitación urbana y la construcción de viviendas.

#### **4.7 TOPOGRAFÍA**

El terreno presenta un relieve accidentado, se observaron 02 sectores donde es zona baja y un sector donde el monte es alto, el resto es un terreno plano y horizontal.

### **V. EL ANALISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA VIGENTE:**

La realización del PI se deberá considerar en la actualización del Plan de Desarrollo Urbano al 2027, siendo el PI elaborado de acuerdo al **DS N°012-2022 - VIVIENDA**, modificatoria del DS N°022-2016-VIVIENDA con el cual se elaboró el Plan de Desarrollo Urbano Vigente, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS). De acuerdo al **DS N°012-2022 - VIVIENDA**, para definir una Zonificación, ésta debe tener en cuenta su vinculación con la Clasificación del Suelo, esto permitirá la gestión y organización del suelo de manera reformada y mejor direccionada a futuro.

### **VI. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO:**

- ❖ El PI está regulado por el DS N°012-2022-VIVIENDA
- ❖ Su vigencia u horizonte de planeamiento es de 10 años.
- ❖ Su objetivo es asignar zonificación y vías a los terrenos rústicos que no se encuentran contenidos dentro del PDU vigente.
- ❖ La finalidad del PI es integrarse al suelo urbano para su incorporación al PDU vigente al 2027.
- ❖ La necesidad del PI es la realización de la habilitación urbana villa san juan.
- ❖ El predio se ubica en la PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, Distrito de Callería, Provincia de Coronel Portillo y Departamento de Ucayali – Perú, aproximadamente a 13.00 km aprox. desde el centro de Pucallpa.
- ❖ El terreno está situado en zona plana y ligeramente ondulada, con un relieve de pendiente baja. Es un terreno eriazo con presencia de vegetación arbustiva, propia del bosque seco.
- ❖ Habilitación Urbana; es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, agua y desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, además de pistas y veredas, delimitando mediante las áreas públicas y privadas.

**VII. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL:**

En concordancia con el RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del distrito correspondiente, (Art. 37º y 38º Cap. V Título II del RNE).

El DS. 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, establece que el 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, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones. (Art. 66. Sub Cap. II del DS. N°012-2022-VIVIENDA).

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para la Provincia de Coronel Portillo en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

En esta perspectiva, la presente propuesta de Planeamiento Integral del predio PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B, se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración municipal referida a la política de Gestión ordenada del territorio y mejora del hábitat, concordante con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027.

Considerando que el predio rústico descrito, no se encuentra ubicado en Zona de protección o reserva natural, no está afectado como Zona de Restos Arqueológicos, 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; teniendo su cercanía a la zona urbana consolidada AA.HH. NUEVA PUCALLPA, AA.HH. ESPERANZA DEL PORVENIR y estando próximo al límite de expansión urbana, 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 y comercio local, su cambio de uso a Zonificación **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (RDM: R4 – R3)**, considerando que hay factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica, provisión de agua potable y alcantarillado y se encuentra próximo a áreas urbanas consolidadas.

**7.1 LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

El área es clasificada como Zona **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (RDM: R4 – R3)**, área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible por D. S. N° 012-2022-VIVIENDA, así como el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pucallpa 2017-2027.

En el Plano de Zonificación, se indica la Zonificación **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (RDM: R4 – R3)** del sector, así como la Zonificación de su contexto inmediato. Los lotes para usos asignados a la Habilitación Urbana serán definidos en proceso de Diseño de Habilitación Urbana; Se ha previsto en concordancia con los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Ministerio de Educación; Recreación Pública, Parques Zonales y Otros Fines.



