MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL COMO DOCUMENTO PREVIO

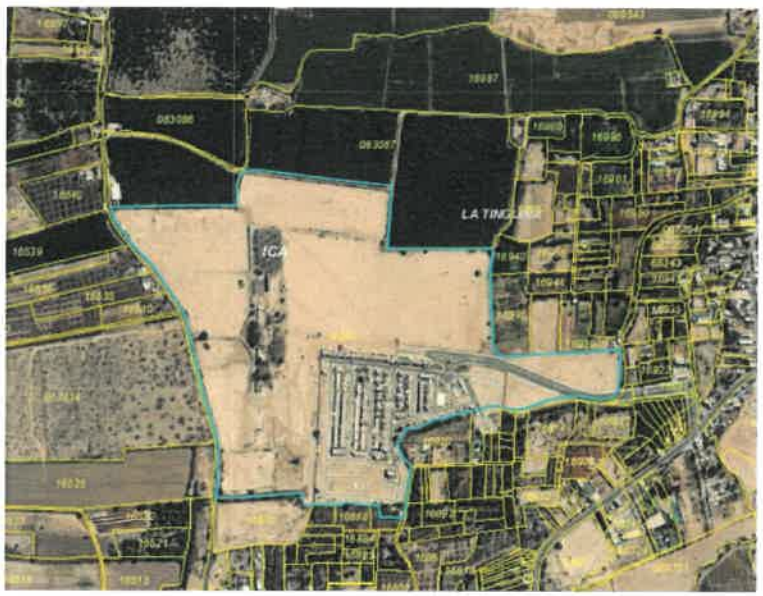
PROYECTO: **PLANEAMIENTO INTEGRAL DE UN PREDIO RÚSTICO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA CON FINES DE INTEGRACION AL AREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL RDM TIPO 4 (R4)**

PROPIETARIO: **VILLA CLUB S.A.C**

PROMOTOR: **CLASEM SAC**

UBICACIÓN:

Urbanización: **Fundo López.**
Distrito: **La Tinguiña**
Provincia: **Ica.**
Departamento: **Ica.**



ÍNDICE

I.	OBJETIVO	.3
II.	DATOS GENERALES:	3
III.	BASE LEGAL:	4
IV.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO:	7
V.	CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL:	11
VI.	CONCLUSIONES:	13
VII.	PLANOS:	14
VIII.	ANEXOS:	14

I. OBJETIVO:

El presente estudio denominado ***"PLANEAMIENTO INTEGRAL DE UN PREDIO RÚSTICO NO COMPRENDIDO DENTRO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA CON FINES DE INTEGRACION AL AREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACIÓN"***, tiene como fin lograr que la Municipalidad Provincial de Ica apruebe por Ordenanza Municipal, la Zonificación, Vías Primarias e Integración Urbana de los predios materia del presente trámite.

Esta propuesta corresponde a una iniciativa privada de la persona jurídica reconocida bajo el nombre de **CLASEM S.A.C.**, quien, en calidad de promotora, solicita ante la Municipalidad Provincial de Ica, la aprobación del presente Planeamiento Integral como Documento Previo, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible vigente, aprobado por el Decreto Supremo Nº022-2016-Vivienda.

II. DATOS GENERALES:

- **Predio Materia de Evaluación:**
  - ✓ Remanente 1 FUNDO LOPEZ - Partida Electrónica N°11113048 con 269,348.45 m2;
  - ✓ Remanente 2 FUNDO LOPEZ Partida Electrónica N°11120442 con 19,001.24 m2.
  - ✓ Remanente 3 – SUB-LOTE B - FUNDO LOPEZ Partida Electrónica N°11113050 con un área de 4,398.84 m2.

- **Propietario:** Empresa VILLA CLUB S.A.C

- **Solicitante - Representante:** Empresa CLASEM S.A.C.

- **Naturaleza del Predio:** El predio se encuentra conforme zonificación distrital en Zona Urbana consolidada – reconocida mediante Resolución de Alcaldía N° 0457.2011-MDLT-A de fecha 11/07/2012, cuyo cambio de uso obra inscrito en las Partidas Electrónicas de los predios materia de análisis, pese a ello conforme Certificado de Zonificación y vías N° 182-2021-SGOPC-GDU-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica, su zonificación es ZA - (ZONA AGRICOLA).

- **Trámite Solicitado de Parte:** Planeamiento Integral De Un Predio No Comprendido Dentro De La Modificación Del Plan De Acondicionamiento Territorial 2020-2030 Y Plan De Desarrollo Urbano De La Municipalidad Provincial de ica Con Fines De integración al área Urbana.

III. BASE LEGAL:

A) Constitución Política del Perú.

En el artículo 192, se indica que las municipalidades tienen competencia para planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, se señala que los Gobiernos Locales promueven el desarrollo de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Siendo parte de su competencia el aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura y recreación.

B) Ley Nº 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

La presente ley señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: planificar y promover el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

C) La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

La presente ley señala que los Gobiernos Regionales se definen y articulan, con el fin de fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

D) Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

La presente ley señala que las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.

Así mismo, en su artículo primero, establece que los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

E) **Ley N° 28611: Ley General del Ambiente.**
La presente ley define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

F) **Ley N°30494, la cual modifica la Ley N° 29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.**
En el inciso 9 del artículo 3 de la referida ley, se indica que el Planeamiento Integral es el 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 como Documento Previo es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.

G) **Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.**
En el inciso C del artículo 20 correspondiente a los documentos previos para solicitar la licencia de una Habilitación Urbana, señala que el Planeamiento Integral, en su calidad de Documento Previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en los centros poblados que carezcan del Plan de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. Así mismo, el proceso de aprobación de esta clase de Planeamiento Integral se encuentra establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
En el artículo 33.2 del presente reglamento, los requisitos del expediente técnico para un Planeamiento Integral son los siguientes:
1. Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
2. Plano de usos de la totalidad de la parcela.
3. Plano de la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.
4. Memoria descriptiva.

Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por un profesional habilitado.
La vigencia del Planeamiento Integral es de diez (10) años; pudiendo concluir aprobarse otro Planeamiento Integral; o, el Plan de Desarrollo Urbano o el Esquema de Ordenamiento Urbano, que lo actualiza.

H) **Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.**
En su artículo 58, define al Planteamiento integral como "el 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 de Zonificación.

Los planeamientos integrales son aprobados por las municipalidades distritales, en los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones, como condición previa para la aprobación de los proyectos de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley Nº 29090 y sus reglamentos.

Sin embargo, en las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías, y sólo en estos casos deberá aprobarse mediante Ordenanza Municipal, por la Municipalidad Provincial correspondiente, siguiendo el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972.

En cuanto al procedimiento regulado, en el artículo 61.3, se indica que la propuesta final del Planeamiento Integral con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Municipal, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 55.5, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972; conforme se detalla a continuación:

1. El plazo para la consulta del Planeamiento Integral es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo con el procedimiento siguiente:
2. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.
3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza exposiciones técnicas del contenido del Planeamiento Integral, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el Planeamiento Integral; los que formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido de los cuarenta y cinco (45) días calendario.
4. El equipo técnico responsable de la elaboración del Planeamiento Integral, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el numeral 1, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.
5. La propuesta final del Planeamiento Integral y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial correspondiente, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Así mismo, se indica que de acuerdo con el artículo 61.4, cuando el Plan de Desarrollo Urbano se aprueba con posterioridad al Planeamiento Integral, éste debe ser incorporado en el primero, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza Municipal.

