

**PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL
ÁMBITO DEL PDU ICA
PROYECTO: LAS LOMAS DE CARHUAS**



UBICACIÓN:

DISTRITO: ICA - PROV. ICA – REGIÓN ICA

FECHA: ABRIL 2022



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL ÁMBITO DEL PDU ICA

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO

DEL PROPIETARIO

El propietario del predio es la empresa CWT GROUP PERU SAC, inscrita en P.E. N° 12867245 del Registros de Personas Jurídicas de Lima y otros.

UBICACIÓN

- Departamento: Ica
- Provincia: Ica
- Distrito: Ica
- Nombre de la Vía de acceso: Vía Arterial a Carhuas

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Los límites del terreno son:

- Por el Norte, con terrenos del Estado
- Por el Oeste, con terreno que forma parte Zona de Patrimonio Arqueológico y terrenos del Estado
- Por el Sur, con terreno destinado a Otros Usos, Lote 44, Lote 33, Lote 2 y la Vía arterial a Carhuas.
- Por el Este, con el Lote 3, y habilitaciones RDM aprobadas

El terreno tiene un área de 1242.4697 ha y un perímetro de 22 376.12ml

El predio está conformado por 34 lotes tiene un área total de 1 242.4697 ha, se describe el área de cada lote a continuación:

ITEM	LOTES	PARTIDAS	DESCRIPCIÓN	AREA(HAS)
1	LOTE 4	11108166	Urbanizadora y Construct las Praderas de Carhuaz s.a.c	63.4560
2	LOTE 5	11108167	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	64.4113
3	LOTE 6	11108168	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	66.6288
4	LOTE 7	11108169	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	51.6600
5	LOTE 8	11108170	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	50.8116
6	LOTE 9	11108171	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	50.5708
7	LOTE 10	11108172	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	51.4633
8	LOTE 11	11108173	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.5600
9	LOTE 12	11108174	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.5600
10	LOTE 13	11108175	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.5600
11	LOTE 14	11108176	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.5600
12	LOTE 15	11108177	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.5600
13	LOTE 16	11108178	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.4000
14	LOTE 17	11108179	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	9.8890
15	LOTE 18	11108180	Luis Dario Martin Arbulú alvistor	10.2489



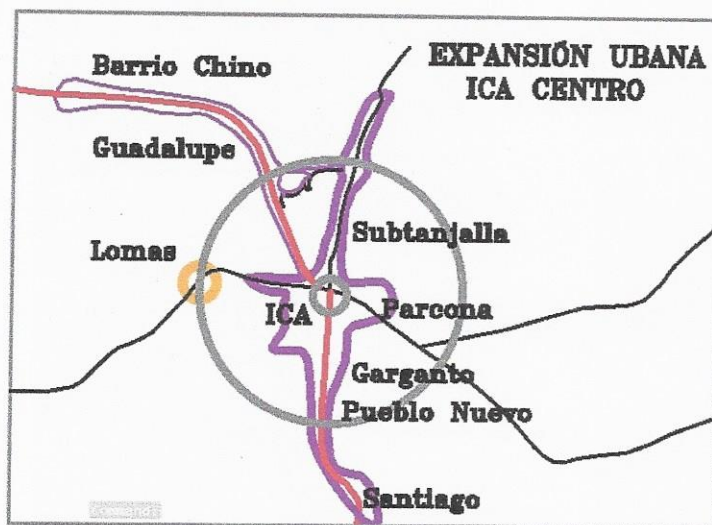
16	LOTE 19	11108181	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	10.3832
17	LOTE 20	11108182	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	10.5173
18	LOTE 21	11108183	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	10.6514
19	LOTE 22	11108184	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	10.7855
20	LOTE 30	11108192	Compañía Peruana de Inmuebles y Arquitectura S.A.C	39.3674
21	LOTE 32	11108194	Compañía Peruana de Inmuebles y Arquitectura S.A.C	46.0829
22	LOTE 34	11108196	Compañía Peruana de Inmuebles y Arquitectura S.A.C	64.4918
23	LOTE 35	11108197	Desarrollo Inmobiliario CCE S.A.C	63.1042
24	LOTE 36	11108198	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	60.4315
25	LOTE 37	11108199	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	67.2194
26	LOTE 38	11108200	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	54.1884
27	LOTE 39	11108201	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	67.1989
28	LOTE 40	11108202	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	54.6765
29	LOTE 41	11108203	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	70.7590
30	LOTE 45	11108207	Desarrollo Inmobiliario CCE S.A.C	21.1200
31	LOTE 46	11108208	Desarrollo Inmobiliario CCE S.A.C	21.1199
32	LOTE 47	11108209	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	21.4684
33	LOTE 48	11108210	Luis Dario Martin Arbulú alvistir	29.9213
34	LOTE 49	11108211	Luis Dario Martin Arbulu y Rosmery Mitri shehadeh	36.6430
				1,242.4697



OCUPACIÓN ACTUAL DEL PREDIO

En la actualidad el predio se encuentra desocupado.

EL ENTORNO URBANO DEL PREDIO



La tendencia morfológica de la ocupación de suelo urbano de la ciudad de Ica es radial: el eje originario sigue el curso del río Ica, otro es la carretera Panamericana; los otros ejes corresponden a una red vial radial que comunica con los centros urbanos de Paracas, Lima, Nasca y centros poblados de las estribaciones andinas cercanas.

- Área de expansión urbana de la ciudad:

El Proyecto Lomas de Carhuas se localiza en el área de expansión urbana del Centro Urbano Principal de la ciudad de Ica, a 8 Km. de recorrido.

- La trama urbana mas cercana

El predio del proyecto colinda con proyectos inmobiliarios que desde unos 5 años atrás vienen gestionado Planeamiento Integrales con fines residenciales – RDM, aprobados por Ordenanza de la Municipalidad Provincial de Ica, algunas han llegado a nivel de Habilitaciones Urbanas en proceso de ejecución. Corresponde a la trama urbana colindante, en proceso inicial de construcción.

La trama urbana mas cercana, consolidada, es el Centro Urbano Principal de Ica.

- El sistema vial y el transporte

El sistema vial de la ciudad llega hasta el perímetro del predio, mediante la vía arterial a Carhuas, que la conecta con el centro de Ica. Tambipén existen vías que lo conectan con otros sectores importantes.

El volumen de transporte público y privado en la actualidad es mucho menor que su capacidad. Está en servicio hasta el colegio en actual funcionamiento de la H.U. San Fernando, del entorno colindante, a 2 Km. del proyecto. En este sector es una vía carrozable afirmada.

- Grado de ocupación del entorno del predio

Desocupado, solo existen actividades de obras preliminares de habilitación urbana

1.1.1. USOS CONSIDERADOS EN EL PDU ICA 2020-2030

El predio está considerado en el PDU de la ciudad de Ica 2020-2030 con la zonificación "Reserva Paisajística". Ver el Plano EA-01 del proyecto.



2. PROPUESTA

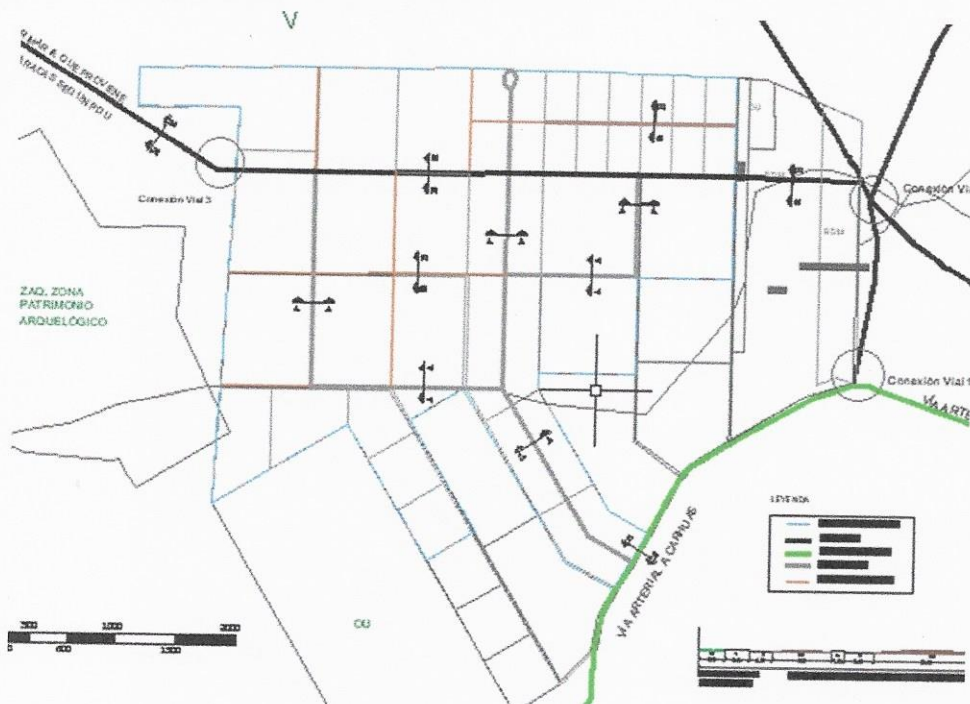
2.1. PROPUESTA DE USOS DEL SUELO

- RESIDENCIAL: Se propone predominantemente el uso residencial, Residencial Densidad Media (RDM).
- COMERCIO ZONAL: Complementariamente se propone los usos Comercio Zonal (CZ).
- OTROS USOS: (OU).
- APORTES A EDUCACIÓN: Asimismo se proponen los aportes a Educación distribuidos con equidistancia espacial, para mejor servicio a la comunidad. Se proponen aportes adelantados.
- APORTE A PARQUES ZONALES. Se propone aporte adelantado acumulado, con la finalidad de obtener dimensiones más adecuadas para esta categoría de equipamiento urbano.

CUADRO DE AREAS DE LA PROPUESTA DE USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA			
ZONIFICACION		%	AREA (m2)
RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	74.72 %	9 470 028.56
CZ	COMERCIO ZONAL	0.65 %	67 851.84
OU	OTROS USOS	3.50 %	365 356.04
E	EDUCACION	2.00 %	208 744.88
ZRP	PARQUE ZONAL	1.00 %	104 387.44
s	SALUD	2.00 %	208 744.88
ZAQ	ZONA PATRIMONIO ARQUEOLOGICO	0.13 %	13 570.36
AREA BRUTA (AREA DE LA PARCELA)		12 ,424.697 M2	
AREA TOTAL NO ASIGNABLE OCUPADA POR VIAS Y OTROS (16%)		1, 987, 952 M2	
AREA TOTAL ASIGNABLE PARA CALCULAR % DE ZONAS (84 %)		10, 936, 744 M2	



2.2. PROPUESTA DE REDES DE VIAS. Ref.: PLANO P-02



2.2.1. VIAS PRIMARIAS

Todas las vías primarias que tienen impacto en el proyecto existen o han sido consideradas en la propuesta del PDU de Ica, vigente.

Se incluyen a la propuesta las siguientes vías primarias consideradas en el PDU ICA 2020-2030, o aprobadas por la MPI mediante Ordenanza:

- Vía de Integración Oeste. Se propone una sección total de 64.30 m. , con el propósito de lograr mayor eficiencia.
- Vía Arterial a Carhuas, cuya sección está aprobada por la MPI, incluida en el PDU.
- Las vías comprendidas en el PDU:
 - a) Vía que se inicia en la Arterial a Carhuas, a unos 1200 m. al Este del Proyecto, y se dirige hacia el norte hasta conectar al proyecto con la carretera Panamericana, entre Guadalupe y el Peaje a Lima., Esta vía se conecta también con la prolongación de la Vía de Integración Oeste.
 - b) A partir de la conexión de la Vía de Integración Oeste con la vía que va al Peaje, se inician 2 vías : Una que se dirige al Centro Urbano Principal de Ica, cuyo trazo es paralelo a la Vías Arterial a Carhuas, reforzando la accesibilidad del Proyecto con dicho Centro. La otra vía futura se dirige a Guadalupe.