PLANO DE ZONIFICACION

## 7.2 PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS

En base al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. N° 012-2022-VIVIENDA, se propone para la Habilitación Urbana "Villa San Juan" los siguientes aportes urbanísticos y edificatorios:

CUADRO N° 1: ZONIFICACION RESIDENCIAL							2017-2027	MPCP
ZONIFICACION	USOS (1)		DENSIDAD NETA MAX. Hab/Ha	LOTE MINIMO NORMATIVO (M2)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (ML)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (PISOS)	AREA LIBRE MINIMA (%)	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB (2)	UNIFAMILIAR		250	200	10	3	35	
				1000	15			
	MULTIFAMILIAR		1250	600	18	3+azotea	30	
	CONJUNTO RESIDENCIAL		1850	600	18	5+azotea	40	
	UNIFAMILIAR		550	90	60	2+azotea	20	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM (2)	MULTIFAMILIAR	Frente a calle	2100	120	8	5+azotea	30	
		Frente a parque o avenida	3170	300	10	8+azotea	35	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a calle	3000	600	18	8+azotea	40	
		Frente a parque o avenida (3)	Area min. De dpto.			1.5(a+r)		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	MULTIFAMILIAR	Area min. de Dpto.	800	18	1.5(a+r)	30		
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Area min. de Dpto.(4)	800	18	1.5(a+r)	40		

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del programa del Fondo MI VIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450.00 m2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para los conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH.010 del RNE, las equivalencias de las nomenclaturas de la zonificación actual con la anterior es: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM, y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua (R1, R2, R3, R4,.....), se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguno: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8.

(3) Avenida de más de 20 ml se sección, con berma central, el parque debe cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(4) Área mínima de 60 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

a: Ancho de vía      r: Retiros

### Zonificación: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM: R3 – R4).

Son aquellas zonas caracterizadas por el uso residencial predominantemente unifamiliar y bifamiliar, quintas, así como el uso multifamiliar y de conjunto residencial, admitiéndose como actividades urbanas compatibles el uso mixto con comercio local, comercio vecinal, vivienda taller e industria elemental, complementaria y liviana, en concordancia al Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo Urbano y al Cuadro de Niveles Operacionales con fines Industriales que forma parte del presente Reglamento de Zonificación.

La Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDM) propuesta tendrá los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

**a) Densidad Neta.**

Las Zonas Residencial de Densidad Media R3 y R4 tendrán para proyectos unifamiliares una Densidad neta de 560 Hab./Ha., para proyectos multifamiliar frente a calle 2100 Hab./ha. y frente a Parque y/o avenida 3170 Hab./Ha. Para conjuntos residenciales, se establece 3000 Hab./Ha y frente a Parque y/o avenida 3170 Hab./Ha. se establece como parámetro el Área mínima del Departamento de (03) dormitorios que es de 60.00 m<sup>2</sup>., para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE.

**b) Dimensiones de Lotes.**

Para las Zonas de Residencial de Densidad Media (RDM) de Uso Unifamiliar se establece un Lote mínimo normativo de 90.00 m<sup>2</sup>. con un frente de 6.00 ML. Para el Uso Multifamiliar frente a calle un Lote mínimo normativo de 120.00 m<sup>2</sup>. con un frente de 8.00 ML. Finalmente, para el uso de Conjunto Residencial se establece un Lote de 300.00 m<sup>2</sup>. y un frente de 10.00 ML.

**c) Sub-División de Lotes.**

Sólo se permitirá la subdivisión de lotes cuando estos tengan el doble del área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica, de manera tal que los lotes producto de la subdivisión cumplan con los requisitos mínimos establecidos para la zonificación.

En áreas consolidadas se podrá efectuar subdivisiones con áreas menores a las normativas, teniendo en consideración los patrones predominantes de uso y la calidad arquitectónica de la edificación y/o anteproyecto arquitectónico que lo sustente.

**d) Altura de la Edificación.**

La altura máxima normativa de edificación para la Zonificación RDM está establecida por pisos, calculándose la misma en función del uso, así para el uso unifamiliar el número es de 3 + Azotea. Para el uso multifamiliar frente a calle 05 + azotea; frente a Parque o avenida 8 + azotea. Finalmente, para el uso de Conjunto residencial la altura de edificación será de 8 + azotea y frente a parque o Avenida ésta se calculará en función del ancho de la vía y los retiros establecidos según la fórmula ( 1.5 (a+r) ).