I) Reglamento Nacional de Edificaciones

En los artículos del 37 al 42 del capítulo V, se indica que, en los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un "Planeamiento Integral" que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

IV. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO:

a) **Ubicación:** Ubicada en el sector Nor-este de la ciudad de Ica, colindante con la carretera Chanchajalla, en el Distrito de la Tinguiña, Departamento de Ica.

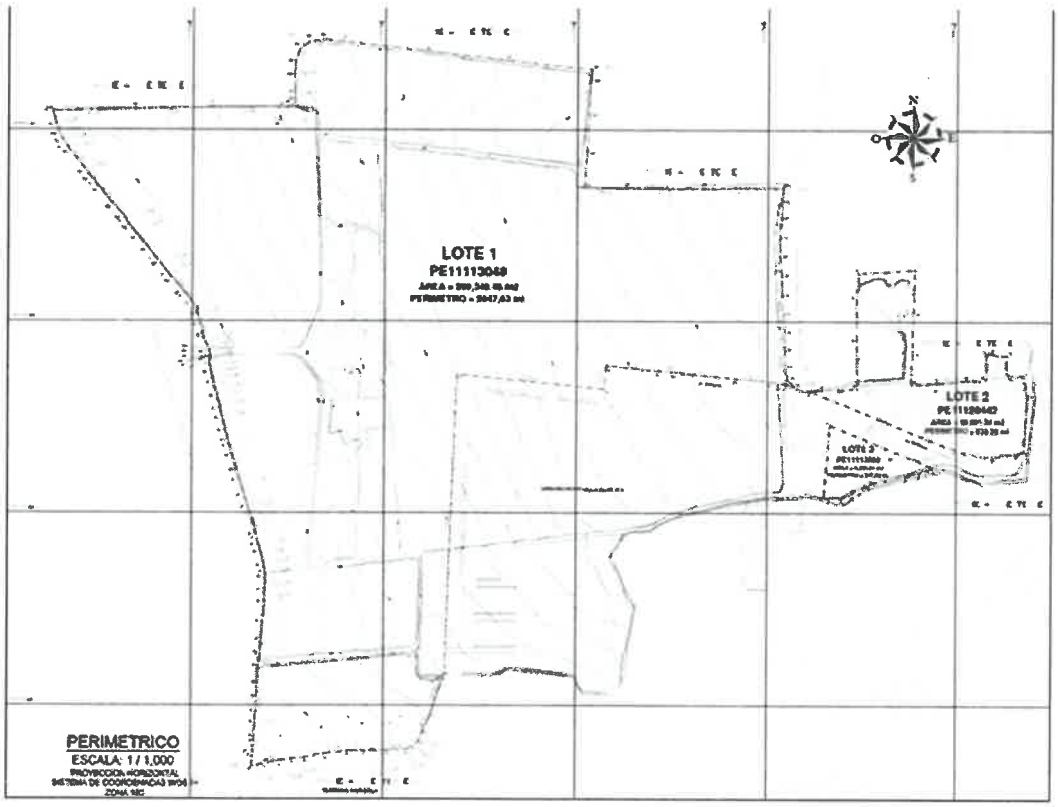
b) **Terreno:** El plan integral comprende de 3 lotes inscritos con las partidas registrales: 11113048, 11120442 y 11113050, siendo que la propuesta cuenta en total con un área bruta de 292,748.53 m2, siendo las áreas como siguen:

- Lote 1 PE N°11113048 con 269,348.45m2:
  - POR EL NORTE: Con una línea quebrada de 22 tramos, del vértice T6 hasta el vértice P7, con los siguientes tramos: 85.45 ml, 79.65 ml, 77.63 ml, 5.29 ml, 6.05 ml, 9.51 ml, 19.75 ml, 12.87 ml, 13.09 ml, 11.42 ml, 15.88 ml, 21.03 ml, 87.09 ml, 84.12 ml, 89.31 ml, 9.33 ml, 37.76 ml, 39.04 ml, 37.39 ml, 44.14 ml, 81.70 ml, 83.59 ml, Colindando con Propiedad de Terceros.
  - POR EL ESTE: Con una línea quebrada de 12 tramos, del vértice P7 hasta el vértice H', con los siguientes tramos: 13.65 ml, 17.46 ml, 21.42 ml, 19.24 ml, 20.50 ml, 20.48 ml, 19.58 ml, 18.99 ml, 18.33 ml, 22.46 ml, 7.95 ml, 9.80 ml, Colindando con Propiedad de Terceros.
  - POR EL SUR: Con una línea quebrada de 24 tramos, del vértice N4 hasta el vértice H', con los siguientes tramos: 11.61 ml, 16.85 ml, 13.26 ml, 13.49 ml, 20.97 ml, 23.64 ml, 17.45 ml, 11.42 ml, 13.68 ml, 18.55 ml, 7.93 ml, 9.27 ml, 9.05 ml, 19.50 ml, 44.91 ml, 0.72 ml, 313.06 ml, 154.66 ml, 25.00 ml, 55.26 ml, 17.87 ml, 63.07 ml, 36.53 ml, 25.32 ml, Colindando con Propiedad de Terceros y la primera etapa HU Villa Club.
  - POR EL OESTE: Con una línea quebrada de 58 tramos, del vértice T6 hasta el vértice N4, con los siguientes tramos:12.92 ml, 9.66 ml, 7.54 ml, 12.14 ml, 26.64 ml, 8.91 ml, 15.55 ml, 21.86 ml, 15.33 ml, 13.66 ml, 12.96 ml, 15.81 ml, 17.71 ml, 14.35 ml, 9.05 ml, 15.68 ml, 17.90 ml, 13.51 ml, 11.41 ml, 14.97 ml, 14.26 ml, 0.44 ml, 5.72 ml, 0.32 ml, 0.48 ml, 1.34 ml, 3.24 ml, 11.49 ml, 11.56 ml, 13.31 ml, 13.45 ml, 9.98 ml, 14.10 ml, 10.12 ml, 17.24 ml, 15.98 ml, 11.09 ml, 15.41 ml, 12.92 ml, 10.07 ml, 20,29 ml, 11.00 ml, 7.87 ml, 12.69 ml, 12.80 ml, 13.81 ml, 13.57 ml, 20.90 ml, 17.41 ml, 17.85 ml, 10.80 ml, 18.16 ml, 14.13 ml, 14.85 ml, 12.55 ml, 13.55 ml, 21.50 ml y 9.82 ml, Colindando con Propiedad de Terceros.

- Lote 2 PE N°11120442 con 19,001.24m2:
  - POR EL FRENTE: Con primera etapa en tramos de 8.91 ml,7.45 ml, 5.62 ml, 10.94 ml, 2.93 ml, 4.79 ml, 5.02 ml, 6.73 ml, 6.63 ml, 8.27 ml, 6.92 ml, 164.22 ml.
  - POR LA DERECHA: Con sublote A en tramos 57.49 ml, 21.20 ml, 17.83 ml, 20.29 ml.
  - POR LA IZQUIERDA: Con propiedad de terceros en tramos de 12.94 ml, 36.36 ml, 50.73 ml, 43.18 m, 26.84 ml.
  - POR EL FONDO: Con propiedad de terceros en tramos de 60.33 ml, 45.09 ml, 42.63 ml, 31.69 ml, 27.16 ml, 32.07 ml, 20.78 ml, 26.77 ml, 6.46 ml, 15.13 ml, colindando con Propiedad de Terceros.

- Lote 3 PE N°11113050 con 4,398.84m2.

