



MEMORIA DESCRIPTIVA PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RUSTICO- DISTRITO DE CATACAOS

Propietarios:

**CORPORACIÓN AGRICOLA KATACCAOS DEL PERÚ S.A.
CLUB SOCIAL DEPORTIVO ATLETICO GRAU DE PIURA
MARCELA TOCTO CASTILLO
MIGUEL ANGEL ANTON ESQUEN
JOSE DAVID CAPARO RIVERA**



Tabla de contenido

1	ANTECEDENTES.....	4
2	MARCO NORMATIVO.....	4
•	COSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ	4
•	LEY N° 27972: LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.....	5
•	D.S. 012-2022-VIVIENDA: DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.	5
•	LEY N° 30494: LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.	6
•	REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES (NORMA GH. 020) COMPONENTES DE	6
3	DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	7
3.1	UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	7
•	COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11068365.....	8
•	COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11149561.....	9
•	COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11235487.....	9
•	PLANO DE AREA DE INTERVENIÓN Y COORDENADAS GEODÉSICAS – DATUM WGS84. AREA TOTAL DE PLANEAMIENTO (INCLUYE 3 PREDIOS)	10
3.2	ÁREA Y PERÍMETRO	11
4	CARACTERÍSTICAS.....	12
4.1	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:	12
•	EL CLIMA.....	14
4.2	CARACTERÍSTICAS SOCIALES:	14
	Población:.....	14
5	OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	14
5.1	OBJETIVO GENERAL.....	14
5.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
6	ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	15



CARMEN ROSA CASASOL FERRI
ARQUITECTA
CAP 6659

7	JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.....	16
8	HORIZONTE DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	17
9	ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE	17
9.4	SERVICIOS URBANOS	20
	• Redes de agua y desagüe.....	20
9.5	EQUIPAMIENTO URBANO.....	20
10	ANÁLISIS DE RIESGO: EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA; INCLUYENDO, ADEMÁS, LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ASÍ COMO LAS ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL.	22
10.1	IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES	22
	CONCLUSIONES:	22
	RECOMENDACIONES.-	23
11	PLANEAMIENTO INTEGRAL	23
11.1	REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTO.....	24
11.2	APORTES MÍNIMOS REGLAMENTARIOS.....	24
11.3	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	24
11.4	PROPUESTA DEL SISTEMA VIAL.....	25
	SISTEMA VIAL VIGENTE.....	25
11.5	PROPUESTA DE INTEGRACIÓN VIAL EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL	27
12	CONCLUSIONES.....	27





 CAZMIN ROSA CASASOL FERRER

 ARQUITECTA

 CAP 6659



1 ANTECEDENTES

Según lo que establece el Decreto Supremo N.° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, se define el **Planeamiento Integral (PI)** como un instrumento técnico-normativo resultante del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales. Su finalidad es **asignar zonificación y definir vías primarias en predios rústicos no comprendidos dentro del ámbito de los instrumentos de planificación urbana vigentes**, con el objeto de posibilitar su integración progresiva al suelo urbano. Una vez aprobado, el PI se incorpora al cuerpo normativo urbanístico aplicable a la jurisdicción correspondiente, constituyéndose en instrumento de obligatorio cumplimiento para la gestión del territorio.

En ese marco, se propone el **Planeamiento Integral del predio rústico** con un área total de **387.60 hectáreas**, conformadas por tres predios inscritos en las Partidas Registrales N.° 11068365, 11149561 y 11235487 de la SUNARP – Zona Registral N.° I – Sede Piura. La necesidad de incorporar dichos predios al tejido urbano adyacente responde al **proceso de crecimiento urbano acelerado** que experimenta este sector, fenómeno asociado al incremento demográfico y a la expansión funcional de la ciudad. En tal sentido, dicho crecimiento debe ser orientado mediante una planificación adecuada, coherente con el entorno, con los usos colindantes y con la visión territorial provincial. Este criterio cobra mayor relevancia considerando los **diversos planeamientos integrales ya presentados y aprobados en el sector**, lo que evidencia una tendencia consolidada hacia un **uso predominantemente residencial**.

De acuerdo con el **Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Castilla, Catacaos y Veintiséis de Octubre al 2032**, el ámbito del proyecto se ubica **fuera del límite de expansión urbana vigente**, razón por la cual mantiene la condición de predio rústico y no cuenta con zonificación asignada. En consecuencia, el Planeamiento Integral constituye el mecanismo técnico-normativo idóneo para establecer una **propuesta de integración gradual a la estructura urbana**, de acuerdo con las disposiciones del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA.

Para este caso, la propuesta desarrolla lineamientos de ordenamiento vinculados a la **integración a la trama urbana**, la **continuidad del sistema vial estructurante**, la **configuración de unidades urbanas funcionales** y la **optimización del uso del suelo** dentro de un enfoque de crecimiento sostenible. El proyecto plantea la ejecución de una **habilitación urbana de carácter residencial**, que considera **vivienda multifamiliar, unifamiliar y vivienda de interés social**, complementada con **zonas destinadas a comercio y servicios**, todo ello articulado mediante una red vial jerarquizada y espacios públicos.

La propuesta se concibe plenamente integrada y compatible con su entorno inmediato, respetando los lineamientos, parámetros y visión de desarrollo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Castilla, Catacaos y Veintiséis de Octubre. Su implementación permitirá un **aprovechamiento eficiente del suelo**, promoviendo un hábitat urbano **sostenible, seguro, resiliente y económicamente competitivo**, en armonía con el medio ambiente y las dinámicas territoriales de la ciudad.

2 MARCO NORMATIVO

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

- **COSTITUCIÓN POLITICA DEL PERÚ**

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

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

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial, la Ley Orgánica de Municipalidades establece que:



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

- a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.
 - b) Promover, permanentemente la coordinación estratégica de los planes integrales de desarrollo distrital.
 - c) Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia.
 - d) Emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente.
- **D.S. 012-2022-VIVIENDA: DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**

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

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

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

Artículo 71.- Horizonte de Planeamiento del PI

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

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

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

Artículo 73.- Implementación, seguimiento y evaluación del PI

Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias.



[Firma]
GERMÁN ROSA CASASOL PERAZA
ARQUITECTA
CAP 6659

mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana. Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta.



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

Artículo 3.- inciso 9:

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

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

Artículo 37.- En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un

«Planeamiento Integral» que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente. En las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías.

Artículo 38.- Para el planeamiento integral de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habitación 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 habitación se encuentren cruzados por cursos de agua de regadío, éstos deben ser canalizados por vías públicas.

