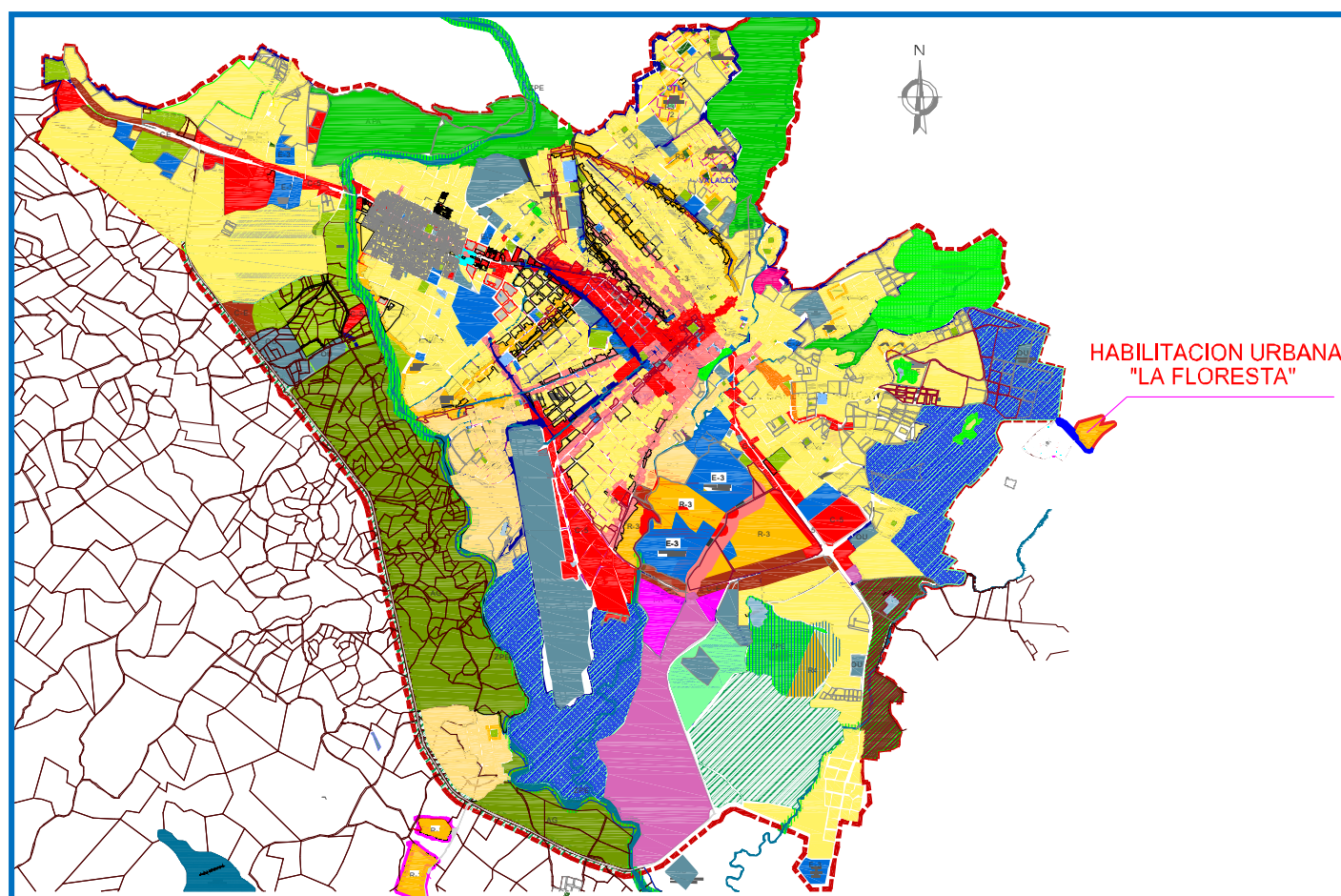


PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA HABILITACION URBANA "LA FLORESTA"

PREDIO NUEVA ESPERANZA



DISTRITO DE LA BANDA DE SHILCAYO,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTIN

Julio, 2019.

