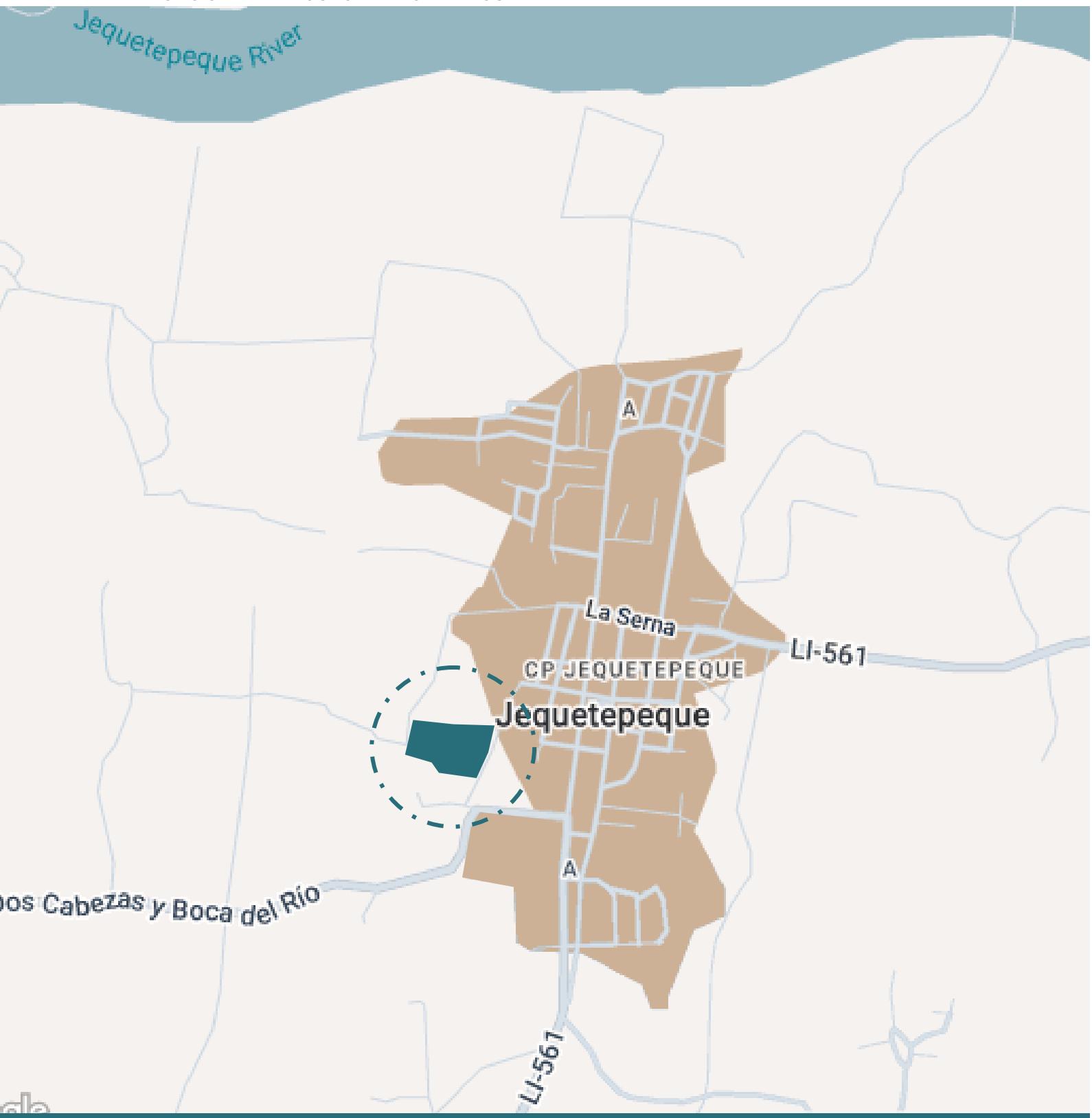


MEMORIA  
DESCRIPTIVA  
PLANEAMIENTO  
INTEGRAL DEL  
PREDIO LA  
MATANZA  
UNO Y DOS

HABILITACIÓN URBANA  
“URBANIZACIÓN  
TFRRAMAR”

UBIC. RUR. PREDIO LA MATANZA UNO  
Y DOS CON UC. 17146 Y 14394  
RESPECTIVAMENTE  
VALLE JEQUETEPEQUE



**PLANEAMIENTO INTEGRAL  
UBIC. RUR. PREDIO LA MATANZA UNO Y DOS  
UC. 17146 Y 14394 RESPECTIVAMENTE  
HABILITACIÓN URBANA “URBANIZACIÓN TERRAMAR”**

**PLANEAMIENTO INTEGRAL  
PREDIO CON UC. 17146 Y 14394 PARA PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA  
“URBANIZACIÓN TERRAMAR”**

**INDICE**

1. INTRODUCCIÓN	.....04
2. OBJETIVOS	.....05
2.1 GENERAL	
2.2 ESPECÍFICOS	
3. ANTECEDENTES	.....05
4. MARCO NORMATIVO URBANO	.....06
4.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ	
4.2 LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES – LEY 27972	
4.3 REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE	
4.4 REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES	
4.5 LEY N°31313 LEY DE DEARROLLO URBANO SOSTENIBLE	
4.6 PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE PACASMAYO 2020-2040	
	.....09
5. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ESTUDIO	.....09
5.1 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	.....13
5.2 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO	.....13
6. PLANEAMIENTO INTEGRAL	.....31
6.1 OBJETIVOS	.....31
6.2 ESTRATEGIAS	.....31
6.3 NECESIDADES DEL PI	.....31
6.4 SUSTENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	.....32
6.5 IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE	.....35
6.6 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	.....39
6.7 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO	.....51
6.8 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	.....54
6.9 APORTES MÍNIMOS REGLAMENTARIOS	.....55
6.10 SISTEMA VIAL URBANO: RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES	.....56
6.11 PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA	.....60
6.12 MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	.....62
7 CONCLUSIONES	.....65
8 RELACIÓN DE PLANOS	.....65

## 1. INTRODUCCIÓN

El planeamiento integral es un 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. Asimismo, se requiere el Planeamiento Integral con fines de habilitación urbana en los casos que los predios estén comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación, y que: el área por habilitar se desarrolle por etapas, el área por habilitar no colinde con zonas habilitadas, se realice la independización o la parcelación de un predio rural.

El presente estudio corresponde a un ámbito comprendido en el Valle Jequetepeque del Distrito de Jequetepeque. La zona de estudio se encuentra en vías de consolidación residencial, sin embargo, la ausencia de políticas públicas que garanticen el acceso a la vivienda social por parte del estado y debido al crecimiento poblacional del Sector, ha generado una brecha o déficit habitacional.

Es deber de la Municipalidad buscar y lograr un crecimiento urbano ordenado y planificado, evitando el desarrollo no planificado en áreas de expansión urbana de la ciudad. Es por ello que los proyectos de habilitación urbana adquieren una relevante importancia por la futura expansión territorial, en dónde se realiza la búsqueda del potencial del distrito mediante la incorporación de nuevos terrenos aptos y adecuados para su habilitación, dotando a estos de servicios públicos e infraestructura vial para de esta manera lograr satisfacer la futura demanda poblacional del distrito.

En tal sentido el planeamiento integral y uso de suelo que se propone, significa un aporte al sector y progreso del Distrito de Jequetepeque, debido a que la propuesta surge de la necesidad de una zona residencial que apoye la actividad que se está produciendo en la zona, así crear un vínculo económico-social que potencie el desarrollo del sector y por ende de la ciudad. Específicamente, se propone el cambio de la zona destinada a Zona Agrícola a Zona de Residencial Densidad Media, con lo cual se busca dotar de terrenos a la población con necesidad de vivienda, mejorando así la calidad de vida del sector, ya que, el proyecto se constituye en un centro dinamizador que merece potenciarse para el crecimiento económico y que, además, por su ubicación permitirá el desarrollo sostenible de la ciudad.

## 2. OBJETIVOS

### 2.1. GENERAL

Elaborar una propuesta de planeamiento integral para los predios con UC. 17146 y UC.14394 para realizar el proyecto de habilitación urbana, adecuado a los criterios de flexibilidad dados por consolidaciones urbanas progresivas y existentes enmarcados por las tendencias de consolidación de terrenos para uso de vivienda obedeciendo la zonificación y sistema vial normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en la Norma GH 020 Componentes de diseño urbano.

### 2.2. ESPECÍFICOS

- Organizar la nueva habilitación urbana y garantizar la consolidación del ámbito de influencia mediato e inmediato, en base a un sistema vial jerarquizado que integre los diversos sectores de la ciudad y logre fluidez a los tipos y niveles de movilidad urbana; brindando para ello las especificaciones correspondientes de las secciones viales y generando dinámica urbana en el sector.
- Regular el funcionamiento de las actividades urbanas en el ámbito del distrito mediante la organización de los usos de suelo, con la finalidad de promover el mejor uso de las plusvalías urbanas, evitar conflictos de incompatibilidad de usos y cubriendo la actual demanda de vivienda.
- Organizar las áreas de crecimiento y consolidación del distrito considerando las zonas propicias para el desarrollo urbano, especialmente evitando el riesgo ante los efectos de fenómenos naturales, y promoviendo la distribución equilibrada del equipamiento urbano, las áreas verdes y la provisión de los servicios básicos.

## 3. ANTECEDENTES

Los predios con UC. 14394 y UC. 17146, Valle Jequetepeque, Distrito de Jequetepeque y Provincia de Pacasmayo, Departamento de La Libertad comprende un área de 0.87 Has. ambos predios, según consta en la **Partida Registral 04007152 Y 04007293** respectivamente, de la Zona Registral N.º V San Pedro de LLoc.

El presente estudio propone el cambio de Zonificación de ZA (Zona Agrícola) a RDM (Residencial Densidad Media), inscrita a favor de la empresa **YACHAYWASI GESTION Y CONSULTORIA S.A.C.**

Siguiendo con el crecimiento de la ciudad y las normas urbanísticas de la ciudad de Jequetepeque, se ha visto la necesidad de habilitar y crear nuevas urbanizaciones acorde con la calidad de vida y necesidades habitacionales, de esta manera, se puede cerrar la brecha de Vivienda Social, ofreciendo soluciones completas de habitabilidad bajo las modalidades de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN). El predio se encuentra ubicado en una zona de consolidación urbana progresiva, colindantes al casco urbano, mediante hectáreas de uso agrícola con mayor extensión al sur-este.

El terreno materia de estudio, se encuentra en la zona peri-urbana en el distrito de Jequetepeque, el acceso a la zona de estudio es, según el certificado de zonificación a través de una vía calificada como vía local denominada Trocha Carrozable. El terreno se encuentra calificado como zona agrícola conforme al plano de zonificación de la provincia de Pacasmayo, que forma parte del Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Pacasmayo.

#### **4. MARCO NORMATIVO URBANO**

##### **4.1. CONSTITUCION POLITICA DEL PERU**

Ley de Leyes, toda persona tiene derecho a la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como gozar de un ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de su vida.

##### **4.2. LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES – LEY 27972**

Las municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo de cambio de zonificación correspondiente a su ámbito territorial.

##### **4.3. REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

Aprobado mediante Decreto Supremo Nº 012-2022-VIVIENDA, que tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo.

**4.4 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 plantea la parcelación del predio rural, 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.

#### **4.5 LEY N°31313 LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

##### **Artículo 21. Definición**

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios en la presente Ley. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponde. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.

##### **Artículo 22. Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

22.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son los siguientes:

a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:

- El Plan de Acondicionamiento Territorial- PAT

b. Instrumentos de Planificación Urbana:

- El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM

- El Plan de Desarrollo Urbano- PDU

- El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU

c. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

- El Plan Específico – PE

- El Planeamiento Integral – PI

d. Otros planes maestros o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan.

#### **4.6 PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE PACASMAYO 2020 - 2040:**

Aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 028-2021 – MPP que aprueba el “Plan de acondicionamiento territorial de la Provincia de Pacasmayo 2020-2040”, donde se establece los lineamientos básicos de estructuración espacial de la provincia de Pacasmayo,

es el instrumento de planificación y gestión, que orienta el desarrollo urbano de la ciudad de Pacasmayo, cuyo ámbito comprende el desarrollo urbano, el mismo que comprende la ocupación y uso planificado del territorio, organización físico espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural.

## 5. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

### 5.1 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

El área total de estudio comprende 2 predios:

- Predio UC. 14394 con Área 0.87 Has.
- Predio UC. 17146 con Área 0.87 Has.

#### CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

El área de estudio se encuentra localizado en el Valle Jequetepeque, en el distrito de Jequetepeque, provincia de Pacasmayo, Departamento de La Libertad; a tres cuadras de la Plaza principal de Jequetepeque.

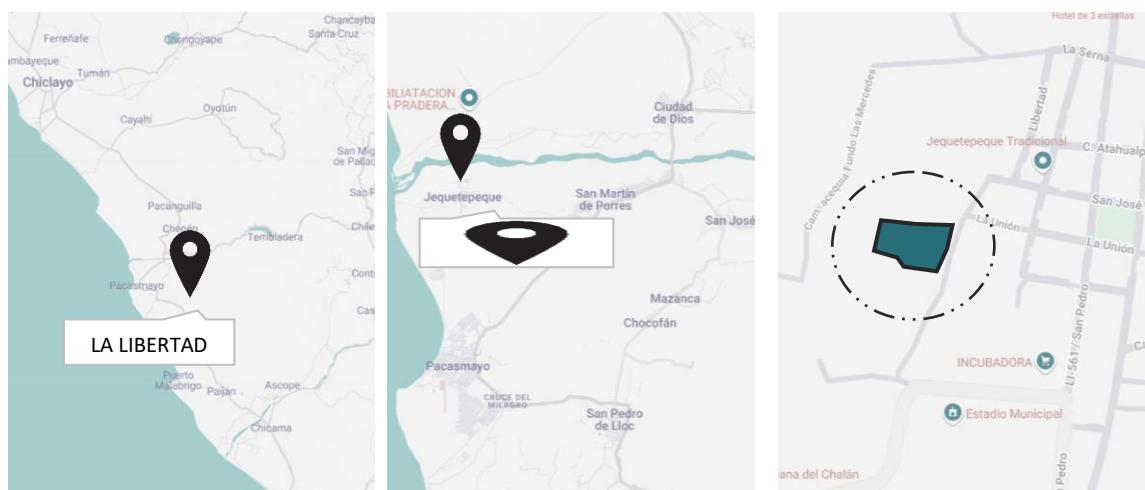


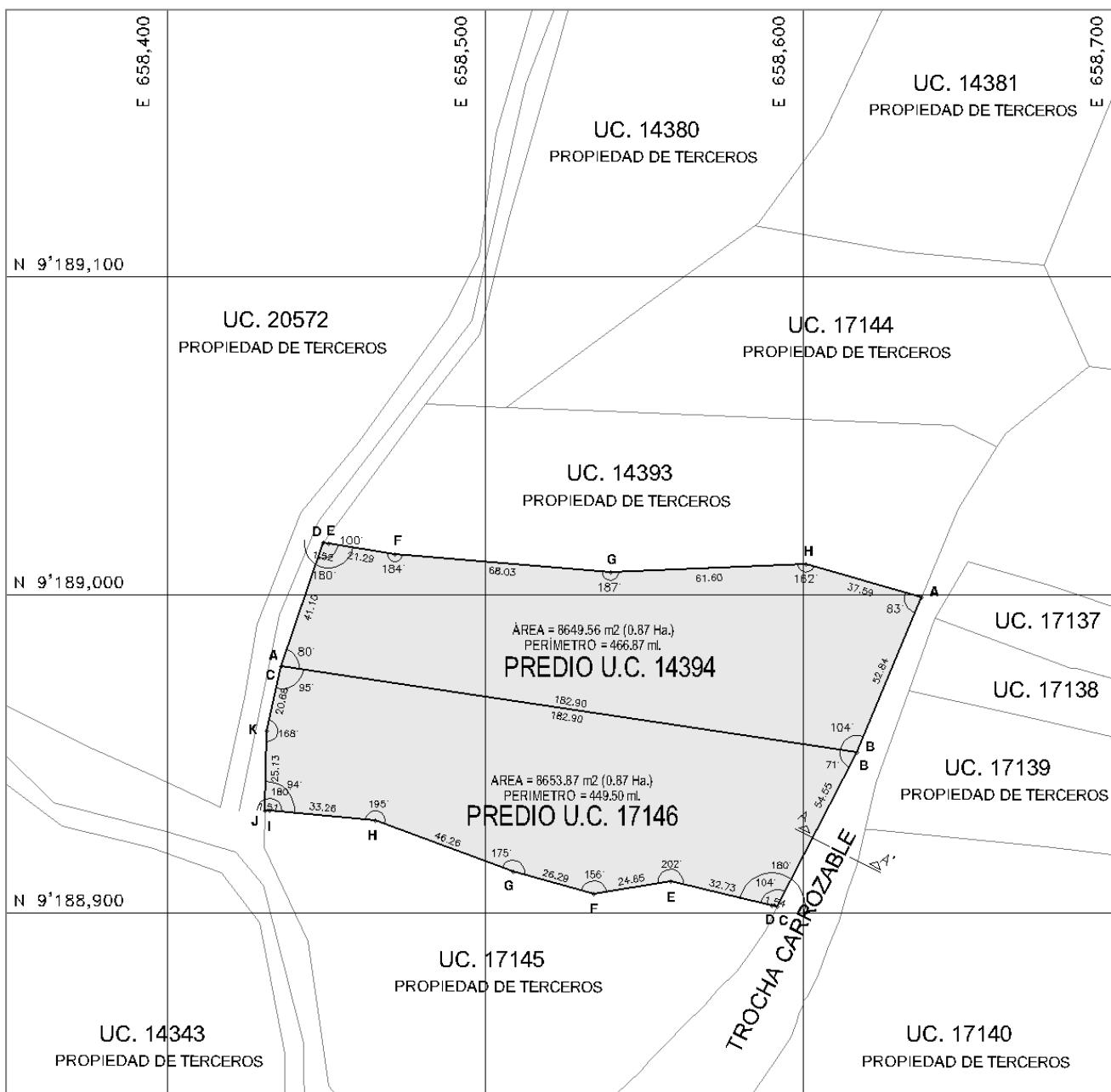
IMAGEN N° 01 VISTAS UBICACIÓN DEL TERRENO – ELABORACIÓN PROPIA

- **U.C 1 : 14394**
- PARTIDA REGISTRAL 1 : 04007152
- PROPIETARIO 1 : RAZURI ARANA ROGELIO
- ÁREA 1 : 0.87 Has
- PERÍMETRO 1 : 466.96 ml
  
- **U.C 2 : 17146**
- PARTIDA REGISTRAL 2 : 04007293
- PROPIETARIO 2 : JULIA EMPERATRIZ RAZURI ALDAY

- ÁREA 2 : 0.87 Has
- PERÍMETRO 2 : 449.67 ml

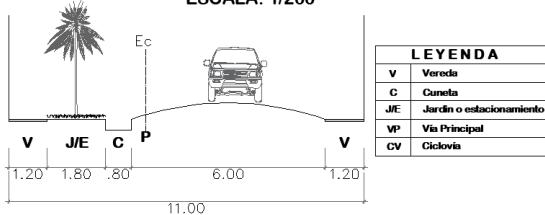
**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS**  
**CUADRO DE COORDENADAS UTM POLIGONOS**

IMAGEN N° 02 UBICACIÓN DEL PREDIO 1 Y 2 EN ESTUDIO



**SECCIONES VIALES EXISTENTE**

ESCALA: 1/200



SECCION 1-1<sup>°</sup>  
VIA LOCAL

• COORDENADAS UTM POLÍGONO 1 U.C 14394

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	52.84	83°9'0"	658637.0765	9188999.1915
B	B-C	182.90	104°12'53"	658616.7092	9188950.4314
C	C-D	41.10	79°38'4"	658435.7954	9188977.3259
D	D-E	1.52	99°44'11"	658449.0547	9189016.2280
E	E-F	21.29	180°0'15"	658450.5555	9189015.9881
F	F-G	68.03	184°13'59"	658471.5742	9189012.6287
G	G-H	61.60	187°13'43"	658539.3632	9189006.8799
H	H-A	37.59	161°47'54"	658600.9102	9189009.4394

• CUADRO DE COORDENADAS UTM POLÍGONO 2 U.C 17146

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	182.90	94°32'36"	658435.7954	9188977.3259
B	B-C	54.55	71°10'3"	658616.7092	9188950.4314
C	C-D	1.54	104°9'44"	658591.6996	9188901.9513
D	D-E	32.73	180°1'32"	658590.1989	9188902.3012
E	E-F	24.65	202°2'14"	658558.3204	9188909.7197
F	F-G	26.29	155°33'19"	658533.9705	9188905.8905
G	G-H	46.26	175°20'31"	658508.6392	9188912.9190
H	H-I	33.26	194°54'16"	658465.2166	9188928.8658
I	I-J	1.51	179°55'58"	658432.1013	9188931.9152
J	J-K	25.13	94°5'15"	658430.6005	9188932.0551
K	K-A	20.68	168°14'31"	658431.1448	9188957.1800