- **ORDENANZA MUNICIPAL. N° 122-02-CMPP:** Ordenanza Municipal que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Catilla y Catacaos al 2032.
- **LEY N°28611: LEY GENERAL DEL AMBIENTE.** Donde la planificación de la forma de ocupar el territorio se resume en el desarrollo anticipado de toma de decisiones que mantengan un nexo constante a largo plazo de las acciones que competen al territorio. Así también se manifiesta que la planificación y ordenamiento territorial están enfocados en complementar diferentes aspectos como económico, social y ambiental. Pag. 6

Carmen Rosa Casuso Perry



CARMEN ROSA CASUSO PERRY
ARQUITECTA
CAP 6699

40

3 DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

3.1 UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

El presente Planeamiento Integral, se desarrolla sobre los terrenos rústicos, ubicados en el Sector Loma Cajero-Valle Bajo Piura, con las Partidas Registrales N° 11068365, 11149561, 11235487 de SUNARP Zona Registral N° I – Sede Piura, ubicados en los Distritos de Castilla y Catacaos, Provincia y Departamento de Piura. (Ver Plano de Ubicación U01).

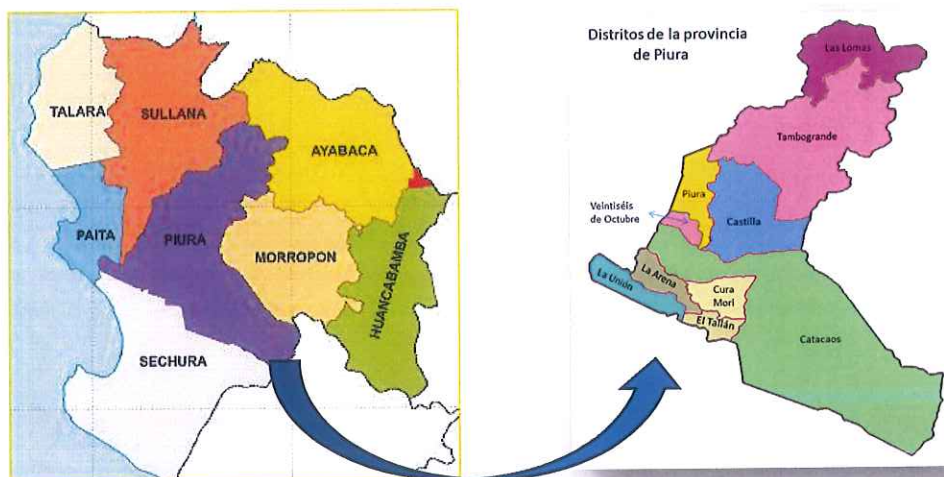


Imagen 1: Esquema de ubicación.



Carmen Rosa Casusol Ferrer
CARMEN ROSA CASUSOL FERRER
ARQUITECTA
CAP 6659

PLANEAMIENTO INTEGRAL | PREDIO RÚSTICO



Según el Plano de Representación Cartográfica de Límites Político Administrativos de la Provincia de Piura de la Ley N° 29991 LEY DE DEMARCACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL DE LA PROVINCIA PIURA EN EL DEPARTAMENTO PIURA, donde se delimita y redelimita la provincia Piura y los distritos Castilla, Catacaos, Cura Mori, El Tallan, La Arena, La Unión, Las Lomas, Piura y Tambogrande, en el departamento Piura, el terreno materia de la presente se encuentra en el distrito de Catacaos.

• PROPIETARIOS Y PARTIDAS ELECTRONICAS:

- a) CORPORACION AGRICOLA KATACCAOS DEL PERU S.A. 500 has. Partida N°11068365
- b) JOSE DAVID CAPARO RIVERA 80.5049 has. Partida N11149561
- c) CLUB SOCIAL DEPORTIVO ATLETICO GRAU DE PIURA 18.9715 has. Partida N° 11235487
- d) MARCELA TOCTO CASTILLO 18.9715 has N° 11235487
- e) MIGUEL ANGEL ANTON ESQUEN 18.9715 has N° 11235487

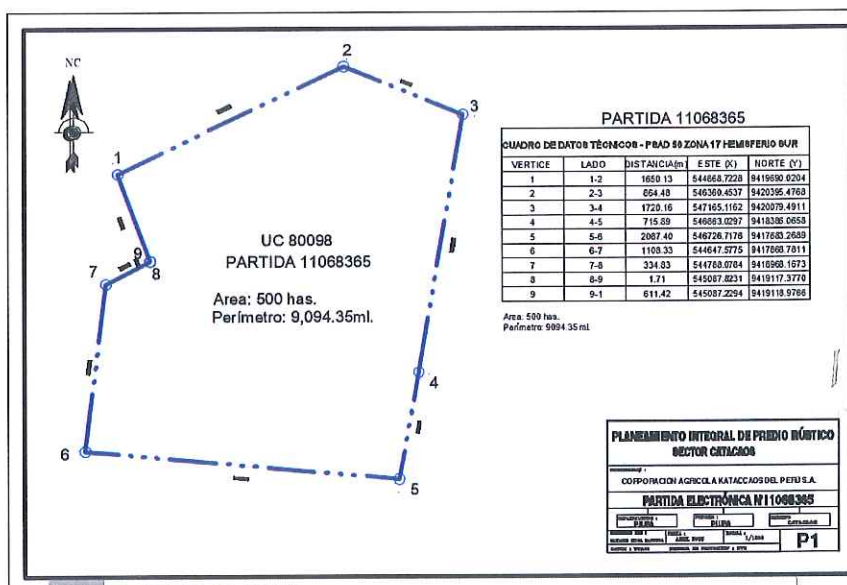
• COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11068365.

PARTIDA 11068365

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - PSAD 56 ZONA 17 HEMISFERIO SUR

VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	1650.13	544868.7228	9419690.0204
2	2-3	864.48	546360.4537	9420395.4768
3	3-4	1720.16	547165.1162	9420079.4911
4	4-5	715.89	546863.0297	9418386.0658
5	5-6	2087.40	546726.7176	9417683.2689
6	6-7	1108.33	544647.5775	9417868.7811
7	7-8	334.83	544788.0784	9418968.1673
8	8-9	1.71	545087.8231	9419117.3770
9	9-1	611.42	545087.2294	9419118.9766

Area: 500 has.
Perímetro: 9094.35 ml.