INDICE

I. GENERALIDADES:

II. ANTECEDENTES:

III. MARCO LEGAL:

-) Constitución Política del Perú
-) Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972
-) D.S. N° 04-11-Vivienda, Cap. I. Generalidades, Art. 2
-) Reglamento Nacional de Edificaciones
-) Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 29090 y su Reglamento.
-) Ordenanza Municipal N° 49-2011-MPSM que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad De Tarapoto y Los Núcleos Urbanos De Los Distritos Morales y La Banda De Shilcayo.

IV. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO:

V. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

5.1 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

5.2 AREA DEL TERRENO

5.3 PERIMETRO DEL TERRENO

5.4 COORDENADAS U.T.M.

VI. TENDENCIAS DE EXPANSION URBANA:

VII. PLANEAMIENTO INTEGRAL:

7.1 SISTEMA VIAL

7.2 ZONIFICACION DEL USO DE SUELO

7.3 APORTES REGLAMENTARIOS

7.4 INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

VIII. CONCLUSIONES:

IX. RELACION DE PLANOS:

I. GENERALIDADES:

La presente memoria descriptiva corresponde a la propuesta del Estudio del Planeamiento Integral de la **Habilitación Urbana "LA FLORESTA"**, ubicada en el Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia de San Martín, Departamento de San Martín. 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.

II. ANTECEDENTES:

El predio materia de la presente, pertenece a otro de mayor extensión inscrito **en Partida Electrónica N° 04002465** de la Oficina Registral de Tarapoto.

III. MARCO LEGAL:

-) **La Constitución Política del Perú, en su Art 195° inc. 6;** establece que corresponde a la Municipalidad Provincial planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, formulando, aprobando, ejecutando y supervisando, entre otros los Planes de Desarrollo Urbano y Rural.
-) **Ley Orgánica de Municipalidades Ley 27972;** como órgano de Gobierno Local, en su competencia, planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial provincial..., emitir las normas técnicas de organización del espacio físico, su uso del suelo, sobre protección y conservación del medio ambiente ... (Art. 73° LOM). Así mismo es su competencia la organización del espacio físico y usos del suelo de su respectiva jurisdicción... (Art. 79° LOM).
-) **D.S. N° 04-11-Vivienda, Cap. I. Generalidades, Art. 2;** corresponde a las Municipalidades planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones en concordancia con las políticas nacionales, sectoriales y regionales... conforme al presente reglamento.

Cap. VIII. Del Planeamiento Integral, es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se complementan lo dispuesto por el PDU, en los procesos de habilitación urbana. 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, según lo establece en el RNE.

Cap. XIII. Procedimiento de Aprobación de los Planes:

Art. 49 Aprobación de modificaciones y/o actualizaciones de los Planes.

El Concejo Municipal Provincial de cada ámbito jurisdiccional aprueba las modificaciones y/o actualizaciones a los Planes que corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el presente Capítulo, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad

49.1 Las modificaciones y/o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos:

.../ 49.1.3 Plan de Desarrollo Urbano

.../ 3. Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan.

) **Reglamento Nacional de Edificaciones**, dispone en la norma GH.020. Cap. V Planeamiento Integral, Art. 37; en los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o ésta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rustico, se deberá un "Planeamiento Integral" que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

Art. 39. El Planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años, las modificaciones al Pla de Desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes.

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

) **Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 29090 y su Reglamento.**