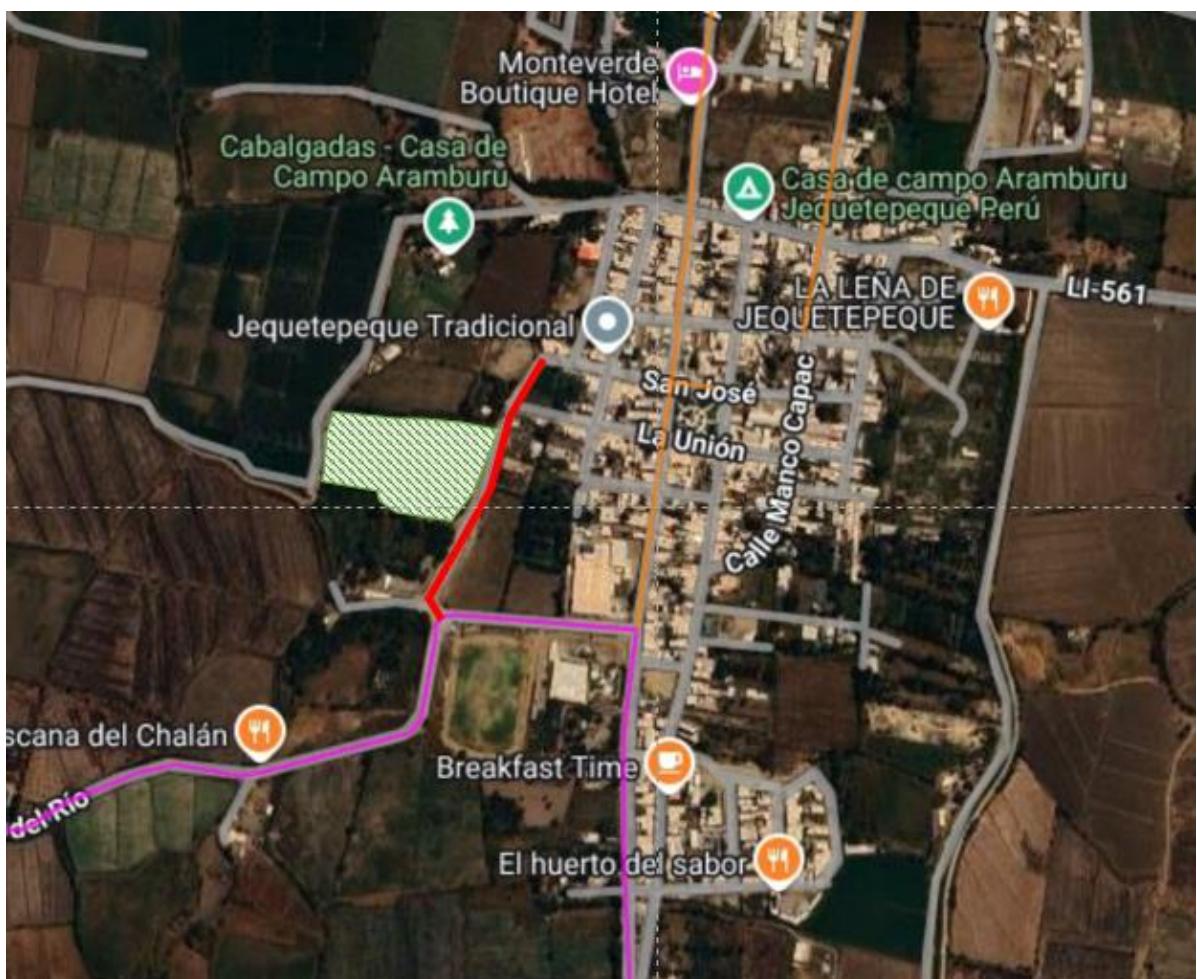
## 5.2 CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

### 5.2.1 ACCESIBILIDAD

El predio se caracteriza por tener una buena accesibilidad, se encuentra a dos cuadras de la Plaza de Jequetepeque. El acceso al terreno es por la Panamericana Norte la cual integra a la Leoncio Prado que tiene continuación con la carretera LI-561/San Pedro, esta llega a la Calle La Unión y finalmente se incorpora a la “Trocha Carrozable”, la cual es una vía local y se encuentra en un área de expansión urbana progresiva.

El predio se ubica a menos de 210 metros de la Plaza Mayor y Municipalidad de Jequetepeque, equivalentes a 4 minutos a pie. Por su ubicación dentro del Distrito de Jequetepeque, se enmarca gráficamente dentro del núcleo central del Distrito, cuya tendencia de consolidación del entorno va en dirección a la periferia.

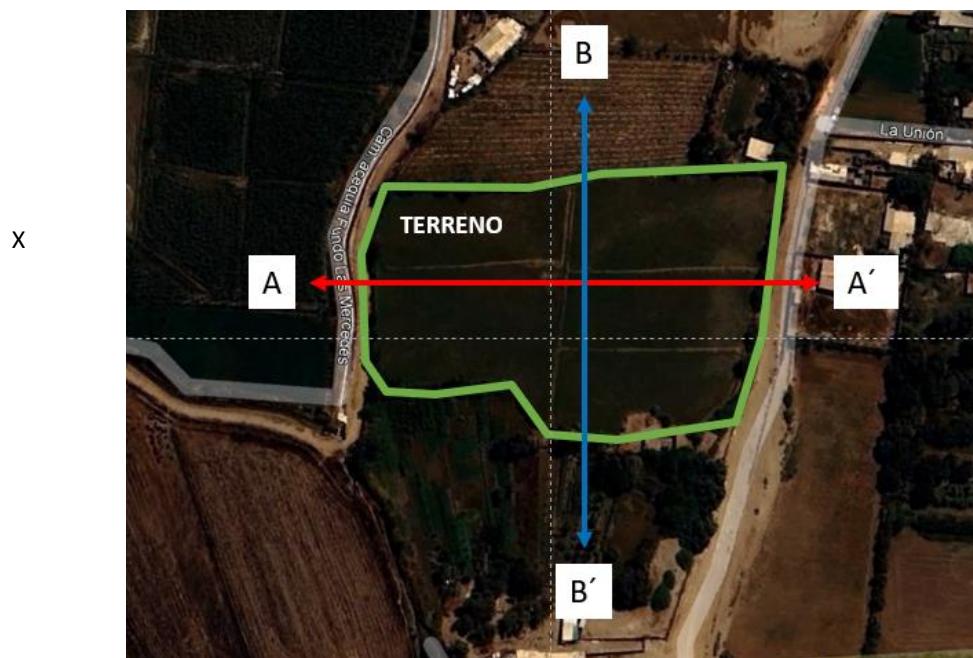
IMAGEN N° 03 ACCESIBILIDAD VIAL DEL PREDIO



### 5.2.2 CONDICIONES TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO

El terreno presenta una topografía con pendientes regulares de características casi planas, con una leve pendiente que varían entre las cotas 34.40 m.s.n.m. hasta 35.20 m.s.n.m. aproximadamente, habiendo una diferencia de niveles de 0.80m a lo largo de su área. La zona más baja (34.40 m.s.n.m.) se ubica en la zona oeste, creciendo hacia el este.

IMAGEN N° 04 IMAGEN SATELITAL DEL PREDIO Y SECCIONES TOPOGRÁFICAS



MAGEN N° 04 PERFILES TOPOGRÁFICOS – CORTES



### 5.2.3 IMAGEN URBANA

El área por habilitar colinda con zonas en proceso de consolidación urbana. El contexto inmediato del predio se caracteriza por presentar en la parte norte, este y oeste zonas con parcelas agrícolas de Propiedad de Terceros y por la parte sur con la carretera Trocha Carrozable junto a viviendas de un piso. El predio se encuentra en el Distrito de Jequetepeque a 2 cuadras de la Plaza Mayor y Municipalidad de Jequetepeque.

En la imagen N°7 se puede observar que el terreno limita por la derecha con un área en proceso de consolidación que colinda con una trocha y viviendas, en donde el uso del suelo es residencial. De igual manera por la parte del frente del predio se encuentra la trocha junto a viviendas cercadas de material ligero como triplay, en donde el uso del suelo de esta zona es residencial y agrícola con proyección a convertirse en zonas urbanas. La cercanía del terreno a los sectores residenciales y a la plaza mayor de Jequetepeque, así como su accesibilidad a las vías locales que conectan con la Panamericana Norte, convierten esta área en un potencial suelo urbanizable. Estos factores permiten maximizar el aprovechamiento del espacio disponible, tanto en las zonas a consolidar con servicios urbanos, como en aquellas destinadas a la expansión futura.

IMAGEN N° 06 PROXIMIDAD DEL PREDIO CON EL CONTEXTO

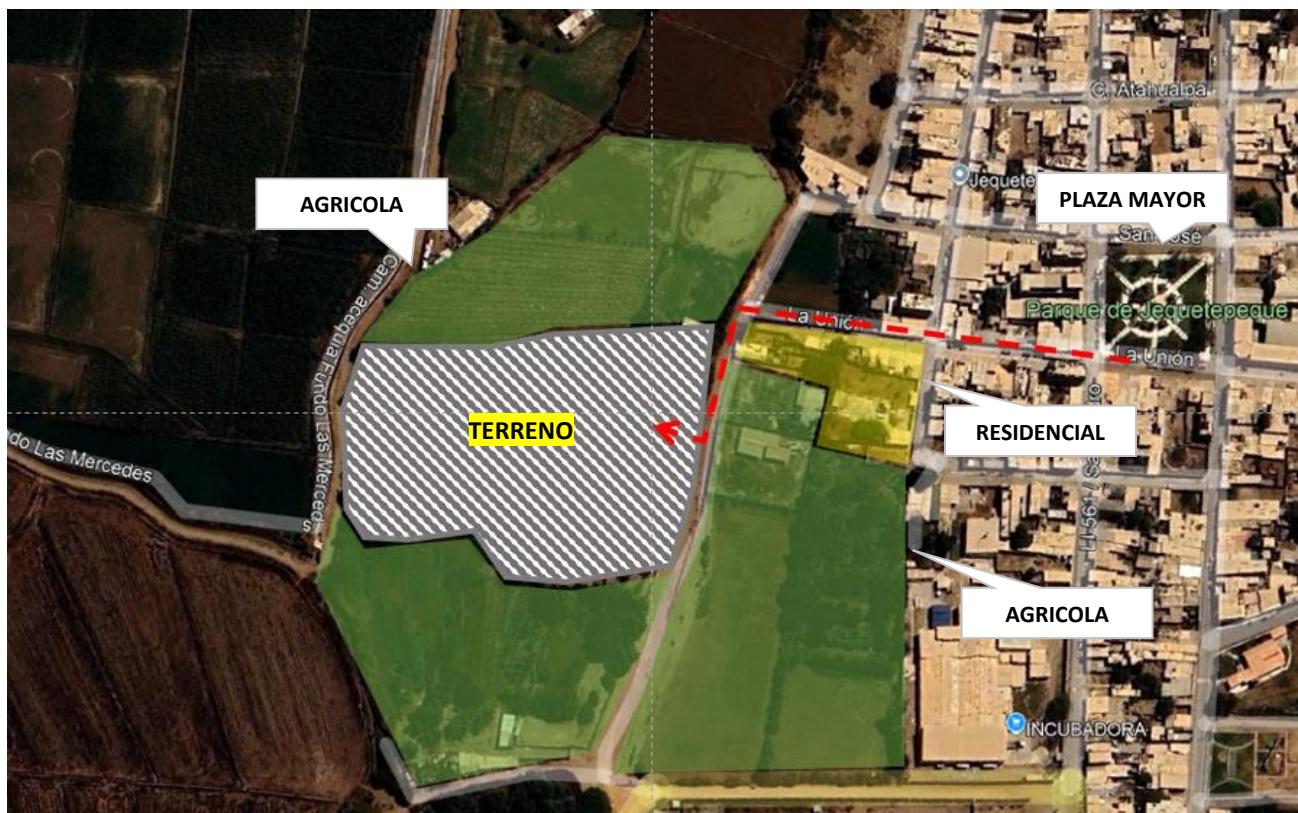


IMAGEN N° 07 PREDIO Y CONTEXTO INMEDIATO (LINDEROS DERECHO)



IMAGEN N° 08 PREDIO Y CONTEXTO INMEDIATO (LINDEROS FRENTE)



## 5.2.4 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y MORFOLÓGICAS

### a) GEOLOGÍA

Geológicamente, los patrones dominantes dentro de la provincia de Pacasmayo, están constituidos en su mayor extensión por rocas cuarcíticas, y rocas ígneas intrusivas, las cuales afloran a la superficie en diferentes puntos de la provincia de Pacasmayo, tal como se puede apreciar los afloramientos rocosos en los diferentes cerros y colinas; pero además también tenemos materiales detríticos gruesos con carga de fragmentos gruesos conformados por piedras, guijarros, gravas y gravillas derivadas de estas mismas rocas, los cuales son de naturaleza fluvio-glaciar y aluviocoluvial. En ambos casos, tanto los materiales geológicos de desarrollo in situ, así como aquellos de origen transportado dan origen a suelos superficiales poco desarrollados.

#### Estratigrafía

En el ámbito de estudio, se exponen las siguientes unidades estratigráficas:

#### Depósitos Eólicos: (Qr-e)

Son mantos irregulares de arenas eólicas que son transportadas por los vientos que soplan constantemente. Estos depósitos se localizan principalmente en grandes unidades en los distritos de Jequetepeque, San José, San Pedro de Lloc y Pacasmayo.

#### Depósitos Aluviales: (Qr-al)

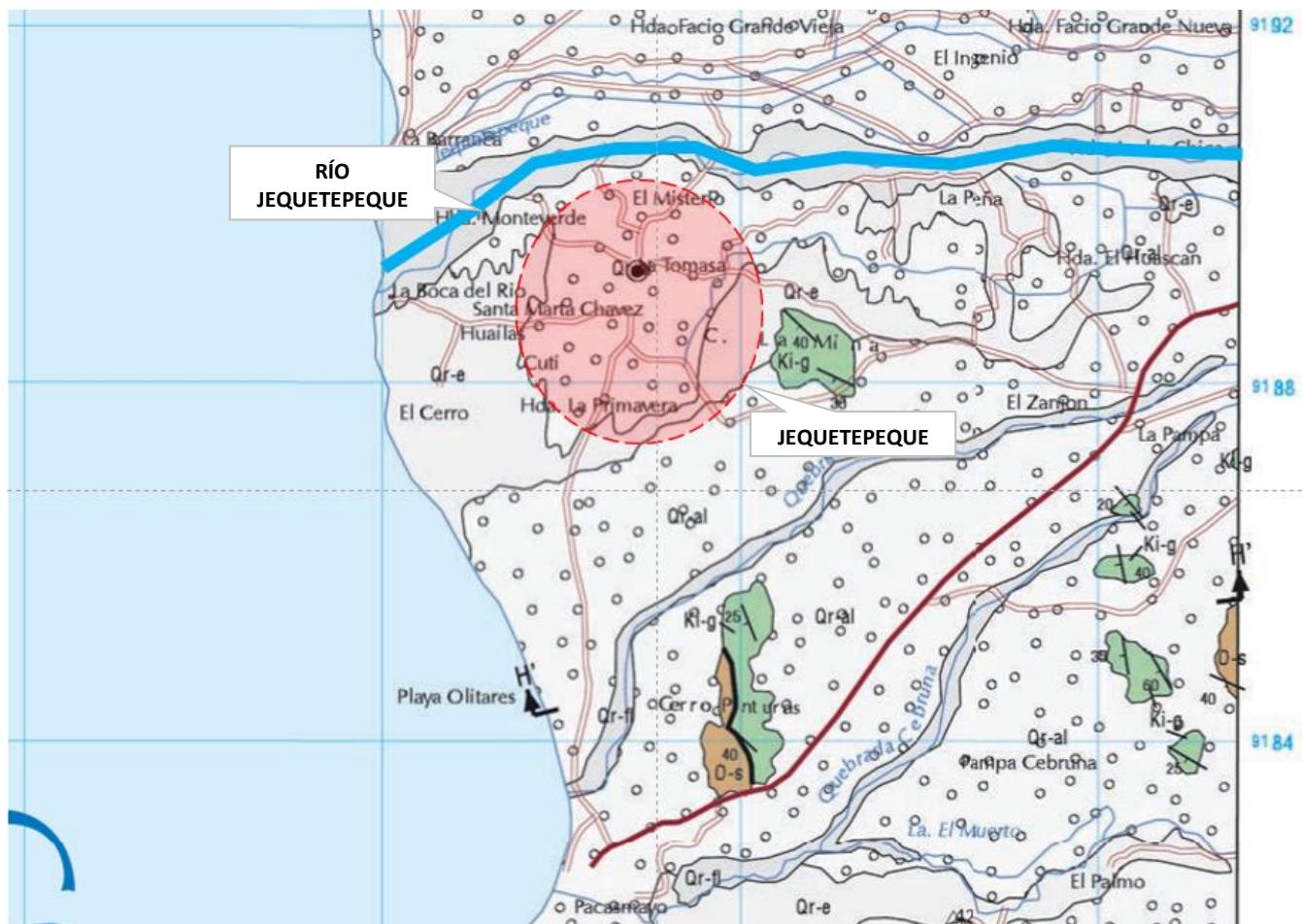
De composición heterométrica y heterogénea. Los cantes rodados son subangulosos a sub-esféricos, sedimentos finos a gruesos; arenas, limos y arcillas. Semi consolidados en terrazas casi horizontales. Estos materiales son depositados en las cuencas de los ríos y tributarios, formando en parte extensos depósitos de materiales de construcción y zonas agrícolas. Estos depósitos aluviales lo observamos al sur y sur oeste de San Pedro, en el límite sur de la provincia de Pacasmayo.

#### Depósitos Fluviales: (Qr-fl)

Están representados por la acumulación de materiales transportados por cursos fluviales, depositados en el fondo y riberas de los ríos. Consisten de gravas gruesas y finas, arenas sueltas y depósitos limoarcillosos. Estos depósitos fluviales están localizados en la cuenca baja del río Jequetepeque, desde Faclo Grande hasta su desembocadura en el Océano Pacífico y en la desembocadura del río Loco de

Chaman a la altura de Pueblo Nuevo. Y también están constituidos por acumulaciones de gravas, gravillas, arenas, limos y arcilla transportadas a poca distancia y localizadas en quebradas secas; se ubican en dos unidades en el distrito de San Pedro de Lloc.

IMAGEN N° 9 Plano geológico del ámbito de estudio en donde se ubica el predio en materia



Fuente: INGEMMET

Elaboración: Propia

UNIDAD ESTRATIGRÁFICA	SIMBOLOGIA
Depósitos fluviales eólicos y aluviales	

## b) GEOMORFOLOGÍA

Las formas del relieve son indicadores de los procesos geológicos-geodinámicas que acaecieron y dieron lugar a las variadas morfologías de la superficie, además de influir en los fenómenos de hidrodinámica superficial y subterránea. El agente geodinámico actualmente más activo es el agua, que se concentra superficialmente en cauces dirigidos desde las cabeceras de cuenca hasta su desembocadura en el Océano Pacífico. Éstos pueden ser permanentes (caso del Río Jequetepeque) y estacionales (Río Loco de Chamán), contribuyendo variablemente además a la erosión, transporte y depositación de materiales inconsolidados heterogéneos y heterométricos; además de, contribuir activamente en los fenómenos de interacción con la napa freática, alimentando a los sistemas acuíferos y recibiendo aportes por parte de la misma en función a las variables climáticas.

### **Planicies costeras:**

Esta unidad se encuentra cubierta de depósitos inconsolidados de naturaleza variada, así, en su gran mayoría existe cobertura de naturaleza eólica, constituida por arenas de grano medio a fino; también se acumulan en sectores importantes, depósitos de naturaleza fluvio-aluvial, cuya frecuencia de depositación varía en función a la intensidad (variable) de los períodos de avenidas.

### **Colinas:**

Las Colinas Costeras tienen composiciones variables, generalmente depósitos de origen marino y continental fino, tales como lutitas, limolitas y areniscas finas, las cuales se intercalan con depósitos volcánico sedimentarios de naturaleza andesítica y riolítica (lavas) con aparente deposición marina, además de ello, los pulsos magmáticos anteriores al vulcanismo generaron sistemas de fracturamientos, así, los alineamientos de las Colinas con influencia volcánica son orientados de Noroeste hacia el Sureste, es decir paralelos a la línea de subducción interplacas y perpendiculares a las fuerzas tectónicas que les dieron origen.