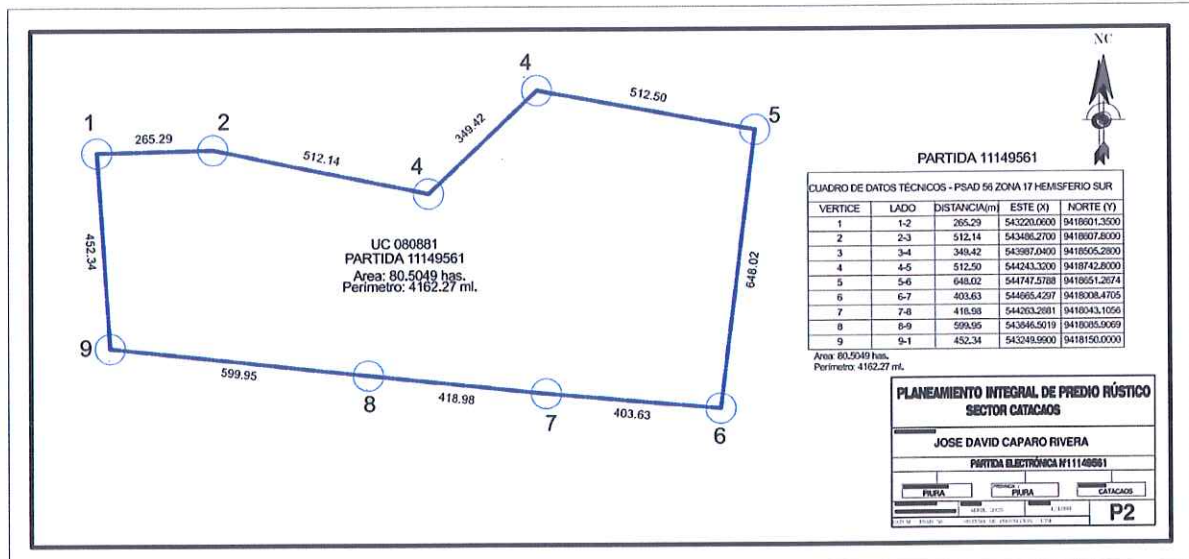


- COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11149561

PARTIDA 11149561

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - PSAD 56 ZONA 17 HEMISFERIO SUR				
VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	265.29	543220.0600	9418601.3500
2	2-3	512.14	543486.2700	9418607.8000
3	3-4	349.42	543987.0400	9418505.2800
4	4-5	512.50	544243.3200	9418742.8000
5	5-6	648.02	544747.5788	9418651.2674
6	6-7	403.63	544665.4297	9418008.4705
7	7-8	418.98	544263.2881	9418043.1056
8	8-9	599.95	543846.5019	9418085.9069
9	9-1	452.34	543249.9900	9418150.0000

Area: 80.5049 has.
Perímetro: 4162.27 ml.



- COORDENADAS GEODESICAS – DATUM PSAD 56 PREDIO CON PE N°11235487

PARTIDA: 11235487

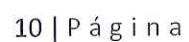
CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - PSAD 56 ZONA 17 HEMISFERIO SUR				
VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	662.22	543220.0600	9418601.3500
2	2-3	0.01	543486.2700	9418607.8000
3	3-4	349.42	543987.0400	9418505.2800
4	4-5	512.50	544243.3200	9418742.8000
5	5-6	265.27	544747.5788	9418651.2674
6	6-7	278.51	544665.4297	9418008.4705
7	7-1	290.08	544263.2881	9418043.1056

Area: 18.9715 has.
Perímetro: 2357.65 ml.





- La propuesta de Planeamiento integral abarca los predios correspondientes a las partidas N° 11235487, N° 11149561 y parte del predio de la partida N° 11068365 con un área de 288.1387 has., como se puede ver en la siguiente imagen:



PLANEAMIENTO INTEGRAL | PREDIO RÚSTICO



CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - PSAD56 ZONA 17 HEMISFERIO SUR

VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	P1 - P2	669.12	90° 38' 46"	546072.2300	9420259.0700
P2	P2 - P3	613.13	94° 21' 16"	544868.5308	9419689.8043
P3	P3 - P4	334.90	264° 31' 26"	545087.2794	9419118.0764
P4	P4 - P5	589.48	183° 59' 21"	544787.8863	9418967.9513
P5	P5 - P6	512.50	273° 00' 53"	544747.3867	9418651.0514
P6	P6 - P7	662.22	217° 56' 17"	544243.1030	9418742.5997
P7	P7 - P8	290.08	97° 2' 7"	543604.8508	9418919.1471
P8	P8 - P9	278.52	237° 9' 21"	543493.8549	9418651.1338
P9	P9 - P10	452.33	96° 33' 5"	543219.8633	9418601.1303
P10	P10 - P11	599.94	99° 55' 37"	543249.7930	9418149.7846
P11	P11 - P12	418.98	179° 43' 49"	543846.3066	9418085.7018
P12	P12 - P13	403.62	179° 3' 33"	544263.0904	9418042.9007
P13	P13 - P14	140.81	272° 20' 35"	544665.2376	9418008.2545
P14	P14 - P15	1681.46	87° 49' 13"	544647.3806	9417868.5837
P15	P15 - P16	28.01	90° 00' 00"	546322.1935	9417719.1304
P16	P16 - P17	412.12	180° 41' 57"	546324.6764	9417747.0307
P17	P17 - P18	598.92	267° 35' 51"	546366.3091	9418157.0431
P18	P18 - P19	897.02	129° 12' 7"	546426.8192	9418752.8992
P19	P19 - P20	126.05	189° 26' 49"	545792.5404	9419387.1780
P20	P20 - P21	274.12	188° 45' 17"	545719.2106	9419489.6990
P21	P21 - P22	658.32	271° 22' 41"	545595.5230	9419734.3449
P22	P22 - P01	269.12	89° 29' 6"	546189.9946	9420017.1564
TOTAL		9741.4493	3600° 0' 0"		

Area: 387.599 has.
Perímetro: 11,302.204 ml.

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS - WGS84 ZONA 17 HEMISFERIO SUR

VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ANGULO	ESTE (X)	NORTE (Y)
P1	P1 - P2	669.12	90° 38' 46"	545817.7505	9419892.3128
P2	P2 - P3	613.13	94° 21' 16"	544614.0566	9419323.0363
P3	P3 - P4	334.90	264° 31' 26"	544833.1514	9418750.4039
P4	P4 - P5	589.48	183° 59' 21"	544533.3468	9418601.1644
P5	P5 - P6	512.50	273° 00' 53"	543988.6352	9418375.8210
P6	P6 - P7	662.22	217° 56' 17"	544492.9130	9418284.2830
P7	P7 - P8	290.08	97° 2' 7"	543350.3920	9418552.3841
P8	P8 - P9	278.52	237° 9' 21"	543239.3864	9418284.3787
P9	P9 - P10	452.33	96° 33' 5"	542966.3893	9418234.3620
P10	P10 - P11	599.94	99° 55' 37"	542995.3235	9417783.0212
P11	P11 - P12	418.98	179° 43' 49"	543591.8327	9417718.9336
P12	P12 - P13	403.62	179° 3' 33"	544008.6164	9417676.1325
P13	P13 - P14	140.81	272° 20' 35"	544410.7473	9417641.4983
P14	P14 - P15	1681.46	87° 49' 13"	544392.9123	9417501.8044
P15	P15 - P16	28.01	90° 00' 00"	546067.7139	9417352.3732
P16	P16 - P17	412.12	180° 41' 57"	546070.2024	9417380.2624
P17	P17 - P18	598.92	267° 35' 51"	546111.8352	9417790.2748
P18	P18 - P19	897.02	129° 12' 7"	546172.3397	9418386.1420
P19	P19 - P20	126.05	189° 26' 49"	545538.0664	9419020.4098
P20	P20 - P21	274.12	188° 45' 17"	545464.7366	9419122.9308
P21	P21 - P22	658.32	271° 22' 41"	545341.0490	9419367.5770
P22	P22 - P01	269.12	89° 29' 6"	545935.5210	9419650.3880
TOTAL		9741.4493	3600° 0' 0"		

Area: 387.599 has.
Perímetro: 11,302.204 ml.