- POR EL NORTE: Con una línea quebrada de 1 tramo, del vértice C al vértice D, con el siguiente tramo: 119.92 ml, colindando con el Lote 2.
- POR EL OESTE: Con una línea quebrada de 1 tramos, del vértice B al vértice C, con los siguientes tramos:74.08 ml, colindando con Propiedad de Terceros.
- POR EL SUR: Con una línea quebrada de 12 tramos, del vértice B al vértice D, con los siguientes tramos: 4.88 ml, 12.51 ml, 11.58 ml, 8.66 ml, 11.85 ml, 7.89 ml, 16.74 ml, 15.68 ml, 14.60 ml, 9.49 ml, 6.87 ml, 2.34 ml, colindando con Propiedad de Terceros.



Que, conforme el análisis realizado en el presente punto y en concordancia con lo establecido en el Artículo 60 del RATDUS, el Plan Integral puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes entre sí, conforme lo es el presente caso por lo que cumple con los requisitos de colindancias para el procedimiento de Planeamiento integral.

c) **Entorno:** El proyecto de Plan Integral tiene como finalidad proponer la Zonificación y Vías de los predios sujetos a habilitaciones urbanas futuras y se constituya en un instrumento técnico-normativo-legal, que regule los derechos de

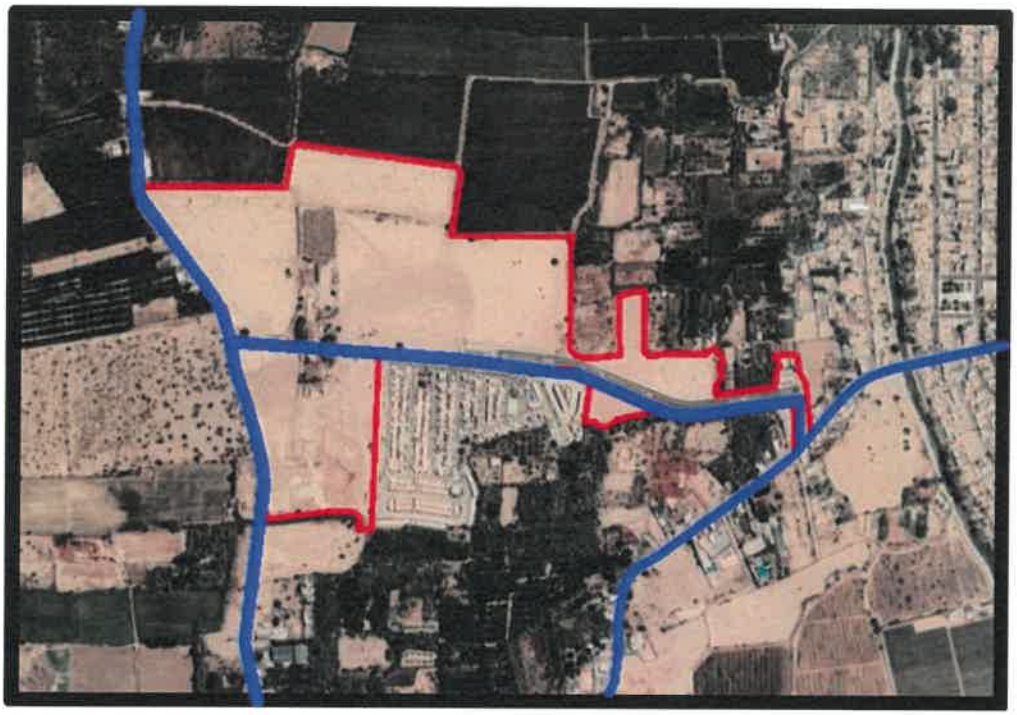
las cargas viales, las zonificaciones y equipamientos urbanos, siendo que se puede establecer lo siguiente:

- **Referente a la Zonificación:** El predio materia de solicitud se encuentra en zona urbana – Zonificación Residencial Media, siendo que en la zona establecida se encuentra aprobada la Habilitación Urbana denominada Villa Club 1era Etapa, procediendo por colindancia a establecer que la integración y la aprobación del presente expediente debe realizarse asignándole una zonificación que se ajuste a la normativa local y nacional vigentes, debiéndose asignar parámetros urbanísticos y edificatorios para uso residencial, planteando una zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) paraTipo 4 (R3) o Tipo 4 (R4), teniendo como usos compatibles a la zonificación Comercio Vecinal y Servicios – CV en el caso del Tipo R4, dejándose constancia que, según el Decreto Supremo N°010-2018-Vivienda y Decreto Supremo N°012-2019-Vivienda (Decreto Supremo que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación), se establece que las áreas zonificadas como RDM son compatibles para el desarrollo de programas de viviendas de interés social, es decirHabilitaciones Urbanas de Tipo 5, las cuales se enmarcan dentro de los programas de vivienda Techo Propio y Nuevo crédito Mi vivienda, lo que genera proyectos de inversión en adquisición de viviendas formales, por lo cual, es técnicamente y normativamente factible aplicar el dimensionamiento de lotes y vías de acuerdo a la normativa de excepción indicada.

V. CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL:

- **Referente a la Propuesta de Integración vial:** El predio materia de solicitud se integra a la trama urbana mediante:

  - ✓ Vía Chanchajalla, en el Distrito de la Tinguiña, Provincia de Ica.
  - ✓ Vía de Los Lunas – hoy Av. Finlandia mediante integración con Av. Principal del Proyecto Habilitación Urbana 1era etapa Villa Club (vía Colectora) – recepcionada mediante Resolución de Recepción de Obras de Habilitación Urbana – Resolución Jefatural N° 398-2014/MDLT-SGIDU de fecha 15/12/14.



- **Referente a la importancia Social:** La integración urbana consiste en insertar una nueva estructura urbana y articularla con la trama urbana existente, generando continuidad urbana y completando el uso de suelo propuesto con lo existente, generando un crecimiento ordenado de la trama urbana.

  Así mismo, la propuesta dentro del área de estudio es armónica con la vocación natural de la zona, ya que una de las tendencias de crecimiento urbano del distrito de La Tinguiña, siendo que se genera adyacente a las vías departamentales consolidadas que las circundan, por lo tanto, la presente propuesta permite un desarrollo urbano ordenado de aproximadamente 2000 viviendas, que propicia el respeto a la normatividad local y nacional vigentes.

Complementariamente, la integración del presente Planeamiento Integral persigue alcanzar los siguientes objetivos:

a) Vocación de uso del suelo: El aprovechamiento de los suelos eriazos para asentar un nuevo tejido urbano, evitará el crecimiento del área urbana sobre suelos destinados para el uso agropecuario, realizando un correcto uso del suelo de acuerdo a su vocación.
b) Inclusión social: Posibilitará debilitar las invasiones de terrenos, al emplazar una nueva estructura urbana formal, lo cual permitirá que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
c) Implementación de servicios para la población: La factibilidad de servicios básicos de agua y desagüe y electricidad, así como otros complementarios, como teléfono,internet, etc., acompañado de nuevas áreas de recreación pública y otros aportes reglamentarios al servicio a la población, como el de educación, serán los atributos de definan a este nuevo tejido urbano.

❖ **Referente a la importancia Económica:**

- ✓ La Municipalidades Distritales de acuerdo con la Ley de Tributación Municipal tienen como ingreso el pago de tributos tales como son el impuesto Predial y Arbitrios, siendo que la consolidación de la zona originará un promedio de 2000 nuevos contribuyentes a favor de la Municipalidad Distrital de la Tinguiña.
- ✓ Aumento de valor predial en zona urbana consolidada.
- ✓ Inversión en viviendas de Proyección social que permita adquisición de vivienda nueva con aplicación de bonos estatales.