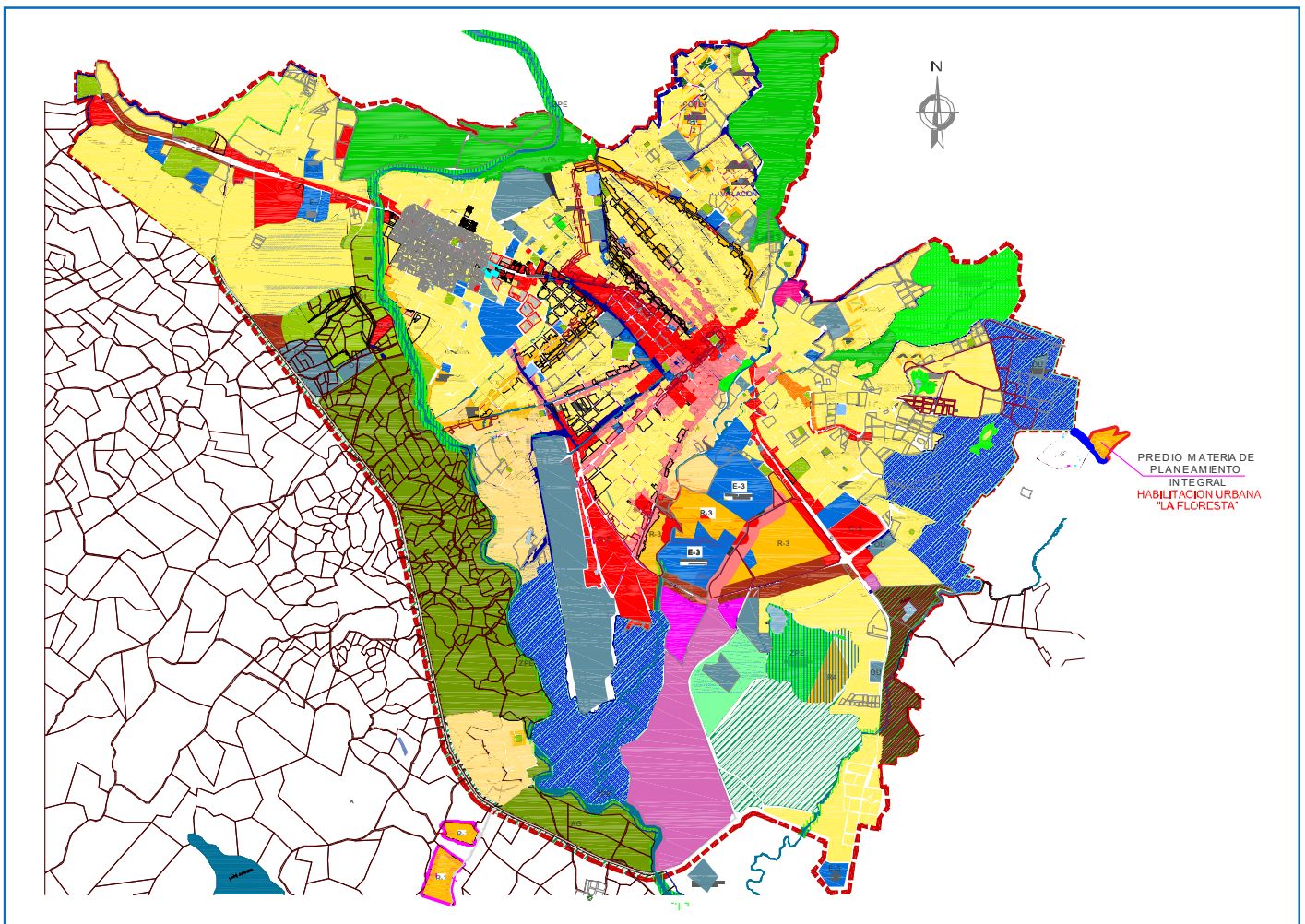
) **Ordenanza Municipal N° 49-2011-MPSM**, de fecha 25 de octubre del 2011; por el cual el Concejo de la Municipalidad Provincial de San Martín, en ejercicio de su función legislativa y teniendo como marco la Constitución Política del Perú, Ley Orgánica de Municipalidades y DS N° 27-03-Vivienda, aprobó el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TARAPOTO Y LOS NUCLEOS URBANOS DE LOS DISTRITOS MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO, y que

comprende entre otros, El Plano de Zonificación General de usos de Suelo y su Reglamento y el Plano de Esquema Vial y su Reglamento.

IV. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO:

El Planeamiento Integral comprende un área total de 5.0065 Has.

Se accede al terreno desde la zona urbana a través de la Carretera a Yurimaguas, hacia el lado Este a una distancia de 1.00 km, por la Prolongación de la Av. Hedilberto Reátegui Hidalgo continuando mediante Trocha Carrozable.



Ubicación del predio materia de Planeamiento Integral, con respecto al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tarapoto y los Núcleos Urbanos de los Distritos Morales y La Banda de Shilcayo.

V. CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO:

El terreno sobre el cual se realizará la Habilitación Urbana "LA FLORESTA" es de propiedad de CONSTRUCCIONES Y SERVICIO DE RETROEXCAVADORAS SAC.

5.5 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

El terreno matriz presenta los siguientes linderos y medidas perimétricas.