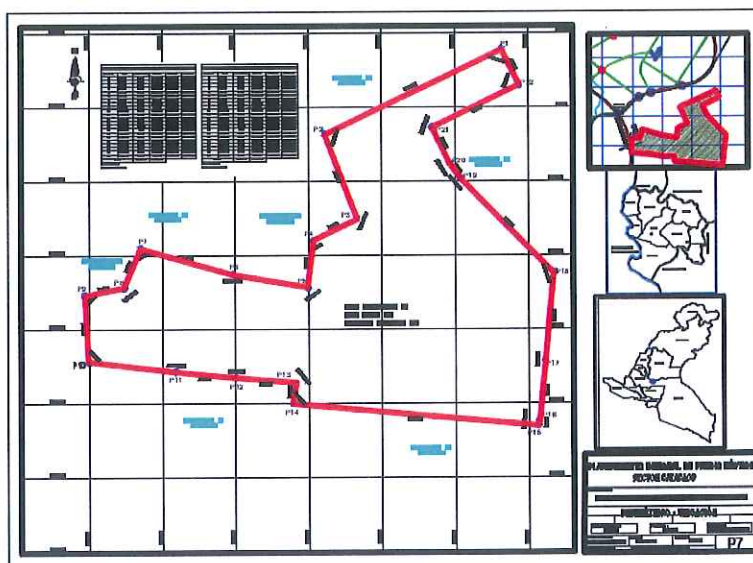
Las Especificaciones geodésicas son las siguientes:

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

AREA DE PLANEAMIENTO: 387.60 HAS.

3.2 ÁREA Y PERÍMETRO

Conforme a los linderos y medidas perimétricas antes descritas, el terreno cuenta con un área de planeamiento 3875986.803 m2 (387.60 has) y un perímetro de 11,302.204 ml. (Ver Plano Perimétrico P06).





4 CARACTERISTICAS

4.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

A. CONDICIONES GEOLOGICAS.-

Tomando como referencia el mapa geológico del cuadrángulo de Piura (Hoja 11-b), a escala 1 100,000 y el cartografiado geológico a escala de detalle realizado en el área de estudio se han reconocido las siguientes unidades geológicas.

B. DEPOSITO EOLICO(Qh-e).-

Corresponde a arenas de grano medio a fino que se acumulan y deposita sobre lomas a manera de dunas, ofrecen mayor resistencia a la erosión debido a que se encuentran moderadamente consolidadas. La mayor parte del arrea de estudio se ubica sobre esta unidad geológica.

C. DEPOSITO FLUVIO ALUVIAL(Qh-fa).-

Corresponde a materiales homogéneos de origen fluvio aluvial (antiguos cauces de ríos y quebradas) que se encuentran conformadas por arenas y limos. Esta unidad geológica se localiza en el extremo norte del proyecto.

D. DEPOSITO LACUSTRE(Qh-la).-



CARMEN ROSA CASASOL PISOR
ARQUITECTA
CAP 6659



Corresponde a materiales finos que han sido acarreados por corrientes de agua y acumulados en zonas de depresión, corresponden a limos y arcillas. Esta unidad geológica se ubica hacia la zona norte del proyecto.

E. DEPOSITO ALUVIAL ANTIGUO(Qh-a11).-

Corresponde a materiales heterogéneos(arenas y limos)de origen aluvial que han sido transportados por antiguos cauces de quebradas hasta depositarlos en zonas de baja pendiente, esta unidad geológica se ubica principalmente hacia el extremo noreste del proyecto.

F. DEPOSITO ALUVIAL RECIENTE(Qh-a12).-

Corresponde a materiales heterogéneos de origen aluvial (arenas)que han sido transportados por flujos de aguas y depositados en cauces de quebradas y canales , este tipo de depósitos se ubican principalmente en los drenes y canales del extremo norte del proyecto.

Las unidades geológicas identificadas y cartografiadas en el área del proyecto se presentan en el siguiente mapa de geología.

G. GEODINAMICA EXTERNA.-

Estudia los procesos geológicos externos que provocan modificaciones en la superficie terrestre que originan cambios físicos, químicos y o morfológicos que alteran y modifican el relieve actual.

Durante la inspección de campo en el área del Proyecto Integral , Distrito de Catacaos , Provincia de Piura , Región Piura se identificaron inundaciones pluviales , evento geodinámico que resulta de la acumulación de las aguas provenientes de precipitaciones pluviales de las partes bajas o de menor pendiente(depresiones), generalmente se presentan cuando el terreno se ha saturado y el agua de lluvia excedente comienza a acumularse , pudiendo permanecer horas o días , influyendo la deficiencia de drenaje pluvial en su ocurrencia.

Zonas susceptibles a este tipo de evento ha sido identificado en las inmediaciones del proyecto y extremo norte del área de estudio

H. PENDIENTES.-

Es el ángulo de inclinación del terreno que se expresa en grados o porcentajes. Este parámetro permite caracterizar los relieves, además influye en la dinámica de los distintos peligros naturales, los terrenos de baja pendiente tienen mayor predisposición a la acumulación del agua y son susceptibles a inundaciones pluviales.

El diseño de mapa de pendientes del proyecto fue desarrollado a partir del Método Digital de Elevación (MDE) obtenido del levantamiento fotogramétrico realizado por el equipo de trabajo del presente informe, haciendo uso de herramientas de geoprocetamiento (área de influencia, construcción de modelos, análisis espacial, etc.) Los rangos de pendiente fueron adaptados en base a la clasificación descrita en el informe: "Estudio de riesgos geológicos del Perú – (Fidel, 2006), tabla 01:





Tabla 01: Rangos de pendientes del terreno

PENDIENTES EN GRADOS	CLASIFICACIÓN
< 1.00	MUY BAJA
1.00 – 3.00	BAJA
3.00 – 5.00	BAJA MEDIA
5.00 – 12.00	BAJA IRREGULAR
12.00 - 15.00	MEDIA

El área del proyecto se sienta sobre terrenos que presentan pendientes menores a los 15° de inclinación, característico de terrenos llanos con presencia de ligeras ondulaciones.

I. CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

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

• EL CLIMA

Tabla 2: caracterización de extremos de precipitación.

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

Fuente: SENAMHI, 2014.

4.2 CARACTERÍSTICAS SOCIALES:

Población:

Se ha tomado en consideración el censo de población y vivienda realizado en el año 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas en el Departamento de Piura por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, en el cual el Distrito de Catacaos alcanzó los 75 870 habitantes en el Periodo 2017, además el distrito de Catacaos tiene una superficie territorial de 2,565.78 km².y el Distrito de Castilla tiene una población de 484,475 habitantes según el censo de 2017 y una superficie de 621.2 km².