### **Estripaciones Precordilleranas:**

En el área de estudios las estribaciones cordilleranas tienen dos funciones, hacia la zona de Costa, es decir hacia el flanco occidental de Los Andes, constituyen límites regionales y acutardos fisurados respecto a la movilidad del agua subterránea, a la vez que en el sector Central de la Cordillera, constituyen importantes sectores

de recarga y alimentación hacia los cauces superficiales y llanuras de inundación susceptibles a los procesos de infiltración y recarga de los sistemas acuíferos que llegan a las Planicies Costeras, haciendo recorridos de más de 120 Km. en longitud horizontal y de más de 5 Km. en vertical. En las estribaciones se emplazan macizos rocosos de naturaleza muy variable, desde depósitos volcánicos y sedimentarios del Cuaternario, hasta macizos rocosos de naturaleza sedimentaria metamorfizados de edad Ordovíciana, materiales que son trazables desde la constitución litoestratigráfica de los depósitos inconsolidados emplazados en las llanuras aluviales y las zonas costeras.

IMAGEN N° 10: ZONA DE CONFLUENCIA ENTRE EL RÍO JEQUETEPEQUE Y EL OCÉANO PACÍFICO



IMAGEN N° 11: PLANICIE COSTERA CORTADA POR COLINAS CERCA DE LA PLAYA

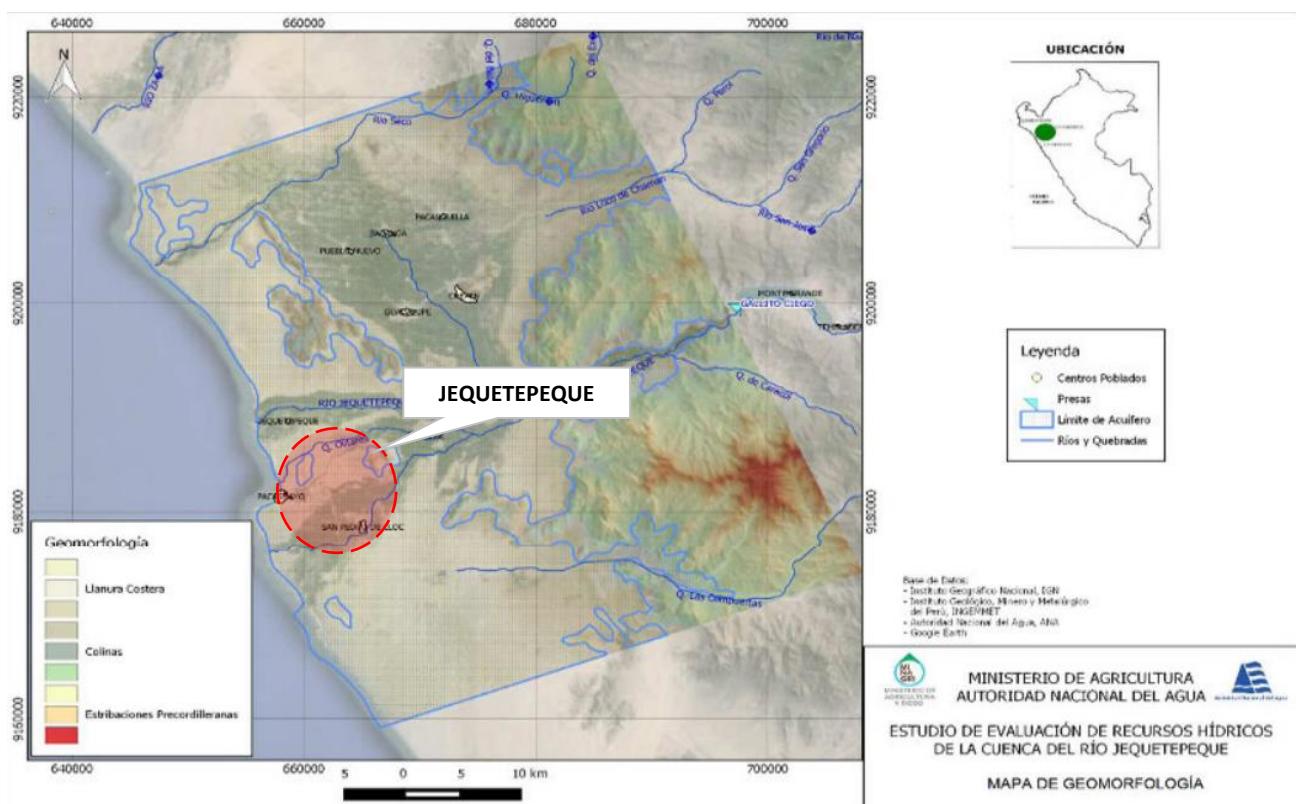


IMAGEN N° 12:

CERROS SAN IDELFONSO Y HUACA BLanca ELEVÁNDOSE DESDE EL SECTOR LA PAMPA



IMAGEN N° 13: MAPA GEOMORFOLÓGICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO



## 5.2.5 ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

**Suministro de energía:** Se evidencia en la fotografía redes de energía eléctrica, que se encuentran ejecutadas alrededor y dentro del entorno urbanístico adyacente, esto permitirá abastecer la electrificación del proyecto.

#### IMAGEN N° 14: PLANO UBICACIÓN DE POSTES DE LUZ



IMAGEN N° 15: FOTOGRAFIA DE POSTE DE LUZ CERCA AL PREDIO



**Servicio de agua potable y alcantarillado:** También se observa que cuenta con puntos de diseño cercanos al proyecto.

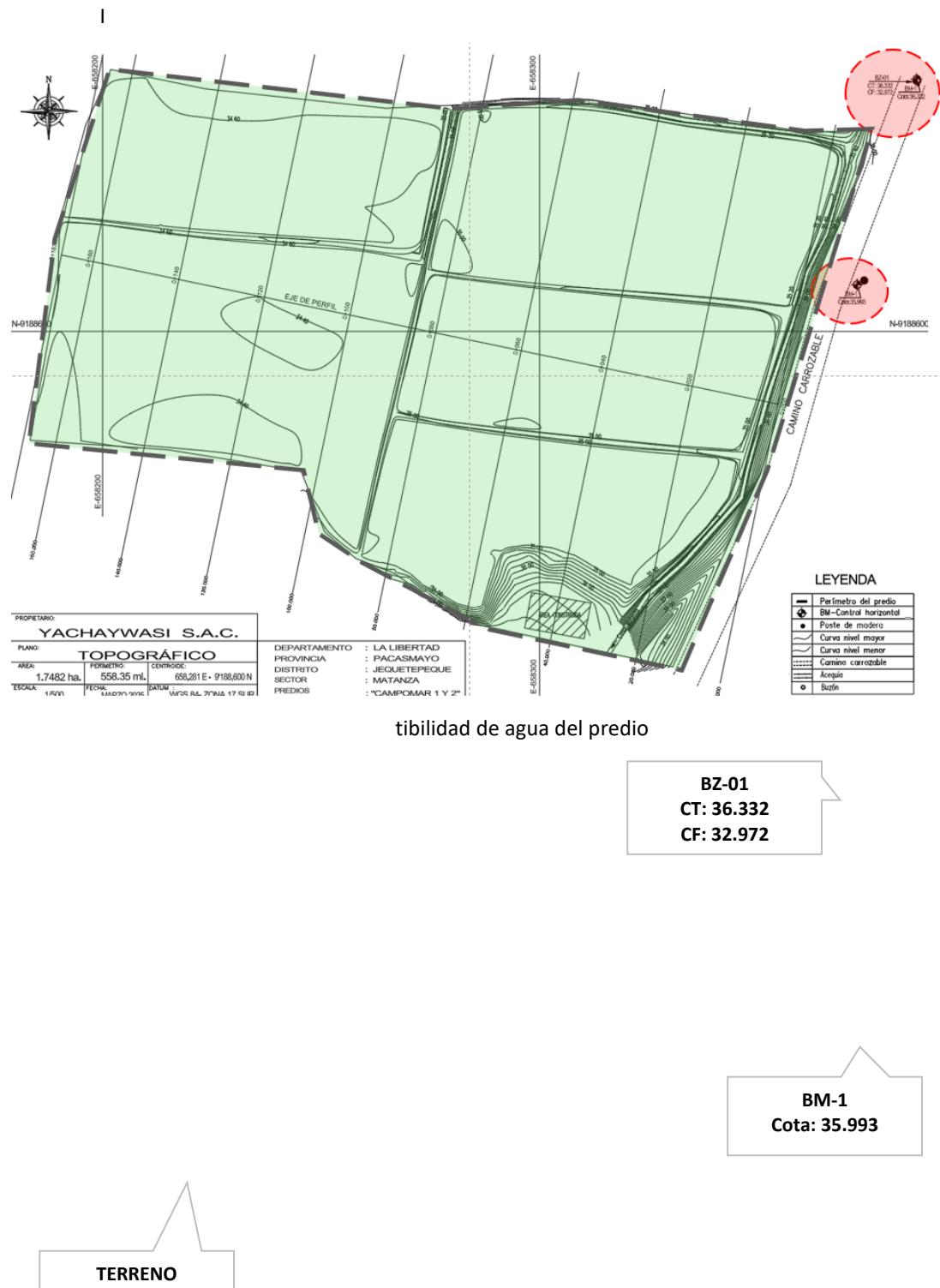
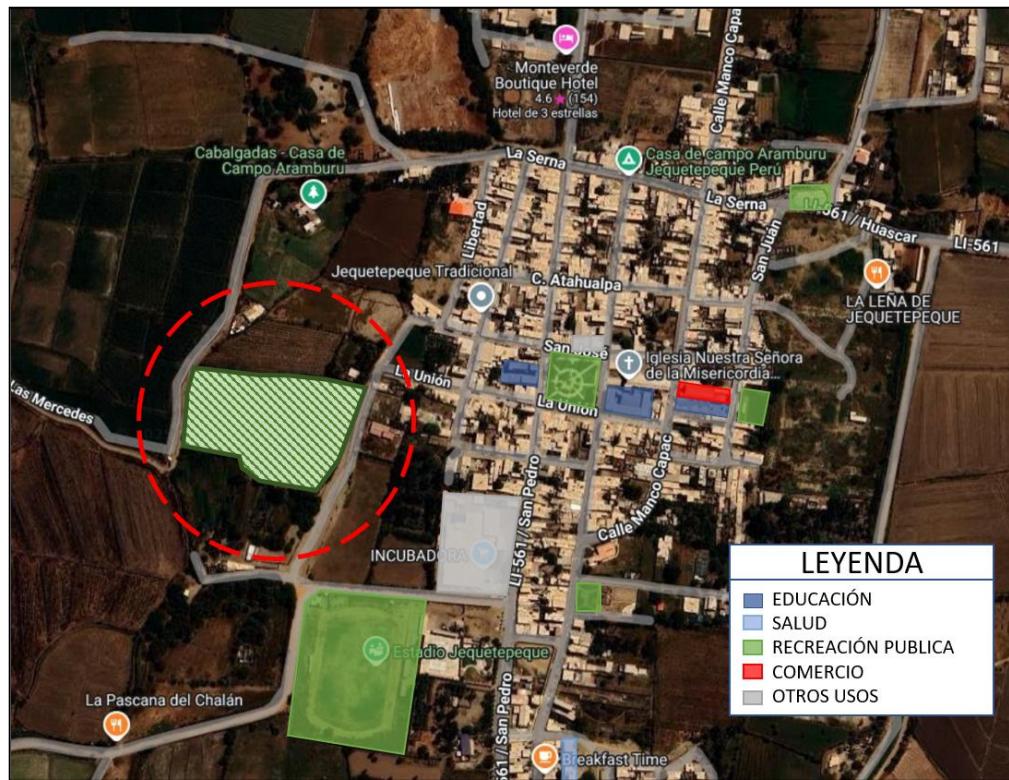


IMAGEN N° 17: Esquema de equipamientos cercanos al predio de estudio.



Fuente: Geovisor del observatorio urbano nacional – PDU San Pedro de LLoc.

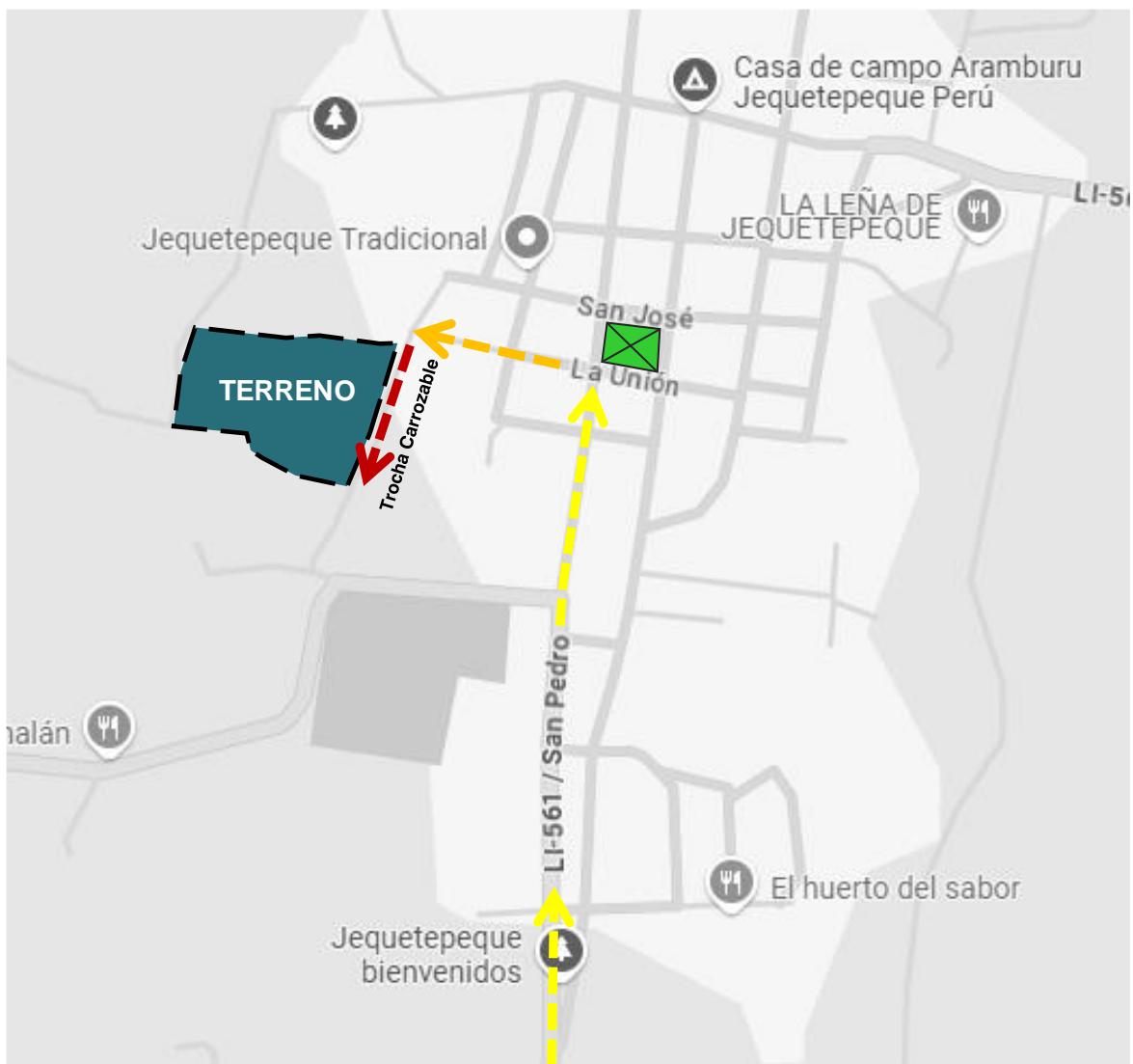
#### ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: TRANSPORTE

Jequetepeque, está conformada por vías vecinales, sin embargo, se ha determinado el sistema vial primario (el cual es el sistema vial propuesto PAT) que ha sido definido previa visita de campo, que son las vías que tienen mayor importancia de circulación, ya que tiene mayor conteo de vehículos y peatones. Así como de la ubicación del equipamiento urbano.

Producto de esta evaluación, se ha definido como el conjunto de vías que permiten la movilidad y accesibilidad de la ciudad, las siguientes:

- LI-561 / San Pedro
- Calle La Unión
- Trocha carrozable

IMAGEN N° 18: ESQUEMA VIAL CERCANOS AL PREDIO DE ESTUDIO.



#### 5.2.6 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS: EDUCACIÓN

El entorno en donde se encuentra el predio, cuenta con centros educativos escolarizados. El Distrito de Jequetepeque cuenta con instituciones educativas de todos los niveles y en buenas condiciones por estar construidas con materiales resistentes que cumplen con la normativa reglamentaria para brindar una buena educación. El predio se encuentra cerca de 3 instituciones educativas; 1 de nivel Inicial – Jardín, 2 de Nivel Primaria + Secundaria.

IMAGEN N° 19: IE N°80400 JEQUETEPEQUE



IMAGENS N° 20: INSTITUCIÓN EDUCATIVA JEQUETEPEQUE

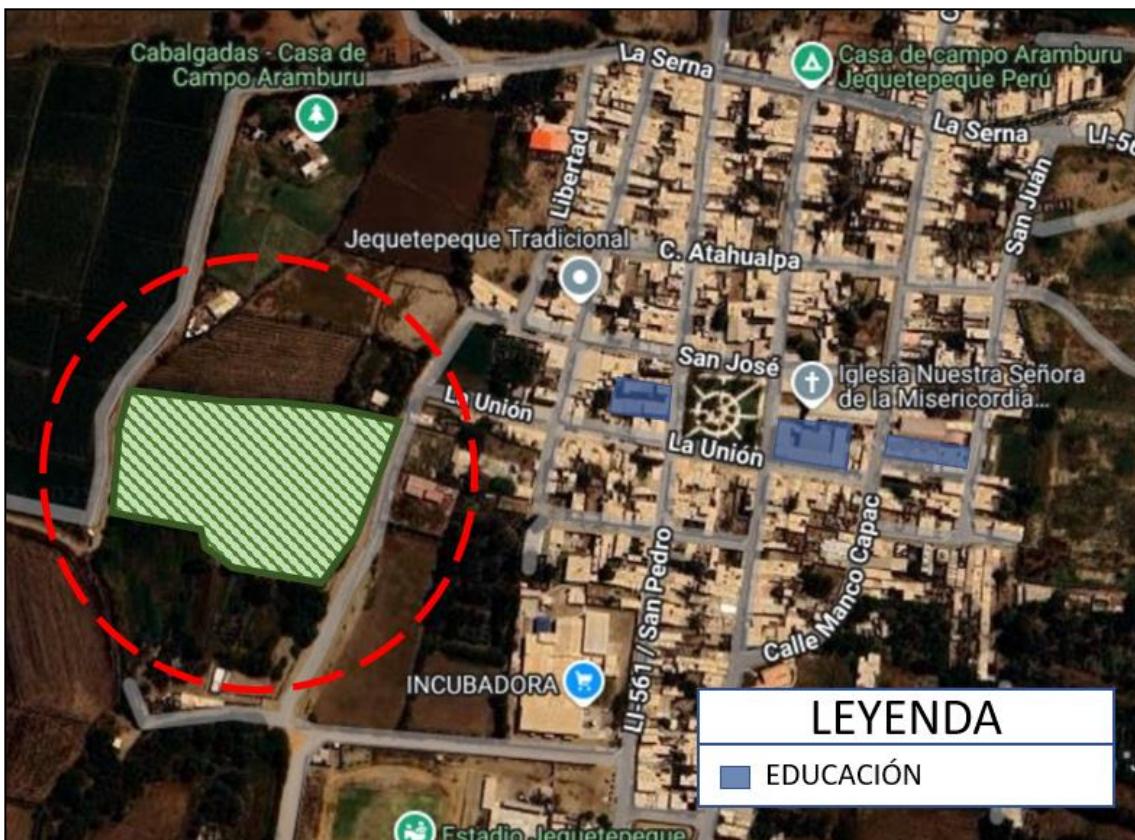


IMAGENS N° 21: IEI 183 ANGELITOS DE MARÍA - JEQUETEPEQUE



Fuente: Google Maps

IMAGENS N° 22: ESQUEMA UBICACIÓN DE PREDIO Y DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS



### 5.2.7 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS: SALUD

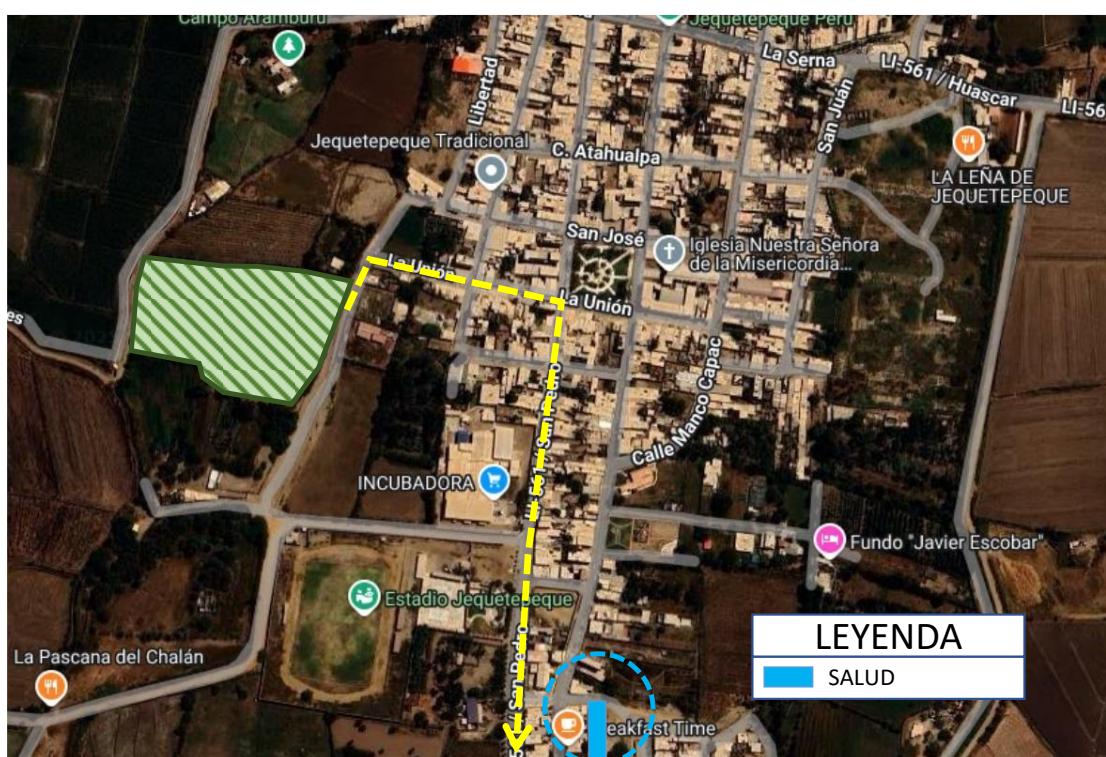
Este servicio público complementario a la vivienda se encuentra dentro del entorno con relación al predio, esta dotación y acceso a los equipamientos de salud se dan dentro del Distrito de Jequetepeque. La ubicación del centro de salud, permite a la población una buena cercanía y facilidad de acceso. Los equipamientos de salud están integrados por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios médicos de atención, los cuales son categorizados por el Ministerio de Salud.