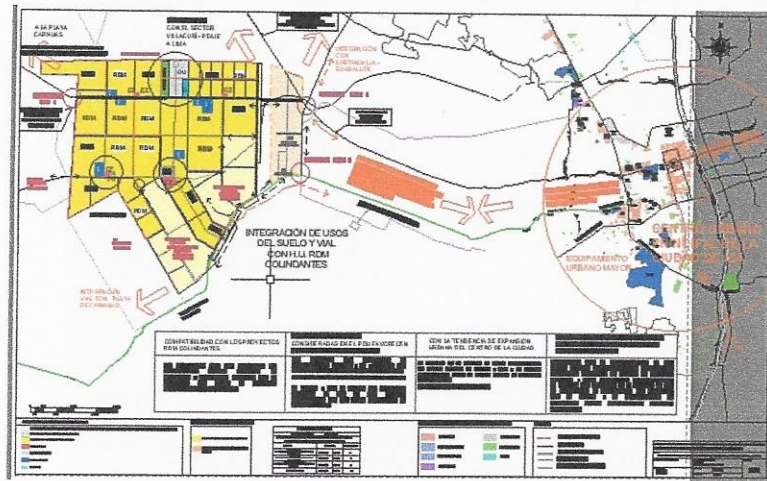
Al interior del Proyecto se proponen vías colectoras, con ciclovía en la berma central.

2.2.2. VIAS LOCALES PRINCIPALES

Se proponen vías locales principales distanciadas sistemáticamente, con secciones diseñadas previo cálculo de la carga vehicular del proyecto y la capacidad de las vías primarias receptoras. En su sección de incluye una ciclovía



2.3. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA



Las consideraciones en que se basa la propuesta de integración del proyecto a la trama urbana consolidada más cercana, el Centro Urbano Principal de la ciudad de Ica, son las siguientes:

- El proyecto se localiza dentro del área de expansión urbana de este sector de la ciudad, condición que determina que ya está integrada a dicha trama urbana, tal como se ha graficado en el PDU.
- Está ubicado a una distancia vial de 8 Km. con recorrido en taxi colectivo de 20 minutos a dicho Centro Urbano.
- Su compatibilidad con los usos del suelo RDM es evidente, en cuanto colinda con habilitaciones urbanas en proceso de construcción, o con Planeamientos Urbanos aprobados con zonificación RDM.
- Está comprendido en una de una red de vías primarias en servicio o consideradas en el PDU vigente que lo integran espacialmente a la trama urbana mas cercana y a sectores urbanos importantes de la ciudad.
- La zonificación RDM predominante complementa la zonificación general del Centro Urbano Principal cercano en el que predominan usos comerciales, institucionales y de servicios que generan puestos de trabajo desde diferentes lugares de la ciudad, ofertando en este caso viviendas con cercanía a su puesto de trabajo y consumo.

CONSIDERACIÓN FINAL

Existe jurisprudencia en la Ordenanza N° 012- 2021-MPI que aprueba un caso similar del planeamiento Integral de un predio colindante con el presente proyecto, ordenanza que acuerda no considerar la zonificación RP por no estar comprendida en el RATDUS. Configurada la jurisprudencia, nos acogemos a esta legalidad, por ser un caso similar.

Ica, marzo de 2022



ANEXO 1:

CERTIFICADO DE PARÁMETROS



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS
N°1323-2021-SGOPC-GDU-MPI

Información del Contribuyente:

Expediente: 4708 - 2021.
Solicitante(s): LOMAS DE CARHUAS.
Ubicación del inmueble: VIA A CARHUAS.

Jurisdicción del distrito, provincia y departamento de Ica

Se Certifica:

Que de acuerdo a la constatación de la ubicación del terreno con los planos del PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA (PDU 2020 - 2030), aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, de fecha de 15 de diciembre del 2020, se determinó lo siguiente:

Zonificación:	Reserva Pasajista (RP)	99.89%
	Zona Patrimonio Arqueológico (ZAP)	0.11%
	Total	100%
Vías Proyecto(s):	No se cuenta con la nomenclatura que asigna la sección vial.	No se cuenta con la nomenclatura que asigna la sección vial.
	Se hace presente que la emisión de dicha sección de vial adscrita al certificado de zonificación y vías es de acuerdo a la herramienta de gestión gráfica Plan de Desarrollo Urbano (PDU 2020 - 2030), ya que solo se cuenta con la información gráfica de la vías principales	

USOS DE SUELOS (RP)

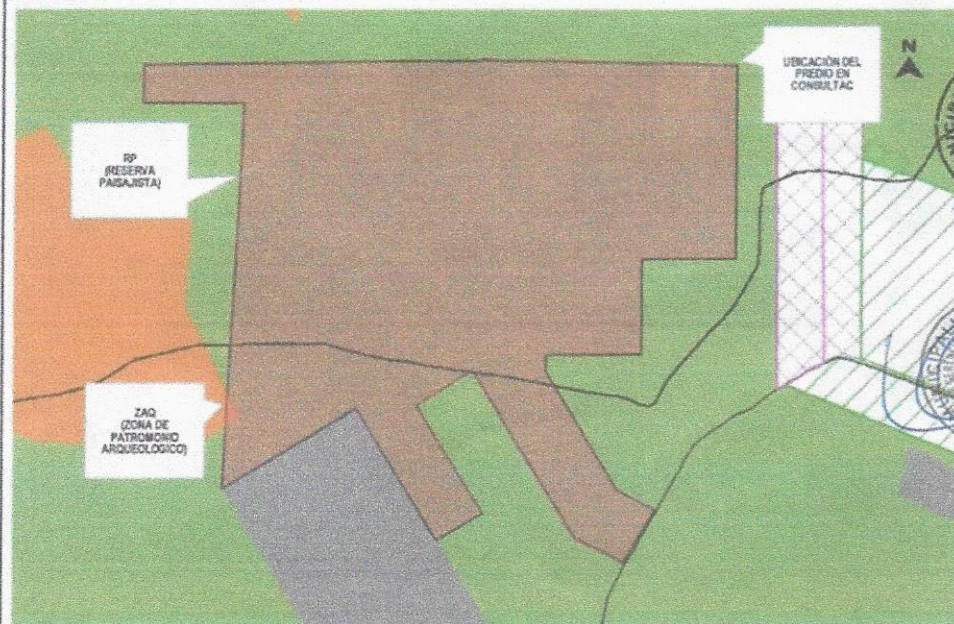
Definida por los espacios adyacentes a los cauces ribereños y las áreas identificadas con alto valor natural, cultural y patrimonial. Incluye la zona hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las arboledas prehistóricas. No es urbanizable ni edificable; solamente se permitirán obras de pequeña envergadura (campanarios, esteros, servicios básicos y similares) que complementen su carácter pasajista, proyectados bajo el criterio de planificación integral, previa evaluación y aprobación de la Municipalidad Provincial de Ica.

USOS DE SUELOS (ZAP)

Son áreas que contienen restos arqueológicos, que han sido delimitados y declarados por el Ministerio de Cultura, por tanto, no son urbanizables ni edificables. Cualquier intervención en estas áreas deberá contar con la aprobación del Ministerio de Cultura. Deberá contar con un Plan Específico que lo articule con el tejido urbano existente y futuras expansiones, promoviendo áreas de amortiguamiento que brinden un servicio a la ciudadanía.

ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN:

Según el Plano PE - 3.7.1. del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030)



SECCIÓN VIAL:

Propuesta Vial por el Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030)

No se cuenta con la nomenclatura que asigna la sección vial

Avenida Municipalidad N°182 - ICA

Teléfono: 056-229824

www.munlica.gob.pe





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ESQUEMA VIAL:
Según el Plano PE - 3.4.1 del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030)

Reserva Paisajista (RP)

Coefficiente de Edificación	Área Libre Mínima (%)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Fronte Mínimo de Lote Normativo (m)

Zona Patrimonio Arqueológico (ZAO)

Coefficiente de Edificación	Área Libre Mínima (%)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Fronte Mínimo de Lote Normativo (m)

BASE LEGAL:

- De acuerdo con el Decreto Supremo N°022-2016-Vivienda aprobado el 22 de diciembre del 2016.
- En merito a la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2020 al 2030 y aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) 2020 al 2040, aprobado a los 15 días del mes de diciembre del 2020.
- Teniendo en cuenta la Ley N° 27157, ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común.
- De acuerdo con la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Art. 14 "Información o documentos previos" ítem 2 "Certificados de Zonificación y Vías".
- Lo contemplado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).
- Cabe mencionar que la evaluación del predio en consulta se realizó sobre el cuadro de coordenadas UTM PSAD56, según el plano.
- Cuenta con un Área de 1263.6792 Haa. y un Perímetro 22,376.12 m del predio en consulta, se encuentra conforme a lo consignado el plano y memoria descriptiva.
- La solicitud del trámite de zonificación y vías emitido por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, es para fines de Consulta Técnica.

Fecha de Emisión	23/12/2021	Fecha de Caducidad	23/12/2024
------------------	------------	--------------------	------------

** El presente certificado solo tiene carácter informativo, no acredita propiedad alguna.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
ING. WILLIAM WILFREDO GARCÍA GIRAÓ
GERENTE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE DERECHOS PRIVADOS Y CADASTRO
Ing. Marcos Sergio Sánchez Anchante
SUBGERENTE

Avenida Municipalidad N°182 - ICA

Teléfono: 056-229824

www.munilca.gob.pe

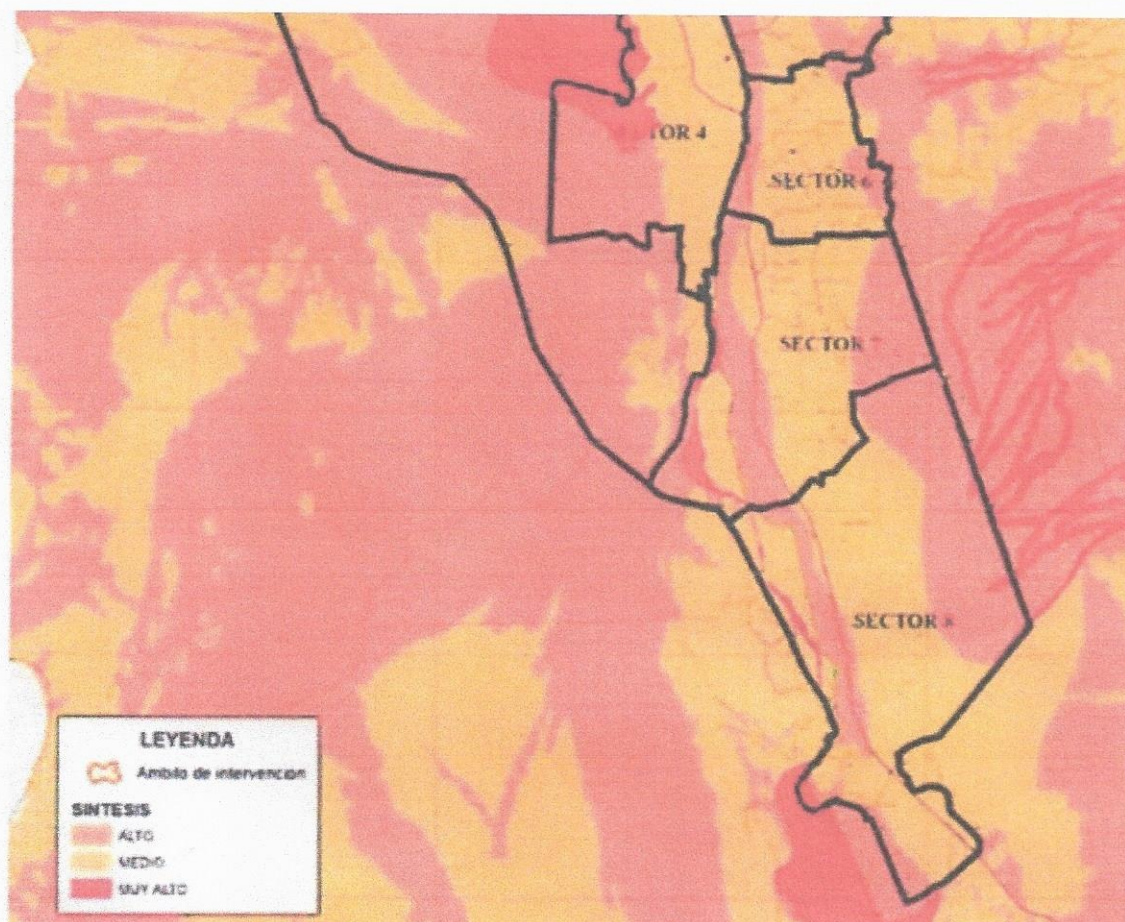
José Fidel Chacaltana Ramos
Arquitecto
C.A.P. N° 0971
EVALUADOR DE RIESGOS - F.N.
R.J. N° 070 - 2018 - CENEPRED