5 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

5.1 OBJETIVO GENERAL

Integrar de manera planificada los predios rústicos al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Piura Castilla Veintiséis de Octubre y Catacaos al 2032, para posteriormente elaborar la



propuesta de Habilitación Urbana de Zonificación RDM (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA), Comercio, industria y equipamiento urbano necesario, que permita una expansión urbana coherente, ordenada y con inversión garantizada. Conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II Habilitaciones Urbanas, Norma TH.010 de Habilitaciones Residenciales, Artículo 9 y a lo establecido en el D.S 012-2022.

5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Incorporar el área de planeamiento urbano de 377.94 has, donde se encuentran 4 predios rústicos, al entorno urbano inmediato del distritos de Catacaos del sector Loma Cajero a través de una propuesta vial y de zonificación en base a la normatividad vigente, teniendo en cuenta la vocación natural del entorno para la actividad urbana residencial.
- Impulsar la consolidación urbana progresiva del sector, de manera formal y ordenada, con el propósito de lograr el máximo aprovechamiento de la futura habilitación urbana, del espacio disponible en áreas aun no consolidadas y en áreas de expansión urbana. Por lo cual, el presente Planeamiento Integral busca ser un referente de formalización en el sector inmobiliario, para que el crecimiento se dé por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y formalidad.
- Proponer Usos de Suelo destinados a Residencia de Media Densidad y Comercio Metropolitano, Zona de Recreación Pública, Industria I1 – I2, Salud, Educación, Otros Usos, en la totalidad del área de planeamiento de 377.94 has., así como proponer la red vial en el área de estudio la cual se integre a la trama vial existente y planificada en Plan de Desarrollo Urbano vigente.

6 ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Incorporación de los predios a la zona urbana, a través de un Planeamiento Integral y asignación de zonificación, para el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana, a través de una zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), dicho terreno se encuentra fuera de la expansión urbana, no comprendido en el PDU de Piura y es catalogado como área rural.
- Ejecutar nuestro proyecto de habilitación urbana, el cual mejorará la configuración espacial del sector Loma Cajero y permitirá que muchas familias tengan acceso a una vivienda digna y con la cobertura de servicios básicos (primera necesidad).
- Establecer un sistema vial estructurado, a través de una propuesta de red de vías colectoras, vías principales y vías secundarias establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura. Todo esto, bajo conceptos básicos de integración urbana y del crecimiento integral del territorio, de acuerdo con la normatividad urbana vigente.
- El presente Planeamiento Integral se desarrollará en función a lo establecido en el Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA. Acatando la formalidad establecida en dicho reglamento.



[Firma]
ARQUITECTA
CAP 6659



7 JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

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

El área de estudio se encuentra en un proceso de consolidación continua, ya que cerca al planeamiento propuesto existen varios sectores con evidente crecimiento poblacional los cuales están al borde de la carretera tal como se muestra en la siguiente imagen.



Imagen 4: entorno del planeamiento.

[Handwritten signature]
CARMEN ROSA
ARQUITECTA
CAP 6650



El predio se encuentra fuera del área de expansión urbana determinada por el Plan de Desarrollo Urbano, colindante por el oeste con la carretera panamericana norte que va hacia Chiclayo y por el norte con predios donde se viene proponiendo un planeamiento integral el cual colinda con la vía de evitamiento Este IIRSA, en este sector el crecimiento urbano se viene consolidando ya que existen sectores como San Pablo, Urb. Las Palmeras, Asoc. Villa Valle sol, sol y Campo, Asoc. Casa Granja Las Magnolias, UPIS Bella Rica, Urb. Sol de la Campiña Los Portales que se encuentran en desarrollo, el resto del área está dedicado a la actividad agropecuaria de usufructo de los bosques secos.

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

La propuesta de este planeamiento integral el cual se integraría al Planeamiento propuesto en la parte norte generaría un nuevo polígono urbano donde se concentrarían todos los usos urbanos necesarios para crear un nuevo centro urbano.

8 HORIZONTE DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

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

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

El instrumento de planificación urbana vigente en Piura es el Plan de Desarrollo Urbano de los Distritos de; Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado con OM.122-02/CMPP. El predio materia del presente Planeamiento Integral está fuera de la expansión urbana, junto a la vía de evitamiento Este, dicho sector se encuentra en proceso consolidación urbana inmediato.

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

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

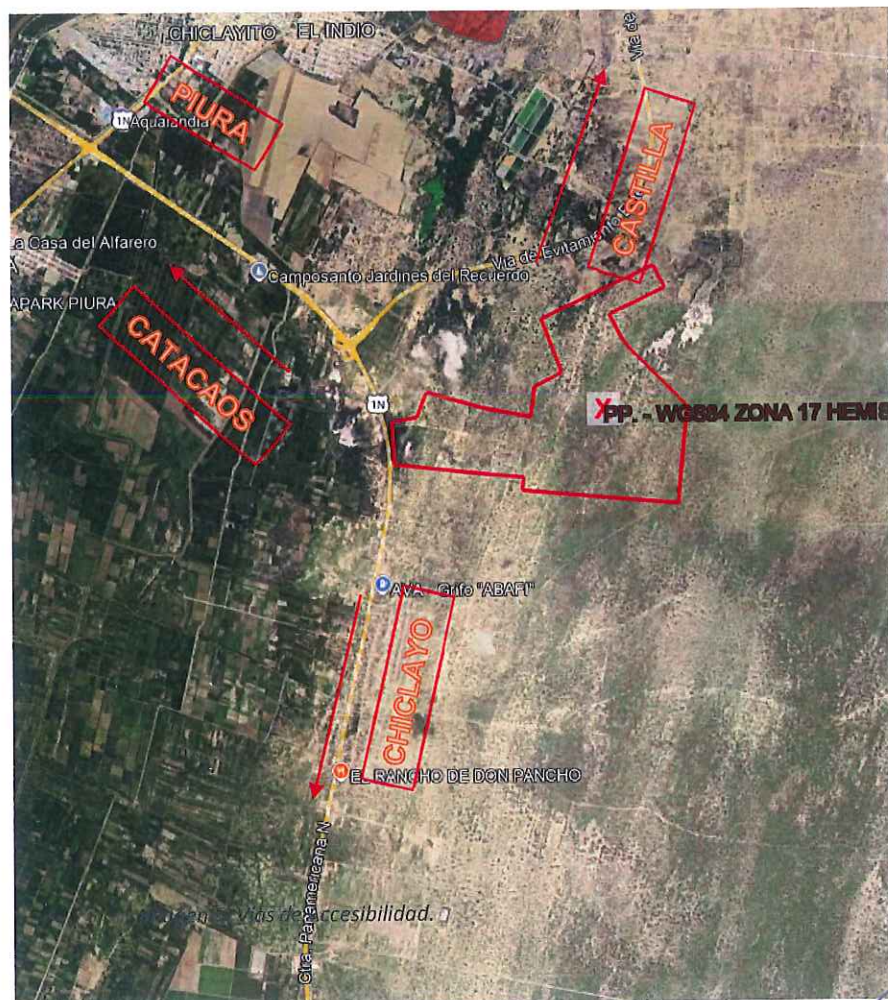
- **Convergencia:** La existencia de vivienda, equipamientos industriales y otros, así como la canalización de flujos económicos, hacen de este sector materia de estudio un escenario de convergencia de flujos importantes y locación de actividades residenciales y económicas. Por ello, el proyecto que se planteará será un punto importante que albergue estas actividades y dote de servicios y equipamientos a los nuevos habitantes del sector.