La foto muestra la ubiacaicón del equipamiento de Salud I-1 (MINSA) Centro de Atención Primaria de Salud.

IMAGEN N° 23: EQUIPAMIENTOS DE SALUD – CENTRO DE SALUD JEQUETEPEQUE



IMAGEN N° 24: EQUIPAMIENTOS DE SALUD Y PROXIMIDAD AL PREDIO



Fuente: Geovisor del observatorio urbano nacional – PDU Pacasmayo

### 5.2.8 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS: RECREACIÓN

El equipamiento urbano recreativo se refiere a aquellos espacios y elementos diseñados para promover el esparcimiento y la diversión de las personas, tanto en espacios públicos como en parques y plazas.

**Plaza:** Una plaza es un espacio urbano público, amplio y descubierto, en el que se suelen realizar gran variedad de actividades. Con frecuencia son el elemento nuclear de una población, el lugar alrededor del cual comienzan a levantarse las edificaciones más representativas, con lo que se convierten en símbolos del poder, y en ocasiones reflejan la dualidad de poder (religioso y político).

**Parque Local:** son espacios abiertos que cuentan con áreas verdes, destinadas a la recreación pasiva, se definen en los procesos de habilitación urbana de acuerdo a los índices y factores señalados en la norma técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

En todo el ámbito de estudio se ofertan 4 espacios de recreación pública tipo Plaza y campos de futbol dentro del Distrito de Jequetepeque.

IMAGEN N° 25: Equipamientos de recreación y proximidad al predio



Fuente: Google Earth

IMAGEN N° 26: Fotografías equipamientos de recreación

PLAZA  
JEQUETEPEQUE



Fuente: Google Earth

### 5.2.9 POBLACIÓN

La población total del distrito de Jequetepeque asciende a 4,365 habitantes, cifra calculada aplicando la tasa de crecimiento intercensal registrada entre los años 2007-2017 de 1.809%, lo forman un total de 27 centros poblados, de los cuales 2 se encuentran en la categoría de pueblos, siendo el principal Jequetepeque, que es la capital distrital y cuenta con 2,441 habitantes y el centro poblado Huáscar que tiene 1,349 habitantes, tiene 1 CCPP elemental que cuenta con 243 habitantes, los 24 centros poblados restantes son de la categoría Población dispersa. Ante la falta de información por Centro Poblado del año 2007, para la proyección de población se ha utilizado la tasa de crecimiento a nivel distrital. En algunos casos la población es cero, porque así está la información en el INEI.

**Tabla 1:** Población total 2020 del distrito de Jequetepeque según distritos

**Tabla 25. Población (año base) – Centros poblados del Distrito de Jequetepeque**

Centro Poblado	Tipo de Centro Poblado	Población (año 2020)	Categoría
Jequetepeque	Urbano	2,441	Pueblo
Monte Verde	Rural	5	Población dispersa
La Venturosa	Rural	19	Población dispersa
La Peña	Rural	0	Población dispersa
Lache Grande	Rural	5	Población dispersa
Lache Chico	Rural	0	Población dispersa
Huascar (El Huáscar)	Rural	1,349	Pueblo
Letana	Rural	3	Población dispersa
Collique	Rural	0	Población dispersa
Damas Arias	Rural	0	Población dispersa
Sausal	Rural	0	Población dispersa
Platanar	Rural	6	Población dispersa
Puente Zambrano	Rural	2	Población dispersa
Santa Martha	Rural	101	Población dispersa
El Balzar	Rural	5	Población dispersa
La Primavera	Rural	8	Población dispersa
Cacho de Venado	Rural	0	Población dispersa
Zanjón	Rural	17	Población dispersa
La Florida	Rural	243	CCPP Elemental
Santa Apolonia	Rural	7	Población dispersa
Las Calaberas	Rural	0	Población dispersa
Boca del Rio	Rural	0	Población dispersa
Los Guabos	Rural	25	Población dispersa
Alto Jequetepeque	Rural	76	Población dispersa
La Quiriva	Rural	0	Población dispersa
El Alfafarito	Rural	51	Población dispersa
La Juliana	Rural	0	Población dispersa
<b>Total</b>		<b>4,365</b>	

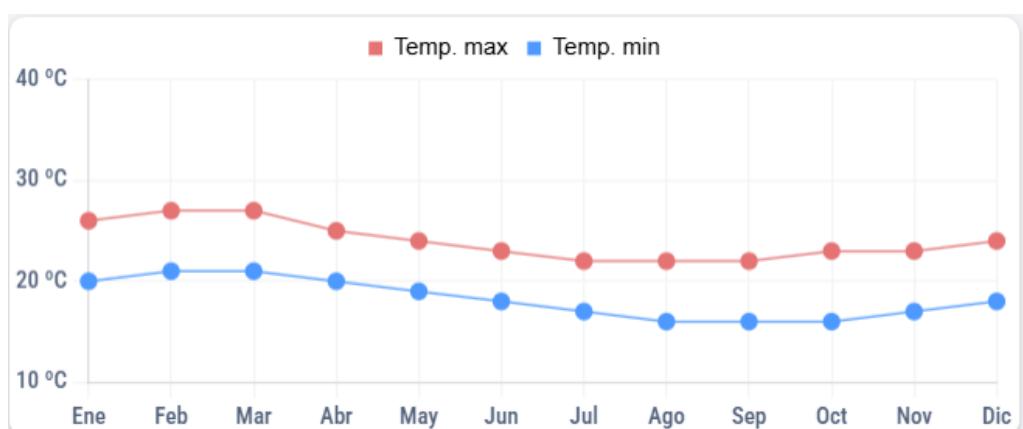
Fuente: INEI – Censos Nacionales de Población y Vivienda 2017

### 5.2.10 CLIMA

Durante los 365 días del año el distrito de Jequetepeque se caracteriza por tener un clima seco y templado en el que las estaciones no están bien marcadas notándose de manera preponderante dos: Invierno y Verano; en el invierno la temperatura puede descender hasta 20º mientras que en verano puede alcanzar los 35º; las lluvias se presentan de forma esporádica los primeros días de verano, anunciando la llegada de las caudalosas aguas del río.

Cuenta también con el 50 % de los microclimas que se dan en el mundo (60 microclimas), por lo que es considerado como un Distrito prodigo y con muchas potencialidades para la agricultura y otras actividades, así como una alternativa para curar enfermedades broncorespiratorias.

IMAGEN N° 26: FOTOGRAFIA GRAFICO DE TEMPERATURA



Fuente: Clima, Arquitectura y Espacio Público en San Pedro de Lloc, La Libertad

### 5.2.11 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### AGRICULTURA

El Distrito de Jequetepeque se caracteriza por sus tierras fértilas y clima apropiado para el desarrollo de la agricultura, principal actividad económica de la zona. Tiene un área de 1 358.33 Has. Bajo riego y un potencial por irrigar y convertirlas en tierras agrícolas de grandes extensiones de tierras eriazas.

La distribución del agua se efectúa a través de la Comisión de Regantes que involucra en el distrito a 206 usuarios. El Sistema de riego es regulado por gravedad proveniente de la represa de Gallito Ciego.

En el sector agrícola, uno de los principales problemas es la salinización de suelos agrícolas y la humedad producto del monocultivo de arroz, que ha llevado a la elevación de la napa freática.

IMAGEN N° 27: FOTOGRAFIA DE CUADRO DE AGRICULTURA

CULTIVOS	N° DE USUARIOS	HAS	%
Arroz	205	669.16	66.5
Alfalfa	55	123.66	12.3
Tomate, cebolla	61	100.83	10.01
Maíz Amarillo	21	51.24	5.0
Ajo	30	40.34	4.0
Frutales y Flores	4	7.45	0.74
Ají	1	4.00	0.40
Sorgo Granífero	2	3.50	0.35
Maíz Blanco	2	3.40	0.34
Camote	2	3.40	0.34
TOTAL	383.00	1006.98	100.00

### GANADERIA

En la explotación pecuaria destaca principalmente la producción de aves, huevos y también la producción de leche de vaca.

La Crianza de aves se realiza empleando buena tecnología, así como el uso adecuado de instalaciones y servicios, lo mismo ocurre en la planta de incubación existente en el distrito que provee de pollo BB a la zona norte y sur del país.

En lo que respecta al Ganado lechero, éste en su mayoría es de pequeños ganaderos que crían al pastoreo un promedio de 675 cabezas de ganado. Existe además un ganado estabulado, con un promedio de 2 000 cabezas, 1200 de ellos producen leche que es colocado en la planta procesadora que distribuye además de leche productos como yogurt (Yogurt Yoley), jugos y otros en la planta DANLAC, que abastece el mercado nacional y también un excedente colocado en Gloria.

### PESCA

En el distrito de Jequetepeque se practica la pesca artesanal, en donde se emplean redes, aparejos y demás artes para la captura de pescado, en esta modalidad de pesca se utiliza el caballito de Totora y la instalación de trampas por pequeños pescadores cuyo producto lo expenden en el mercado local y en el puerto de Pacasmayo.

## 6 PLANEAMIENTO INTEGRAL

### 6.1 OBJETIVOS

- Integrar y consolidar el sector de estudio al área urbana, mediante el planeamiento integral y el cambio de zonificación de Zona Agrícola a Zona Residencial de Densidad Media (RDM), para optimizar el uso del suelo y potencializar el carácter residencial a toda la zona interna del área de estudio, acorde al desarrollo existente en la zona adyacente.
- El PI 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.
- Conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con el tejido urbano de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos. La articulación de la propuesta con la ciudad mediante los ejes urbanos garantiza la inclusión del sector y la interrelación con la ciudad para un correcto y amplio aprovechamiento de los espacios urbanos generados.

### 6.2 ESTRATEGIAS

- Análisis holístico del entorno: Considerar el entorno físico, social, económico y político del área a planificar, analizando sus características y necesidades.
- Ubicación de equipamientos urbanos: Determinar la ubicación y características de los equipamientos urbanos (educación, salud, recreación, etc.) y el espacio público, asegurando su accesibilidad y suficiencia.
- Participación ciudadana: Involucrar a la ciudadanía en el proceso de planificación, fomentando la participación activa y la apropiación del plan.

### 6.3 NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

- Acceso a información actualizada y fiable para la toma de decisiones basada en evidencia.
- Capacitación continua de los actores involucrados en el planeamiento y gestión territorial.
- Compromiso político y social para garantizar la continuidad y adaptabilidad del planeamiento a largo plazo.
- Acceso a la posibilidad de obtención de una licencia de Habilitación Urbana para la ejecución de proyectos de servicios básicos.

#### 6.4 SUSTENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En el Plan de Acondicionamiento territorial de la provincia de Pacasmayo en el informe de diagnóstico indican que **la población total del distrito de Jequetepeque en el año 2020 ascendía a 4,365 habitantes**, cifra calculada aplicando la tasa de crecimiento intercensal registrada entre los años 2007-2017 de 1.809%, lo forman un total de 27 centros poblados, de los cuales 2 se encuentran en la categoría de pueblos, siendo el principal Jequetepeque, que es la capital distrital y cuenta con 2,441 habitantes y el centro poblado Huáscar que tiene 1,349 habitantes, tiene 1 CCPN elemental que cuenta con 243 habitantes, los 24 centros poblados restantes son de la categoría Población dispersa. Ante la falta de información por Centro Poblado del año 2007, para la proyección de población se ha utilizado la tasa de crecimiento a nivel distrital. En algunos casos la población es cero, porque así está la información en el INEI.

**Tabla 25. Población (año base) – Centros poblados del Distrito de Jequetepeque**

Centro Poblado	Tipo de Centro Poblado	Población (año 2020)	Categoría
Jequetepeque	Urbano	2,441	Pueblo
Monte Verde	Rural	5	Población dispersa
La Venturosa	Rural	19	Población dispersa
La Peña	Rural	0	Población dispersa
Lache Grande	Rural	5	Población dispersa
Lache Chico	Rural	0	Población dispersa
Huascar (El Huáscar)	Rural	1,349	Pueblo
Letana	Rural	3	Población dispersa
Collique	Rural	0	Población dispersa
Damas Arias	Rural	0	Población dispersa
Sausal	Rural	0	Población dispersa
Platanar	Rural	6	Población dispersa
Puente Zambrano	Rural	2	Población dispersa
Santa Martha	Rural	101	Población dispersa
El Balzar	Rural	5	Población dispersa
La Primavera	Rural	8	Población dispersa
Cacho de Venado	Rural	0	Población dispersa
Zanjón	Rural	17	Población dispersa
La Florida	Rural	243	CCPP Elemental
Santa Apolonia	Rural	7	Población dispersa
Las Calaberas	Rural	0	Población dispersa
Boca del Río	Rural	0	Población dispersa
Los Guabos	Rural	25	Población dispersa
Alto Jequetepeque	Rural	76	Población dispersa
La Quiriva	Rural	0	Población dispersa
El Alfalfarito	Rural	51	Población dispersa
La Juliana	Rural	0	Población dispersa
<b>Total</b>		<b>4,365</b>	

Fuente: INEI Censos 2007 y 2017.

Elaboración: Equipo Técnico PAT Pacasmayo

De igual manera en el presente diagnóstico, se hace mención sobre la población proyectada en el distrito de Jequetepeque. Jequetepeque creció a una tasa de tasa de crecimiento poblacional de 1.89% entre los años 2007 – 2017, siendo la tasa de mayor crecimiento de intercensal en relación a los otros distritos de la provincia de Pacasmayo, por la presencia de actividades agrícolas y de transformación de productos pecuarios en su territorio.

**Jequetepeque al año 2040 tendría una población de 6,248 habitantes**, está conformada por 27 centros poblados, de los cuales 1 tiene la categoría de Villa (Jequetepeque Pueblo), 1 CCPP categorizado como Pueblo, Huáscar) con 1,930 habitantes, tiene también 1 CCPP Elemental (La Florida) y 24 Poblaciones Dispersas. Ante la falta de información por Centro Poblado del año 2007, para la proyección de la población se ha utilizado la tasa de crecimiento del distrito de Jequetepeque. En algunos centros poblados la población es cero, porque así está la información en el INEI.

Tabla 50. Población proyectada CCPP: CP, MP y LP Distrito de Jequetepeque

Centro Poblado	Tipo de Centro Poblado	Pob. 2022 Corto Plazo	Pob. 2030 Mediano Plazo	Pob. 2040 Largo Plazo	Categoría
Jequetepeque	Urbano	2,530	2,920	3,494	Villa
Monte Verde	Rural	5	6	8	Población Dispersa
La Venturosa	Rural	20	23	27	Población Dispersa
La Peña	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Lache Grande	Rural	5	6	8	Población Dispersa
Lache Chico	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Huáscar (El Huáscar)	Urbano	1,398	1,614	1,930	Pueblo
Letana	Rural	3	4	5	Población Dispersa
Collique	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Damas Arias	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Sausal	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Platanar	Rural	7	8	9	Población Dispersa
Puente Zambrano	Rural	2	3	3	Población Dispersa
Santa Martha	Rural	105	121	145	Población Dispersa
El Balzar	Rural	5	6	8	Población Dispersa
La Primavera	Rural	9	10	12	Población Dispersa
Cacho de Venado	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Zanjon	Rural	18	20	24	Población Dispersa
La Florida	Urbano	252	290	347	CCPP Elemental
Santa Apolonia	Rural	8	9	11	Población Dispersa
Las Calaberas	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Boca del Río	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Los Guabos	Rural	26	30	36	Población Dispersa
Alto Jequetepeque	Rural	79	91	109	Población Dispersa
La Quiriva	Rural	0	0	0	Población Dispersa
El Alfalfarito	Rural	53	61	73	Población Dispersa
La Juliana	Rural	0	0	0	Población Dispersa
Total		4,524	5,222	6,248	

En tal sentido eso quiere decir que existiría una brecha habitacional, esto se refiere a la diferencia entre la cantidad de viviendas que se necesitan y las que estarán disponibles para satisfacer las necesidades de vivienda de la población, por esta razón, se hace necesario implementar programas de vivienda social que pueda reubicar a las poblaciones que están en riesgo y mejorar las condiciones de las viviendas deficitarias.

Parte de la causa del déficit de terrenos de reserva para vivienda social reside en el crecimiento no planificado. El proceso de planificación y densificación de la ciudad permitiría generar proyectos que disminuyan la brecha del déficit habitacional. También la consolidación urbana de los vacíos urbanos que presenta el centro poblado.

En el artículo: “La vivienda digna, clave para una recuperación sostenible”, proponen una serie de recomendaciones basadas en el contexto peruano, entre ellas están:

- 1. Generar información accionable para la generación de suelo para vivienda y para fortalecer las finanzas municipales.**
2. Generar soluciones distintas para problemas distintos.
3. Promover esquemas que incentiven la participación de las pequeñas y medianas empresas.
4. Integrar las políticas de vivienda a la planificación, la regularización y el mejoramiento del entorno urbano.

Por lo antes expuesto, concluimos la inversión en programas de vivienda requiere ser incrementada y distribuida de forma distinta. Las actuales necesidades de la población, ameritan una mayor celeridad en la promoción y aprobación de proyectos inmobiliarios de tengan como finalidad la construcción de viviendas sociales, la importancia de estos proyectos de interés social radica en que son una oportunidad más equitativa para todo el mundo de acceder a una vivienda nueva, digna y que les ofrezca todas las comodidades que necesitan con una alta calidad de construcción, garantizando la tranquilidad de toda la familia.

La propuesta del presente planeamiento integral se sustenta en desarrollar en el predio en estudio, una habilitación urbana de densidad media (RDM), siendo este un terreno agrícola, rodeado por áreas urbanas en proceso de consolidación, con proximidad a diversos equipamientos y una buena accesibilidad por la cercanía a la carretera.

Por lo antes mencionado, hace que sea un sector con proyección a la ocupación del suelo urbanizable, con el fin de lograr el máximo aprovechamiento del espacio disponible. Es por esto, que la propuesta del cambio de zonificación no afectará ni alterará las actividades residenciales del entorno urbano inmediato, al contrario, esta modificación permitirá la mejora de la calidad de vida de los pobladores de la zona en referencia, contribuyendo de esta manera al desarrollo urbano del Distrito de Jequetepeque.

**Con el cambio de zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), se pretende integrar urbanísticamente a la zona de consolidación urbana del sector, distribuyendo y organizando adecuadamente los lotes residenciales y elevando la calidad de vida del residente.**

## **6.5 IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE**

Los planeamientos integrales comprenden un eje esencial en la planificación urbana, donde la urbanización rápida y a menudo no planificada puede traer ciertos problemas a nivel urbano. Un instrumento de planificación urbana bien elaborado y aplicado puede llevar a un desarrollo equilibrado y ordenado, mientras que su ausencia o deficiencia puede generar problemas como el crecimiento informal, la falta de servicios básicos y el deterioro del entorno.

El planeamiento integral planteado busca abordar estos desafíos de manera holística, considerando todos los aspectos del desarrollo urbano, incluyendo la vivienda, el transporte, los servicios públicos y el medio ambiente.