ANEXO 2:

GRÁFICO 12: SÍNTESIS DE PELIGROS NATURALES

PDU ICA 2020-2030

Se utilizó como base para determinar los niveles de peligros naturales del Proyecto Lomas de Carhuas, establecidos en el PDU según lo dispone el RATDUS, graficado en la siguiente imagen:



Fuente: Equipo Técnico de PDU_2.3 Ica (2020).

ANEXO 3:

PARÁMETROS URBANOS DEL PROYECTO

REF.: PDU DE LA CIUDAD DE ICA 2030 – REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Previamente se transcriben los articulados correspondientes a los tipos de zonas urbanas comprendidos en el Planeamiento Integral, propuesta de Zonificación.

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA – RDM

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA – RDM: Es el uso de suelo identificado en áreas consolidadas y áreas de expansión urbana, con viviendas que permiten una mediana densidad poblacional a través de edificaciones unifamiliares y multifamiliares, determinando la altura máxima según lo establecido en el Cuadro 01 y a su vez, tomando en consideración el ancho de vía y el retiro reglamentario.

Usos Compatibles: Comercio Zonal (CZ) y Comercio Vecinal (CV) y los señalados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Retiro frontal:

- Retiro de 3.00 ml. Mínimo en avenidas y calles.
- El retiro no será exigible en áreas consolidadas y con viviendas ubicadas en vías con secciones mínimas a 18.00 ml. Las viviendas ubicadas en esquinas deberán tener el "Ochavo" por razones de visibilidad.
- Las viviendas que se ubiquen en vías destinadas a ser ensanchadas, vivienda de igual o mayor a 5 pisos o habilitaciones nuevas, no se acogerán a lo descrito en el párrafo precedente, determinado sus retiros de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 01.
- La Municipalidad podrá exigir retiros mayores para fines de ornato o ensanche de vía.
- Se prohíbe el voladizo hacia la calle o avenida.

Lote mínimo:

- Unifamiliar: de 90 m2 con frente de 6.00 ml.
- Multifamiliar: de 60.00 m2 la vivienda de 3 dormitorios. para 2 v 1 según lo normado en el RNE.

FUENTE: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, PDU ICA 2020-2030, ARTÍCULO 97.

CAPITULO VI: SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 101°. - Es el área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y salud (S). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud los planos de zonificación consignan: Posta Medica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN – E: Es el área urbana destinada a la localización y al funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles

EDUCACIÓN BÁSICA - E1

Instituciones Educativas inicial, primaria y secundaria; públicas y privadas.

EDUCACIÓN SUPERIOR TECNOLÓGICA - E2

Institutos de Educación Superior tecnológico, Institutos Pedagógicos, Centros Técnicos Productivos, Institutos de Formación Empresarial, Institutos Gastronómicos y Centros de Formación y/o Capacitación Profesional, públicas y privadas.

EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA - E3

Universidades públicas y privadas.

EDUCACION SUPERIOR POST GRADO - E4

Escuelas de Post Grados públicas y privadas.



Normas Genéricas:

- Las áreas existentes o destinadas a uso de equipamiento de educación no podrán subdividirse, en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Las edificaciones de uso educativo deberán ceñirse al RNE y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, además deberán respetar y tomar los parámetros urbanos municipales establecidos como retiros y altura de la zona Residencial colindante.
- Las localizaciones de nuevas edificaciones destinadas al Equipamiento educativo podrán ubicarse todas las zonas, con excepción de las Zonificación industrial (I1 y I2) y restricciones del RNE y disposiciones particulares de salud, siempre y cuando se haga el cambio de zonificación a Educación (E1, E2, E3 y E4) de acuerdo al tipo de educación establecido en el presente reglamento.
- **EQUIPAMIENTO DE SALUD – H:** Es el área urbana destinada a la localización y al funcionamiento de establecimiento de salud en todos sus niveles

POSTA MÉDICA - H1

CENTRO DE SALUD - H2

HOSPITAL GENERAL - H3

Normas Genéricas:

- Las áreas existentes o destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse ni reducirse, en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Las edificaciones para uso de equipamiento de salud deberán ceñirse a lo establecido en el RNE y las disposiciones particulares del Ministerio de Salud, además deberán respetar y tomar los parámetros urbanos municipales establecidos como retiros y altura de la zona Residencial colindante.
- Las localizaciones de nuevas edificaciones destinadas al Equipamiento de Salud podrán ubicarse todas las zonas, con excepción de las Zonificación industrial (I1 y I2) y restricciones del RNE y disposiciones particulares de salud, siempre y cuando se haga el cambio de zonificación a Salud (H1, H2, H3 y H4) de acuerdo al tipo de educación establecido en el presente reglamento.

PARQUES ZONALES Y RECREACIÓN PÚBLICA

Se ha destinado un área acumulada para parque zonal; de acuerdo a la normativa este tipo de equipamiento es considerado como zona de recreación pública.

CAPITULO VIII: ZONA RECREACION PÚBLICA – (ZRP)

Artículo 103°. - Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, Juegos Infantiles y similares.

Normas Genéricas:

- Las zonas uso recreacionales existentes o nuevas destinadas a plazas, parques, juegos infantiles y actividades deportivas de uso público no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines.
- Los proyectos que se ejecuten en las zonas de uso recreacional, así como también los que se realicen en áreas de valor paisajístico y de interés turístico, deberán garantizar el uso público irrestricto.



CAPITULO IX: USOS ESPECIALES – (OU)

Artículo 104°. - Es el área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros Cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimiento de entidades e instituciones del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculo, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de la fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o establecimientos de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicación, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

Normas Genéricas: Estos equipamientos están reglamentados y normados como proyectos especiales, no sólo dependen de una administración local pública o privada, si no de organismos Regionales y Nacionales.

- Las áreas existentes o destinadas al equipamiento de usos especiales no podrán subdividirse ni reducirse, en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.
- Los equipamientos en esta zona deberán de cumplir con lo establecido en el RNE, disposiciones particulares para cada tipo de proyecto y además deberán ceñirse a los parámetros urbanos municipales como retiros y altura de edificación tomando el establecido en la zona colindante.

Estacionamientos: De acuerdo a lo establecido en el RNE en base al tipo de proyecto.

• Zona Patrimonio Arqueológico (ZAQ)

Son áreas que contienen restos arqueológicos, que han sido delimitados y declarados por el Ministerio de Cultura, por tanto, no son urbanizables ni edificables. Cualquier intervención en estas áreas deberá contar con la aprobación del Ministerio de Cultura. Deberá contar con un Plan Específico que lo articule con el tejido urbano existente y futuras expansiones, promoviendo áreas de amortiguamiento que brinden un servicio a la ciudadanía.

Esta norma se aplicará en el caso de la ínfima superposición del predio con la Zona de Patrimonio Arqueológico (ZAQ) consignada en el PDU vigente, en la fase de Habilitación Urbana como corresponde a la participación del delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura.

COMERCIO ZONAL – CZ

Según Artículo 99°, del PDU Tipo 2 y Tipo 3 de Ica 2020 – 2030, es el área urbana destinada a la venta al por mayor y menor de bienes de consumo preferentemente no perecibles, bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a los sectores y distritos(hasta 300 000 habitantes) se ubica preferentemente en avenidas, teniendo a crecer de forma lineal o por sectores, requiere un diseño de vías, con un ancho de pistas y veredas, acorde a la dinámica comercial.

ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS.- Áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a educación y salud. Contempla la siguiente clasificación y sub – clasificación: - E.- Zona de Educación. . (E-1).- Educación Básica. . (E-1).- Educación Superior Tecnológica. . (E-1).- Educación Superior Universitaria. . (E-1).- Educación Superior de Post – Grado. . (EO).- Otro tipo de Educación. – H.- Zona de Salud. . (H-1).- Posta Médica. . (H-2).- Centro de Salud. . (H-3).- Hospital General. . (H-4).- Hospital Especializado. . (HO).- Otro tipo de Servicio de Salud. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

USOS ESPECIALES – OU

Según Artículo 104°, del PDU Tipo 2 y Tipo 3 de Ica 2020 – 2030, es el área destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: centro cívicos, dependencias administrativas del estado,



culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimiento de entidades, instituciones del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculo, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas e instalaciones de producción y/o sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

38.7 ZONA DE USOS ESPECIALES (OU).-

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas. Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

En este ítem se consideran los parámetros establecidos en el PDU ICA 2020-2030:

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos ⁽¹⁾		Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios			
						Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios Educación Otros Fines
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		560	90	6	13%	8%	2%	2% 1%
	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	3,170	300	10	24%	15%	2%	3% 4%
	Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000	600	18	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	Libre ⁽³⁾			24%	15%	2%	3% 4%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m², para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).



PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 83. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)							
PARAMETROS EDIFICATORIOS							
Zonificación	Usos ⁽¹⁾		Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coefficiente de Edificación	Estacionamiento	
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda	
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda	
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + Azotea	35			
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda	
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	1.5 (a+r)				

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS COMERCIO ZONAL

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).



Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

Ica, marzo 2022



ANEXO 4

ANÁLISIS TÉCNICO DE TRANSPORTE

El proyecto genera una demanda de capacidad de las vías primarias adonde llega el flujo vehicular que sale del proyecto.

Determinación de cantidad de lotes del proyecto:

Área bruta RDM: 10,000,000 m²

Área de lotes: 36% = 3,600,000 m², considerando limitantes topográficas que implican construcción de infraestructura urbana complementaria que ocupa superficie de suelo adicional.

Área de 1 lote: 90 m²

Cantidad de lotes: 3,600,000/ 90= 40,000 lotes.