- POR EL NORTE: Colinda con U.C.Nº 30093, y mide 223.45ml.
- POR EL SUR: Colinda con Carretera de Acceso, en línea quebrada en cuatro tramos de 1.18ml, 26.37ml, 63.31ml y 117.10ml respectivamente.
- POR EL ESTE: Colinda con U.C.Nº 30671, U.C.Nº 30669 y U.C.Nº 30667, en línea quebrada en seis tramos de 95.55ml, 154.01ml, 136.22ml, 98.51ml, 73.95m y 31.35ml respectivamente.
- POR EL OESTE: Colinda con U.C.Nº 30670, en línea quebrada en tres tramos de 29.39ml, 17.82ml y 82.22ml respectivamente.

5.6 AREA DEL TERRENO

El área total del predio es de 5.0065 Has

5.7 PERIMETRO DEL TERRENO

El perímetro total del predio es de 1,150.43 ml

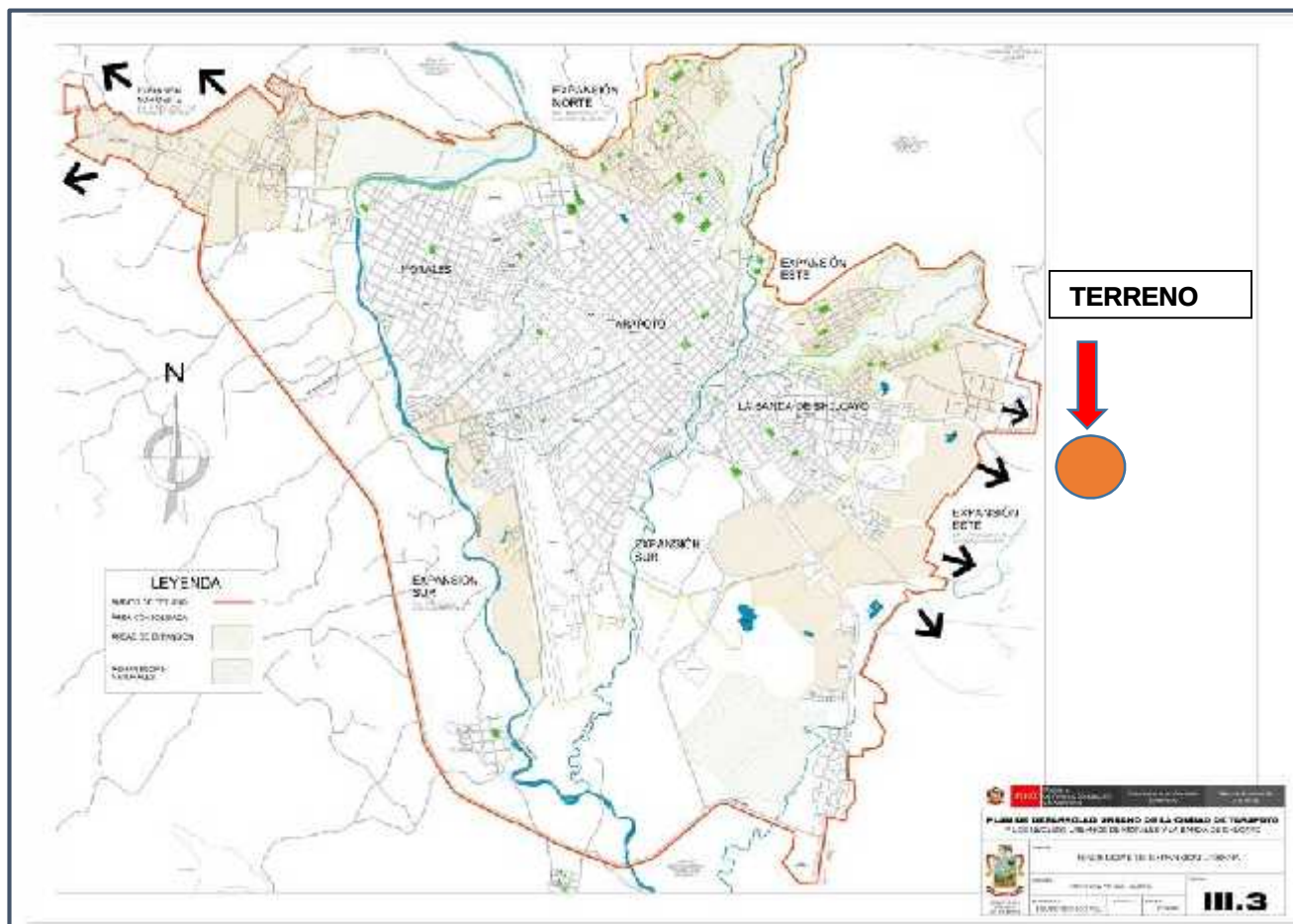
5.8 COORDENADAS U.T.M.