Actualmente el distrito de Jequetepeque no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano, sin embargo, la provincia Pacasmayo si cuenta con un: PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE PACASMAYO 2020-2040, dicho instrumento técnico-normativo ha sido tomado para la formulación del presente planeamiento integral. Las propuestas contenidas en el PAT se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional; y a su vez articulados y concordados con los PAT de los territorios colindantes.

En primer lugar, es preciso mencionar el contenido del PAT:

1. El diagnóstico territorial del ámbito de actuación y/o intervención (provincia, litoral, cuenca u otros espacios geográficos), considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. El marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano en materias de competencia municipal.
3. El modelo físico - espacial para el desarrollo territorial elaborado en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo, en las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo.
4. Las estrategias de desarrollo territorial y los lineamientos para los planes de desarrollo urbano, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.
5. La política general de uso, explotación y ocupación sostenible del suelo, sobresuelo y subsuelo de la jurisdicción provincial.
6. El SINCEP para definir las categorías, rangos jerárquicos y roles de los centros poblados que conforman el territorio provincial, en el marco de lo dispuesto en el presente Reglamento.
7. La organización físico - espacial de las actividades económicas, sociales y político - administrativas.
8. La Propuesta de Movilidad Urbana y Rural en el ámbito provincial, considerando los Planes Viales Provinciales elaborados por PROVIAS.
9. La infraestructura de servicios públicos y equipamiento económico productivo.
10. La identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental, ecológica y áreas de riesgo para la seguridad física afectadas por fenómenos de origen natural o generado por el hombre, así como la determinación de las medidas especiales de protección, conservación, prevención y reducción de impactos negativos.
11. El Programa de Inversiones Urbanas y las oportunidades de negocios, para la atención de requerimientos para el desarrollo de los elementos constitutivos del territorio provincial.
12. Los mecanismos de gestión para el acondicionamiento territorial de las determinaciones adoptadas en el PAT.
13. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PAT.”

En resumen, el PAT cuenta con 13 puntos importantes que han servido como herramienta clave para la elaboración del presente planeamiento integral, para poder lograr una planificación, buscando un desarrollo equilibrado y sostenible para la comunidad.

A continuación, se detallará en un cuadro resumen los puntos según el Geoplan - Geovisor del Observatorio Urbano del PAT y cómo es que se han considerado en el desarrollo de la propuesta de este PI.

CONTENIDO PAT	DESARROLLO EN EL PRESENTE PI
	FÍSICO AMBIENTAL: - Nos ayudó a identificar las áreas naturales

Diagnóstico territorial	<p>protegidas, áreas de conservación, proyectos especiales, áreas ambientales críticas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asimismo, el uso actual de suelo, un factor importante para conocer la proximidad del terreno con el área urbana del sector.</li> <li>- Para poder determinar la brecha de déficit cuantitativo con respecto a viviendas se tomó en cuenta los datos de análisis y dinámica poblacional y proyecciones de población.</li> <li>- Asimismo, la caracterización del componente metereológico, hídrico superficial, geomorfológico, de suelos y ambiental.</li> </ul> <p><b>RIESGO DE DESASTRES:</b></p> <p>-Este punto fue fundamental ya que lo tomamos como punto de partida para poder realizar el análisis de riesgo, primero identificando las zonas con peligro y el posible riesgo que puede afectar en la zona estudiada.</p> <p><b>FÍSICO ESPACIAL:</b></p> <p>-Se tomó en cuenta la delimitación de conglomerados urbanos y rurales, centros poblados atractores y su conexión entre ellos.</p> <p><b>INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO:</b></p> <p>-Se identificó los equipamientos próximos al terreno ya que estos elementos son fundamentales para la calidad de vida urbana, ya que facilitan actividades sociales, recreativas, culturales y económicas, además de mejorar la funcionalidad y seguridad de los espacios públicos.</p> <p>-Asimismo, para poder realizar la propuesta del proyecto de habilitación urbana se consideró el sistema vial actual y así generar una adecuada integración urbana del proyecto con el contexto inmediato y mediato.</p> <p>-Por último se identificó los equipamientos (canales) que cuenta el sector, y así poder incorporarlos a la propuesta.</p>
Propuesta territorial	<p><b>FÍSICO ESPACIAL:</b></p> <p>-Se analizó el sistema vial propuesto, ya que es un punto determinante para realizar el sistema vial urbano: red de vías primarias y locales del proyecto de habilitación urbana, de esta manera se estaría respetando el orden de importancia entre las vías, asignando prioridad a las vías principales y conectando las diferentes áreas de manera eficiente y la planificación y diseño de las redes.</p> <p>-Se identificó las unidades de acondicionamiento</p>

	territorial que son áreas dentro de un territorio que se planifican para diferentes usos, con el objetivo de lograr un desarrollo sostenible. Se analizó la proximidad del terreno con la zona urbana y con potencial urbana. Asimismo, se identificó los sectores con servicios básicos.
Programa de inversiones	Estas inversiones se corresponden con un conjunto de proyectos y acciones que se han identificado durante el proceso de formulación del PAT, lo que genera una cartera de proyectos comprende la lista de todos los proyectos de inversión que conllevan al desarrollo integral del ámbito de intervención, cabe resaltar que después de identificar la ubicación de los proyectos de inversión, el proyecto planteado en el presente PI no genera un impacto negativo.
Indicadores territoriales	<p>FÍSICO AMBIENTAL:</p> <p>-Se identificaron los usos de suelos, riesgos de desastres como se mencionó antes.</p> <p>SOCIOCULTURAL:</p> <p>-Se tomó en cuenta la tasa de crecimiento poblacional y el grado de calificación de la población para determinar la brecha de vivienda.</p>
Lineamientos de política	Se tomó en cuenta los lineamientos que orientan las acciones de acondicionamiento territorial dentro del sistema nacional de centros poblados; son criterios generales en la toma de decisiones
Identificación y clasificación de los actores involucrados	<p>Se identificó los roles y funciones de los actores involucrados en el PAT.</p> <p>Se identificó las funciones de la Municipalidad Provincia, según materia, funciones específicas y órganos de línea.</p>

En conclusión, según el cuadro resumen en donde hemos indicado cómo es que se han considerado los 13 puntos para el desarrollo del presente proyecto, podemos decir que el proyecto no tiene impacto negativo alguno sobre el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE PACASMAYO 2020-2040.

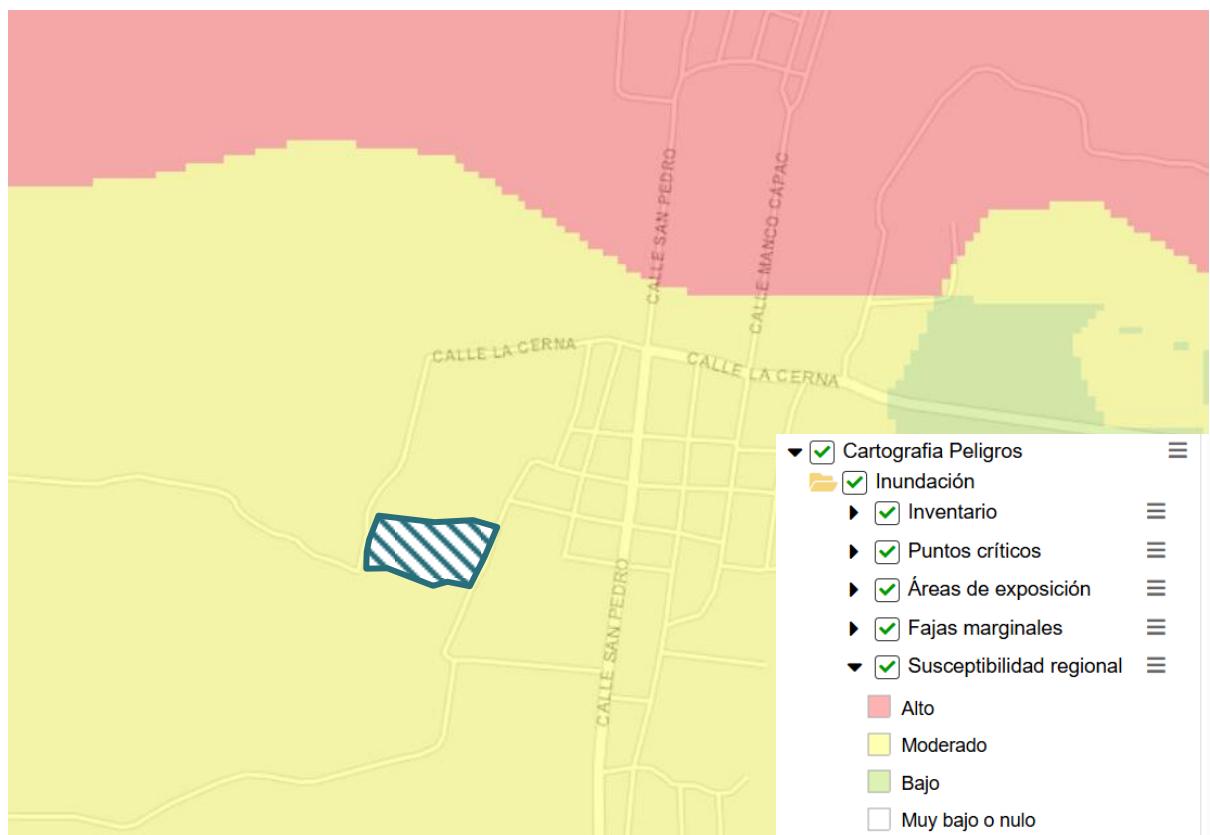
## 6.6 ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

## 6.6.1 ANÁLISIS RIESGO DE DESASTRES:

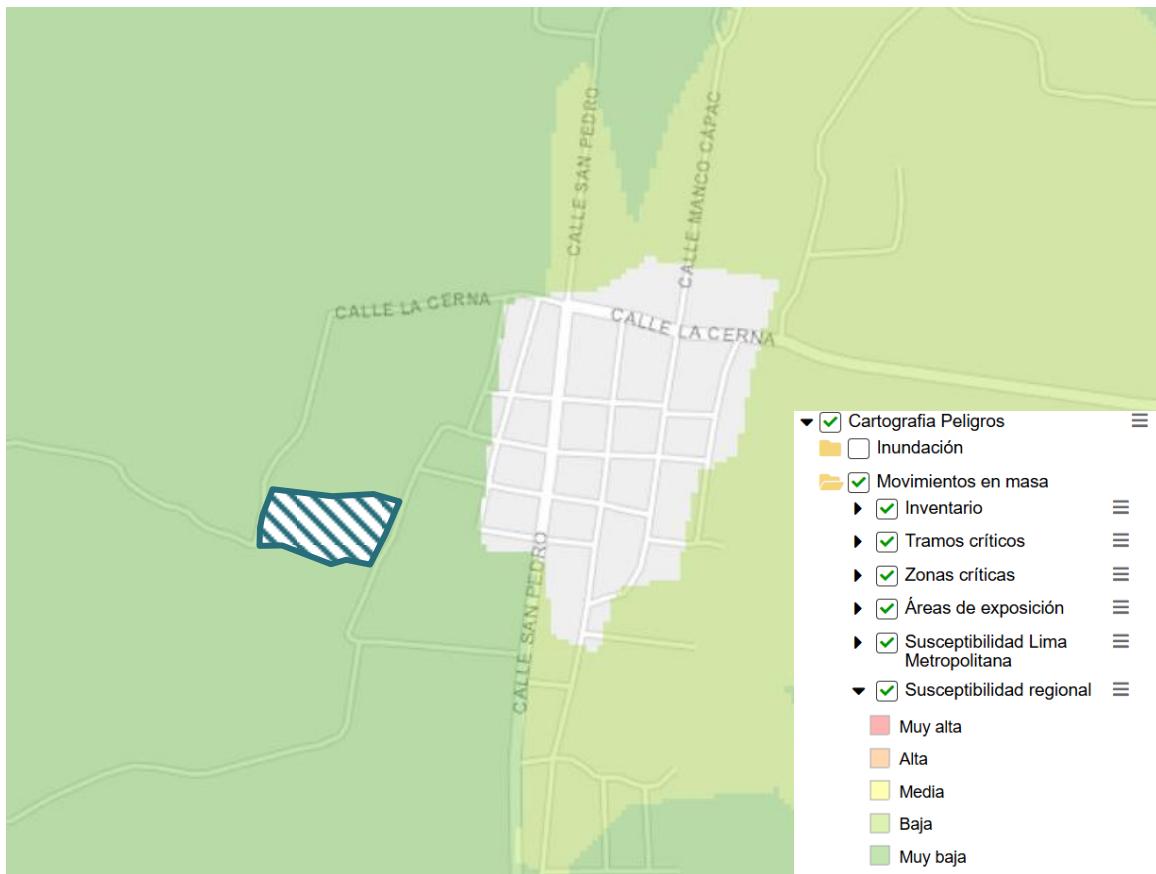
### 6.6.1.1 SIGRID

Hecha la revisión en la plataforma geoespacial de consulta de información oficial y actualizada para la gestión del riesgo de desastres SIGRID (Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres) se tiene que:

**INUNDACIÓN:** En lo que corresponde a Susceptibilidad Regional de Peligro por inundación, la delimitación del presente Planeamiento Integral tiene en un 100% la condición de moderado.

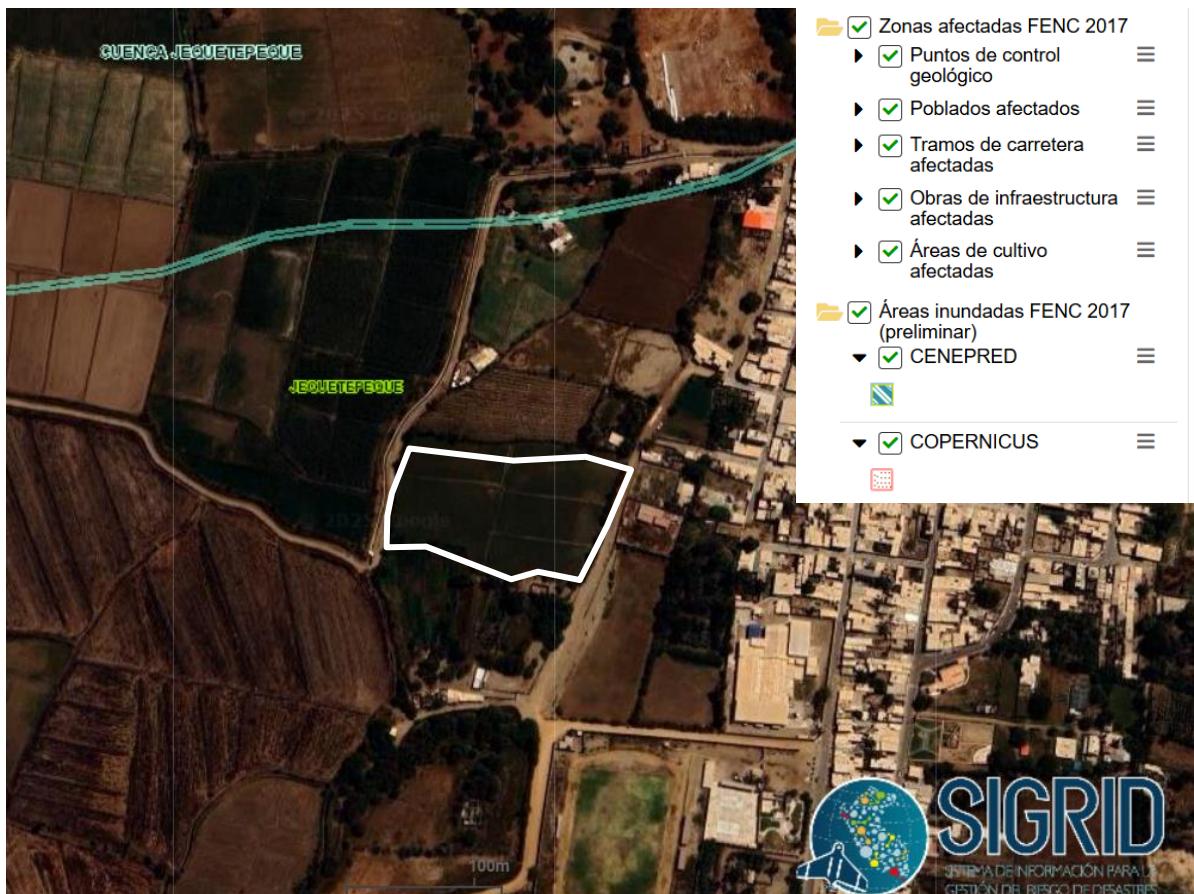


**MOVIMIENTOS EN MASA:** En lo que corresponde a peligro por movimientos en masa, la delimitación del presente Planeamiento Integral tiene una Susceptibilidad Regional en un 100% baja.

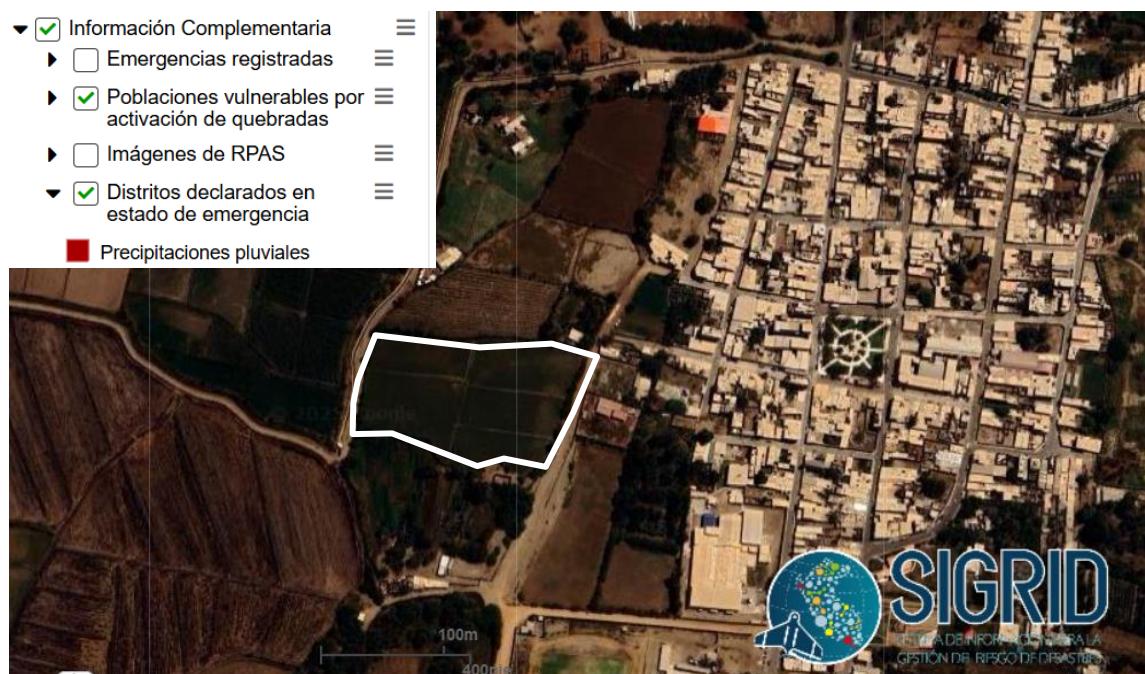


**INUNDACIÓN PLUVIAL:** En lo que corresponde a PELIGRO por inundación pluvial, la delimitación del presente Planeamiento Integral tiene una Susceptibilidad de un 15% alta y un 85% muy alta.

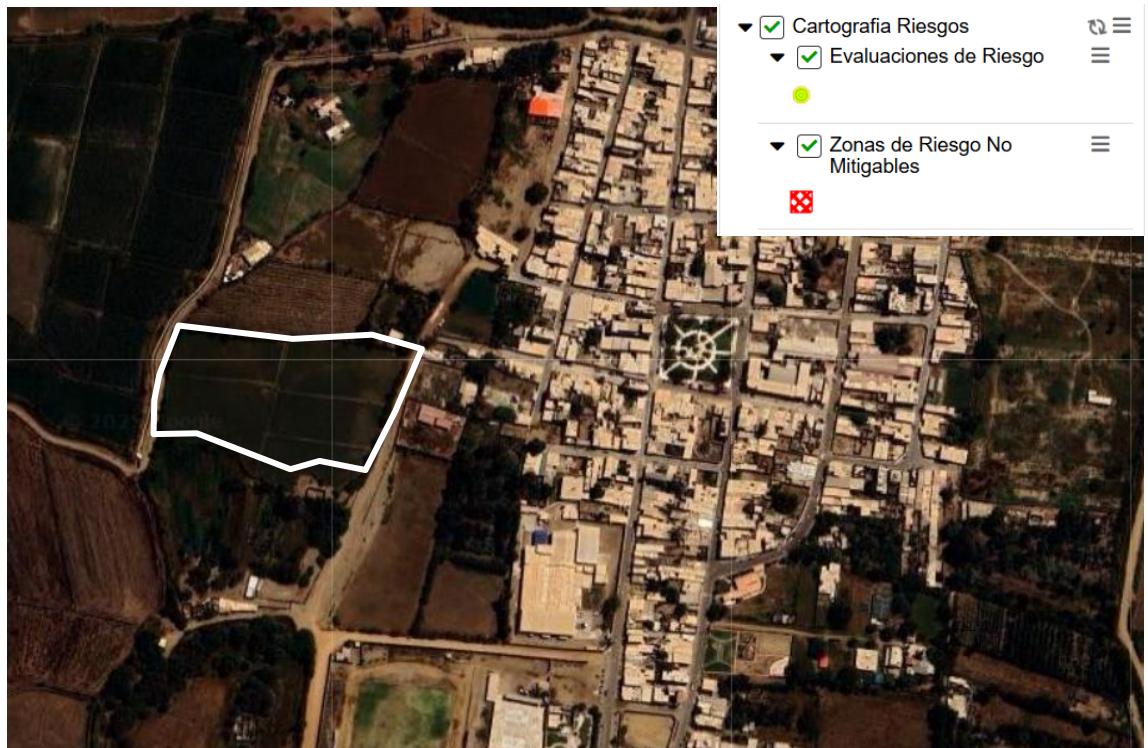




Sin embargo, es preciso resaltar que, según el Sistema de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, escenarios de riesgo por inundaciones y movimientos en masa en el marco del Plan Multisectorial, el predio en estudio **NO ESTÁ CALIFICADO COMO UNA ZONA AFECTADA POR EL FENÓMENO DEL NIÑO DEL 2017**, de igual manera no es considerada como un área inundada por dicho desastre natural.