CARMEN ROSA CASASOL FERRER
ARQUITECTA
CAP 6659



- **Expansión:** A una distancia cercana, en la carretera hacia Chiclayo y en la vía de Evitamiento Este, se han dado ocupaciones de forma desorganizada, así como también habilitaciones urbanas formales, el presente planeamiento integral es un complemento a los planeamientos integrales ya aprobados, estas propuestas revertirán un modelo de "expansión invasiva" a "expansión funcional y planificada", para de esa manera albergar actividades de vivienda de manera formal y ordenada, con actividades comerciales y de consolidación de la zona.
- Las vías tanto la Panamericana Norte como la vía de evitamiento Este, permiten un continuo intercambio económico, siendo un acceso de gran importancia ya que conecta tanto el sector norte con Castilla y la carretera a Chulucanas, el sur hacia la salida a Chiclayo, y al Oeste hacia Catacaos y Piura.
- Los predios se encuentran a 15min. Del centro de la ciudad de Piura, y a 7 minutos del aeropuerto de Piura.





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

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

9.3 **ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD:** El acceso principal al predio, se da a través de la Autopista el Sol (Panamericana Norte), carretera Piura – Chiclayo, así como también por la vía de Evitamiento Este, se encuentra a 15 min del centro de Piura y actualmente hay servicio de transporte público I-6 que recorre el sector teniendo paraderos en El gredal, Grifo Ava, San Pablo, Las Palmeras de San Pablo, se visualiza en las siguientes imágenes:



Imagen 6: predio frente a vía de Evitamiento Este.



Imagen 7: predio frente a la Carretera Panamericana Norte.





9.4 SERVICIOS URBANOS

- **Redes de agua y desagüe.**

El servicio de agua potable es suministrado y administrado fundamentalmente por la empresa EPS GRAU S.A. (Zonal Piura- Catacaos) en los cuatro distritos, especialmente en sus principales centros urbanos. El proyecto de habilitación urbana contemplará contar con el suministro de agua y alcantarillado necesario, para lo cual solicitará la factibilidad correspondiente. Teniendo en cuenta que cerca existe sectores que cuentan con estos servicios.

El reservorio mas cercano se encuentra a 3.8km. en el Indio, y el pozo y reservorio de San Bernardo a 4.4 km.

La cámara de bombeo de el Indio se encuentra a 3.4 km, y la laguna de oxidación del Indio se encuentra a 1.05km

9.5 EQUIPAMIENTO URBANO

En la identificación del equipamiento urbano, se han identificado los siguientes; equipamiento comercial como grifos, agroindustria, salud, restaurants.

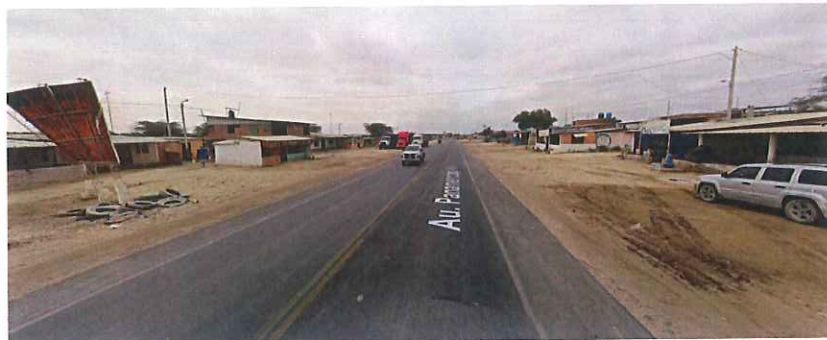


IMAGEN 8: Av. Panamericana viviendas con usos comerciales.



IMAGEN 10: Asentamiento Humano Cuevin, en vía de evitamiento Este

[Handwritten Signature]
 CARMEN ROSA CASTAÑEDA PÉREZ
 ARQUITECTA
 C.A.P. 5628



IMAGEN 11: Grifo en Carretera Panamericana, uso comercial.

9.6 IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO URBANO VIGENTE:

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

- a. El impacto principalmente es respecto a la alteraciones en la morfología urbana, lo cual, debe enfocarse desde la perspectiva del propósito del proyecto de habilitación urbana, teniendo en cuenta que todo tipo de construcción trae consigo cambios, generalmente deviene en cambios positivos, y traen beneficios a la población, tanto sociales y económicos.
- b. El uso de suelo del predio es eriazo, pero con potencial para su transformación en suelo urbano debido a su ubicación y su entorno, el cual marca su crecimiento progresivo.
- c. Actualmente existe un crecimiento urbano desorganizado ya que existe mucha informalidad, por lo que el presente Planeamiento Integral es conveniente ya que se plantea de forma ordenada y bajo la normativa establecida, generando que la población acceda a una vivienda saneada y que cuente con todos sus servicios básicos con equipamiento urbano adecuado a las necesidades de la población.
- d. Para el proceso de Habilitación Urban, se tomarán en cuenta planes de mitigación de riesgos que deberán ser evaluados en los procesos de otorgamiento de licencias y aprobación de proyectos.
- e. Los impactos positivos directos e indirectos se traducen en la generación de empleo, dinamización de la economía local y la influencia en el entorno, mejorando los niveles de calidad habitacional, espacios verdes y equipamientos de comercio y servicio como educación, salud, y otros usos.
- f. La población del área de influencia del Planeamiento Integral y sectores colindantes se verán beneficiados por el proyecto de habilitación urbana, por beneficios en términos de mejoras en la calidad y estándar de vivienda, así como en temas asociados a los desplazamientos generados por la insuficiencia de equipamientos y servicios en la zona, que ahora serán provistos de manera planificada cumpliendo con la normatividad establecida.

CARMEN ROS CASUSO FERRER
ARQUITECTA
CAP 6658



- g. El Proyecto es factible por la consolidación urbana al que está sujeto el área de estudio, ya que encontramos diferentes Habilitaciones urbanas y usos diferenciados del agrícola, que la convierte en área estratégica para atraer inversiones inmobiliarias y comerciales de gran escala. Por lo tanto, beneficiará el desarrollo económico de Catacaos. Por otro lado, los cambios normativos de zonificación, usos de suelo y parámetros urbanísticos son incentivo económico para la inversión en viviendas, comercio y áreas recreativas.