Determinación de la cantidad de vehículos generados por el proyecto:

Tomamos como referencia la cantidad de personas que viven en casas independientes, como es el objetivo del proyecto, y la cantidad de vehículos existentes en la región Ica:

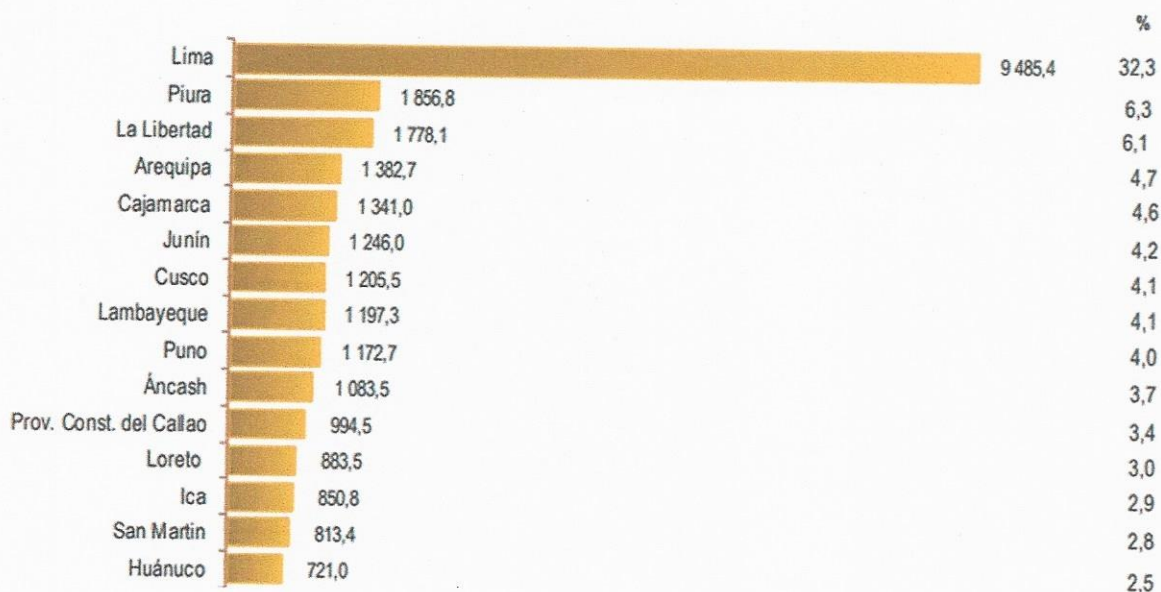
CUADRO N° 4.7
PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES, POR TIPO DE VIVIENDA SEGÚN DEPARTAMENTO, 2017
(Absoluto)

Departamento	Total	Tipo de Vivienda							
		Casa indepen- diente	Departamento en edificio	Vivienda en quinta	Vivienda en casa de vecindad	Chozo o cabaña	Vivienda improvisada	Local no destin. para habitación	Otro
Total	10 102 849	8 763 360	820 605	126 308	85 780	166 374	130 932	9 474	16
Amazonas	138 806	126 476	308	887	796	9 994	280	65	-
Áncash	412 339	393 625	3 449	1 029	1 355	2 323	10 365	193	-
Apurímac	181 374	168 495	1 715	600	5 441	4 739	289	95	-
Arequipa	565 799	501 405	27 231	3 805	3 018	4 784	24 998	556	2
Ayacucho	277 528	259 711	1 389	2 921	1 848	10 868	611	180	-
Cajamarca	503 426	487 371	5 457	3 086	2 703	4 182	357	270	-
Prov. Const. del Callao	281 882	236 498	34 948	5 805	3 125	-	1 157	348	1
Cusco	444 986	401 197	19 446	3 642	8 472	10 438	1 372	418	1
Huancavelica	175 192	164 410	460	1 549	4 275	4 258	180	60	-
Huánuco	263 565	250 445	3 577	1 968	1 571	5 382	405	217	-
Ica	297 847	273 615	2 899	1 736	2 053	2 684	14 637	222	1
Junín	439 270	390 244	11 095	8 281	8 212	20 059	909	469	1
La Libertad	549 365	515 491	24 819	3 764	2 106	849	1 892	439	5
Lambayeque	353 973	331 432	16 868	1 462	1 973	667	1 347	223	1
Lima	2 969 869	2 179 387	644 280	62 220	25 919	4 070	50 064	3 929	-

REF.: CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA – INEI- 2017.



GRÁFICO N° 1.5
PERÚ: POBLACIÓN CENSADA, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2017
(Miles)



Según las 2 imágenes anteriores, en la región Ica hay 273,615 casas independientes para una población de 850,800 habitantes

Indicador: Vehículos por cada mil habitantes

sinia.minam.gob.pe/indicador/966

SERIE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Amazonas	5.58	5.78	5.79	5.75	5.61	5.49	5.38	5.36
Ancash	19.20	19.79	20.77	22.51	24.25	25.89	27.17	29.05
Apurímac	8.94	8.88	8.83	8.94	8.99	9.06	9.14	9.15
Arequipa	81.53	87.44	96.61	108.04	119.04	129.05	136.98	144.42
Ayacucho	8.67	8.78	8.78	8.92	8.86	8.84	8.74	8.68
Cajamarca	9.08	10.07	11.49	12.99	14.12	14.86	15.52	16.26
Cusco	33.32	35.37	37.78	41.54	45.72	49.53	52.56	55.87
Huancavelica	2.74	2.77	2.75	2.74	2.67	2.68	2.60	2.58
Huánuco	13.89	14.35	15.08	16.02	16.82	17.46	18.18	18.90
Ica	34.76	34.97	34.97	34.77	34.22	33.92	37.75	34.08
Junín	38.23	39.25	40.50	42.56	44.33	46.18	47.81	49.28
La Libertad	90.81	90.83	91.58	93.39	95.34	97.13	98.91	100.97
Lambayeque	36.51	37.99	40.57	43.85	46.89	49.50	51.69	53.72
Lima	123.19	131.16	139.15	148.54	157.01	164.18	170.23	175.48

FUENTE: CANTIDAD DE VEHÍCULOS POR REGIONES- SINIA-MINAM.

Según el cuadro anterior, en la región Ica hay 34.08 miles de vehículos, 273.615 miles de personas,

En función de la cantidad de casas independientes y vehículos existentes en la región Ica podemos establecer la cantidad de vehículos generados por el proyecto:

Vehículos: 34.08 miles

Casas independientes:

Cantidad de vehículos generados por el proyecto: $40,000/4$ lotes por vehículo = 10,000 vehículos, que ingresan a las vías primarias.



Determinación de la capacidad de vehículos de las Vías primarias comprendidas en el proyecto:

Para tal efecto nos basamos en los Estándares de Urbanismo elaborados por el MVCS para la clasificación de vías del sistema metropolitano:

La clasificación de vías en el sistema Vial Metropolitano :	
a) Vías expresas a1- Vías nacionales /regionales a2.-Sub Regional a3.-Metropolitana	Velocidad de diseño 80Km/h Ancho de carril 3.3-3.6m ⁵⁵ Capacidad de vía :1500-1800 V/H/C ⁵⁶
b) Arterias	Velocidad de diseño 60Km/h Ancho de carril :3.0- 3.3-3.6m Capacidad de Vía :1000-1100-1200 V/H/C
c) Colectoras	Velocidad de diseño 50-45Km/h Ancho de carril: 3.0-3.3-3.6m Capacidad de Vía :700-800-900 V/H/C
d) Locales	Velocidad de diseño 40 -30Km/h Ancho de vía 2.7-3.0m Capacidad de Vía : 400-500 V/H/C

El

FUENTE: SISTEMA NACIONAL DE ESTÁNDARES DE URBANISMO PROPUESTA PRELIMINAR – MVCS

El objetivo del análisis es verificar que la capacidad de las vías primarias que reciben los vehículos provenientes del proyecto es satisfactoria, partiendo, como referencia, de la cantidad de viviendas particulares o casas independientes y la cantidad de vehículos, en el Dpto. de Ica, tomando como referencia el Censo y el estudio de cantidad de vehículos realizados por instituciones pública:

- Vía primaria denominada de Integración Oeste, aprobada por Ordenanza MPI, clasificada por el MVCS como vía expresa, considerada en el PDU, sin sección, se propone la sección, tiene una capacidad de carril de 1800 vehículos por hora, con un diseño de 8 carriles, resulta una oferta de $8 \times 1800 = 14,400$ vehículos por hora. Su ubicación es en el lado norte, dentro del predio.
- Vía primaria denominada Vía a Carhuas, clasificada como vía arterial, en actual servicio, aprobada en el PDU vigente, con sección aprobada. Tiene una capacidad de carril 1100 vehículos por hora, con un diseño de 4 carriles, resulta una capacidad de $4 \times 1200 = 4,800$ vehículos

Suman una capacidad total de 19,200 vehículos.

Siendo la demanda del proyecto de 10,000 vehículos, el resultado final es satisfactorio, con holgura.

Resultados que se aplican en la propuesta de secciones viales de vías primarias y locales principales./



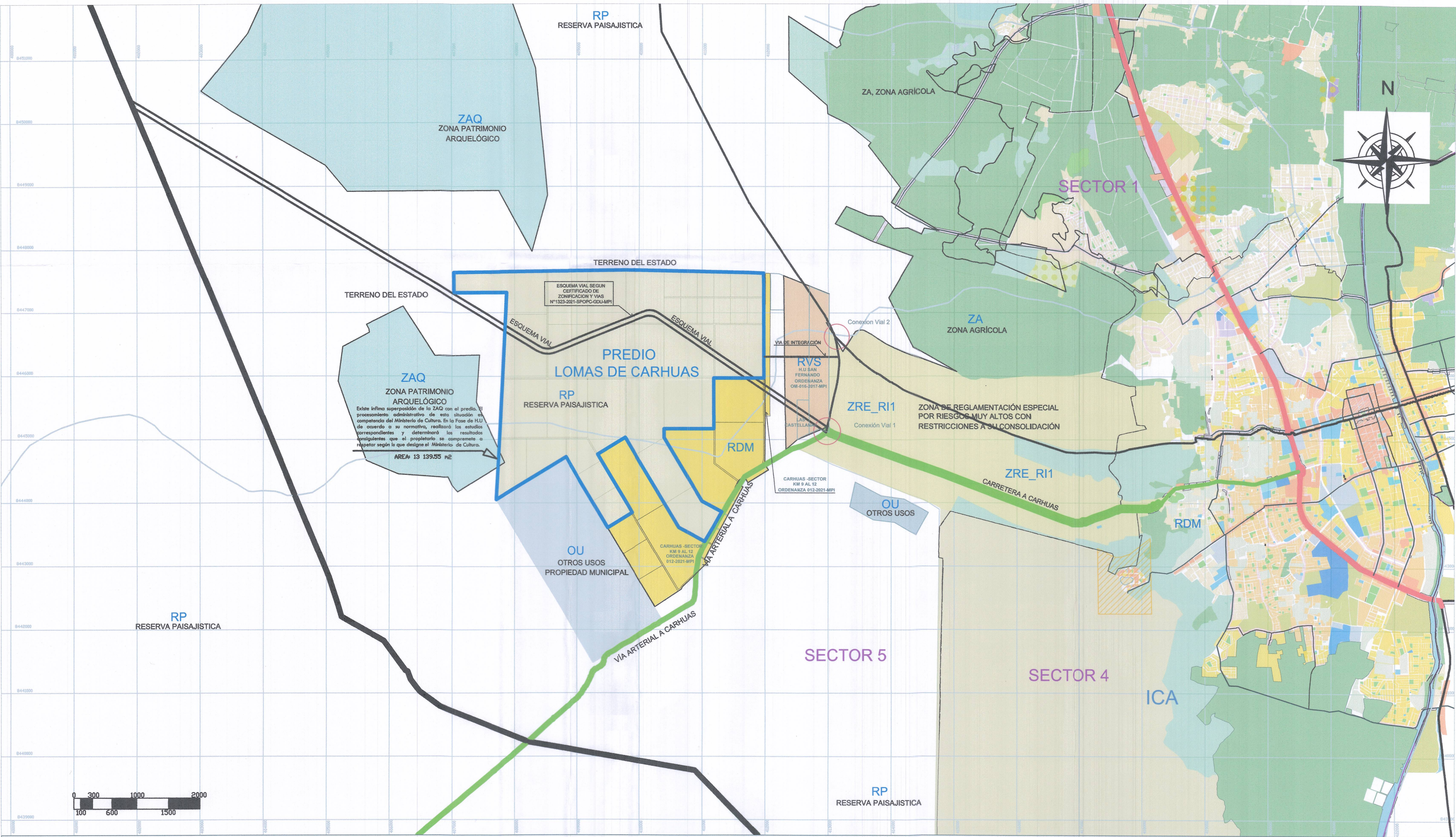
ANEXO 5:

PLANOS

RELACIÓN DE PLANOS:

- U-01: PERIMETRICO, UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
- EA – 01: USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA
- EA – 02: ESTADO ACTUAL SISTEMA VIAL
- EA – 03: MAPA SÍNTESIS DE PELIGROS NATURALES
- P – 01: PROPUESTA DE USOS DE LA PARCELA
- P – 02: PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES
- P – 03: PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA





LEYENDA

- ZA, ZONA AGRÍCOLA
- ZRP, ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA
- ZRE_PN, ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL
- ZRE_RI1, ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN
- ZAQ, ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
- RVS, ZONA RESIDENCIAL VULNERABLE
- CZ, COMERCIO ZONAL
- ZONA MONUMENTAL HUACACHINA
- OU, OTROS USOS

- ER, ERIZO
- E3, EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA
- E2, EDUCACION SUPERIOR TECNOLÓGICA
- E1, EDUCACION BASICA
- R1-S, VIVIENDA HUERTO / RESIDENCIAL AGRO URBANO
- RDM, RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA
- RDB, RESIDENCIA DENSIDAD BAJA
- RDA, RESIDENCIA DENSIDAD ALTA

LEYENDA

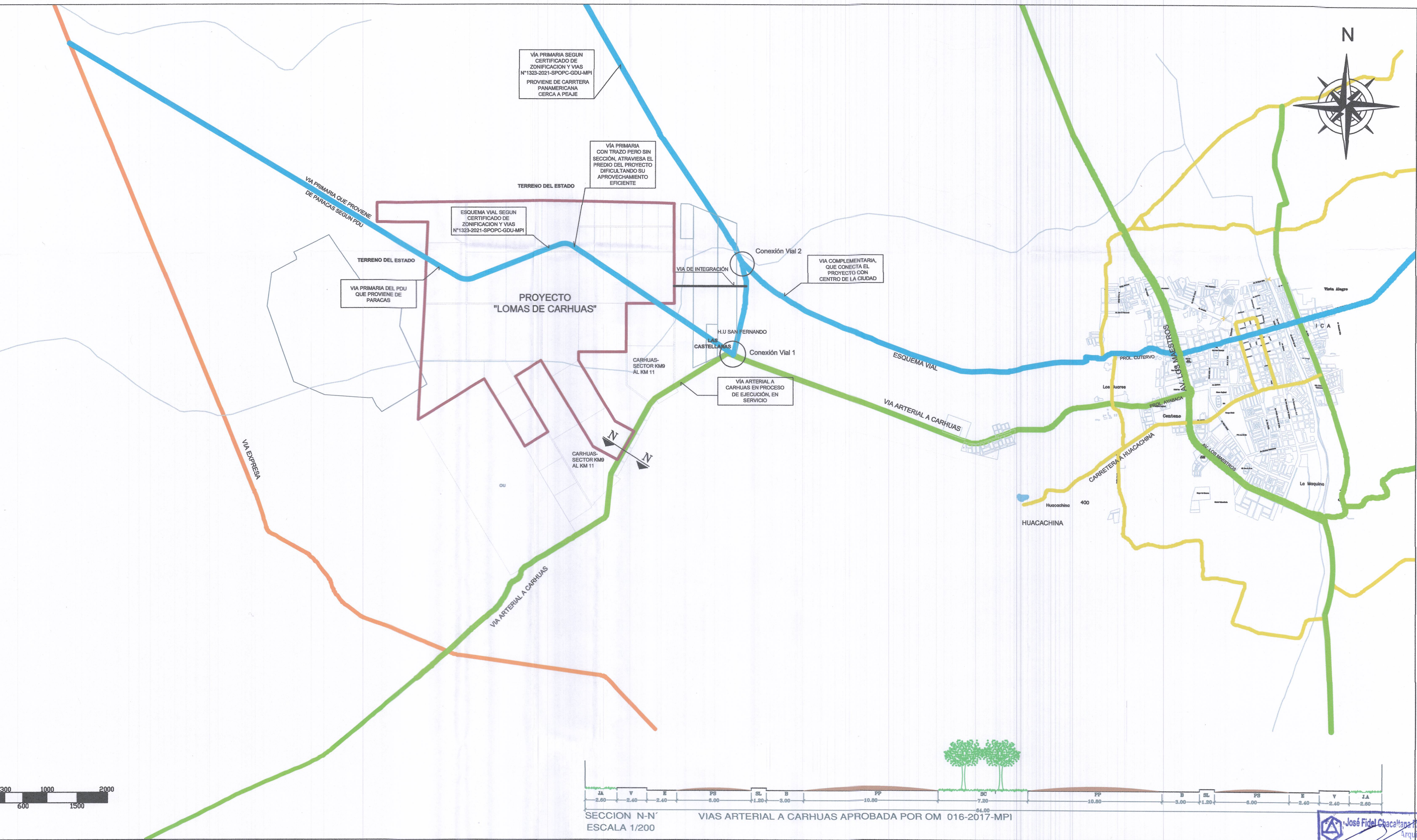
- Perímetro del terreno
- Límite distrital
- Sectores Urbanos
- Esquema Vial segun CERT
- Vía Panamericana
- Vía hacia Carhuaz



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS CONTEMPLADOS EN EL AMBITO DEL PDU ICA "LAS LOMAS DE CARHUAS"

PLANO: ESTADO SITUACIONAL ACTUAL ZONIFICACIÓN

DATUM: SIST. CARTESIANO PSAD 56-18S ZONA GEOGRAFICA: ZONA SUR 18L	FUENTE: -PDU ICA 2020 - 2030 (GEOPLAN ZONIFICACIÓN) -CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS N°1323-2021-SPOPC-GDU-MPI	LAMINA: EA-01
UBICACION: DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA	FECHA: ABRIL 2022	ESCALA: INDICADA



LEYENDA

- Segun Esquema Vial
- Vía Local
- Vía Arterial
- Delimitación de Proyecto
- Vía Expresa

LAS VIAS DEL ESQUEMA VIAL DE LA CIUDAD SE HAN GRAFICADO SEGUN EL CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N° 1323-2021-SPOPC-GDU-MPI

REF: CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N°1323-2021-SPOPC-GDU-MPI

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL ÁMBITO DEL PDU ICA "LAS LOMAS DE CARHUAS "

PLANO:ESTADO ACTUAL SISTEMA VIAL

DATUM: SIST. CARTESIANO
PSAD 56-18S
ZONA GEOGRAFICA : ZONA SUR 18L

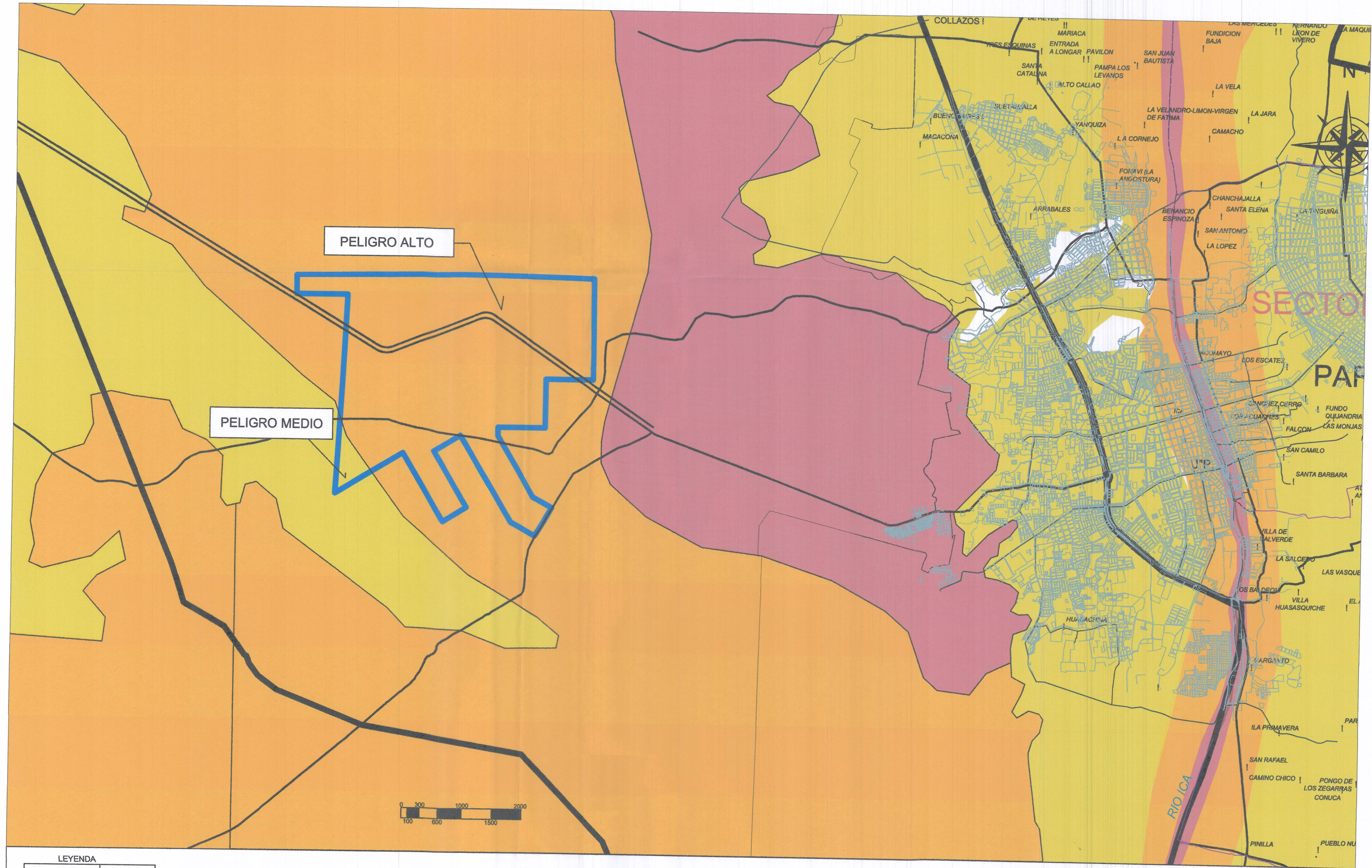
FUENTE :
- PDU ICA 2020 - 2030
(GEOPLAN Y MAPA SISTEMA VIAL)
- CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS
N°1323-2021-SPOPC-GDU-MPI

LAMINA:

EA-02

UBICACION:
DIST. : ICA
PROV. : ICA
DPTO. : ICA

FECHA: MARZO 2022
ESCALA: INDICADA



LEYENDA	
VARIABLE	RANGO
PELIGRO MUY ALTO	3<_P<_4
PELIGRO ALTO	2<_P<3
PELIGRO MEDIO	1<_P<2

LEYENDA	
	Perímetro del terreno
	Límite distrital
	Esquema Vial según CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS

PROYECTO LOMAS DE CARHUAZ NIVELES DE PELIGROS QUE INTERVIENEN		
	PELIGRO ALTO	97.42%
	PELIGRO MEDIO	2.58%

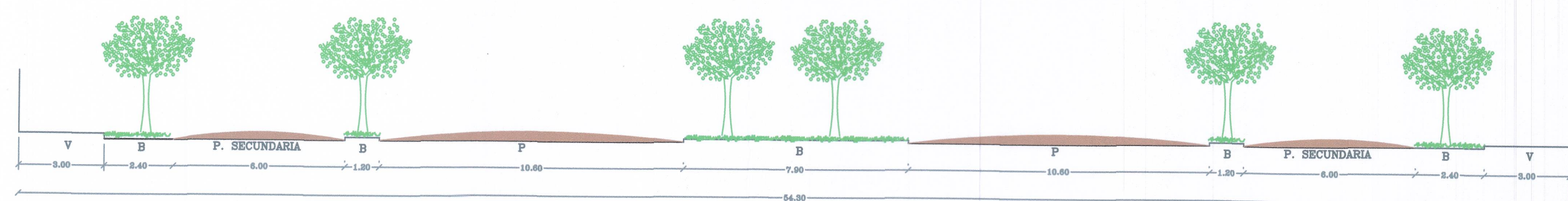
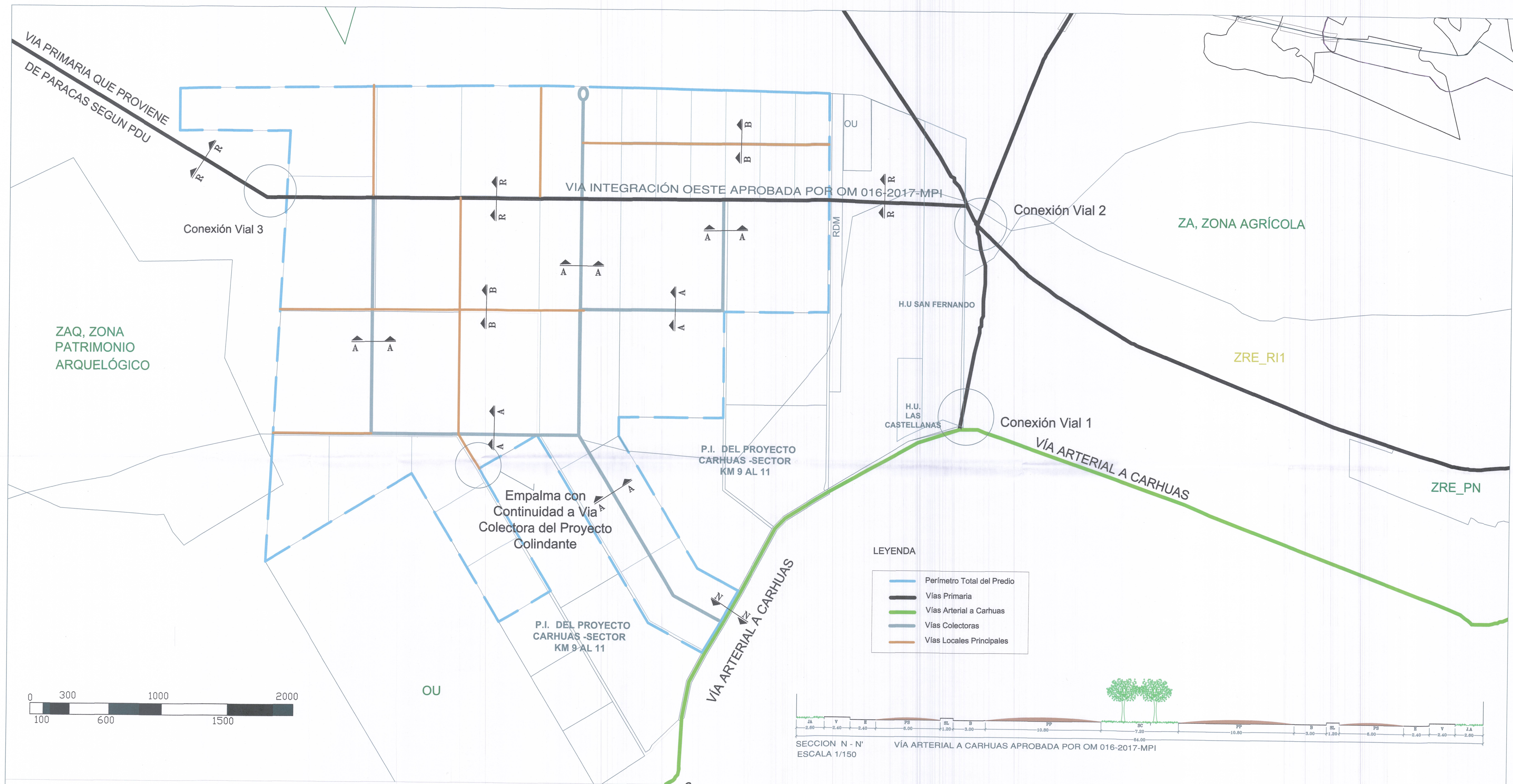
FUENTE:
GRAFICO 12 - SINTESIS DE PELIGROS NATURALES - PDU ICA 2020-2030
APROBADO POR OM-015-2020-MPI

EVALUADOR DE RIESGOS
R.J. N° 070 - 2018 - CEN

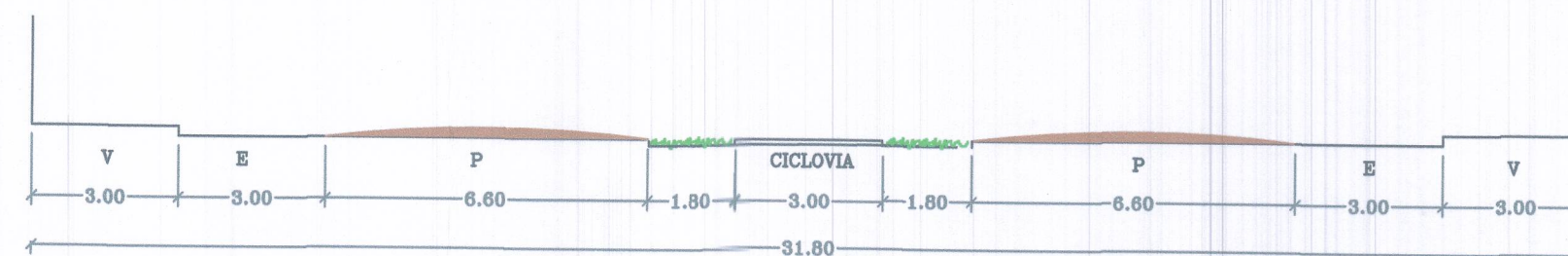
PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS CONTEMPLADOS
EN EL AMBITO DEL PDU DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA
DEL PROYECTO DE LOMAS DE CARHUAS

PLANO: MAPA DE SINTESIS DE PELIGROS NATURALES

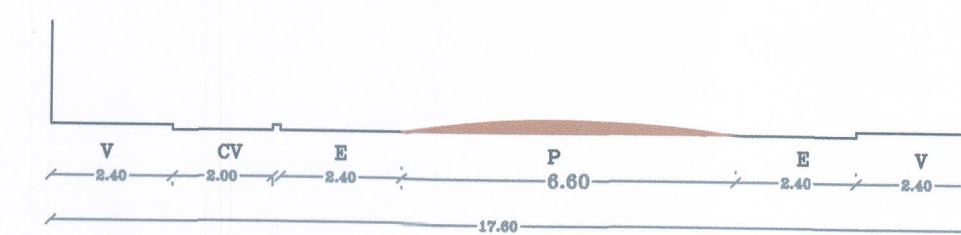
DATUM: SIST. CARTESIANO PSAD 56-18S ZONA GEOGRAFICA : ZONA SUR 18L	FUENTE : -PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL ESTUDIOS TERRITORIALES CORSUYC AECOM EQUIPO TÉCNICO PDU 2-3 ICA (PDU 2020)	LAMINA:
UBICACION: DIST. : ICA PROV. : ICA DPTO. : ICA	FECHA: MARZO 2022	ESCALA: INDICADA
		MP-01