En lo que corresponde a Cartografía de Riesgos, la delimitación del presente Planeamiento Integral no se presentan registros de Zonas de Riesgo no Mitigable.

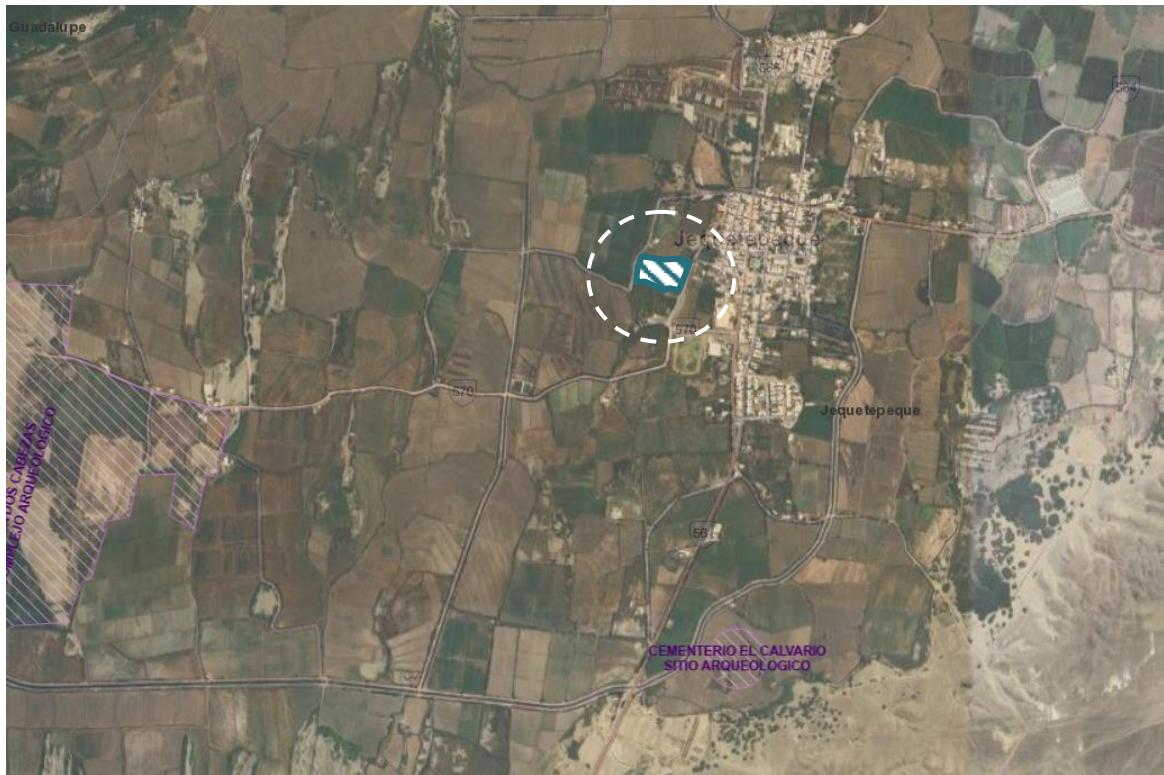


#### 6.6.1.1 GEOCATMIN

Hecha la revisión en la plataforma geoespacial GEOCATMIN, sistema de información geográfica que permiten la interactividad de la información geológica y catastral minera del Perú, se tiene que:

a. La delimitación del presente Planeamiento Integral del PROYECTO DE HABILITACIÓN URBANA “URBANIZACIÓN TERRAMAR”

- No se encuentra sobre zonas críticas de alerta.
- No se encuentra en zonas de proyectos mineros.
- No se encuentra sobre zonas restringidas.
- No se ubica sobre zonas de concesiones forestales.



Hecha la verificación In Situ se tiene que las gráficas proporcionadas por las plataformas geoespaciales usadas por el estado peruano, se asemejan a la realidad física del predio materia de Planeamiento Integral, por su topográfica con diferencias de altura máximas de 1 metros hacen que los peligros y riesgos que se darían en un predio ubicado en cerros o laderas sean inexistentes en este caso.

#### **6.6.2 FACTORES:**

##### **ASPECTOS CLIMATICOS.**

###### **a. PRECIPITACIONES PLUVIALES.**

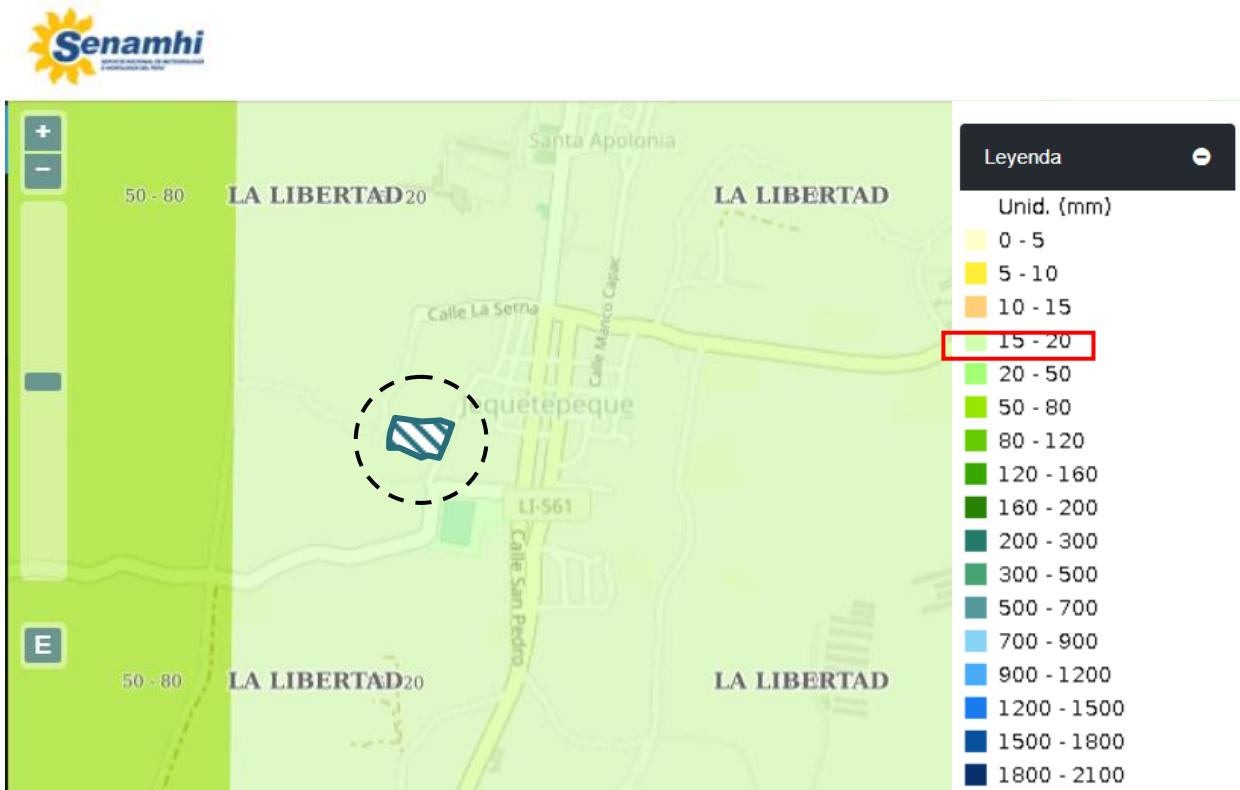
Las precipitaciones pluviales en el territorio de la Provincia de Pacasmayo, tiene su origen en las evaporaciones del Océano Pacífico Oriental; cuya humedad es llevada por los vientos alisios con dirección norte y noreste. Sin embargo, por las condiciones morfológicas, climáticas y las condiciones de temperatura e las aguas marinas, considerando la incidencia cíclica anual y excepcional (cada 5 a 7 años) del fenómeno El Niño, se producen dos escenarios de precipitación anual:

- Precipitaciones durante años climáticos normales

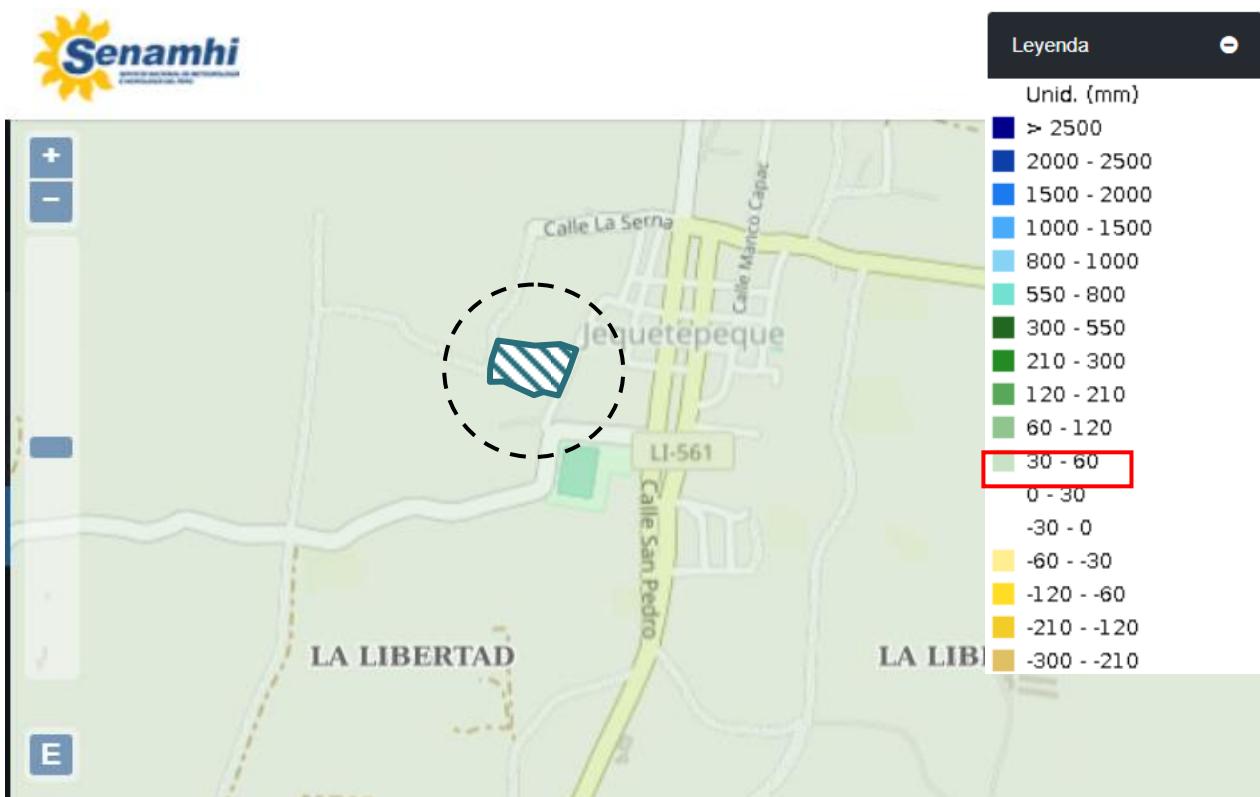
- Precipitaciones durante el fenómeno El Niño

Asimismo, se indicará las precipitaciones por cambio climático al año 2050.

- **Precipitación anual promedio – 2024:** Las precipitaciones variaron de 15 a 20 mm.

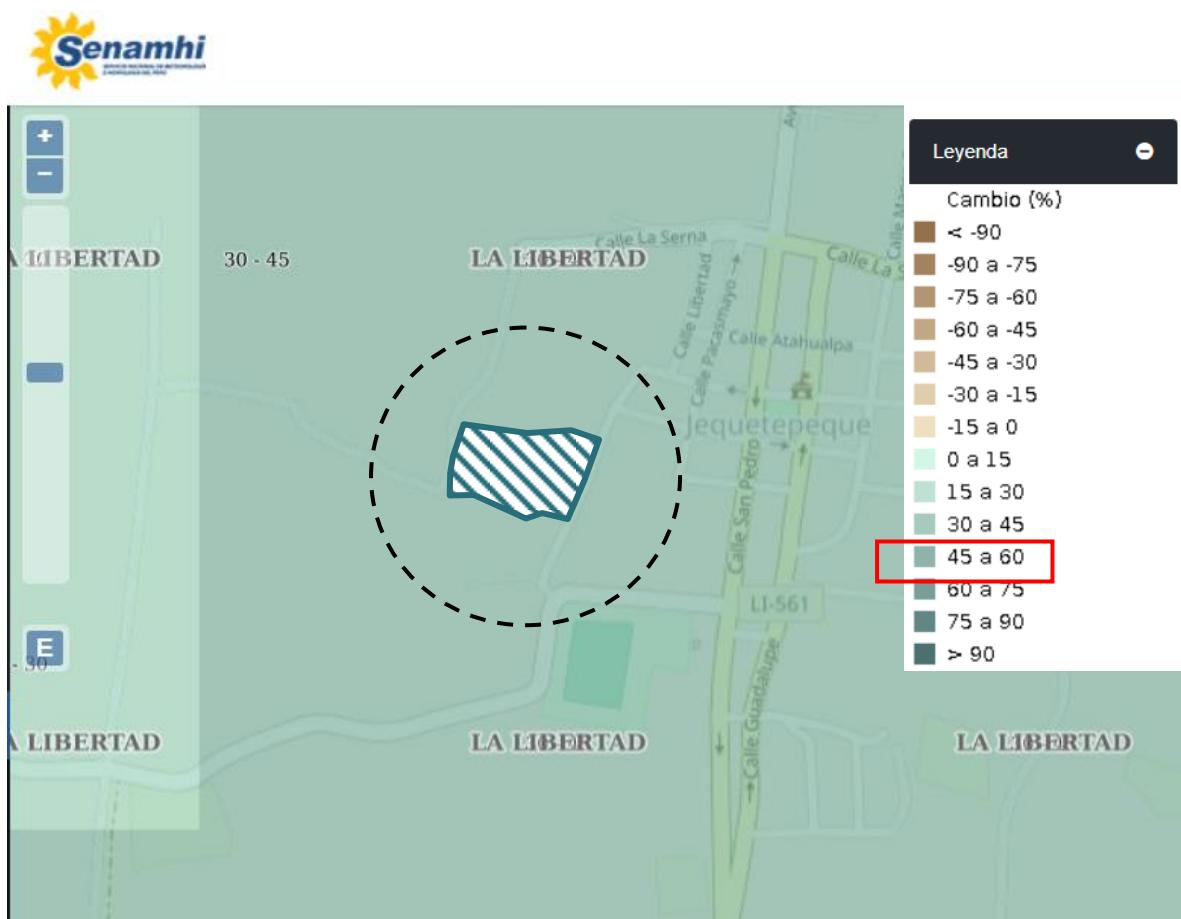


- **Precipitaciones durante el fenómeno El Niño:** Las precipitaciones en el Fenómenos del niño del año 2023 llegaron al rango de 30-60 mm.



- **Precipitación por cambio climático al año 2050**

Según el SENAMHI las precipitaciones según el cambio climático aumentarán a los rangos de 30 – 45 mm, sin embargo, esto no significa un cambio considerable a comparación de las precipitaciones anuales con años climáticos normales.

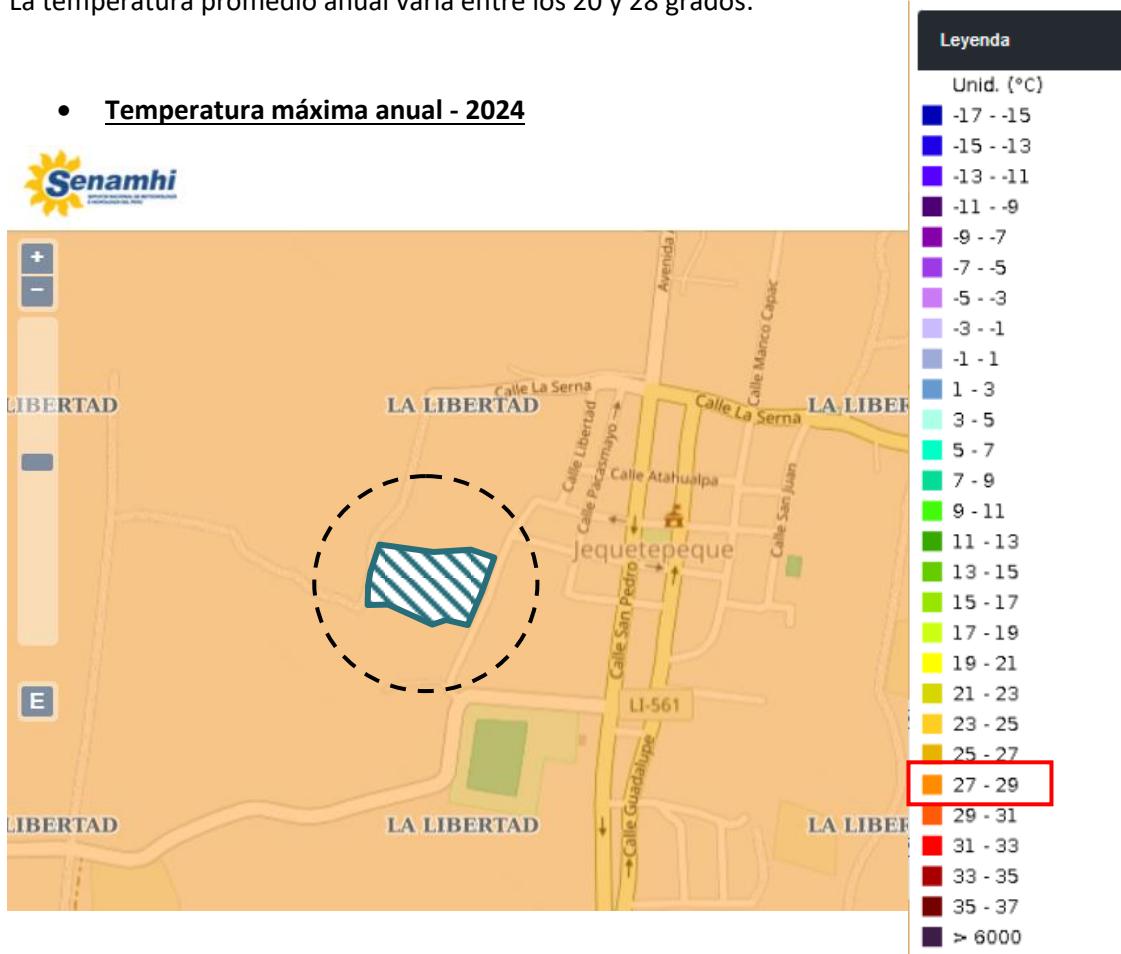


#### b. TEMPERATURA

La temperatura varía según la altura., la temperatura media anual se presenta alrededor de 23°C con una fluctuación mensual de aproximadamente 7°C en el transcurso del año. En las partes superiores las temperaturas anuales promedio se presentan entre 8°C y 14°C con muy ligeras fluctuaciones mensuales.

La cuenca Jequetepeque presenta las siguientes características climatológicas: la temperatura varía desde los 23°C en el desierto costero (400 a 800 msnm) hasta los 3°C en el páramo pluvial andino (4 000 msnm). La Humedad Relativa varía entre 80 a 90 % en el valle y 60% en la parte alta; los vientos relativamente uniformes soplan durante el día del Océano hacia tierra adentro y durante la noche en sentido inverso.

La temperatura promedio anual varía entre los 20 y 28 grados.



- **Temperatura máxima anual - 2024:** La temperatura máxima al año 2024 estaría entre los 27 y 29 grados.