							
							
VERTICE	LADO	DISTANCIA(m)	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	1.18	106°12'43"	353798.1176	9281855.1550	353576.0986	9281479.8942
B	B-C	26.37	168°38'38"	353797.0169	9281855.5888	353574.9979	9281480.3280
C	C-D	63.31	130°39'55"	353771.0573	9281860.2393	353549.0383	9281484.9785
D	D-E	117.10	165°28'45"	353738.9148	9281914.7869	353516.8958	9281539.5261
E	E-F	29.39	93°44'34"	353656.0712	9281997.5444	353434.0522	9281622.2836
F	F-G	17.82	81°39'41"	353675.4381	9282019.6457	353453.4191	9281644.3849
G	G-H	82.22	91°14'59"	353660.4764	9282029.3207	353438.4574	9281654.0599
H	H-I	223.45	136°23'26"	353703.6040	9282099.3167	353481.5850	9281724.0559
I	I-J	95.55	50°09'26"	353919.6920	9282156.2145	353697.6730	9281780.9537
J	J-K	154.01	55°07'35"	353879.1725	9282069.6804	353657.1535	9281694.4196
K	K-L	136.22	24°07'12"	354030.9421	9282095.8477	353808.9231	9281720.5869
L	L-LL	98.51	161°38'06"	353917.8839	9282019.8686	353695.8649	9281644.6078
LL	LL-M	73.95	175°17'14"	353857.5953	9281941.9556	353635.5763	9281566.6948
M	M-A	31.35	175°17'43"	353817.2986	9281879.9507	353595.2796	9281504.6899
LEVANTAMIENTO DE COORDENADAS GEOREFERENCIALES REALIZADAS POR EL VERIFICADOR							



VI. TENDENCIAS DE EXPANSION URBANA:

De acuerdo al PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TARAPOTO Y LOS NUCLEOS URBANOS DE LOS DISTRITOS MORALES Y LA BANDA DE SHILCAYO, la tendencia de expansión urbana es hacia el lado Nor Oeste y Este, el predio materia de la presente está ubicado en el Lado Este, por lo tanto el predio materia de la presente se ubica dentro del área de tendencia de expansión urbana.