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

10.1 IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES

CONCLUSIONES:

- El área de estudio se emplaza sobre terrenos llanos y depresiones en las inmediaciones de proyecto.
- Geológicamente, el área de estudio se emplaza sobre la unidad geológica depósitos eólicos que consiste en arenas sueltas.
- Los suelos del proyecto son de origen eólico (arenas sueltas) por tanto el agua se infiltra con mayor facilidad al subsuelo y evita la generación de inundaciones pluviales.
- Geodinamicamente, se ha identificado en la zonas susceptibles a inundaciones pluviales, ante el incremento de las precipitaciones durante los meses de diciembre-abril, principalmente durante la ocurrencia de eventos hidrometeorológicos extremos (FENOMENO EL NIÑO y NIÑO COSTERO), sin embargo, en el área de estudio no es relevante por encontrarse conformados por arenas, donde el agua se infiltra con facilidad.
- El escenario considerado para la obtención del mapa de peligro corresponde a precipitaciones con umbral extremadamente lluvioso, de acuerdo con los datos de la Estación Meteorológica San Miguel, corresponden a precipitaciones diarias que superan los 126.1 mm en un día.
- El nivel de peligro por inundación pluvial principalmente en las inmediaciones del proyecto resultado de NIVEL MEDIO y BAJO.
- El análisis de vulnerabilidad realizado fue desarrollado considerando como elemento expuesto el predio del proyecto, resultado de nivel ALTO, debido a la dimensión social y ambiental, sin embargo, posterior al desarrollo del anteproyecto integral podrían disminuir los niveles, debido a la incorporación de drenaje pluvial, consideración de sobrecimiento en las estructuras, entre otros.
- El nivel de riesgo obtenido en base al peligro y vulnerabilidad en el área del proyecto ha resultado MEDIO.
- **El Nivel de Aceptabilidad y Tolerancia del Riesgo** identificado es tolerable, el cual indica que se deben desarrollar actividades inmediatas y prioritarias para la



minimización de los impactos generados por las lluvias intensas que comprende principalmente la implementación de drenaje pluvial.

- El cálculo de las probables pérdidas y daños económicos que requiere actividades de mantenimiento ante precipitaciones pluviales extremas ascendería a un monto de S/42,689.354.00 soles, sin embargo, implementando medidas de prevención y reducción del riesgo se podría minimizar efectos.
- Se considera que, el presente proyecto es **Viable** y presenta potencial para su desarrollo, debido a que, se encuentra en un nivel topográfico superior a la influencia del río Piura, considerándose zonas no inundables y los niveles de peligro por inundaciones pluviales son Medio y Bajo.

RECOMENDACIONES.-

Se recomienda la evaluación de las siguientes **Medidas estructurales y No estructurales** entre otras:

- Se sugiere implementar un sistema de drenaje pluvial integral en el proyecto de habitación urbana que permita evacuar las aguas pluviales y de escorrentía.
- Considerar la implementación de canaletas en los techos de la infraestructura del proyecto para evacuar las aguas pluviales durante los periodos de lluvias intensas.
- Evaluar la posibilidad de elevar el nivel de altura de las veredas, respecto a la cota de las calles aledañas al área de influencia del proyecto, para evitar el ingreso de las aguas de escorrentía hacia el interior de las viviendas.
- Evaluar la implementación de sobrecimiento por encima del nivel de piso terminado de las viviendas, considerando su diseño por encima de la cota de la calle y vereda perimetral del proyecto.
- Elaborar el diseño de drenaje pluvial perimetral e integral para la evacuación de las aguas pluviales.
- Fortalecer las capacidades de los usuarios del proyecto en materia de gestión prospectiva, correctiva y reactiva del riesgo de desastres, mediante simulacros para mejorar respuestas en caso de emergencia.
- Elaborar un plan de evacuación ante emergencias para los usuarios del proyecto.

11 PLANEAMIENTO INTEGRAL

El presente Planeamiento Integral, tiene por finalidad asignar la zonificación y vías primarias al área de planificación de 387.60 has. Donde se encuentran 3 predios rústicos, ubicado en el sector Loma Cajero, en los distritos de Catacaos, Provincia y Departamento de Piura. Con fines de su integración al área urbana, dichos predios se encuentran fuera de la expansión urbana; de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de Piura al 2032.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios a aplicarse en los procesos de habitación urbana y edificación del predio comprendido en el presente planeamiento integral, serán los estipulados, según el tipo de habitación que se proponga. Teniendo en cuenta lo

[Firma]
CARMEN ROSA CASUSOL PEROTTI
ARQUITECTA
CAP 6658



establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y la normativa vigente.

Se propone asignar zonificación Residencial Densidad Media RDM, así como áreas destinadas a recreación, comercio metropolitano, industria básica, educación, salud y otros usos. Con el fin de lograr un nuevo núcleo urbano.

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

Según el sistema vial del Plan de Desarrollo Urbano, los predios no se encuentran afectados a la vías proyectadas, se proponen vías internas principales que se conecten tanto con la carretera panamericana, como con la vía de evitamiento este, así como secciones viales amplias, y en una de ellas se propone una ciclovía que recorre todo el sector.

11.1 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PROPUESTO.

En cuanto a reglamento se mantiene los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona de uso del suelo propuesto (Residencial Densidad Media RDM, Comercio Metropolitano – CZ, Recreación, Industria I1-I2, Salud Educación y Otros Usos) y el correspondiente índice de Usos par la ubicación de actividades urbanas: aprobados en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos 2032 aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente con sus modificatorias.

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

11.2 APORTES MÍNIMOS REGLAMENTARIOS

Los requerimientos para fines de equipamiento urbano que se determinen en el planeamiento integral, pasarán a formar parte de los programas de inversión pública distrital y/o provincial. Dichas áreas son un aporte gratuito producto de las habilitaciones urbanas, los cuales serán considerados como parte de las Áreas de Reserva para fines de Equipamiento Urbano según corresponda. En base a la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE y en concordancia a lo establecido en el Reglamento de Zonificación Urbana.

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

11.3 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

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



CARMEN ROSA CASUSOL
ARQUITECTA
CAP 6559

El sector cuenta con todos los criterios espaciales y de articulación urbana, necesarias para ser anexo al área urbana con asignación de Zonificación de Residencial de Densidad Media RDM, Comercio Metropolitano, Industria I1-I2, Recreación Pública ZRP, Educación, Salud, y Otros Usos, considerando que el predio se encuentra próximo a áreas urbanas consolidadas. Así mismo, el predio se encuentra influenciado por el sistema vial de primer orden, ya que colinda con la vía de Evitamiento Este y la Panamericana Norte.

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

Mapa de planejamento urbano de Porto Rico, apresentando a divisão da cidade em setores coloridos (amarelo, azul, verde, vermelho) e a localização de pontos de interesse. O mapa inclui uma escala de 0 a 10 km e uma legenda com símbolos para pontos de interesse, áreas de preservação ambiental e áreas de expansão urbana. A cidade é delimitada por uma linha vermelha, e a área de planejamento é delimitada por uma linha azul. O mapa também mostra a rede viária e a localização de pontos de interesse como o Aeroporto de Porto Rico, o Estádio Nacional e o Parque Nacional de Porto Rico.