### c. VIENTOS

Los vientos en el territorio de la Provincia de Pacasmayo corresponden a los vientos alisios del sur, con cambios hacia el noreste y este; con velocidades que varían durante el día y durante las estaciones climáticas; desde calmas y velocidades de 5,00 a 13,00 m/s. y ráfagas hasta de 17,00 m/s.

Estas condiciones de vientos son los causantes de los campos de dunas muy extendidas y potentes; constituyendo por un lado un potencial aero-energético muy grande; y por otro lado constituyen también una problemática morfodinámica y ambiental muy impactantes en todo el territorio.

### 6.6.2 ANALISIS DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

La adaptación al cambio climático en el sector requiere un enfoque integral que considere las condiciones climáticas específicas de la región, incluyendo precipitaciones, temperaturas y vientos:

#### 6.6.2.1 FACTORES CLIMÁTICOS:

##### a. PRECIPITACIONES PLUVIALES:

- Desafíos: Las intensas precipitaciones según los fenómenos del niño pueden causar inundaciones y daños a la infraestructura.
- Adaptación:
  - o Drenaje pluvial: La zona del proyecto en general presenta una topografía llana, con pendientes transversales que oscilan entre 1% a 2% y pendientes longitudinales entre 0.5% a 1%.

**Tabla N° 1: Pendientes mínimas para la calzada o pista**

Regiones geográficas	Pendiente longitudinal	Pendiente transversal en la pista o calzada	Pendiente transversal en la berma
Costa	$S_l \geq 0,5\%$	$S_t \geq 2\%$	$S_t \geq 2,5\%$
Sierra	$S_l \geq 0,5\%$	$S_t \geq 2,5\%$	$S_t \geq 3\%$
Selva	$S_l \geq 0,5\%$ (selva baja) $S_l \geq 1\%$ (selva alta)	$S_t \geq 3\%$	$S_t \geq 3,5\%$

Según datos del SENAMHI - PERU, las precipitaciones en el sector, están entre 200mm a 250mm por año, mismas que son relativamente muy bajas, por lo que desde el punto de vista técnico no es indispensable un sistema de drenaje pluvial (canaletas o cunetas), siempre y cuando, se cumplan las pendientes mínimas detalladas en los planos.

Si consideramos que los desastres de mayor consideración son los Relacionados al Fenómeno del Niño y el Fenómeno de la Niña y según los registros a través de la historia estos sucesos se dan cada 5 y 20 años respectivamente, construir un sistema de cunetas que transportan el caudal sería el planteamiento más adecuado, no obstante, los registros históricos nos dicen que, en el transcurso del tiempo, hasta que se vuelvan a producir estos desastres, **los eventos de lluvias son muy escasos por lo que construir un sistema de cunetas para cumplir funciones cada 10 y 50 años no es un planeamiento eficaz**, si valoramos el hecho de que una de las grandes desventajas que tienen las cunetas es la acumulación de basura y desperdicios a través del tiempo.

El bajo porcentaje de pendiente con el que cuenta el predio en estudio es uno de los obstáculos al momento de diseñar un sistema de drenaje, sin embargo, la mayoría de las inundaciones que se producen es por no tener desfogues causando la inundación en los llamados puntos ciegos. El planteamiento del drenaje pluvial para la “Urbanización Terramar” sería el sistema que trabaja con el bombeo lateral, luego bombeo transversal de las vías y respectiva pendiente longitudinales de cada tramo, el ancho de la calzada tiene un mínimo de 5.40m, cual traja como cuneta y para evento de gran magnitud se unirán para trasportar el caudal.

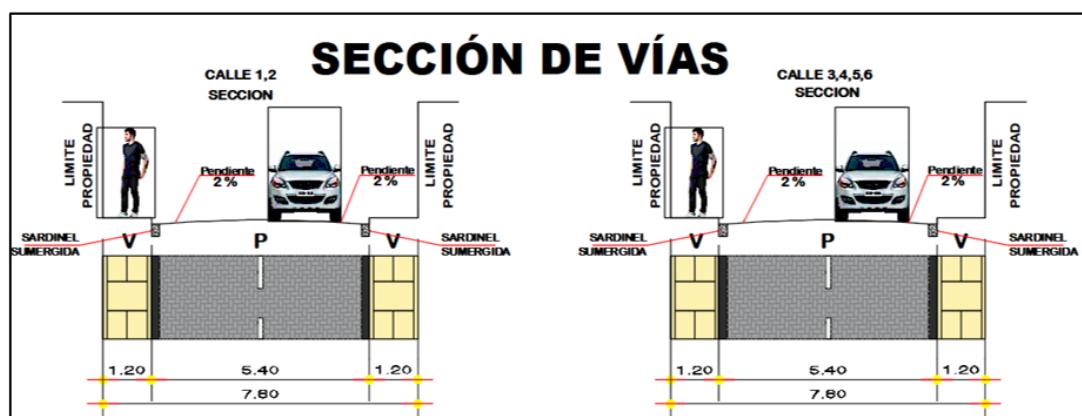


Imagen N°10. Sección vial. Fuente: Propia

**b. TEMPERATURAS:**

- Desafíos: Las temperaturas extremas, especialmente cálidas, pueden afectar a la población y la agricultura.
- Adaptación:
  - o Construcción de Viviendas Adecuadas: Diseñar viviendas que proporcionen una adecuada ventilación.
  - o Agricultura Resiliente: Introducir cultivos resistentes a las variaciones de temperatura y técnicas de riego eficientes.

**e. MEDIDAS GENERALES:**

- Educación y Conciencia: Informar a la comunidad sobre los riesgos del cambio climático y las medidas de adaptación.
- Planificación y Gestión: Elaborar un eficiente expediente técnico de pavimentos en donde se especifique el diseño del sistema de drenaje pluvial en la habilitación.
- Colaboración: Trabajar con autoridades locales, organizaciones y la comunidad para implementar soluciones efectivas.

**6.6.2.1 MEDIO AMBIENTE:**

La delimitación, zonificación y demás componentes del Planeamiento Integral de la Urbanización Terramar NO representa algún tipo de riesgo ambiental; en zona adyacente no se registra actividad que tenga impacto ambiental negativo, ya que la naturaleza y uso principal del mismo es de Residencial.

**6.6.2.2 IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES:**

Durante la fase de ejecución de la obra, habrá afectación al medio físico tales como la generación de polvos, humos y gases emitidos por los equipos y maquinaria pesada, de igual manera va a causar ruidos. Los mismos que pueden disminuirse si se monitorea el cumplimiento de las normas ambientales. En cuanto al suelo y al agua, también es probable que haya contaminación por los combustibles carburantes y lubricantes, como residuos

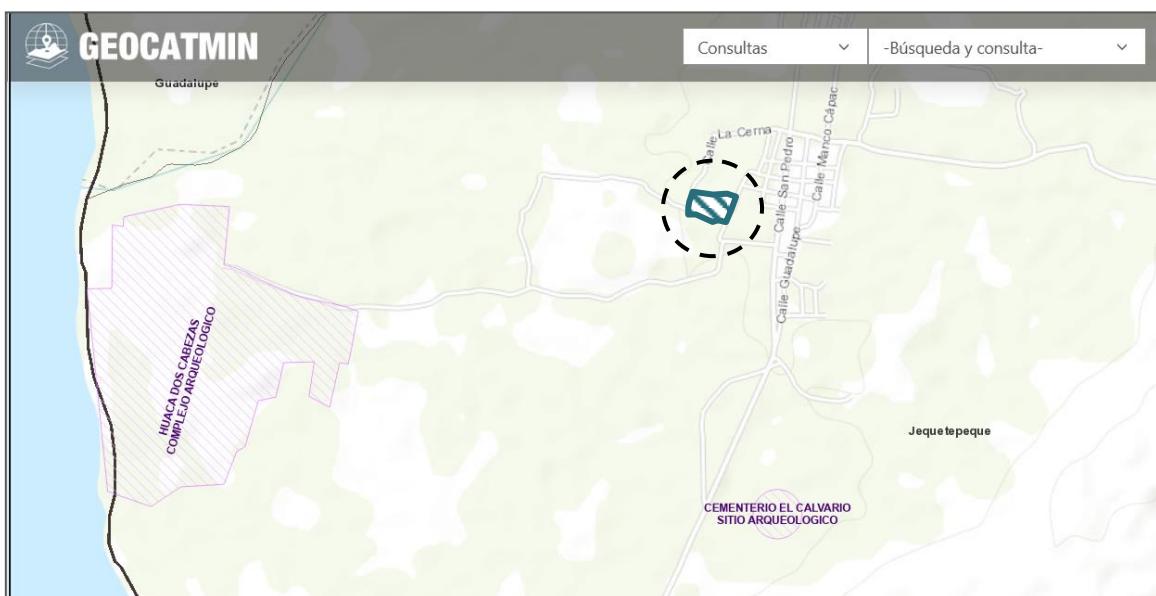
sólidos en la fase de ejecución. Lo que también se puede mitigar si se monitorea o controla el comportamiento ambiental.

El transporte de materiales de la cantera a obra puede producirse emisiones de material particulado (polvo), afectando a la población local y/o vida silvestre. Al respecto, esta emisión de polvo puede minimizarse, humedeciendo periódicamente los caminos temporales, así como humedeciendo la superficie de los materiales transportados y cubriéndolos con un toldo húmedo. Durante el proceso de construcción se generarán materiales excedentes, los cuales deberán ser colocados en botaderos, debidamente compactados, por lo menos con cuatro pasadas de tractor de orugas, sobre de capas de un espesor adecuado.

En conclusión, la adaptación al cambio climático en el sector requiere un enfoque multidimensional que aborde los desafíos específicos de la región. Implementar medidas de infraestructura, educación y gestión puede ayudar a mitigar los impactos y mejorar la resiliencia de la comunidad, todo ello en coordinación con el área encargada por parte de la Municipalidad Provincial.

Si bien el peligro en cualquier lugar es latente, tal como se puede observar en los gráficos de SIGRID y GEOCATMIN, detallados anteriormente, los riesgos específicos en el ámbito de intervención son mínimos, respecto a otras zonas contiguas.

#### 6.6.3 IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA.

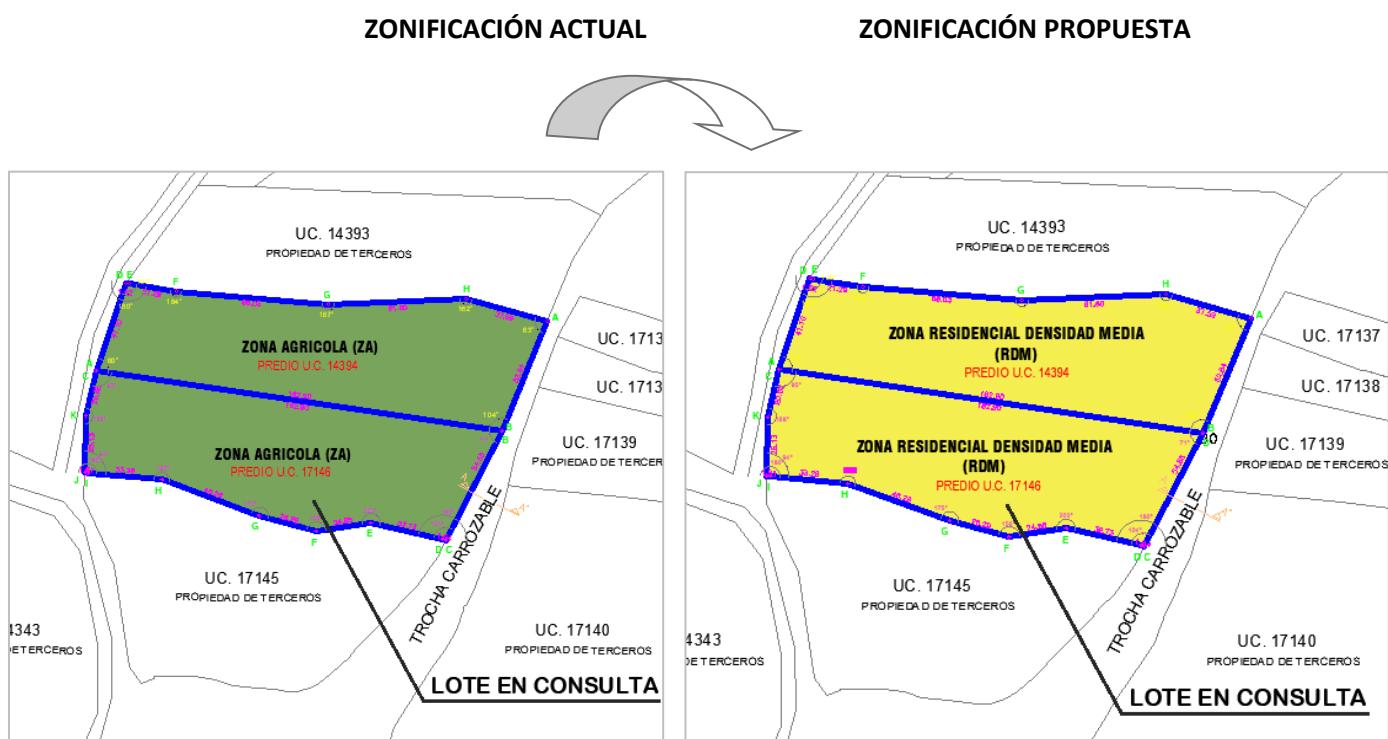


Hecha la revisión en la plataforma geoespacial GEOCATMIN, sistema de información geográfica que permiten la interactividad de la información geológica y catastral minera del Perú, se tiene que **el predio del presente Planeamiento Integral de la Urbanización Terramar no cuenta con condiciones de Protección Ambiental y Ecológica**, lo más cercano es la delimitación de una zona arqueológicos Huaca Dos Cabezas de la cual el proyecto se encuentra a más de 2.10 km de distancia.

## 6.7 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO

El área es clasificada como Zona Residencial Media RDM, 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 Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, así como el Plan de Acondicionamiento territorial de la Provincia de Pacasmayo.

En el Plano de Zonificación, se indica la Zonificación RDM 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; sin embargo, se ha previsto en concordancia con los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Ministerio de Educación; Recreación Pública y Otros Fines.



## 6.8 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

### LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

#### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.- Definiciones Para los fines de la presente Ley, entiéndese por: 1. Habilitación Urbana El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

El proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado.

Los propietarios y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar, a título gratuito, aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines, en lotes regulares edificables, los que se inscribirán en el Registro de Predios.

#### SUB-TÍTULO II.1

#### TIPOS DE HABILITACIONES

#### NORMA TH.010

#### HABILITACIONES RESIDENCIALES

Son aquellas que están destinadas predominantemente a la edificación de viviendas y se realizan en predios con zonificación compatible y de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente Reglamento. Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con el índice de usos para la ubicación de actividades urbanas, establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y en el Índice de usos para la ubicación de actividades urbanas; debiendo ceñirse además al Título II Habilitaciones Urbanas del Reglamento Nacional de Edificaciones y al Decreto Supremo N° 02-2020-Vivienda, que aprueba la modificación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

Las Habilitaciones Residenciales se clasifican en:

- Habilitaciones para uso de Viviendas o Urbanizaciones, son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares, multifamiliares y/o conjuntos residenciales, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local. Este tipo de habilitaciones se realizan preferentemente en zonas residenciales RDB, RDM y RDA, así como en las demás zonas compatibles, especificadas en el presente Reglamento.

Artículo 49°. - Los tipos de habilitación para uso de vivienda, según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo con lo establecido en la Norma TH.010, Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones son los siguientes:

- Tipo 1: Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (RDB).
- Tipo 2: Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (RDB).
- Tipo 3: Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM).
- Tipo 4: Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM).
- Tipo 5: (\*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (RDM) y Densidad Alta (RDA) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.
- Tipo 6: Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (RDA).

#### **En función a la densidad**

Corresponde a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán

realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (R3 y R4) y Densidad Alta (R5, R6, y R8) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas.

Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobaran simultáneamente. (Norma TH010. Art.9)

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR

Fuente: NORMA TH.010 HABILITACIONES RESIDENCIALES

Según el CAPITULO II: URBANIZACIONES de la NORMA TH.010 HABILITACIONES RESIDENCIALES, en función a la densidad **el tipo de habilitación que corresponde al proyecto es Habilitación Urbana Tipo 5**, estas habilitaciones presentan construcción simultánea, y son pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda.

Teniendo en consideración Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social DECRETO SUPREMO Nº 005-2025-VIVIENDA tenemos los siguientes parámetros:

PARÁMETROS PROPUESTOS	
Densidad neta	2100 Hab/Ha
Área mínima de lote	66 m2
Frente de lote min.	5.50 m
Área libre min.	30%
Altura máx. Edificación	1.5 (A+R) ml.
Estacionamientos	1 cada 3 viviendas
Coeficiente de edificación	4.5
Retiro	No exigible

CUADRO N° 01 PARÁMETROS URBANÍSTICOS – FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 6.9 APORTES MÍNIMOS REGLAMENTARIOS

El presente informe de cambio de zonificación de la Habilitación Urbana “Urbanización Terramar”, presenta el siguiente Cuadro de Cálculo de aportes reglamentarios. Según el artículo 27, Capítulo IV, Norma GH, 020. Título II – HABILITACIONES URBANAS, del reglamento Nacional de Edificaciones, el área mínima de aporte para Recreación Pública es el 8% y el área normativa de aporte para Educación es 2% calculada del área bruta. Entonces, las áreas quedan de la siguiente manera:

Asimismo, Según la Ley 29090-Art.10°, la Modalidad de aprobación será Modalidad C.

USOS DE SUELO	SUB CLASIFICACIÓN	SIMBOLOGÍA	ÁREA NORMATIVA	ÁREA PROYECTADA	PORCENTAJE
Servicios público complementarios	Educación básica		346.07 m2	371.22 m2	2.15%
	Recreativo		1,384.27 m2	1,397.47 m2	8.08%

CUADRO N° 02 APORTES REGLAMENTARIOS – FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Mediante el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se declara de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamiento urbano y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbano.

La Norma TH010. Art.9 establece variaciones en cuanto a tipificación y características de las Habilitaciones Urbanas Tipo 4 y Tipo 5 para vivienda y urbanizaciones de modalidad de construcción simultánea en favor de promover la inversión privada en proyectos de interés social y permitir el acceso de la población de escasos recursos económicos. Según el artículo 11, Capítulo II, Norma TH. 0.010, Titulo II – HABILITACIONES URBANAS, del Reglamento Nacional de Edificaciones, corresponde a las características de las obras, **definiendo para este Planeamiento la calidad de obras Tipo C.**

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

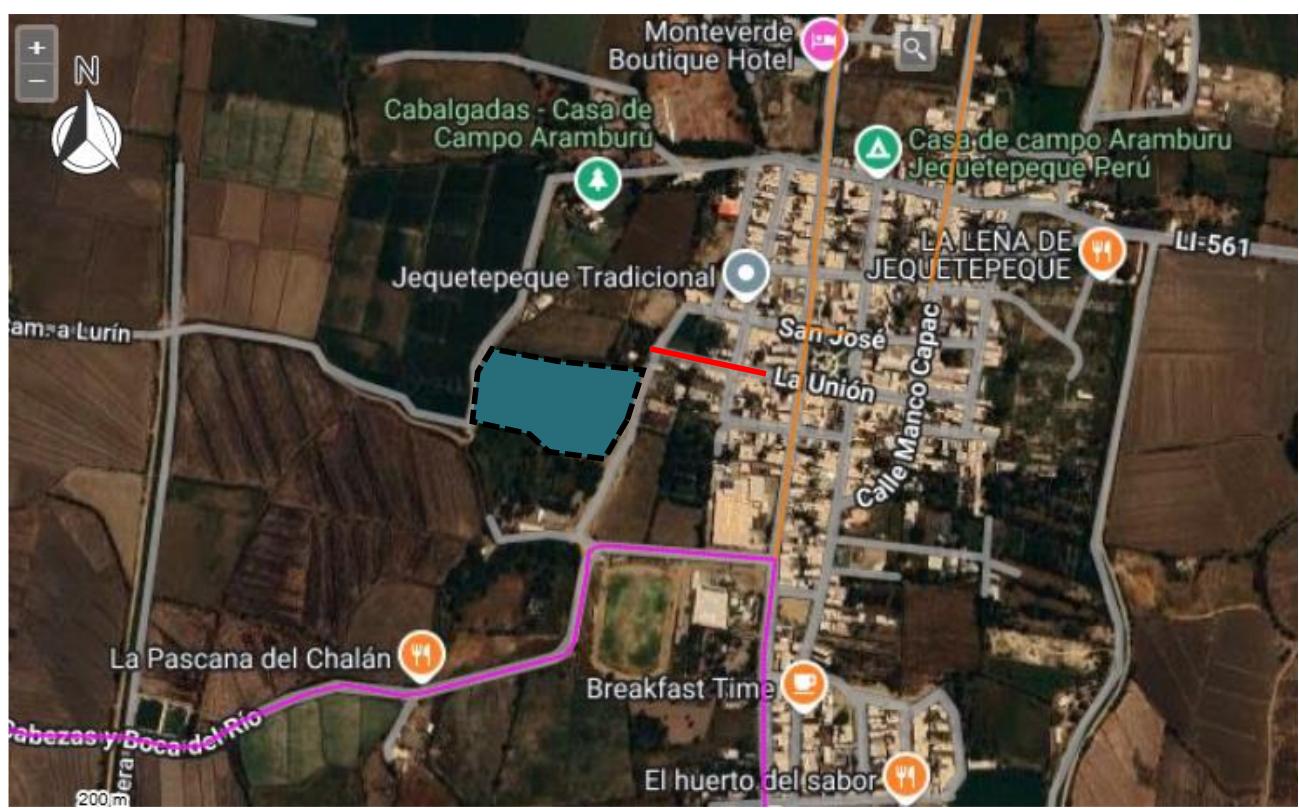
CUADRO N° 03 ESPECIFICACIONES POR TIPO DE CALIDAD DE OBRAS

## 6.10 SISTEMA VIAL URBANO: RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES

El sistema vial del Planeamiento Integral de la Habilitación Urbana “Urbanización Terramar”, se caracteriza por contar con vías de uso público que permita integrar al sector con los núcleos urbanos de la provincia de Pacasmayo, en tal sentido es el denominado eje vial integrador distrital, el que cumplirá esta función (LI-561 / San Pedro)

Por otro lado, tenemos a las vías locales, cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes. Su definición y aprobación, cuando se trate de habilitaciones urbanas con fines de vivienda, corresponderá de acuerdo a Ley, a las municipalidades distritales, incluyendo los casos de habilitaciones industriales, comerciales y de otros usos. Su definición de secciones viales se sujetará a las normas de secciones viales mínimas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

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, al centro poblado de capital del distrito.