**e) Coeficiente de Edificación.**

El coeficiente de edificación para las zonas R3 y R4 será de 2.10 para vivienda unifamiliar y bifamiliar; 2.80 para vivienda multifamiliar y 3.5 para conjunto residencial.

**f) Área Libre.**

Para los proyectos arquitectónicos de uso unifamiliar y multifamiliar frente a calle, el área libre mínima será de 30%; para el uso multifamiliar frente a parque o avenida será de 35%, y finalmente para Conjuntos Residenciales será de 40%.

**g) Retiros.**

Para las zonas Residenciales de Densidad Media (RDM). No se establecen retiros frontales.

**h) Volados y/o aleros.**

Para las nuevas habilitaciones en el área de expansión urbana no se permitirá voladizos sobre la vereda, salvo en el caso que sean para protección para lluvias.

**i) Estacionamientos.**

En las Zonas RDM ubicadas en las zonas de expansión urbana no es exigible el estacionamiento dentro del Lote. Para los lotes ubicados dentro del denominado centro urbano se exigirá su provisión dentro del Lote. Dentro de estas mismas zonas en los lotes que permitan construcciones multifamiliares la exigencia será de 01 estacionamiento por cada 04 viviendas y/o departamentos.

En los procesos de habilitación urbana que consideren lotes con frentes a calles peatonales deberán proveer de áreas comunes de estacionamiento en las que se deberá proveer un espacio por cada 03 unidades de vivienda.

**j) Usos Permitidos.**

Se permitirá el establecimiento de otros usos indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso del Suelo para fines de edificación, siempre y cuando dicha actividad específica no constituya molestia ni riesgo para el vecindario, siendo estos los siguientes:

**Uso Comercial.**

Se permitirá el uso comercial del nivel local (C1) y Vecinal (C2) en el primer piso, principalmente de tiendas de expendio de artículos de primera necesidad.

Se permitirá el uso comercial en lotes residenciales ubicados frente a zonas comerciales C1 y C2 separado por calles locales resultantes de los procesos de habilitación urbana.

**Uso Industrial.**

Se permitirá el establecimiento de actividades industriales de acuerdo al Índice para la Ubicación de Actividades Urbanas y el Cuadro de Niveles Operacionales para Fines Industriales anexo al presente Reglamento. Se permitirá el uso de Vivienda Taller (IR-1).

**7.3 UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS**

Los equipamientos urbanos, son aquella infraestructura que toda habitación urbana, necesita para albergar las actividades complementarias a la vivienda, como son servicios o actividades económicas básicas. Tomando como premisa lo anterior, se propone reforzar las actividades económicas básica como es la necesidad de un área de recreación publica y turística; así como vías de acceso, que permitirá la actividad recreativa.

La habitación urbana para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público.

Como resultado, en base a la **Norma Técnica TH 010** contenida en el **Capítulo II del RNE**, se propone para el Planeamiento Integral Predio PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 – B de acuerdo a su tipo los siguientes aportes reglamentarios, donde las áreas serán propuestas en el proceso de diseño de habitación urbana:

Tipo	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios		TOTAL
			Educación	Otros Fines	
1	8%	2%	2%	1%	13%
2	8%	2%	2%	1%	13%
3	8%	1%	2%	2%	13%
4	8%	-	2%	3%	13%
5	8%	-	2%	-	10%
6	15%	2%	3%	4%	24%