VII. PLANEAMIENTO INTEGRAL:

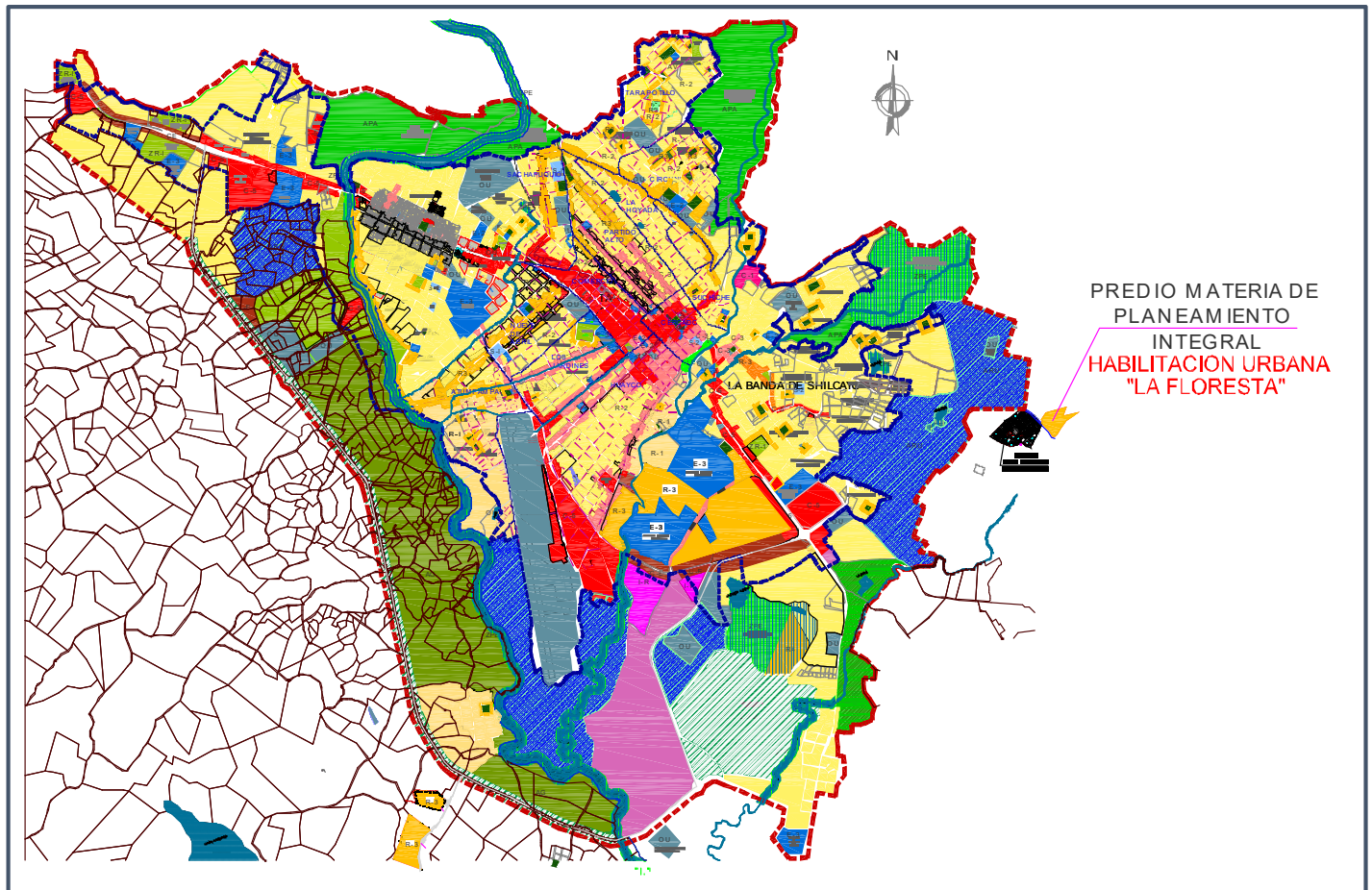
En concordancia con el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.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

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal función prever la evolución ordenada para el Distrito

de La Banda de Shilcayo, en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rustico al transformarse en urbano).

Así mismo, de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades como condición previa a la aprobación de los proyectos de habitación urbana, establecida en la Ley N° 29090. (Art. 23° Cap. VIII del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

Bajo estos conceptos, la propuesta del Planeamiento Integral para el terreno de la "Habitación Urbana "LA FLORESTA", 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.