❖ **Aportes Reglamentarios.**

De conformidad con lo que estipula el artículo 9 del capítulo I de la Normativa Técnica T.H. 010, el artículo 20 del capítulo I de la Normativa Técnica T.H. 020 del Reglamento Nacional de Edificaciones, que establece los aportes mínimos reglamentarios para la zonificación "Residencial de Densidad Media" (RDM) "Tipo R4", determinándose que los aportes mínimos reglamentarios en el presente Planeamiento Integral corresponden a los detallados en el siguiente cuadro:

APORTES REGLAMENTARIOS				
Zonificación		Recreación Pública	Servicios Públicos Complementarios	
			Educación	Otros Fines
Usos	Tipo	%	%	%
RDM	R4	8	2	3

En tal sentido, cualquier proyecto de Habilitación Urbana que se enmarque dentro del predio inscrito en las partidas materia de trámite, deberá entregar a título gratuito los aportes reglamentarios mínimos a la Municipalidad Distrital de la Tinguiña en cuanto a los aportes de Recreación Pública y Otros Fines, así como al Ministerio de Educación en cuanto al aporte de Educación, conforme a lo descrito en el presente documento.

Se deja constancia que, según el Decreto Supremo N°010-2018-Vivienda y Decreto Supremo N°012-2019-Vivienda (Decreto Supremo que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación), se establece que las áreas zonificadas como RDM son compatibles para el desarrollo de programas de viviendas de interés social, es decir Habilitaciones Urbanas de Tipo 5, por lo cual, es técnicamente y normativamente factible aplicar la cesión de aportes de acuerdo a la normativa de excepción indicada.

VI. CONCLUSIONES:

Con respecto a la propuesta del presente Planeamiento Integral como Documento Previo al desarrollo de un proceso de Habilitación Urbana, concluimos lo siguiente:

1. Que, de acuerdo a nuestro catastro distrital la zona es de crecimiento urbano del distrito de La Tinguiña, habiéndose aprobado en la zona proyecto de Habilitación urbana, debiéndose de cumplir con regularizar la zonificación existente dentro de la Municipalidad Provincial de Ica, de acuerdo a la normativa vigente en cuantoa la asignación del uso de suelo y tomando en cuenta el dinamismo social y económico de la actividad inmobiliaria en la región, concluimos que la asignación de Residencial de Densidad Media para el área de estudio es la más adecuada, teniendo en consideración las compatibilidades de uso de suelo correspondientes de acuerdo a ley.
2. Que el sistema vial actual y la propuesta vial proyectadas son idóneas para la articulación del área en estudio. propuesta como RDM. con todo el sistema vial vigente, tomando en consideración que las vías adyacentes y cercanas son de departamental y forman parte un circuito importante en la región.
3. Que el presente Planeamiento Integral propuesto, se enmarca en la normativa local y nacional vigente y se adapta al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, sin causar impacto negativo alguno a su entorno inmediato.

En conclusión, el Planeamiento Integral propuesto, posibilitará un crecimiento planificado, permitiendo corroborar que dicho crecimiento formal es el medio más seguro y rápido para alcanzar un ordenamiento territorial adecuado de las ciudades con perspectiva de desarrollo sostenible.

VII. PLANOS:

7.1 **U-01:** Plano de Ubicación y Localización.
7.2 **PT-01:** Plano Perimétrico y Topográfico.
7.3 **PU-01:** Plano del Usos de Suelo.
7.4 **PE-01:** Plano del Equipamiento Urbano Circundante.
7.5 **PV-01:** Plano de Red Vial – Provincial y Distrital.
7.6 **PI-01:** Plano de la Propuesta de Integración a la Trama Urbana más cercana.

VIII. ANEXOS

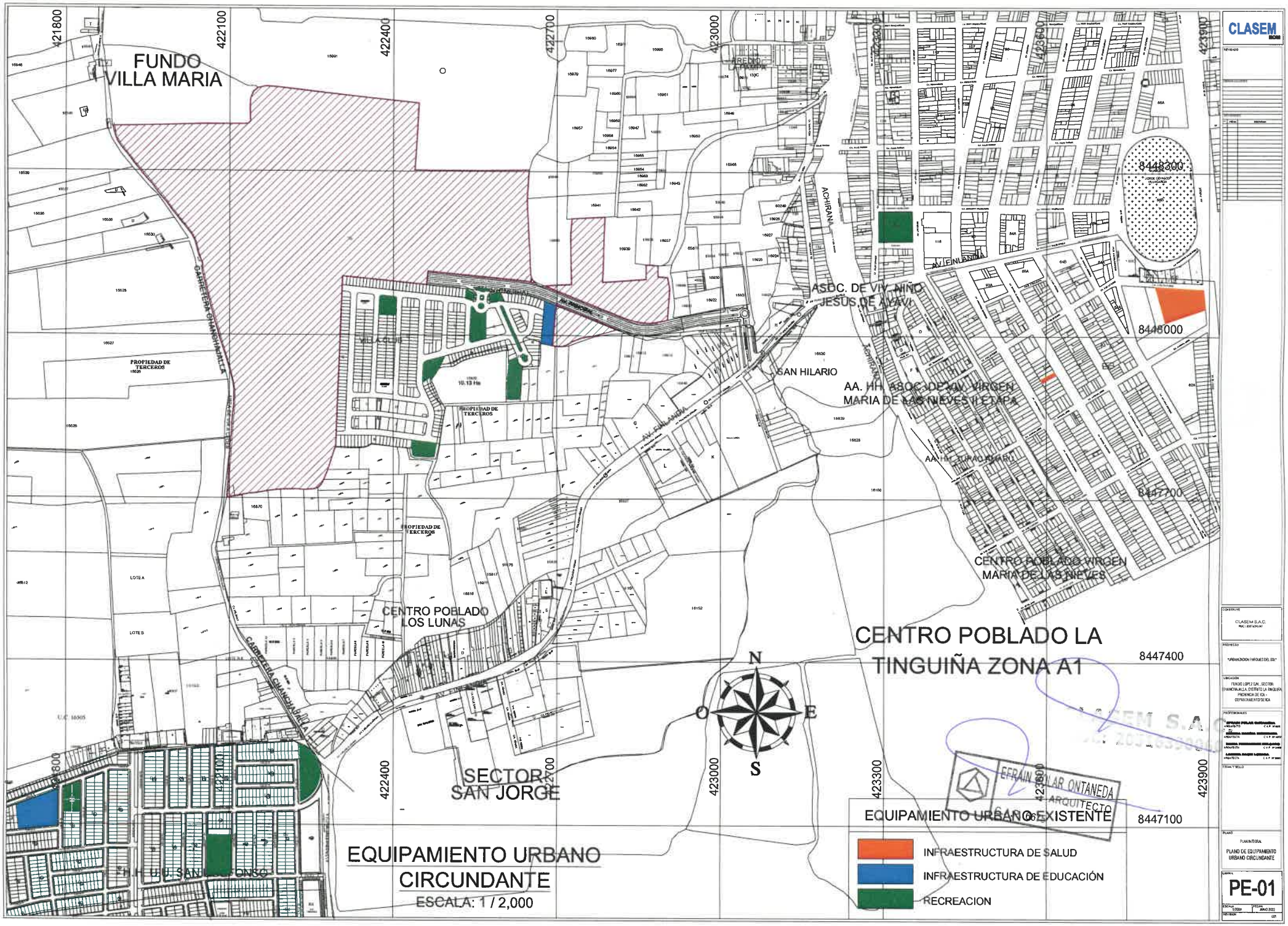
8.1 Acuerdo privado de futura adquisición y/o ejecución del Proyecto
8.2 Certificado de Registro Inmobiliario de la partida N°11113048
8.3 Certificado de Registro Inmobiliario de la partida N°11120442
8.4 Certificado de Registro Inmobiliario de la partida N°11113050.
8.5 Vigencia de Poder.
8.6 Certificado de Zonificación y vías N° 182-2021-SGOPC-GDU-MPI
8.7 Certificado de Factibilidad de Servicios.