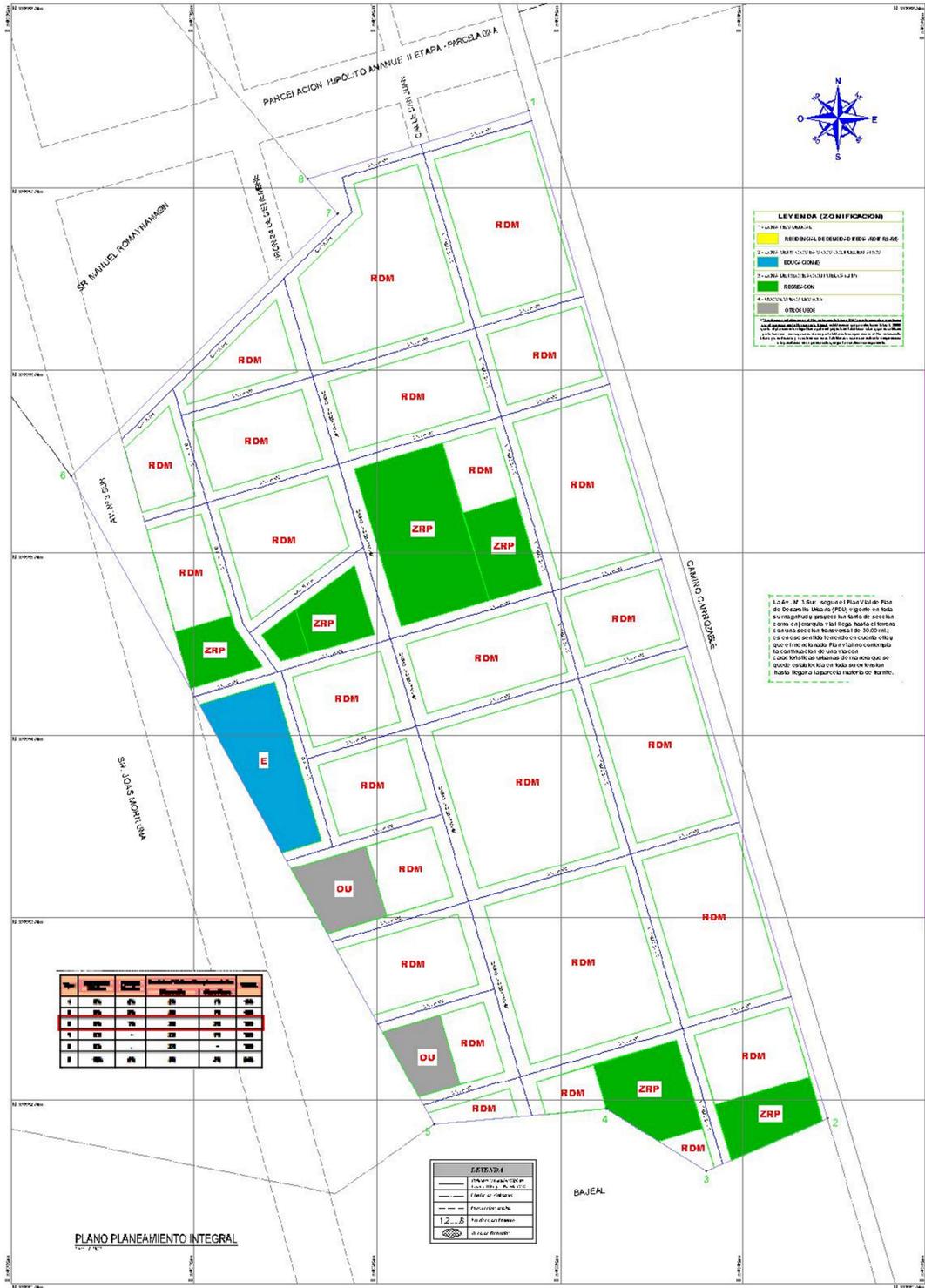
El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros de carácter comunal, se ubicarán en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habitación urbana.

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

- Recreación Pública : 800 m2
- Ministerio de Educación : Lote Normativo
- Otros Fines : Lote Normativo
- Parques Zonales : Lote Normativo

Cuando el área de los aportes resulte menor que los mínimos establecidos, podrán redimirse en dinero, calculándose el monto de la redención al valor de tasación arancelaria del metro cuadrado del terreno urbano.