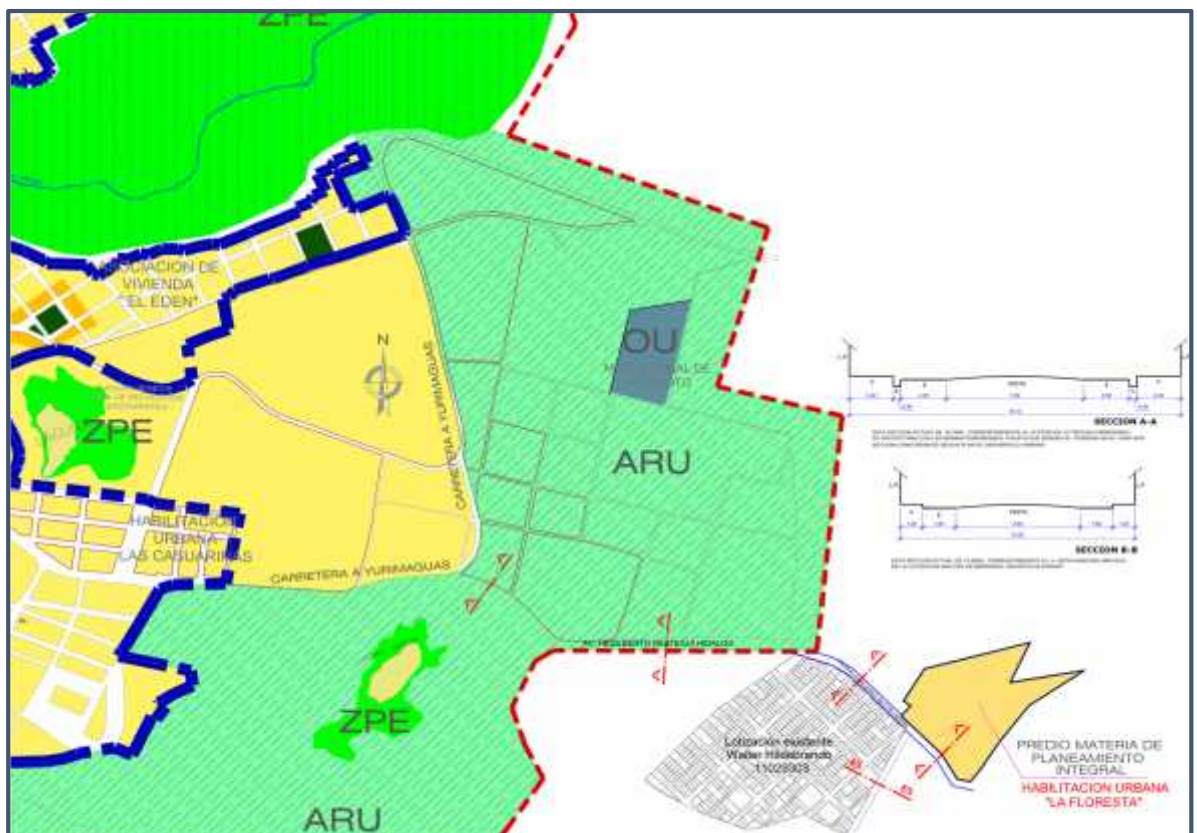
7.1 SISTEMA VIAL

La propuesta vial a nivel de planteamiento integral, tiene como objetivo definir la infraestructura vial que permita la **movilidad** y la **accesibilidad** urbana hacia y desde el área en estudio que corresponde la propiedad de **CONSTRUCCIONES Y SERVICIO DE RETROEXCAVADORAS SAC** y articularlo a la trama vial urbana existente.

El área del terreno, desde el punto de vista físico, hacia el lado Sur se encuentra bordeado por una trocha Carrozable pasando la Lotización Walter Hildebrando, de esta manera esta vía articula y conecta el terreno con la trama urbana existente.

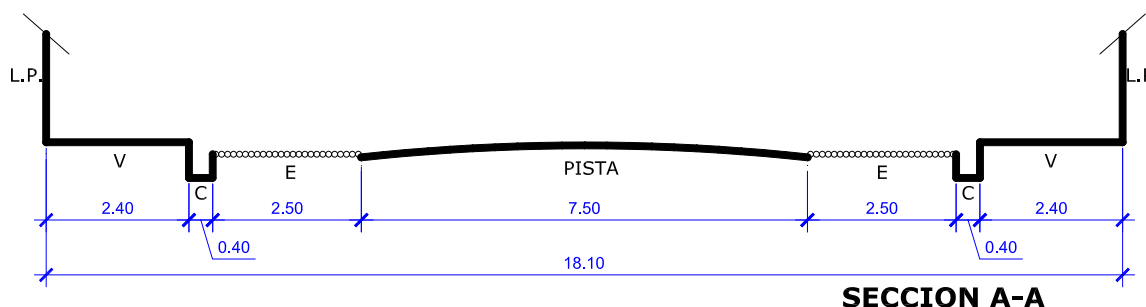
Las secciones viales normativas se establecen con criterios de Planeamiento Urbano, por lo que constituyen elementos referenciales para la determinación definitiva de los derechos de vía correspondientes en los procesos de Habilitación Urbana y otros previstos en la reglamentación urbanística.