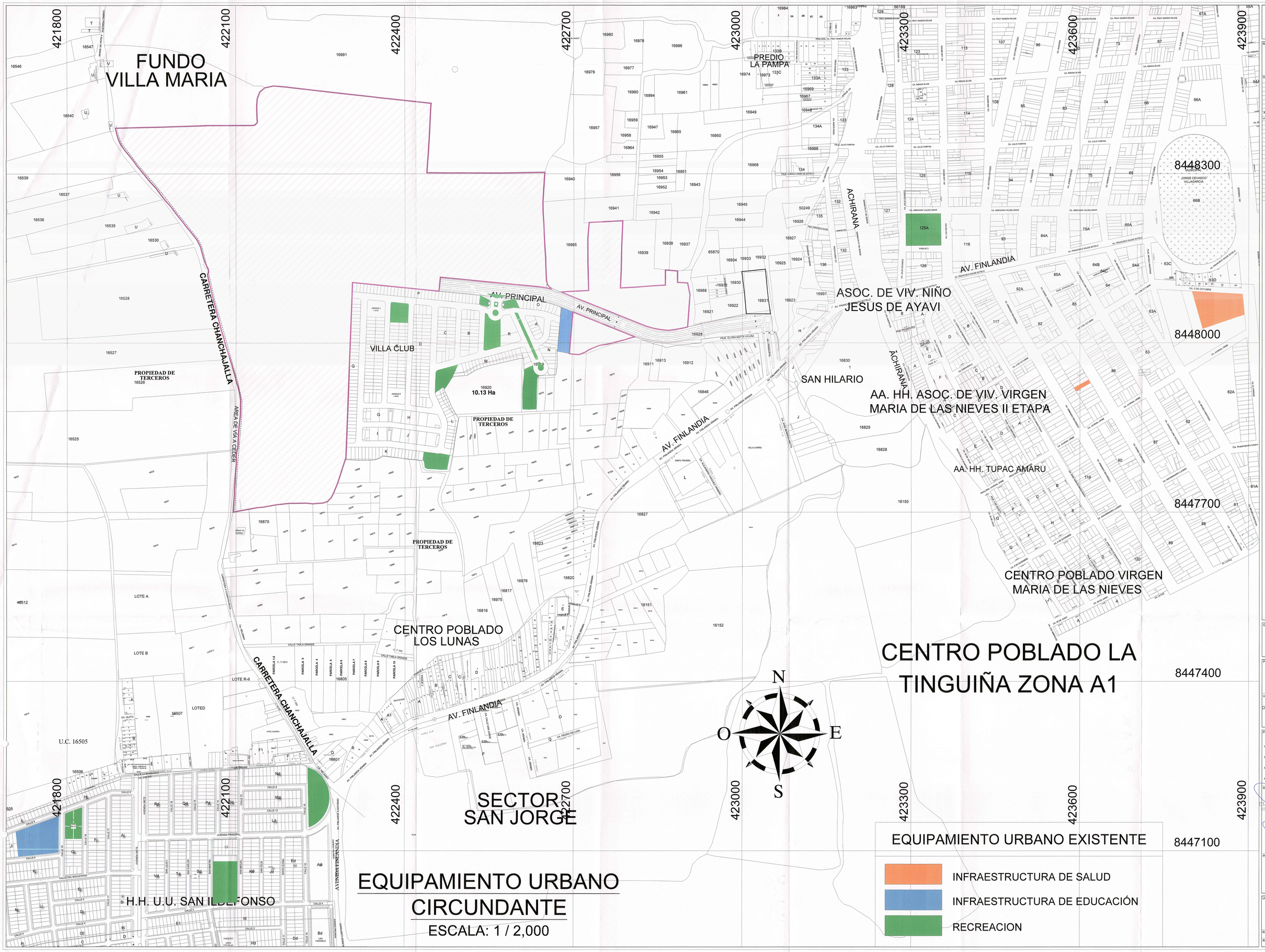
Los anexos indicados son copias de carácter referencial, no siendo requisitos exigibles de acuerdo a lo contemplado en el artículo 33.2 del Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, el cual aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, siendo su única función brindar un alcance más amplio respecto a sus antecedentes técnicos y legales del predio.

Ica, junio del 2022.

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 6575

EFRAIN POLAR ONTANEDA
Gerente General
CLASEM S.A.C.
RUC: 20516390060


FUNDO VILLA MARIA
CARRETERA CHANCHAMAYO-LA
PROPIEDAD DE TERCEROS
VILLA LUIS
10.13 Ha
PROPIEDAD DE TERCEROS
PROPIEDAD DE TERCEROS
LOTE A
LOTE B
CENTRO POBLADO LOS LUNAS
CARRETERA CHANCHAMAYO-LA
SECTOR SAN JORGE
H.H. U.U. SAN ALFONSO
AV. EINLANDIA
ACHIRANA
ASOC. DE VIV. HNO JESUS DE ALVAVI
SAN HILARIO
AA. HH. ASOC. DE VIV. VIRGEN MARIA DE LAS NIEVES II ETAPA
AA. HH. TUPAC AMARU
CENTRO POBLADO VIRGEN MARIA DE LAS NIEVES
CENTRO POBLADO LA TINGUIÑA ZONA A1
N
S
E
O
421800
422100
422400
422700
423000
423300
423600
423900
8448300
8448000
8447700
8447400
8447100
EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE
INFRAESTRUCTURA DE SALUD
INFRAESTRUCTURA DE EDUCACIÓN
RECREACION
EFRAIN PILAR ONTANEDA
ARQUITECTO
EQUIPAMIENTO URBANO CIRCUNDANTE
ESCALA: 1 / 2,000
CLASEM
CLASEM S.A.C.
"URBANIZACION PARQUES DEL SOL"
FUNDO LOPEZ S/N , SECTOR CHANCHAMAYO, DISTRITO LA TINGUIÑA PROVINCIA DE ICA - DEPARTAMENTO DE ICA
PLANO INTEGRAL
PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO CIRCUNDANTE
PE-01
1/2000
JUNIO 2022



CLASEM EOM

REVISADO:

OBSERVACIONES:

REVISIONES:

N°	FECHA	DESCRIPCION

CONSTRUYE:

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516390060

PROYECTO:

"URBANIZACIÓN PARQUES DEL SOL"

UBICACIÓN:

FUNDO LOPEZ S/N , SECTOR CHANCHAJALLA, DISTRITO LA TINGUIÑA, PROVINCIA DE ICA - DEPARTAMENTO DE ICA

PROFESIONALES:

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO C.A.P. Nº 6075

KARINA BARCIA NISHIKATA
ARQUITECTA C.A.P. Nº 10737

NADIA FERNANDEZ DELGADO
ARQUITECTA C.A.P. Nº 24906

LORENA DAUM LOZADA
ARQUITECTA C.A.P. Nº 25981

FIRMA Y SELLO:

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516390060

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. N° 6075

PLANO:

PLAN INTEGRAL

PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO CIRCUNDANTE

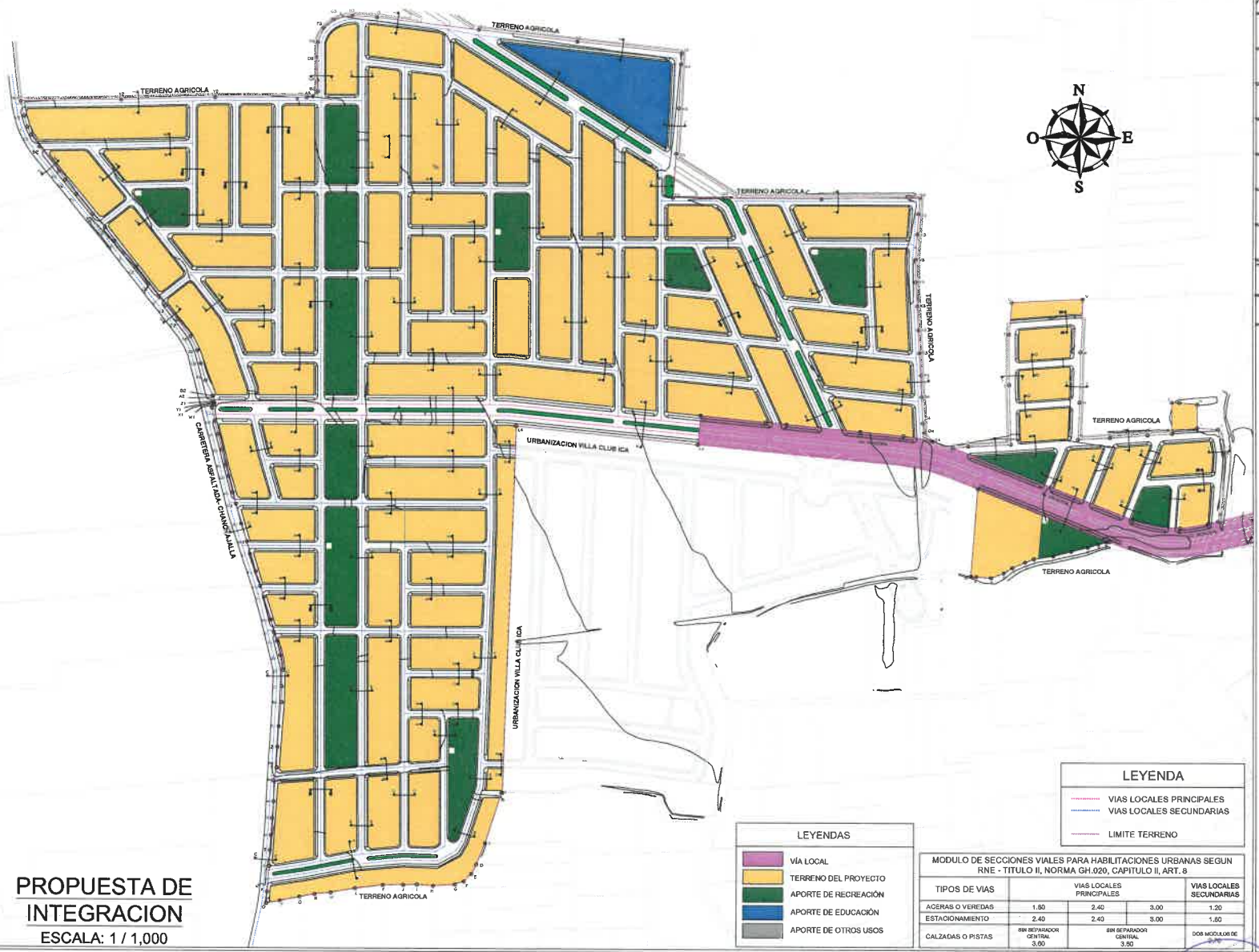
LAMINA:

PE-01

ESCALA: 1/2000

FECHA: JUNIO 2022

REVISION: 001



PROPUESTA DE INTEGRACION

ESCALA: 1 / 1,000

LEYENDAS

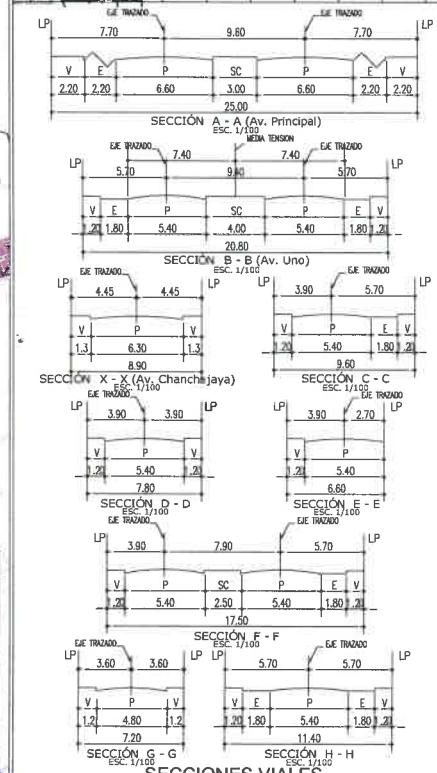
- VÍA LOCAL
- TERRENO DEL PROYECTO
- APORTE DE RECREACIÓN
- APORTE DE EDUCACIÓN
- APORTE DE OTROS USOS

LEYENDA

- VIAS LOCALES PRINCIPALES
- VIAS LOCALES SECUNDARIAS
- LIMITE TERRENO

MODULO DE SECCIONES VIALES PARA HABILITACIONES URBANAS SEGUN RNE - TITULO II, NORMA GH.020, CAPITULO II, ART. 8

TIPOS DE VIAS	VIAS LOCALES PRINCIPALES			VIAS LOCALES SECUNDARIAS
ACERAS O VEREDAS	1.80	2.40	3.00	1.20
ESTACIONAMIENTO	2.40	2.40	3.00	1.80
CALZADAS O PISTAS	SIN SEPARADOR CENTRAL 3.60	SIN SEPARADOR CENTRAL 3.60		DOS MODULOS DE 3.60



SECCIONES VIALES

CLASEM

CONTRATISTA: CLASEM S.A.C. (VIC. ARQUITECT.)

PROYECTO: "URBANIZACION PARCELAS DEL SOL"