SECCION R - R' VIA INTEGRACIÓN OESTE APROBADA POR OM 016-2017-MPI
ESCALA 1/150



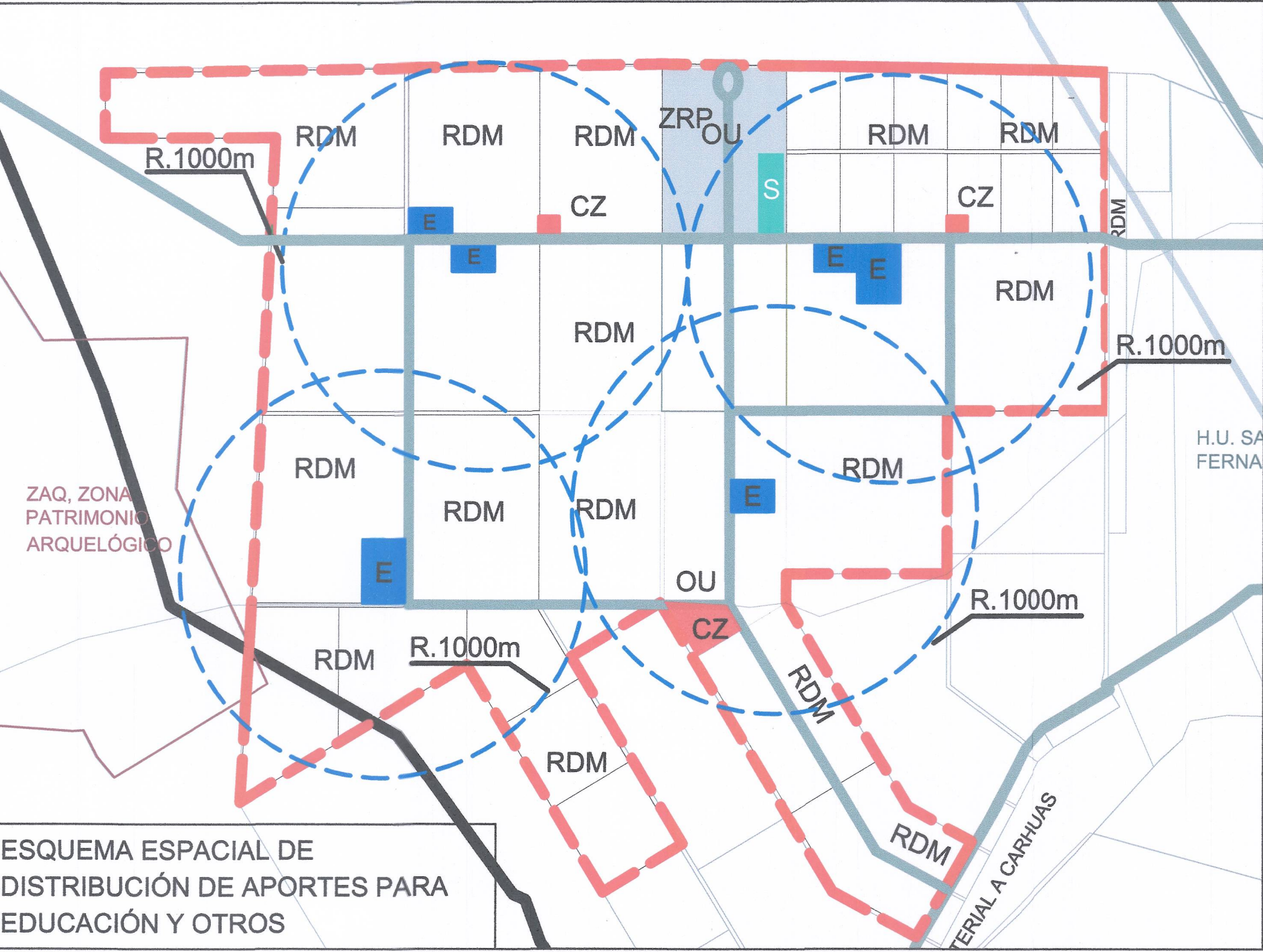
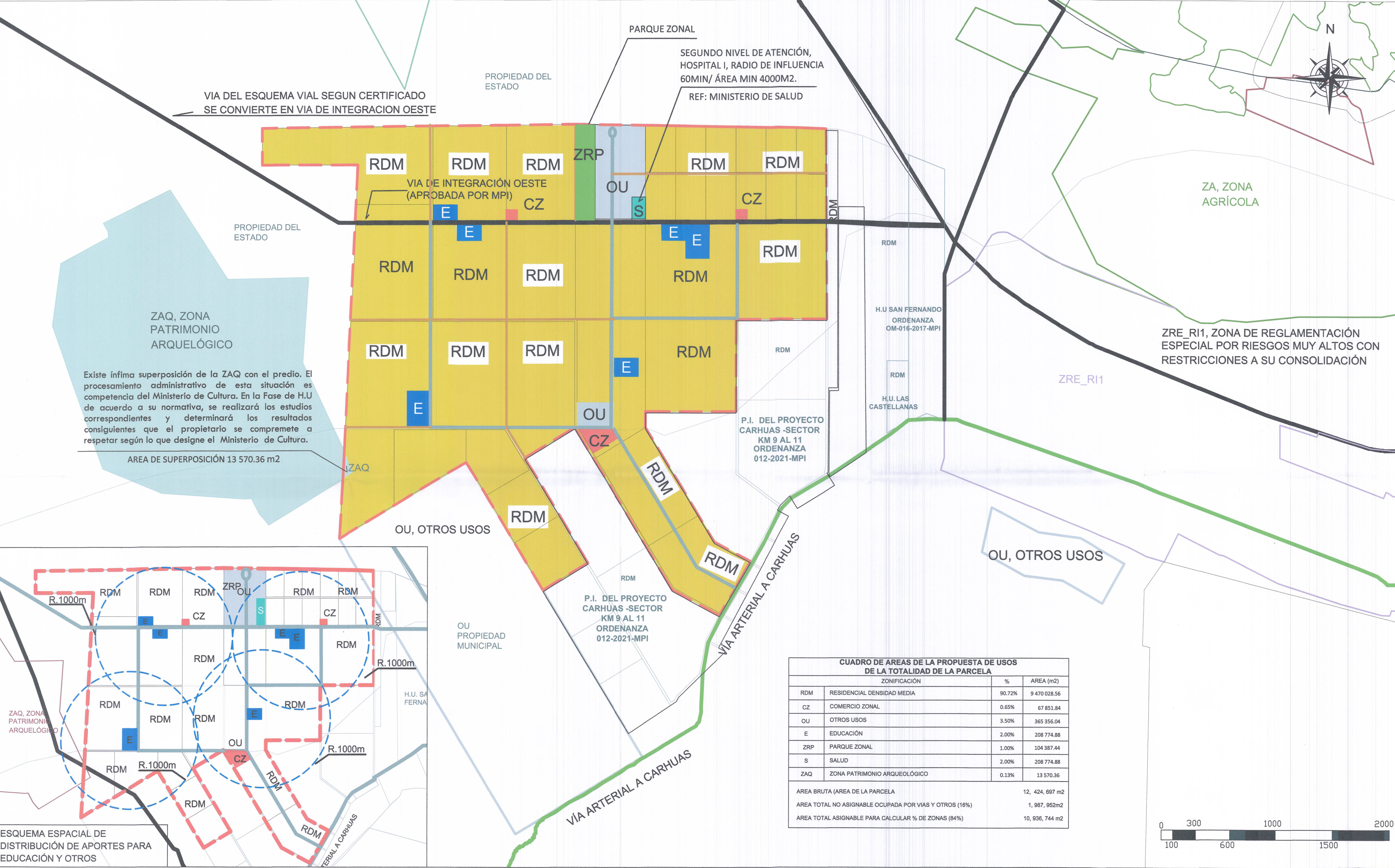
SECCION A - A' VIA COLECTORA CON CICLOVIA
ESCALA 1/150
Se adecua a la sección A-A' del PI aprobado en OM -012-2021-MP, respetando la continuidad Vial.



SECCION B - B' VIA LOCAL PRINCIPAL PROPUESTA
ESCALA 1/150



PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN "LAS LOMAS DE CARHUAS"			
PLANO: PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES			
PROFESIONAL RESPONSABLE:	DATUM: SIBT CARTESIANO	LAMINA:	
UBICACIÓN:	PROYECTO: ZONA SUR 18L	P - 01	
FECHA:	MARZO 2022		
ESCALA:	1 / 12 500		



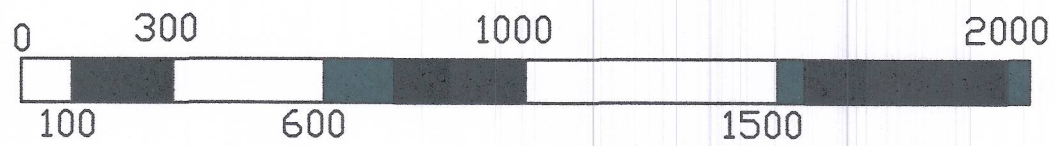
LEYENDA-ZONIFICACIÓN PROPUESTA

OTROS USOS	ZA, ZONA AGRÍCOLA
RDM, RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	ZRE_PN, ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL
CZ, COMERCIO ZONAL	ZRE_RI1, ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN
E, EDUCACIÓN	ZAQ, ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
ZRP, ZONA DE RECREACION PUBLICA, PARQUE ZONAL	OU, OTROS USOS
S, SALUD	

LEYENDA

Perímetro Total del Predio
Vías Primaria
Vías Arterial a Carhuas
Vías Colectoras
Vías Locales Principales

CUADRO DE AREAS DE LA PROPUESTA DE USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA			
ZONIFICACIÓN		%	AREA (m2)
RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	90.72%	9 470 028.56
CZ	COMERCIO ZONAL	0.65%	67 851.84
OU	OTROS USOS	3.50%	365 356.04
E	EDUCACIÓN	2.00%	208 774.88
ZRP	PARQUE ZONAL	1.00%	104 387.44
S	SALUD	2.00%	208 774.88
ZAQ	ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	0.13%	13 570.36
AREA BRUTA (AREA DE LA PARCELA)			12, 424, 697 m2
AREA TOTAL NO ASIGNABLE OCUPADA POR VIAS Y OTROS (16%)			1, 987, 952m2
AREA TOTAL ASIGNABLE PARA CALCULAR % DE ZONAS (84%)			10, 936, 744 m2

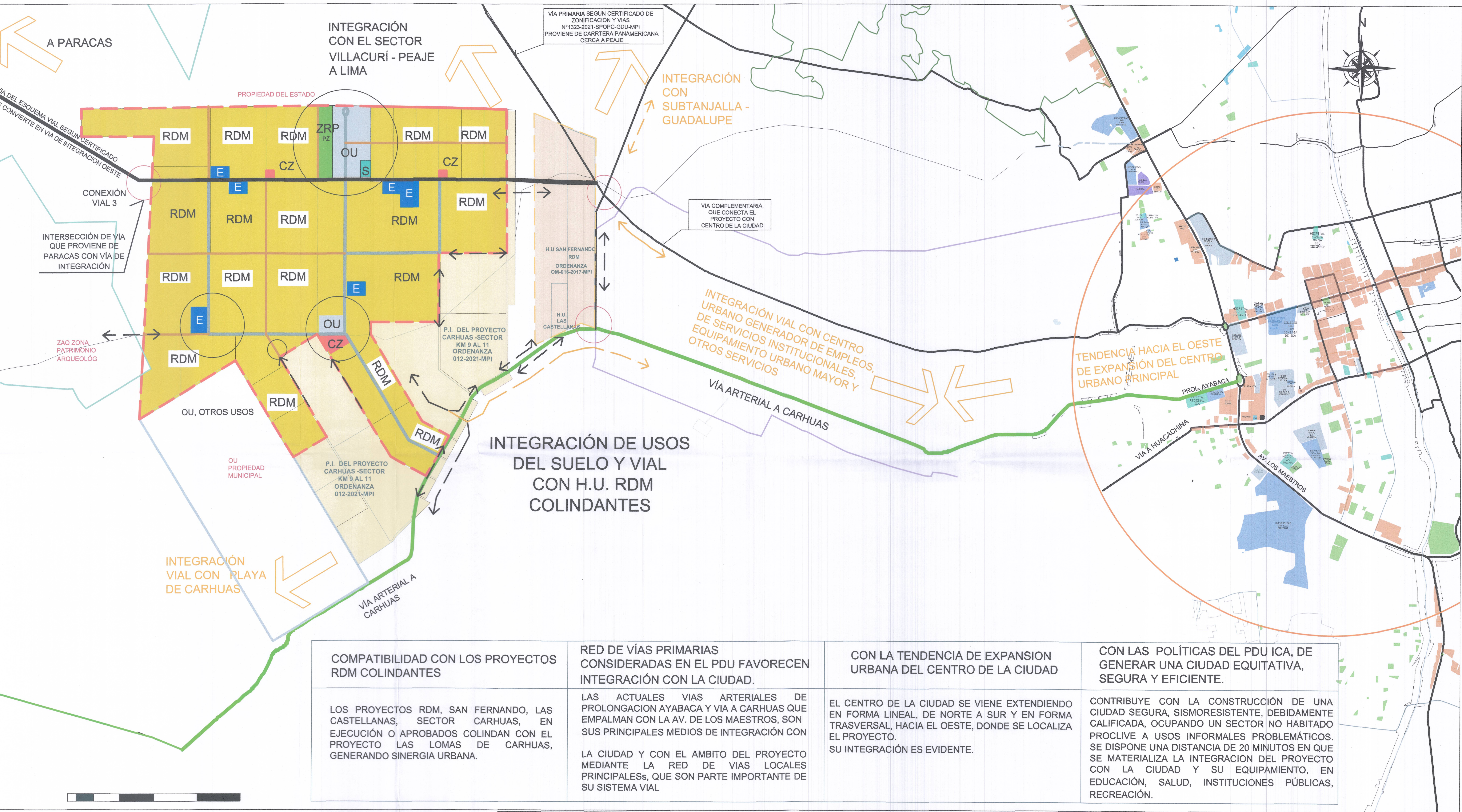


PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL ÁMBITO DEL PDU ICA "LAS LOMAS DE CARHUAS"

PLANO: PROPUESTA DE USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA

PROFESIONAL RESPONSABLE:	DATUM: SBT CARTESIANO PRAD 56-189 ZONA GEOGRÁFICA: ZONA SUR 18L	LAMINA:
UBICACIÓN: DISTR.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA	FECHA: MARZO DEL 2022	
	ESCALA: 1/15 000	

José Fidel Chacaltana Ramos
Arquitecto
C.A.P. N° 097
EVALUADOR DE RIESGOS - FA
R.S. N° 070 - 2018 - CENEPRE