Las secciones de vías, en la siguiente propuesta están definidas tal como se detalla:

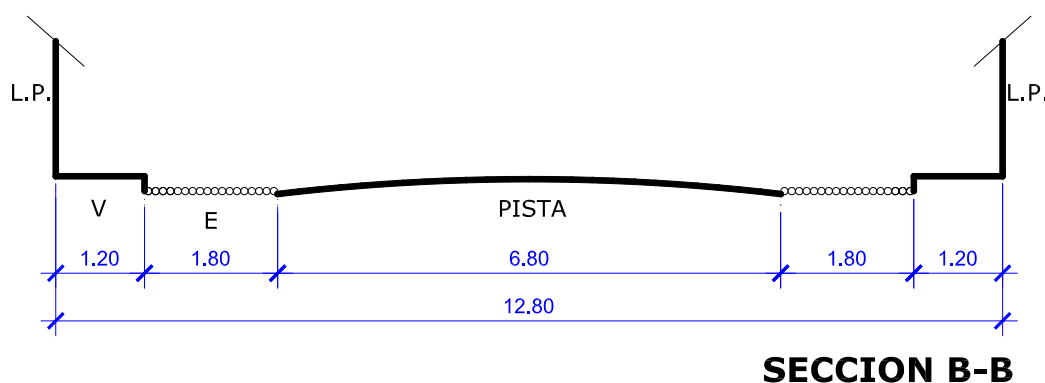


7.1.1 VIAS LOCALES EXISTENTES - PROPUESTA

Sección de vía local, Av. Edilberto Reátegui Hidalgo – Prolongación Trocha Carrozable, esta vía comunica en el lado Sur con el terreno materia de planeamiento integral; esta sección vial se mantiene en las mismas dimensiones.



Sección de vía local, Jr. Sofía Sánchez Arévalo de la Lotización Walter Hildebrando (inscrita en Sunarp), esta vía comunica la lotización antes descrita con la trocha Carrozable descrita en el párrafo anterior (Sección A-A);



7.2 ZONIFICACION DEL USO DE SUELO

De acuerdo a la tendencia de expansión urbana, para el terreno se propone como Zonificación: Residencial de Densidad Media (RDM).

7.3 APORTES REGLAMENTARIOS

De conformidad a la Zonificación: Residencial de Densidad Media (RDM), se establecen los aportes reglamentarios correspondientes a la Zonificación RDM – R4.

En tal sentido en el presente Planeamiento Integral, el terreno está sujeto al siguiente Cuadro de Aportes Reglamentarios:

APORTES REGLAMENTARIOS PARA HABILITACIONES URBANA CON FINES RESIDENCIALES					
TIPO DE HABILITACION		Para Recreación Pública	Para servicios Públicos complementarios		TOTAL DE APORTES
			Educación	Otros Fines	
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - R4	8%	2%	3%	13%

7.4 INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo del suelo. La integración del terreno al entorno urbano existente se da a través de una trocha Carrozable continuando con la Prolongación de la Av. Edilberto Reátegui Hidalgo, la cual se conecta con la Carretera a Yurimaguas a una distancia de 1.00 Km aproximadamente desde el terreno.

El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y **adecuándose al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tarapoto y los Núcleos Urbanos de los Distritos Morales y La Banda de Shilcayo.**

En tal sentido, el Planeamiento Integral que se propone permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

-) **Tecnología:** El área permitirá el desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, posibilitará contar en el Distrito de La Banda de Shilcayo, como un sector residencial dinamizador de la economía legal.
-) **Inclusión:** Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades crezcan por inversión y por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
-) **Servicios Básicos:** El agua potable, luz, internet, salud, seguridad, recreación, recreación, serán los atributos de este nueva estructura urbana.

VIII. CONCLUSIONES:

-) De acuerdo a la zonificación se ha propuesto: Residencial de Densidad Media (RDM) R-4.
-) En cuanto a la accesibilidad, consideramos que el sistema vial que articula el predio materia de la presente es el mas 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 Banda de Shilcayo de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tarapoto y los Núcleos Urbanos de los Distritos Morales y La Banda de Shilcayo.
-) El Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y a la tendencia de expansión urbana del terreno, considerando que el terreno posee potencialidades para el uso urbano, 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.
-) Por lo tanto, el Planeamiento Integral propuesto, posibilitará un crecimiento planificado, ordenado, con los estándares urbanísticos acorde con la normatividad vigente, confirmando que el crecimiento formal es el vehículo más seguro y rápido para alcanzar una sociedad mas digna con perspectiva de desarrollo sostenible.

IX. RELACION DE PLANOS:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
|) Plano de Ubicación – Localización | (U-1) |
|) Foto Satelital | |
|) Zonificación General | (Z-1) |
|) Plano Perimétrico | (P-1) |
|) Planeamiento Integral | (P-2) |
|) Vialidad Vigente y Propuesta | (P-3) |