UBICACION: FUNDO LOPEZ SAN SELTAR CHAPE VIRALLA DISTRITO LA TINGUIÑA PROVINCIA DE ICA - DEPARTAMENTO DE ICA

PLAN INICIAL

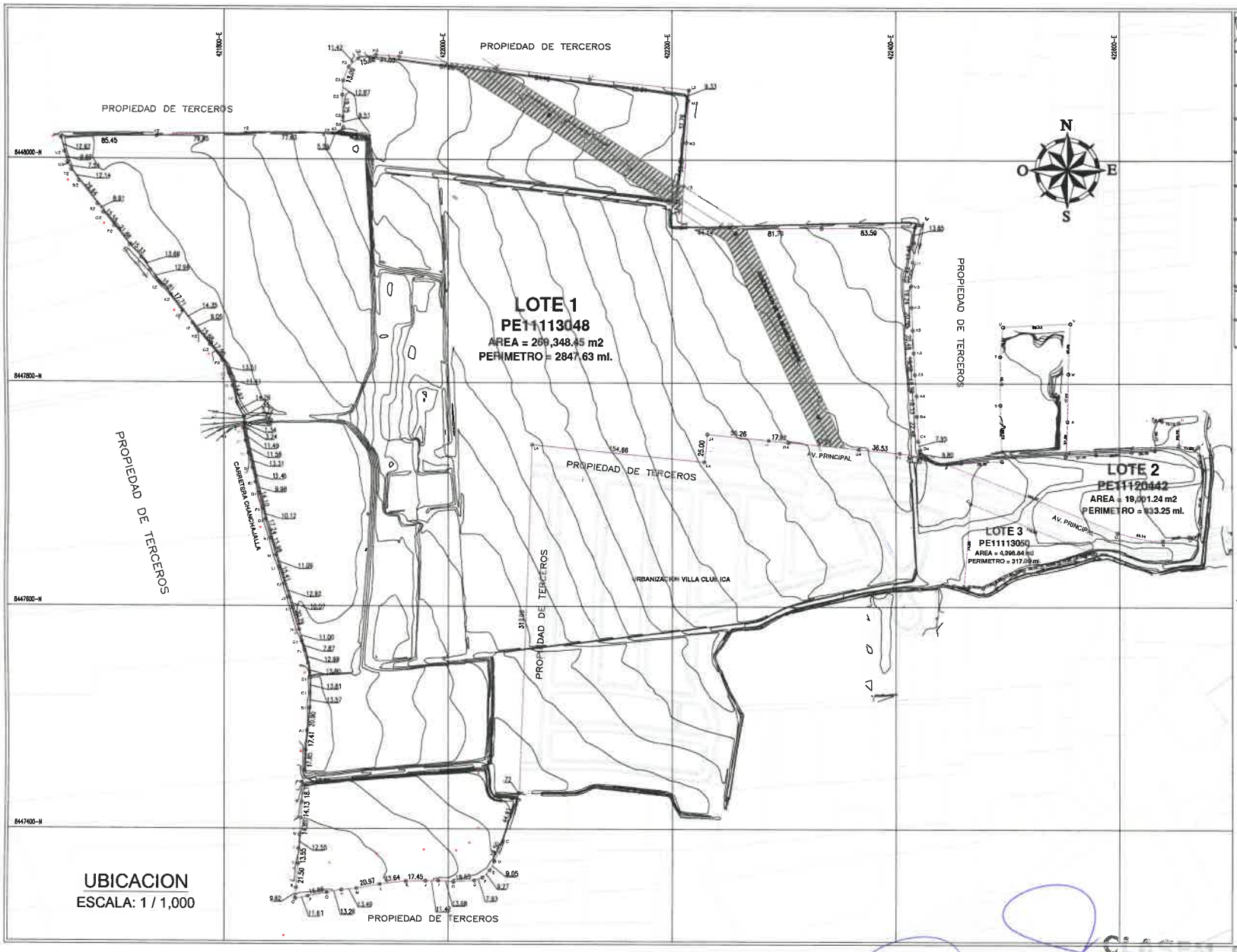
PLANO PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

PI-01

ESCALA: 1:1,000 FECHA: JUNIO 2022 REVISION: R0

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516388603

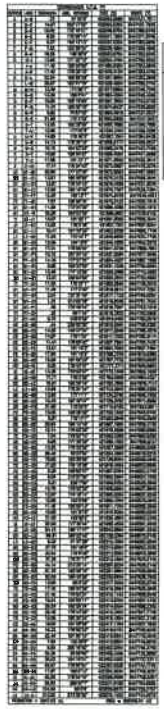
EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 6675