COMPATIBILIDAD CON LOS PROYECTOS RDM COLINDANTES	RED DE VÍAS PRIMARIAS CONSIDERADAS EN EL PDU FAVORECEN INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD.	CON LA TENDENCIA DE EXPANSION URBANA DEL CENTRO DE LA CIUDAD	CON LAS POLÍTICAS DEL PDU ICA, DE GENERAR UNA CIUDAD EQUITATIVA, SEGURA Y EFICIENTE.
LOS PROYECTOS RDM, SAN FERNANDO, LAS CASTELLANAS, SECTOR CARHUAS, EN EJECUCIÓN O APROBADOS COLINDAN CON EL PROYECTO LAS LOMAS DE CARHUAS, GENERANDO SINERGIA URBANA.	LAS ACTUALES VIAS ARTERIALES DE PROLONGACION AYABACA Y VIA A CARHUAS QUE EMPALMAN CON LA AV. DE LOS MAESTROS, SON SUS PRINCIPALES MEDIOS DE INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD Y CON EL AMBITO DEL PROYECTO MEDIANTE LA RED DE VIAS LOCALES PRINCIPALES, QUE SON PARTE IMPORTANTE DE SU SISTEMA VIAL	EL CENTRO DE LA CIUDAD SE VIENE EXTENDIENDO EN FORMA LINEAL, DE NORTE A SUR Y EN FORMA TRASVERSAL, HACIA EL OESTE, DONDE SE LOCALIZA EL PROYECTO. SU INTEGRACIÓN ES EVIDENTE.	CONTRIBUYE CON LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CIUDAD SEGURA, SISMORESISTENTE, DEBIDAMENTE CALIFICADA, OCUPANDO UN SECTOR NO HABITADO PROCLIVE A USOS INFORMALES PROBLEMÁTICOS. SE DISPONE UNA DISTANCIA DE 20 MINUTOS EN QUE SE MATERIALIZA LA INTEGRACION DEL PROYECTO CON LA CIUDAD Y SU EQUIPAMIENTO, EN EDUCACIÓN, SALUD, INSTITUCIONES PÚBLICAS, RECREACIÓN.

LEYENDA ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
ZRE_R11, ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS CON RESTRICCIONES A SU CONSOLIDACIÓN	
ZAQ, ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	
RDM, RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA	
C, COMERCIO	
OU, OTROS USOS	
E, EDUCACIÓN	
S, SALUD	

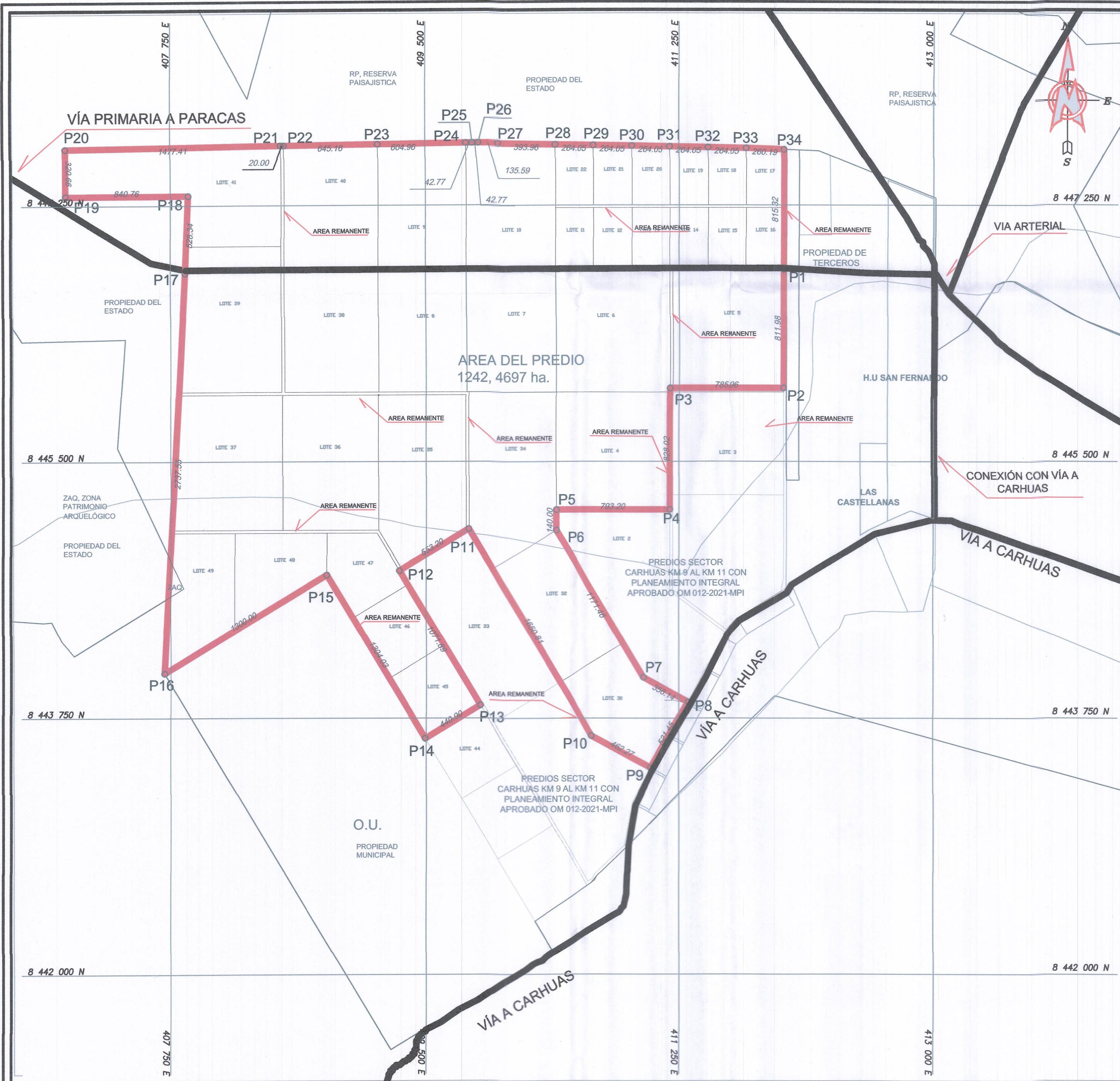
LEYENDA ZONIFICACIÓN EXISTENTE	
RDM, RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	
RVS, RESIDENCIAL VULNERABLE POR SISMOS	

CUADRO DE ÁREAS DE LA PROPUESTA DE USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA			
ZONIFICACIÓN		%	ÁREA (m2)
RDM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	90.72%	9 470 028.56
CZ	COMERCIO ZONAL	0.85%	87 853.84
OU	OTROS USOS	3.50%	365 355.04
E	EDUCACIÓN	2.00%	208 774.88
ZRP	PÁRQUE ZONAL	1.00%	104 387.44
S	SALUD	2.00%	208 774.88
ZAQ	ZONA PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	0.13%	13 570.36
ÁREA BRUTA (ÁREA DE LA PARCELA)			12 424 696 m2
ÁREA TOTAL NO ASIGNABLE OCUPADA POR VIAS Y OTROS (16%)			1 987 953m2
ÁREA TOTAL ASIGNABLE PARA CALCULAR % DE ZONAS (84%)			10 436 744 m2

EQUIPAMIENTO URBANO MAYOR A NIVEL DE CIUDAD	
COMERCIO	OTROS USOS
EDUCACION	RECREACION
INDUSTRIAL	SALUD

LEYENDA	
Perímetro del terreno	
Vías Primaria	
Vías Arterial a Carhuas	
Vías Colectoras	
Vías Locales Principales	

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL ÁMBITO DEL PDU ICA "LAS LOMAS DE CARHUAS"		
PROYECTO DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA		
PROFESIONAL RESPONSABLE:	DATUM: SBT CARTESANO ESCALA: 1:500 ZONA GEOGRÁFICA: ZONA SUR 18L	LAMINA:
UBICACIÓN: DISEÑO: ICA DIFUSIÓN: ICA	FECHA: ABRIL 2022	P-03



PLANO PERIMETRICO
ESC: 1/20,000



PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESC: 1/125,000

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	811.98	359°59'60"	411973.8884	8446811.9767
P2	P2 - P3	785.96	90°3'34"	411973.0461	8446000.0000
P3	P3 - P4	828.02	270°0'0"	411187.0858	8446000.0000
P4	P4 - P5	793.20	90°0'1"	411187.0858	8445171.9767
P5	P5 - P6	140.00	269°59'59"	410393.8889	8445171.9715
P6	P6 - P7	1171.46	211°9'2"	410393.8889	8445031.9715
P7	P7 - P8	356.14	210°38'37"	410999.8750	8444029.4228
P8	P8 - P9	521.45	87°55'50"	411313.7218	8443861.0986
P9	P9 - P10	462.27	92°4'9"	411050.8280	8443410.7647
P10	P10 - P11	1650.81	149°21'25"	410643.4557	8443629.2521
P11	P11 - P12	553.20	269°56'20"	409789.5074	8445042.0316
P12	P12 - P13	1071.89	270°3'40"	409315.7680	8444756.3718
P13	P13 - P14	440.00	89°59'57"	409870.2463	8443839.0379
P14	P14 - P15	1304.03	90°0'3"	409493.6868	8443611.4369
P15	P15 - P16	1300.00	270°0'0"	408819.1280	8444727.4363
P16	P16 - P17	2737.55	55°48'48"	407706.5746	8444054.9585
P17	P17 - P18	528.34	180°44'56"	407851.5696	8446788.6708
P18	P18 - P19	840.76	272°26'44"	407872.6538	8447316.5918
P19	P19 - P20	320.66	89°53'35"	407031.8970	8447314.2671
P20	P20 - P21	1477.41	90°43'24"	407031.6094	8447634.9270
P21	P21 - P22	20.00	179°13'31"	408508.8889	8447654.9054
P22	P22 - P23	645.16	180°47'56"	408528.8889	8447654.9054
P23	P23 - P24	604.96	179°58'34"	409173.9889	8447663.9001
P24	P24 - P25	42.77	179°59'60"	409778.8889	8447672.0806
P25	P25 - P26	42.77	180°0'0"	409821.6596	8447672.6589
P26	P26 - P27	135.59	178°7'23"	409864.4303	8447673.2373
P27	P27 - P28	393.96	180°0'0"	410000.0000	8447670.6293
P28	P28 - P29	264.05	179°59'60"	410393.8889	8447663.0518
P29	P29 - P30	264.05	180°0'0"	410657.8889	8447657.9730
P30	P30 - P31	264.05	180°0'0"	410921.8889	8447652.8942
P31	P31 - P32	264.05	180°0'0"	411185.8889	8447647.8154
P32	P32 - P33	264.05	179°55'59"	411449.8889	8447642.7366
P33	P33 - P34	260.19	178°57'10"	411713.8889	8447637.3493
P34	P34 - P1	815.32	92°12'59"	411973.8889	8447627.2870

Area: 1242,4697 ha
Perimetro: 22376.12 ml

José Fidel Chacaltana Ramos
Arquitecto
R.P. N° 0971
EVALUADOR DE RIESGOS - F.N.
R.J. N° 070 - 2018 - CENEPRED

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS CONTEMPLADOS EN EL ÁMBITO DEL PDU ICA "LAS LOMAS DE CARHUAS "				U-01
PLANO: PERIMETRICO, UBICACION Y LOCALIZACIÓN				
AREA TOTAL: INDICADA	FECHA: ABRIL 2022			ESCALA: 1/20 000
DATUM: PSAD56		SISTEMA DE PROYECCION: UTM		HEMISFERIO: SUR - ZONA 18L