 **CARMEN ROSA CASASOL FERRER**
ARCHITECTA
CAP 6655

SISTEMA VIAL VIGENTE

25 | P á g i n a



Secciones viales propuestas en el Planeamiento Integral:

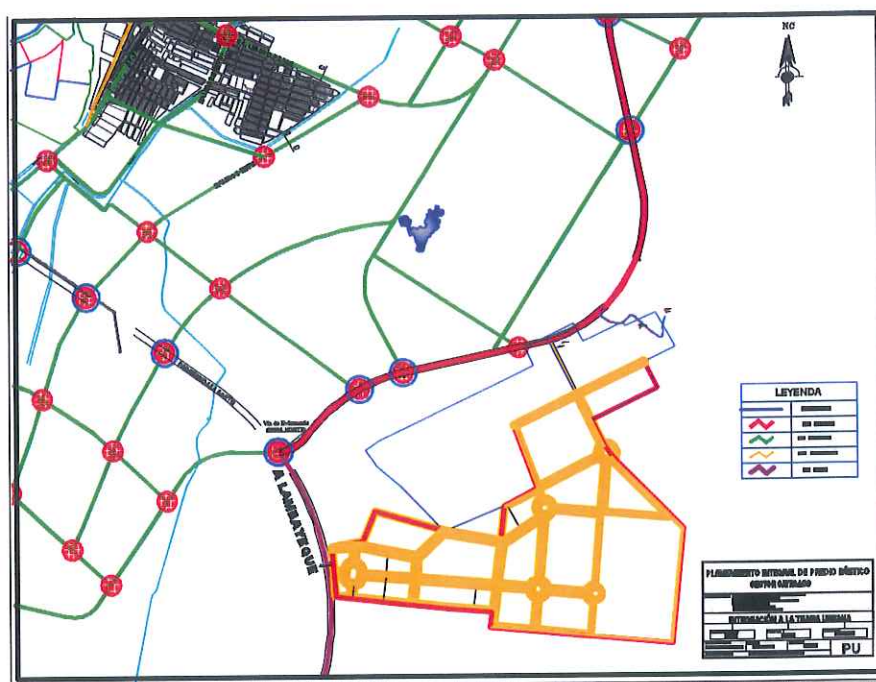


IMAGEN 14: Propuesta de Secciones viales.



11.5 PROPUESTA DE INTEGRACIÓN VIAL EN EL PLANEAMIENTO INTEGRAL.

Para integrar el Planeamiento Integral a la trama urbana se propone conectarlo mediante vías colectoras en el sistema vial primario las cuales desembocarán en la Vía de Evitamiento Este, y en la Av. Panamericana Norte, dichas vías colectoras tienen una sección vial normativa de 28.20ml. 35.00 ml. 49.00ml. y 29.40ml. como se puede ver en la propuesta del sistema vial para la integración urbana,



[Handwritten signature]
 ROSA CASASUS PEREZ
 ALCALDESA
 CAP 6659

IMAGEN 15: Propuesta de integración a la trama urbana.

- Propuesta de vías colectoras (sistema vial primario): En complemento al sistema vial existente, se plantean unas vías colectoras de 28.20 ml., 35.00ml 49.00ml y 29.40ml de sección, estas vías permitirá la conexión con la Panamericana Norte y con la vía de Evitamiento Este, las cuales se conectan con el medio urbano más cercano, además de futuras propuestas de habilitaciones urbanas. Así mismo, en el eje central del predio se plantea una vía colectoras, de 35 metros de sección, que incluye una ciclovía que recorre todo el plan integral, la misma que funciona como eje estructurante de toda la habilitación urbana y tendrá la función de recepcionar los flujos de las vías locales principales y las vías locales secundarias.
- Los ejes viales se proponen teniendo en cuenta la continuidad de las vías propuestas en el planeamiento integral que se encuentra en el sector norte del terreno con el fin de lograr la integración de ambos planes.

12 CONCLUSIONES

Conforme a la normatividad vigente, el **Planeamiento Integral** constituye un instrumento técnico–normativo destinado a incorporar predios rústicos dentro de las áreas de expansión urbana, asignándoles zonificación y definiendo la red vial estructurante necesaria para su integración funcional. Este instrumento puede ser solicitado por personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, quienes están facultadas para proponer a la municipalidad



provincial o distrital la formulación del correspondiente Planeamiento Integral, de acuerdo con lo establecido en el D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA.

- **Respecto a la tendencia urbana del sector**, se ha identificado que la anexión del predio y la asignación de una zonificación compatible con el área urbana colindante permitirá la formalización obtener un crecimiento ordenado del sector, contribuyendo a mejorar la estructura vial y la articulación territorial del sector San Pablo Sur, donde actualmente se evidencia un proceso de crecimiento espontáneo sin planificación adecuada.
- La **incorporación del predio al Área Urbana** permitirá configurar una trama urbana continua, ordenada y funcional, que facilite la adecuada distribución de los lotes residenciales y recreacionales. Esto se traducirá en una mejora sustancial de la calidad de vida de los futuros usuarios y, a la vez, en una estrategia preventiva frente a procesos de ocupación informal o desordenada del territorio.
- El presente Planeamiento Integral, promovido por una **iniciativa privada**, propone una transformación coherente del uso del suelo, orientada hacia una expansión urbana en proceso de consolidación, articulando el predio mediante conexiones viales compatibles con la infraestructura existente y fortaleciendo la continuidad de la red vial proyectada.
- La **conectividad vial** se ve favorecida por la proximidad del predio a la Vía de Evitamiento Este y a la carretera Panamericana Norte, ambas de carácter estructurante a nivel urbano y nacional. Esta localización estratégica permite una integración directa con el sistema vial urbano y con los principales ejes de movilidad metropolitana.
- La propuesta de **Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)** se sustenta en la capacidad del predio para satisfacer adecuadamente las necesidades de vivienda, considerando sus condiciones de accesibilidad, ubicación estratégica y compatibilidad con el entorno inmediato. Esta zonificación permitirá promover un desarrollo equilibrado y adecuado del uso residencial, optimizando el aprovechamiento del suelo urbano.
- Asimismo, la zonificación RDM contribuirá al **desarrollo sostenible del territorio**, al fomentar una ocupación responsable y respetuosa del medio ambiente, en concordancia con el marco ambiental vigente y bajo el principio de conservación, prevención y protección de la calidad ambiental.
- La incorporación de **usos complementarios** como comercio metropolitano, recreación, salud, educación, industria liviana y otros usos compatibles con la dinámica urbana, permitirá constituir un nuevo núcleo urbano con todos los servicios necesarios para su desarrollo integral, favoreciendo la autosuficiencia del sector y reduciendo la necesidad de desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad.
- Finalmente, la propuesta del Planeamiento Integral es plenamente **concordante con las normas urbanísticas a nivel nacional y local**, tales como el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. 012-2022-VIVIENDA), así como con las disposiciones específicas emitidas por la Municipalidad Provincial de Piura. Esto garantiza la viabilidad técnica, legal y urbanística de la propuesta presentada.



[Firma]
CARMEN ROSA CASABOL FERRER
ARQUITECTA
CAP 6659