UBICACION
ESCALA: 1 / 1,000

ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA: 1 / 10,000

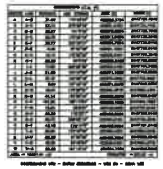
LOTE 1



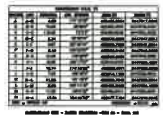
LEYENDA

- VIA DE MEDIA TENSION
- POSTE
- LIMITE TERRENO
- BUZON DE DESAGUE

LOTE 2



LOTE 3



CUADROS DE DATOS TECNICOS
COORDENADAS UTM - DATUM GEODESICO - WGS 84 - ZONA 18S

CLASEM

PLANO PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO

PT-01

CLASEM S.A.C.
RUC: 20510390060

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 6675

USOS DE SUELOS

ESCALA: 1 / 1,000

ESQUEMA DE LOCALIZACION

ESCALA: 1 / 10,000

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516390060

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 6675

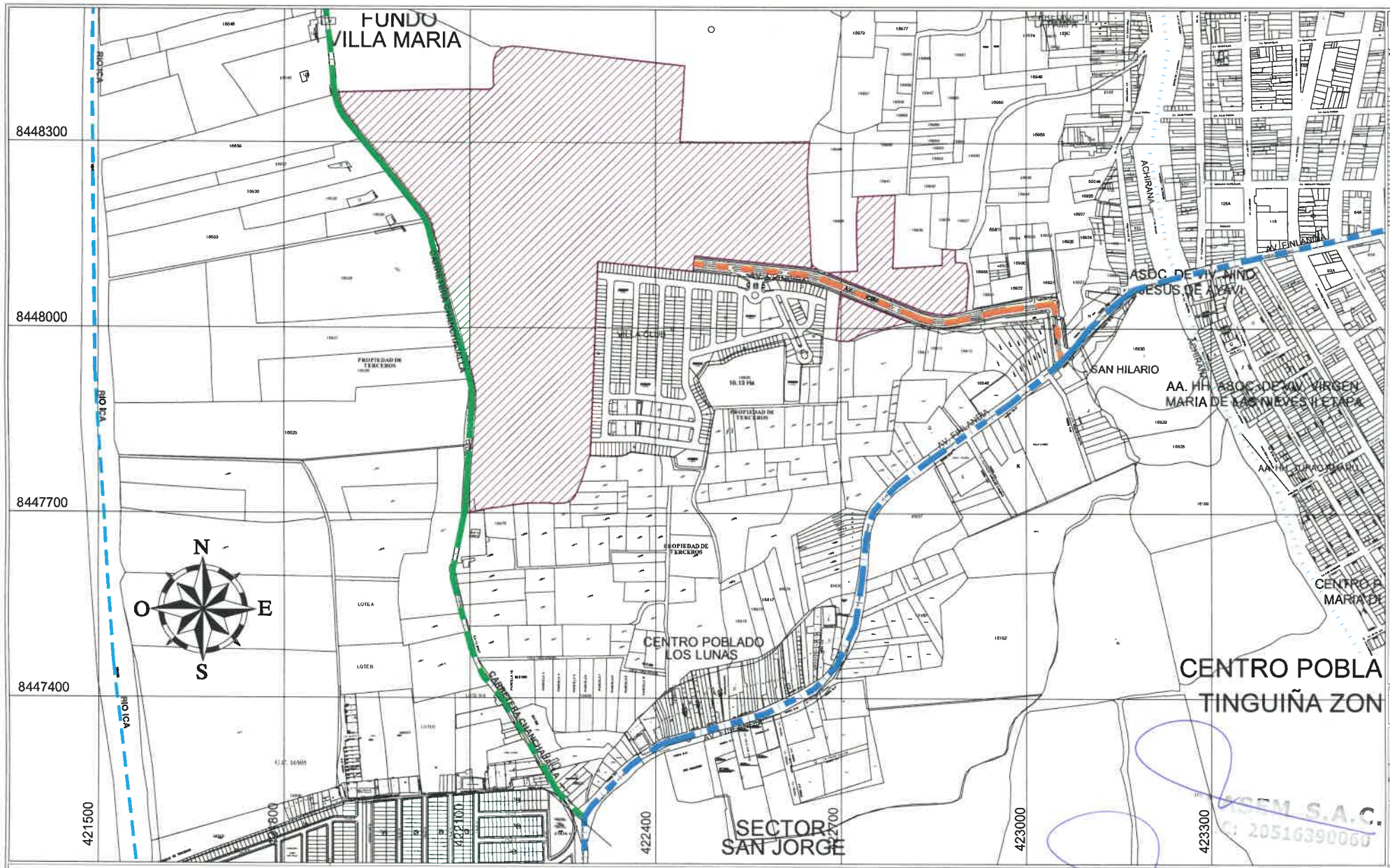
LEYENDAS

- VÍA LOCAL
- TERRENO DEL PROYECTO
- APORTE DE RECREACIÓN
- APORTE DE EDUCACIÓN
- APORTE DE OTROS USOS

CLASEM

CONTENIDO: PLANO DE USOS DE SUELO

PU-01

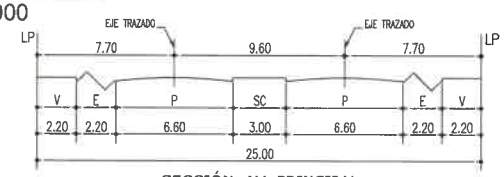


PLANO DE RED VIAL

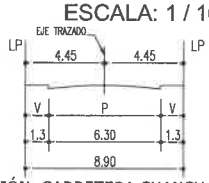
ESCALA: 1 / 2,000

SECCIONES VIALES

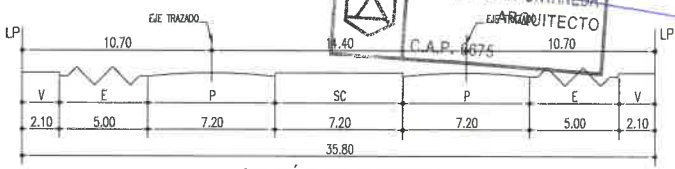
ESCALA: 1 / 100



SECCIÓN AV. PRINCIPAL
ESC. 1/100



SECCIÓN CARRETERA CHANCHAJAYA
ESC. 1/100



SECCIÓN AV. FINLANDIA
ESC. 1/100

CLASEM

CONSTRUYE
CLASEM S.A.C.
Rep.: EFRAIN POLAR

PROYECTO
"URBANIZACION PARQUES DEL SOL"

UBICACIÓN
FUNDO LOPEZ SAN , SECTOR CHANCHAJALLA, DISTRITO LA TINGUIÑA PROVINCIA DE ICA , DEPARTAMENTO DE ICA

PROFESIONALES
INGENIERO CIVIL
ARQUITECTO
C.I.P. N° 69611
ARQUITECTA
C.A.P. N° 0675
INGENIERO CIVIL
ARQUITECTO
C.I.P. N° 69611
INGENIERO CIVIL
ARQUITECTO
C.I.P. N° 69611
INGENIERO CIVIL
ARQUITECTO
C.I.P. N° 69611

FIRMA Y SELLO

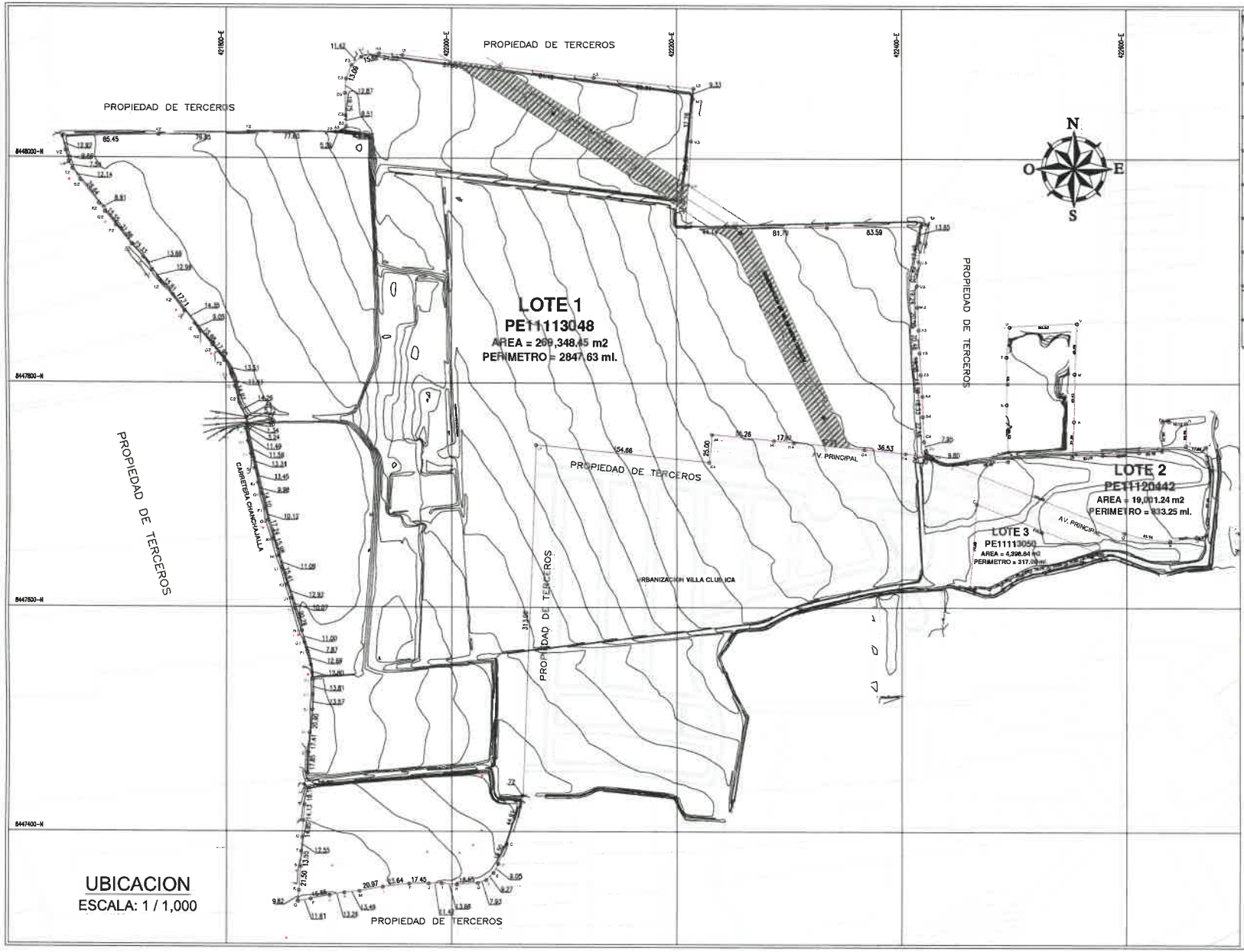
PLANO
PLAN INTEGRAL
PLANO DE RED VIAL - PROVINCIAL Y DISTRITAL

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516390060

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 0675

CLAVE
PV-01

ESCALA 1/2000
FECHA JUNIO 2021
REVISIÓN 00



UBICACION
ESCALA: 1 / 1,000

ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA: 1 / 10,000

CLASEM S.A.C.
RUC: 20516300080

EFRAIN POLAR ONTANEDA
ARQUITECTO
C.A.P. 6675

LEYENDA

- CURVA MAYOR
- CURVA MENOR
- POSTE
- LIMITE TERRENO
- BUZON DE DESAGUE

CLASEM

PLANO UBICACION Y LOCALIZACION

U-01