PLANEAMIENTO INTEGRAL PREDIO "PARCELACIÓN HIPÓLITO UNANUE II ETAPA C.P./PARC. 02 - B"



PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### **7.4 PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA**

Para el presente Plan Integral, debido a que está destinado para uso de Viviendas de interés Social, se aplica lo indicado en la RM 010-2018-VIVIENDA, descrito en el Art. 8 Del diseño de Vías. En este sentido los parámetros descritos, cumplen las características mínimas exigidas.

El objetivo de la propuesta del Sistema Vial del Planteamiento Integral es establecer una red que satisfaga la demanda de movilidad, que garantice la interrelación entre los diferentes sectores del área urbana que se integre, a la habilitación urbana con el distrito y/o provincia.

Las secciones involucradas en la presente propuesta están definidas de la siguiente manera:

##### **PROPUESTA VIAL PARA PLANEAMIENTO INTEGRAL:**

La presente propuesta de Sistema Vial, tiene la finalidad de integrar a la proyectada Habilitación Urbana “Villa San Juan”, con la trama urbana más próxima, en este caso de la ciudad de Pucallpa, para lo cual se propondrá la infraestructura vial que permita la movilidad y accesibilidad de las personas, desde y hacia sus predios, y de esta manera lograr su integración a la trama urbana existente.

##### **Situación Actual:**

En la actualidad, al predio se accede por medio de una vía carrozable existente S/N, esta vía llega directamente hasta la carretera Federico Basadre, a la altura del km 13.000 y desde esta vía se conecta a la ciudad de Pucallpa por medio de la Av. Centenario, de esta manera, estas dos vías logran articular y conectar al predio con la trama urbana existente, debido a que la Carretera Federico Basadre posee un alcance o jerarquía de Vía Regional De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Pucallpa (PDU Pucallpa), y cuenta con un radio de influencia metropolitano, articulándolo con la ciudad de Pucallpa.

Así mismo el PDU de la Ciudad de Pucallpa proyecta la continuidad vial de vías arteriales y colectoras que sin embargo una de ellas colinda o atraviesan el predio materia de planeamiento “AVENIDA N° 3 (SUR)”, es en ese sentido que se está planteando vías de similares características que articulen con la trama vial ya existente y con ello lograr una óptima fluidez comunicacional entre la futura urbanización y centro urbano de la Ciudad de Pucallpa.



PROPUESTA DE INTEGRACION VIAL



DETALLE PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

**VÍAS PROPUESTAS:****Vías Arteriales:**

Son aquellas vías que, por su posición, jerarquía, magnitud y continuidad en el sistema vial urbano, articula cada uno de los Sectores Urbanos de la ciudad de Pucallpa, los vincula con sus respectivos Subcentros de servicios y con los Anillos Viales arteriales. Llevan volúmenes medios de vehículos, a velocidad media de circulación.

A partir de estas vías se propone consolidar “Ejes Sectoriales y de Servicios” que puede generar, promover e inducir actividades comerciales y de servicios a nivel de sectores, proponiéndose una zonificación comercial adecuada.

**Vías Colectoras:**

La función principal de estas vías es articular cada uno de los lotes Urbanos, vincularlos con sus respectivos Subcentros de servicios, así como articular las vías locales hacia las vías arteriales (anillos viales arteriales y los ejes axiales arteriales).

A partir de estas vías se puede consolidar “Ejes Zonales de Comercio y Servicios” que puede generar y promover actividades comerciales y de servicios a nivel de subsector.

**Vías Locales:**

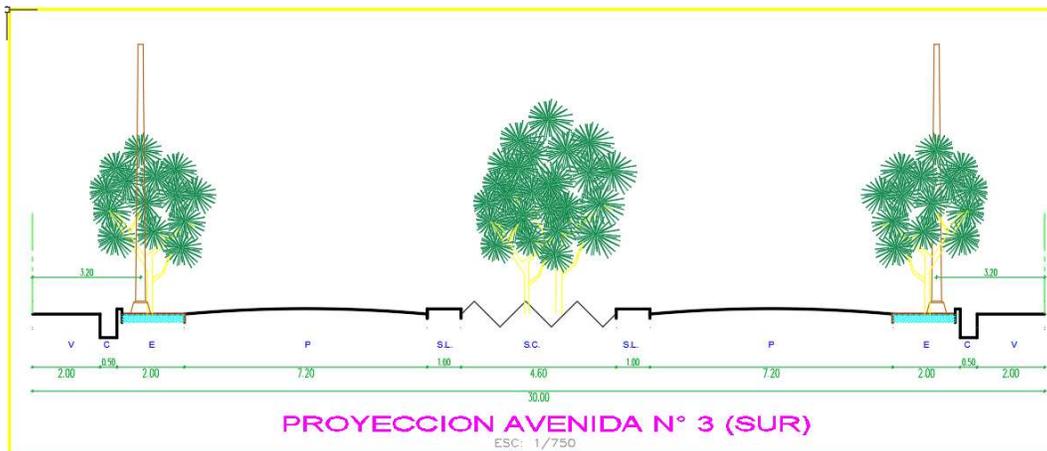
Son aquellas vías cuya función principal es proveer acceso a los predios o lotes debiendo llevar únicamente su tránsito propio de ingreso como de salida.

Por dichas vías transitan vehículos livianos, ocasionalmente vehículos semipesados, se permite el estacionamiento vehicular.

Las Vías Locales se relacionan entre sí con las Vías Secundarias, y en algunos casos con las Vías Principales.

Las Vías Locales son todas aquellas que no se han mencionado en las Vías Principales o Secundarias.

**VÍA ARTERIAL:**



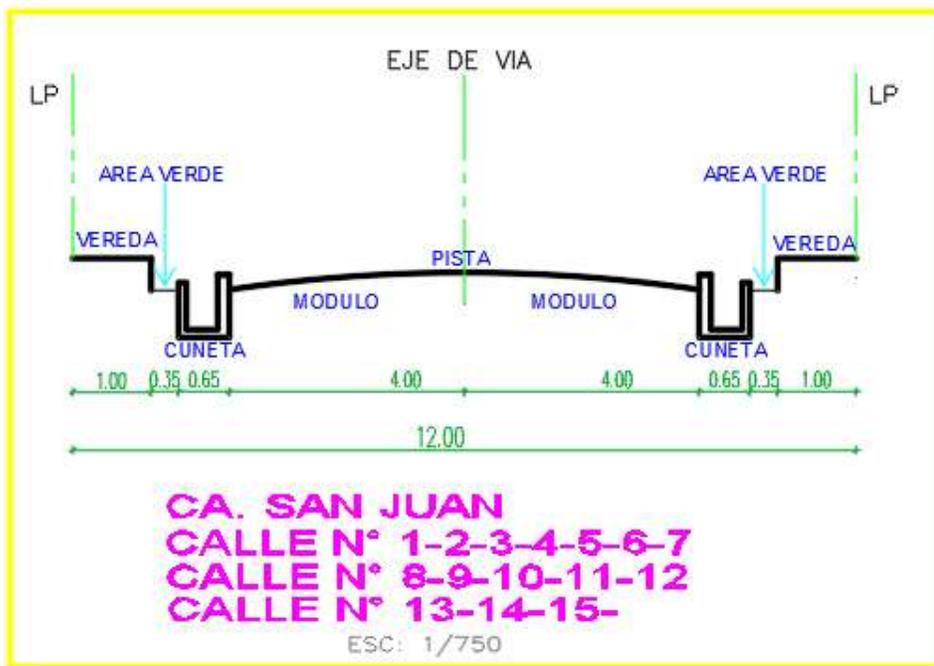
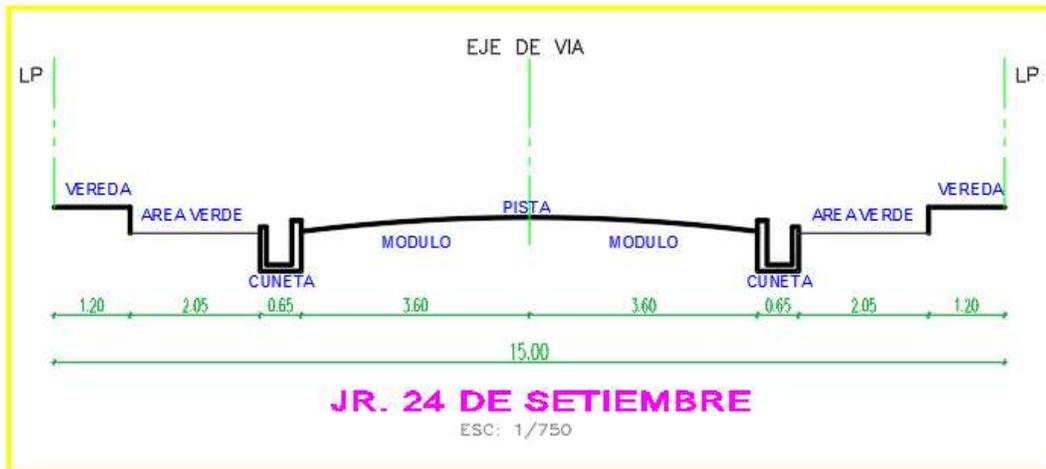
Esta vía de 30.00 ml. de sección transversal total se constituye como la proyección de la AVENIDA N° 3 (SUR), contemplada en el Plan Vial del PDU vigente y que se encuentra propuesta en el Planeamiento Integral de la Habilitación Urbana Industrial APEMEPD, ubicada a 4000 ml. rumbo sur de la habilitación urbana materia de Planeamiento Integral.

**VÍA COLECTORA:**



Esta vía (CAMINO CARROZABLE) de 13.00 ml. de sección transversal total se constituyen como una vía existente en el presente planeamiento integral, que a su vez son las que articulan con las vías locales internas de la habilitación, sin dejar de mencionar que se constituye en la actualidad como único acceso a los terrenos de la proyectada habilitación.

**VÍAS LOCALES:**



Estas vías (Jr 24 de Setiembre, Ca. San Juan y las Calles N° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15) de 12.00 ml. de sección transversal total se constituyen como las vías internas de la Habilitación Urbana que articulan con las vías colectoras perimétricas que a su vez de acuerdo con su emplazamiento conducen a la zona urbana consolidada.

**VIII. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI:**

Para el monitoreo y seguimiento del Planeamiento Integral, se diseñará un conjunto de procedimientos y acciones que contribuyan a la consecución de los objetivos propuestos en el Plan.

**IMPLEMENTACION**

Realizar la verificación del cumplimiento de los objetivos y estrategias propuestas en el Planeamiento Integral, a través del comité técnico que estaría conformado por los representantes de la municipalidad de Distrital, en las aprobaciones de los proyectos de habilitación urbana a desarrollar lo que deberán cumplir la propuesta planteada en el PI.

Fortalecimiento de las Gerencias o subgerencias que tienen relación con el desarrollo urbano de los distritos, así como de las unidades orgánicas que se encargarán de promover, organizar, orientar y conducir los proyectos de Habilitaciones Urbanas futuras. Por tanto, se requiere que dichas Gerencias, Subgerencias y Unidades orgánicas involucradas, estén adecuadamente implementadas con personal calificado y equipamiento moderno.

Es fundamental fortalecer el recurso humano con el que cuente la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, en términos de formación, experiencia y competencias adecuadas para las labores que deben desempeñar. Así mismo, es necesario capacitarlo de manera permanente en los temas estratégicos para los procesos de planificación urbana del territorio, de corto, mediano y largo plazo, así como para los procesos de seguimiento y monitoreo que deben ser implementados para la correcta incorporación del Planeamiento Integral al PDU vigente de la ciudad.

**SEGUIMIENTO**

El objetivo de establecer el sistema de seguimiento y monitoreo del Planeamiento Integral es registrar y observar de manera continua el proceso de cumplimiento del PI, para evaluarlo y definir oportunamente las acciones necesarias para mejorar la ejecución de las aprobaciones de los proyectos de Habilidadación Urbana y su ejecución en el que deben de respetar los equipamientos propuestos como aportes a la ciudad y la trama vial propuesta para la correcta integración a la trama urbana consolidada, corresponde a la Municipalidad Provincial de Coronel Portillo, el seguimiento para que el PI se cumpla.

Las actividades que se deberán realizar para el monitoreo del plan serán:

- Revisión continua, para observar cambios en la implementación del plan.
- Documentación sistemática, para documentar este proceso de cambio.
- Análisis y toma de decisiones, para reflexionar, hacer ajustes y rectificar.

**VALUACIÓN**

Esta acción permitirá determinar de la manera más sistemática y objetiva posible, la pertinencia, eficacia, eficiencia e impacto de las actividades con respecto a los objetivos. La evaluación tiene por objeto determinar si un proyecto ha producido los efectos deseados en las personas, hogares e instituciones y si estos efectos son atribuibles a la ejecución del Planeamiento Integral. La evaluación de impacto se basa en el contraste entre la situación de partida y lo que ocurre una vez que la formación ha tenido lugar. Ese contraste busca revelar los cambios que se pueden atribuir a la intervención que se evalúa. En primer término, se aplicará la evaluación de impacto que permita conocer:

- Conocer si el proyecto tuvo un efecto en su entorno en términos de factores económicos, técnicos, socioculturales, institucionales y medioambientales.
- Determinar si hubo cambios, la magnitud que tuvieron, a qué segmentos de la población objetivo afectaron, en qué medida y qué contribución realizaron los distintos componentes del proyecto al logro de sus objetivos.
- Cambios en el bienestar de los individuos, que pueden ser atribuidos a un programa o una política específica.
- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas.

**IX. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

Luego de analizar los usos actuales del suelo, consideramos que se ha tomado en cuenta el dinamismo y la proyección del crecimiento de la ciudad en el actual contexto socio económico del país.

En cuanto a la accesibilidad, el área de intervención se articula armónicamente con la trama vial existente.

Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al crecimiento urbano de la zona, considerando que el terreno posee potencialidad para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente y la presencia de un escenario natural.

De acuerdo con el estudio realizado, se propone asignar **Zonificación: RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM: R3 – R4);**

En cuanto a la accesibilidad, consideramos que el sistema vial que articula el predio materia de la presente es el más conveniente en razón que articula armónicamente con todo el sistema vial vigente, sin embargo se ha planteado vías locales que constituyen los ejes integradores de la futura habilitación urbana respetando las secciones viales que articulan el terreno con el casco urbano de La Ciudad de Pucallpa de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Coronel Portillo Incluye Distritos Conurbados de Callería, Yarinacocha y Manantay 2017 – 2027.

El terreno área de estudio, actualmente improductivo a la economía, sociedad y cultura se anexará al área Urbana del distrito de Callería, a fin de convertirla en productiva para el uso residencial y comercial, mediante la Planificación Física, que ordenará y normará el uso del suelo en dicho territorio, garantizando el funcionamiento de todas las actividades en forma adecuada e interrelacionada con las actuales áreas residenciales.

Por lo tanto, el Planeamiento Integral propuesto, es resultado de la gestión y promoción privada para dotación de áreas residenciales y comerciales que se complementan con armonía y posibilitará un crecimiento planificado, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido para alcanzar una sociedad más digna en una ciudad con perspectiva de desarrollo sostenido.

**X. RECOPIACIÓN DE PLANOS:**

Plano de Ubicación y Localización	UL - 01
Plano Perimétrico	PP - 01
Plano de Zonificación y Usos de Suelo	PZ - 01
Plano Planeamiento Integral	PI - 01
Plano del Sistema Vial	SV - 01
Plano de Integración a la Trama Urbana más cercana	IT - 01