### CLASIFICACIÓN SEGÚN EL PAT DE PACASMAYO – PROPUESTA VIAL:

- ORANGE LINE: VIA VECINAL
- PINK LINE: VIA TURÍSTICA
- RED LINE: VIA LOCAL: CALLE LA UNIÓN

La integración al entorno urbano inmediato se da a través del sistema vial existente, el ingreso principal al predio es por la Vía Vecinal LI-561 / San Pedro una vía importante que marca el ingreso al distrito de Jequetepeque, dicha vía llega directamente a la plaza mayor del distrito y luego se conecta con la Vía Local Calle La Unión y a dos cuadras a la izquierda se llega al predio.

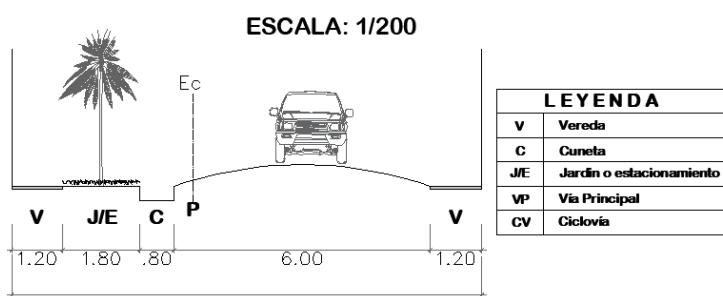
La propuesta vial se basa en 2 principios básicos:

- 1.** El terreno en materia de la presente propuesta no se encuentra afectado por vías que formen parte del Sistema Vial Urbano existente.
- 2.** Se creó un eje principal interno con recorrido de Este a Oeste que vinculará directamente al predio con la vía principal del frente del predio (trocha carrozable). Las secciones viales internas que se proponen, se establecen teniendo en cuenta los criterios de Planeamiento Urbano y la normativa vigente, 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 involucradas en la presente propuesta están definidas de la siguiente manera:

## SECCIONES VIALES EXISTENTES

### - Sección 1'-1' VIA LOCAL

Este eje se encuentra formando parte de la propuesta de Planeamiento Integral y constituye un eje importante de conexión pues da acceso a lotes residenciales propuestos de la habilitación urbana.



## SECCION 1 - 1' VIA LOCAL

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## SECCIONES VIALES PROPUESTAS

- **Sección de VIA A-A'**

Da acceso a lotes residenciales y a los pasajes internos.

- **Sección de VIA C-C' – D-D'**

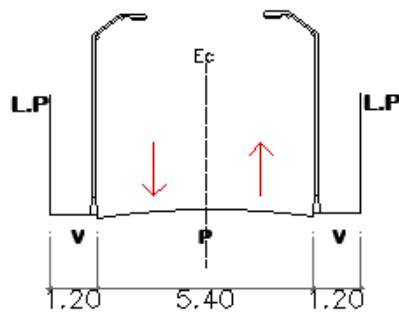
Vía principal de la habilitación urbana que sirve para dar acceso a lotes residenciales, cuenta con un espacio para estacionamiento.

- **Sección de VIA B-B'**

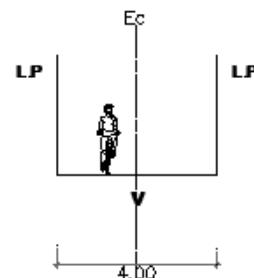
Pasajes que da acceso a lotes residenciales.

## SECCIONES VIALES PROPUESTAS

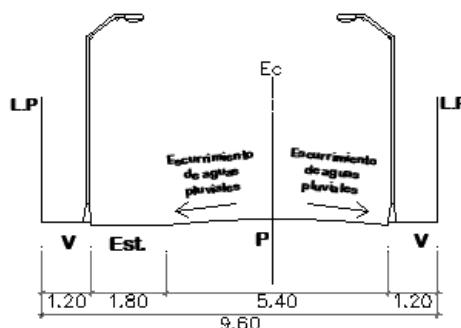
ESCALA: 1/200



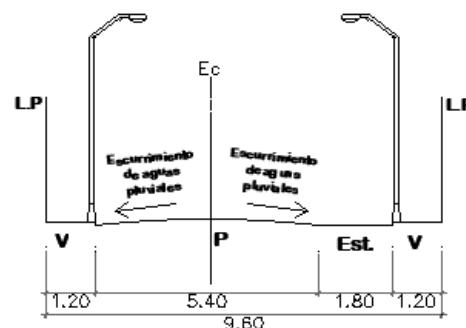
**SECCION DE VIA A-A'**  
**CALLE 1, 2 y 3**



**SECCION DE VIA B-B'**  
**PASAJE 1, 2, 3 y 4**

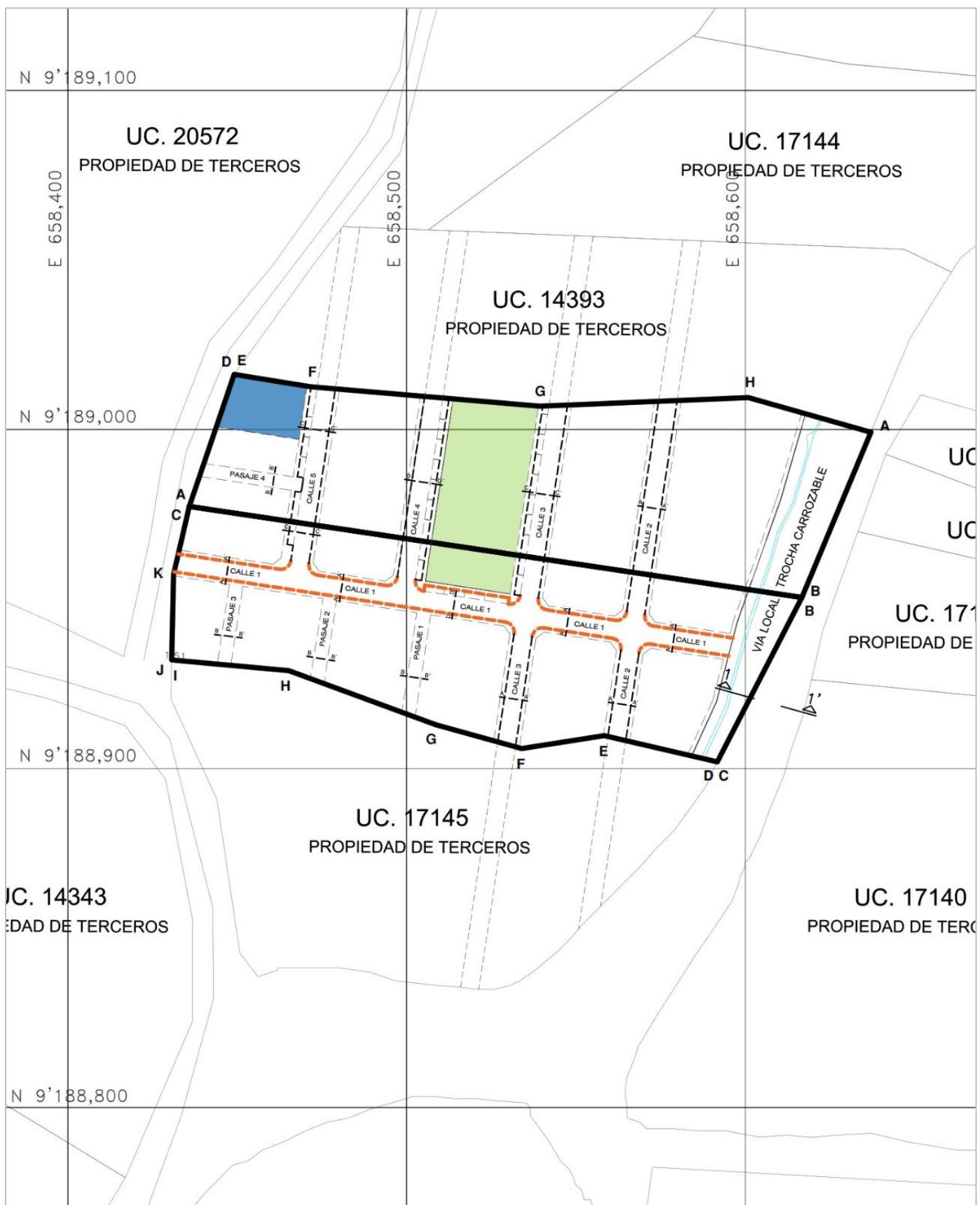


**SECCION DE VIA C-C'**  
**CALLE 3 y 5**



**SECCION DE VIA D-D'**  
**CALLE 1 y 4**

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 6.11 PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La propuesta urbana responde a la integración no solo del sector de trabajo, sino que también de la ciudad, mediante la generación de un eje urbano que integre la principal vía de acceso al distrito de Jequetepeque (LI-561 /San Pedro) con el proyecto de la Habilitación Urbana “Urbanización Terramar”, de esta manera generaremos la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo.

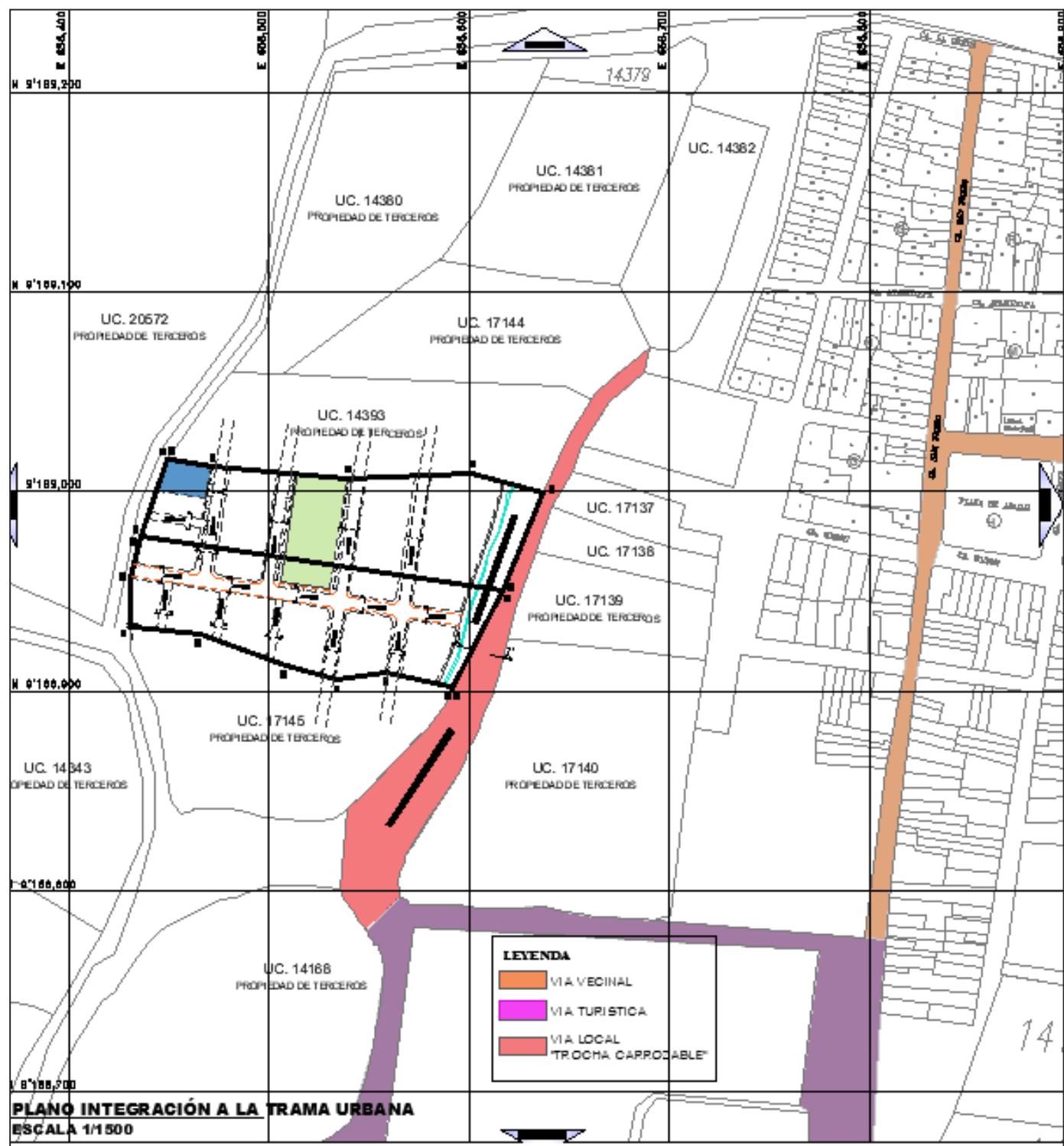
A partir de la estructura urbana existente y de su morfología actual, la estrategia principal del presente planeamiento es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con el tejido urbano de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos. La articulación de la propuesta con la ciudad mediante los ejes urbanos garantiza la inclusión del sector y la interrelación con la ciudad para un correcto y amplio aprovechamiento de los espacios urbanos generados.

Es por ello; por lo que el proyecto se constituye en un centro dinamizador que merece potenciarse para el crecimiento económico y que, además, por su ubicación a pocas cuadras de la Plaza de Jequetepeque permitirá el desarrollo sostenible de la ciudad, objetivos que se buscan cumplir con la planificación urbana.

Asimismo, este planeamiento propone el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana ordenada para los nuevos habitantes de Jequetepeque, los cuales serán beneficiados con la adquisición de un terreno y una vivienda habitable, además les permitirá acceder de equipamiento urbano.

Para la propuesta del planeamiento urbano, se contemplaron los siguientes puntos:

- **Expansión:** La zona de estudio cambiará su modelo de “expansión invasiva” a “expansión planificada”, para de esa manera albergar actividades de vivienda de manera ordenada, actividades comerciales, y de consolidación de la zona.
- **Estructuración:** La morfología y estructura del sector y su contexto inmediato tendrá una metamorfosis que irá acorde a la localización de las habilitaciones urbanas existentes y nuevas, así como los equipamientos comerciales, de educación, salud y recreativos.



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 6.12 MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

### 6.12.1 Implementación

La implementación de un planeamiento integral es un proceso que requiere la consideración de varios mecanismos y estrategias para asegurar que los planes estratégicos se traduzcan en acciones efectivas y resultados tangibles.

Este proceso comienza con un diagnóstico integral en donde también se establecen las metas y objetivos claros del proyecto, seguido de un mapeo de riesgos para identificar y mitigar posibles obstáculos. La creación de un plan de implementación detallado es crucial; este actúa como una hoja de ruta que guía todas las fases del proyecto, desde la asignación de recursos hasta la definición de responsabilidades y la programación de entregables.

Para garantizar la ejecución de las propuestas establecidas en el presente Planeamiento Integral, es necesario diseñar un conjunto de procedimientos y acciones que contribuyan a la consecución de los objetivos propuestos en el Plan. El propósito de un plan de monitoreo es precisamente evaluar los lineamientos, políticas, programas y proyectos contenidos en el Plan para así decidir estrategias que permitan cumplir los objetivos.

En ese sentido se presentan tres estrategias de monitoreo que responden a las propuestas generales, normativas y específicas establecidas en el PI.

#### 1. Estrategia de Implementación de PI:

Está relacionada con la correcta aplicación de las propuestas normativas. El PI concluye en un Zonificación de usos de suelo, propuesta vial y Parámetros urbanos, los cuales complementarán los lineamientos técnicos de evaluación relacionados a los procesos de Licencias de Habilitación, Edificación y Funcionamiento establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos – TUPA de la Municipalidad Provincial de Pacasmayo.

- Mecanismo:

La estrategia consiste directamente en el Fortalecimiento de las capacidades institucionales de gestión urbana-municipal, que implica la capacitación y articulación entre los actores directos de estos procedimientos, siendo el área de Catastro y Desarrollo Urbano la encargada de revisar los procesos de Licencias de Habilitaciones urbanas y Edificaciones, todo dentro del marco de la Ley Nº 29090 y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Asimismo, la publicación en los diferentes medios comunicativos del presente planeamiento integral buscará integrar las necesidades y perspectivas de la comunidad en la elaboración de planes y proyectos, fomentando la transparencia, la colaboración y la construcción de consensos, garantizando así una mayor legitimidad y transparencia.

La participación activa fomenta un sentido de pertenencia y responsabilidad por parte de la ciudadanía, facilitando la implementación y sostenibilidad de los proyectos.

- Mecanismo:

Consultas ciudadanas: Encuestas y formularios para recoger la opinión de la ciudadanía sobre temas específicos.

## **2. Estrategia de seguimiento de PI:**

El Planeamiento Integral concluye en un estudio de oferta y demanda de equipamientos urbanos. Este estudio será insumo para la formulación del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Jequetepeque. Asimismo, temporalmente este estudio permitirá realizar la identificación de los equipamientos educativos, de salud, culturales, comerciales, recreativos (parques, plazas y canchas deportivas) y de otros fines a corto, mediano y largo plazo.

De igual manera, se debe recalcar que los aportes resultantes de la presente habilitación urbana serán gestionados por la municipalidad distrital de Jequetepeque y serán parte en la formulación de la cartera de proyectos priorizados.

Es importante señalar que serán las gerencias de desarrollo urbano quienes tengan la función de informar de manera constante y de forma interna a sus órganos directamente superiores respecto al avance, control y seguimiento del presente Planeamiento Integral.

### **3. Estrategia de evaluación:**

La evaluación del plan se define como el conjunto de actividades incluidas en el proceso de medir, recopilar, registrar, procesar los resultados y así facilitar la adopción de decisiones que contribuyan a mantener o reorientar la conducción de ésta hacia sus objetivos. La evaluación, que se constituye como el principal elemento de seguimiento y monitoreo, deberá realizarse anualmente desde el momento en que se apruebe el PI.

El propósito del seguimiento es alertar sobre la conducción de la ejecución, la eficacia y la eficiencia de la implementación y los grados de impacto que va generando el PI. Algunos mecanismos son los siguientes:

- El expediente técnico de habilitación urbana deberá contener los lineamientos y parámetros que se disponen en el presente PI.
- Actualización del catastro Urbano como herramienta de control

El Catastro Urbano constituye el inventario físico de los predios, infraestructura pública, espacios y mobiliario urbano de una ciudad o centro poblado, orientado a un uso multipropósito, clasificado en sus aspectos físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación urbana y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público, permitiendo progreso a la zona de intervención.

## 8. CONCLUSIONES

- El Planeamiento integral propone un cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del crecimiento y desarrollo económico y agroindustrial que viene experimentando el país. La propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas.
- Sabemos que el Planeamiento Integral propuesto, se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en 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. Por lo tanto, el cambio de zonificación, 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.
- La presente propuesta es concordante con las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional 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 normas de nivel provincial y local emitidas por el PAT DE LA PROVINCIA DE PACAS MAYO.
- El presente proyecto de Habilitación Urbana “Urbanización Terramar” será con Construcción Simultánea, el mismo que es de TIPO 5 de acuerdo a la densidad.

## 9. RELACIÓN DE PLANOS

Acompañan a la presente Memoria Descriptiva los siguientes Planos:

1. UL-01 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
2. PT-01 PLANO PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO
3. SA- PLANO DE SITUACIÓN ACTUAL
4. ZU-01 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO
5. SV-01 SISTEMA VIAL URBANO
6. IN-01 INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA