

MEMORIA DESCRIPTIVA



PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA ICA

PROYECTO DE HABILITACION URBANA "MONTE ALEGRE"
ICA, PERU 2024

PROYECTISTA
SCONSTRUDP SAC

ÍNDICE

- 1. ASPECTOS GENERALES**
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. UBICACION DE LA ZONA DE ESTUDIO
- 2. DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION**
 - 2.1. CARACTERISTICAS DEL PREDIO
 - 2.2. CARACTERISTICAS DE LAS ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO
- 3. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**
 - 3.1. OBJETIVOS
 - 3.1.1. OBJETIVO GENERAL
 - 3.1.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS Y ESTRATEGICOS
 - 3.2. ESTRATEGIAS
 - 3.2.1. UBICACIÓN Y ENTORNO
 - 3.2.2. CONECTIVIDAD
 - 3.2.3. EXPOSICION A RIESGO DE DESASTRES
 - 3.3. NECESIDADES
- 4. ANALISIS INTEGRAL DE IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA VIGENTE**
 - 4.1. MARCO LEGAL Y NORMATIVO
 - 4.2. IMPACTO SOBRE EL MODELO URBANO PROPUESTO
 - 4.3. ZONIFICACION ACTUAL Y USOS DEL SUELO
 - 4.4. DENSIDAD URBANA
 - 4.5. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES
 - 4.6. ESQUEMA VIAL EXISTENTE
 - 4.7. COBERTURA ELECTRICA
 - 4.8. COBERTURA DE AGUA Y DESAGUE
 - 4.9. SERVICIOS PUBLICOS
 - 4.10. REFERENCIAS DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS
- 5. ANALISIS DE RIESGOS DE DESASTRES NATURALES**
 - 5.1. INUNDACIONES
 - 5.2. SISMOS
 - 5.3. FLUJOS DE DETRITOS
 - 5.4. ZONAS ARQUEOLOGICAS
 - 5.5. AREAS NATURALES PROTEGIDAS
 - 5.6. ANALISIS GENERAL DE EXPOSICION A RIESGOS DE DESASTRES
 - 5.6.1. RIESGO NO MITIGABLE
 - 5.6.2. CAMBIO CLIMATICO
 - 5.7. MEDIDAS DE PREVENCION Y REDUCCION DEL RIESGO
- 6. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**
 - 6.1. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO
 - 6.2. PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS
 - 6.3. APORTES MINIMOS REGLAMENTARIOS
 - 6.4. SISTEMA VIAL URBANO
 - 6.5. EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE
 - 6.5.1. SALUD
 - 6.5.2. EDUCACION
 - 6.5.3. COMERCIO
 - 6.5.4. USOS DEL SUELO
 - 6.5.5. ZONIFICACION PRIMIGENIA
 - 6.5.6. SITEMA VIAL
 - 6.5.7. CATEGORIZACION VIAL
 - 6.5.8. OTROS COMPONENTES URBANOS
 - 6.5.9. POBLACION ESTIMADA
 - 6.6. PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA
- 7. MECANISMOS DE IMPLEMENTACION, SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**
- 8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**
- 9. RELACION DE PLANOS**

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. ANTECEDENTES

En concordancia con el Decreto Supremo **N°012-2022-VIVIENDA** que aprueba el **REGLAMENTO DE CONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE** (RATDUS VIGENTE), donde se define al Planeamiento Integral como un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación. Asimismo, establece el ámbito de aplicación y el proceso de aprobación del mismo, donde indica que el Planeamiento Integral de un predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene: la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

En ese sentido, se propone el **PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA ICA**, sobre un área de 30.0000 hectáreas, inscrito en Registros Públicos, Zona Registral N° XI sede Ica con **Partida N° 11103105**, ubicado en el sector Comatrana, del distrito, provincia y departamento de Ica. La incorporación a la zona Urbana se formula con miras a obtener su incorporación al entorno urbano adyacente y una zonificación urbana, acorde con el contexto de su entorno y usos de sus colindantes, teniendo en cuenta que se encuentra fuera del límite del área de Expansión del Plan de Desarrollo Urbano de Ica. La presente propuesta desarrolla los conceptos integradores de la visión integral del territorio, en función a la normatividad urbanística y arquitectónica vigente, teniendo como objetivo establecer la zonificación, la reglamentación respectiva, el sistema de vías primarias y locales; para que con ello se permita la integración a la trama urbana existente y pueda sobre el mismo realizarse posteriormente la ejecución de un proyecto de habilitación urbana.

1.2. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

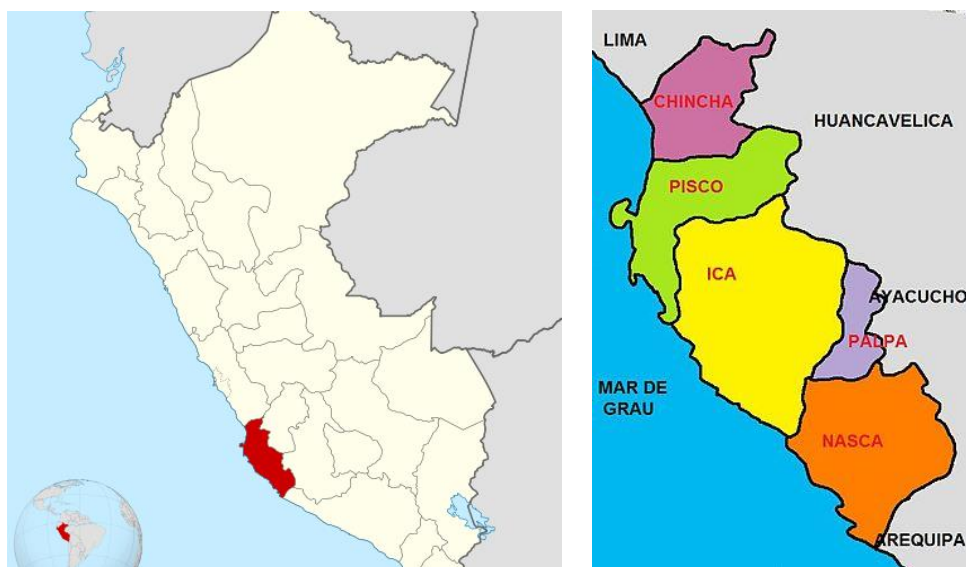


Imagen N°01. Límites políticos, región, provincia.

El departamento de Ica se encuentra en la costa central del Perú, y su capital, del mismo nombre a una distancia de 300 kilómetros al sur de la ciudad de Lima. Cuenta con una superficie de 21 327 83 km² y su altura fluctúa entre los -2 m.s.n.m. (Paracas), hasta los 3,796 m.s.n.m. (San Pedro de Huacarpansa).

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m. Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14° 14' 00" Sur
- Longitud: 75° 43' 24" Oeste.

Está conformada por 14 distritos, donde el distrito de Ica posee más del 45% de su población. Límites provinciales:

- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.



Distritos de la provincia de Ica

Imagen N°2. Distritos de la Provincia de Ica

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI al año 2023 la ciudad de Ica posee una población de 355 mil habitantes, tal como se visualiza en el siguiente cuadro, denotándose un rápido crecimiento poblacional.

Distritos de la provincia de Ica

Ubigeo	Distritos (14)	Creación	
		Norma	Publicación
110101	Ica	Decreto	25-06-1855
110102	La Tinguiña	Ley n.º 13791	28-12-1961
110103	Los Aquijes	Ley n.º 5566	29-11-1926
110104	Ocucaje	Ley n.º 23833	18-05-1984
110105	Pachacútec	Ley n.º 15114	24-07-1964
110106	Parcona	Ley n.º 14046	17-03-1962
110107	Pueblo Nuevo	Ley s/n	30-01-1871
110108	Salas	Ley n.º 5030	11-02-1925
110109	San José de los Molinos	Ley s/n	14-11-1876
110110	San Juan Bautista	Decreto s/n	24-01-1964
110111	Santiago	Ley s/n	31-10-1870
110112	Subtanjalla	Ley n.º 13174	10-02-1959
110113	Tate	Ley n.º 14843	24-01-1964
110114	Yauca del Rosario	Decreto s/n	25-06-1855



Imagen N°03. Imagen Satelital del predio dentro de la ciudad de Ica.

El área de estudio se encuentra ubicado en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica; denominado Lote 2, que formo parte del predio denominado las Lomas. Se accede iniciando desde la Panamericana Sur, pasando tierra prometida llegando al km 8.7 de la carretera Ica - Carhuaz.



Imagen N°04. Imagen Satelital del predio del Planeamiento integral

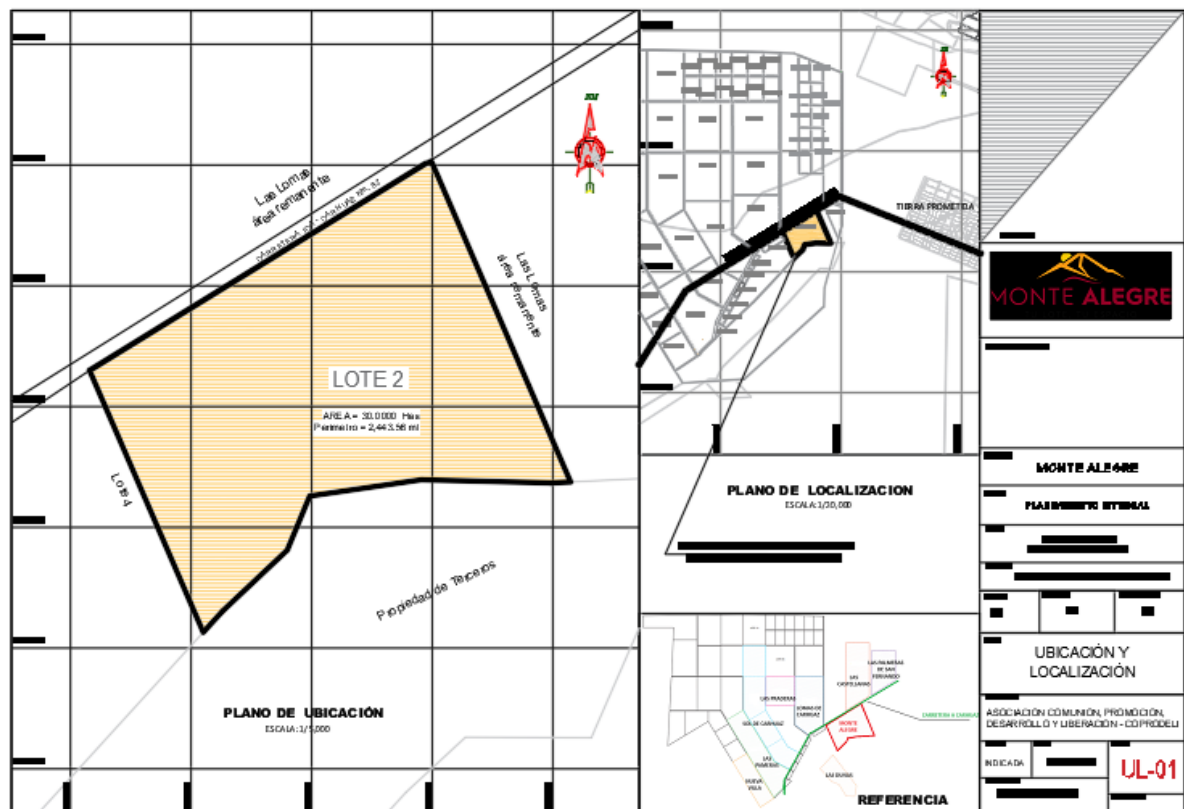


Imagen N°05. Plano de Ubicación y Localización UL-01

2. DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

2.1. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

PROPIETARIO: LA ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION – COPRODELI, inscrito en la P.E. N° 70000278 del Registro de Personas Jurídicas de la oficina registral del Callao, con RUC: 20138693326 y domicilio fiscal en Av. Guardia Chalaca Nro. 1371 – Urbanización Santa Marina (a 1 Cdra Cruce Av.Saenz Peña y Colonial) - Prov. Const. del Callao, Perú;

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS:

Área: **30.0000** Has
 Perímetro: **2,443.56** ml.

-POR EL NORTE: Con línea quebrada de cuatro tramos; vértice P1 al vértice P2, con una distancia de **109.41** ml; del vértice P2 al vértice P3, con una distancia de **241.10** ml; del vértice P3 al vértice P4, con una distancia de **302.79** ml y del vértice P4 al vértice P5, con una distancia de **11.26** ml, colindan con ÁREA REMANENTE (predio las Lomas, carretera a Carhuaz de por medio).

-POR EL ESTE: Con línea recta de un tramo; del vértice P5 al vértice P6, con una distancia de **579.47** ml; colinda con ÁREA REMANENTE (predio las Lomas).

-POR EL SUR: Con línea quebrada de 6 tramos; vértice P6 al vértice P7, con una distancia de **32.48** ml; del vértice P7 al vértice P8, con una distancia de **215.42** ml; del vértice P8 al vértice P9, con una distancia de **186.96** ml; del vértice P9 al vértice P10, con una distancia de **97.05** ml; del vértice P10 al vértice P11, con una distancia **147.30** ml y del vértice P11 al vértice P12, con una distancia de **47.47** ml; colinda con el LOTE 2 (Área no registrada).

-POR EL OESTE: Con línea recta de un tramo; del vértice P12 al vértice P1, con una distancia de **472.85** ml; colinda con el LOTE 4. (Las Lomas).

COORDENADAS UTM PSAD 56

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	109.41	98°3'44"	412031.6162	8444659.9021
P2	P2 - P3	241.10	179°59'60"	412124.8313	8444717.1845
P3	P3 - P4	302.79	180°0'0"	412330.2478	8444843.4165
P4	P4 - P5	11.26	172°22'2"	412588.2201	8445001.9451
P5	P5 - P6	579.47	89°34'14"	412598.5114	8445006.5139
P6	P6 - P7	32.48	69°13'27"	412829.6591	8444475.1443
P7	P7 - P8	215.42	175°52'10"	412797.2125	8444473.5952
P8	P8 - P9	186.96	189°41'40"	412581.8554	8444478.8480
P9	P9 - P10	97.05	239°4'59"	412396.8535	8444451.8687
P10	P10 - P11	147.30	155°52'20"	412359.5262	8444362.2833
P11	P11 - P12	47.47	184°20'34"	412252.2439	8444261.3541
P12	P12 - P1	472.85	65°54'51"	412220.2330	8444226.3037

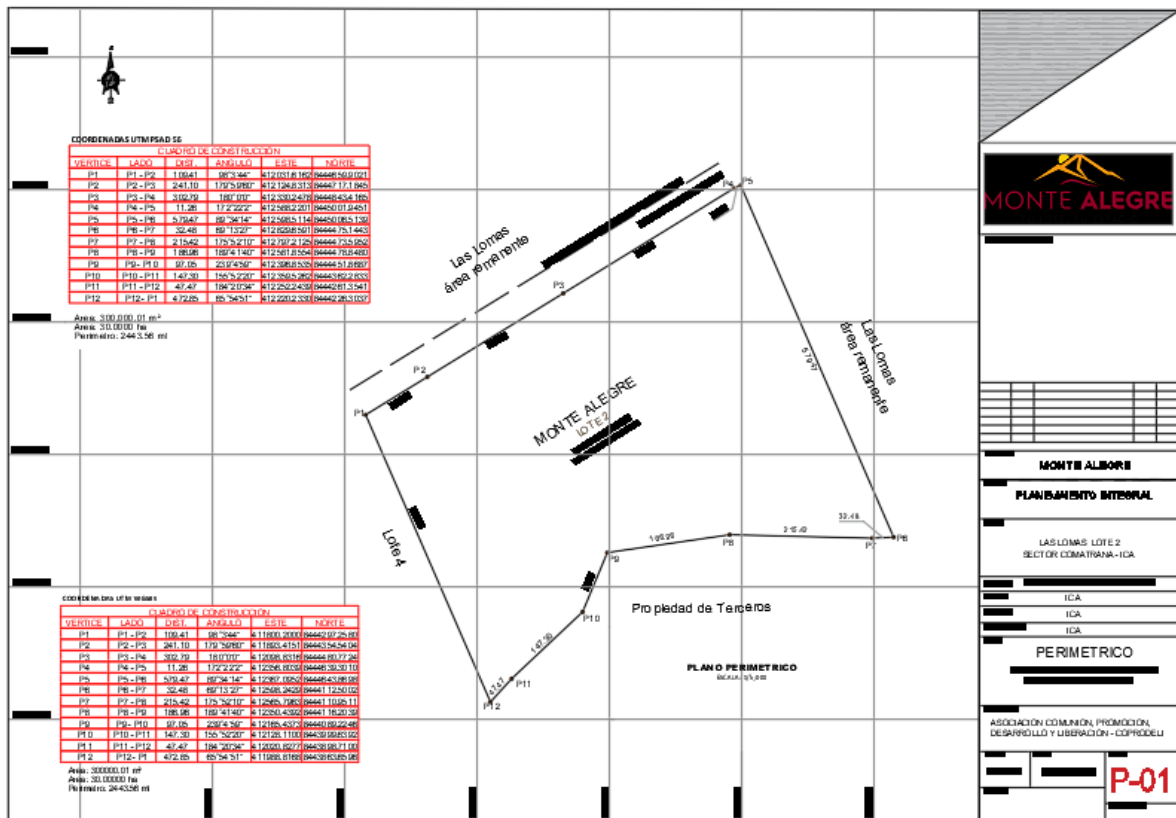


Imagen N°06. Plano Perimétrico

2.2. CARACTERISTICAS DE LA ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO

La zona está conformada por dunas naturales características de la ciudad de Ica, posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27°C y en invierno de 18°C. Normalmente, la temperatura máxima no excede de 30°C y la mínima no desciende de 8°C.

Se encuentra rodeado por otros proyectos inmobiliarios, la ruta de acceso es a través de la carretera a la playa de Carhuaz km 8.7 partiendo desde la Panamericana Sur con pista asfaltada.

Como entorno inmediato se encuentra varios proyectos inmobiliarios en pleno desarrollo y que a futuro conformaran la denominada nueva Ica, estos proyectos en mención son los siguientes:

- Proyecto Las Castellanas
- Proyecto Las Palmeras de San Fernando
- Proyecto Las Lomas de Carhuaz
- Proyecto Las Praderas
- Proyecto Las Palmeras de Carhuaz
- Proyecto Sol de Carhuaz
- Proyecto Las Dunas de Carhuaz
- Proyecto Nueva villa



3. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

3.1. OBJETIVOS

De acuerdo a lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de la provincia de Ica (2020 – 2030), se tiene que el mismo indica un conjunto de objetivos generales y específicos para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

3.1.1. OBJETIVO GENERAL

“Mejorar la calidad de vida de la población a través del acceso a servicios básicos de calidad, la igualdad de oportunidades y el fortalecimiento y modernización del estado y la participación ciudadana”

3.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATÉGICOS

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de PI, se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 2 y 3 de acuerdo a lo siguiente:

- OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO 1:

La propuesta de Planeamiento Integral tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en la línea con la formalidad, siguiendo los estipulados contenidos en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de los mismos, de corresponder, siguiendo los parámetros que disponga la regulación existente y adecuando las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.

- OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de Carhuaz surge en mérito a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya subyacente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, y también en complemento a ello un variedad de oferta que incluye lotes en habilitaciones urbanas, así como opciones de segunda vivienda, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

- OBJETIVO ESTRATÉGICO ESPECÍFICO 3:

La propuesta de planeamiento integral contempla la formulación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

3.2. ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2020 – 2030), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

3.2.1. UBICACIÓN Y ENTORNO

El área de estudio se encuentra ubicado en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica; denominado Lote 2, que formo parte del predio denominado las Lomas. Se accede iniciando desde la Panamericana Sur, pasando tierra prometida llegando al km 8.7 de la carretera Ica - Carhuaz.

Como entorno inmediato se encuentra varios proyectos inmobiliarios en pleno desarrollo y que a futuro conformaran la denominada nueva Ica, estos proyectos en mención son los siguientes:

- Proyecto Las Castellanas
- Proyecto Las Palmeras de San Fernando
- Proyecto Las Lomas de Carhuaz
- Proyecto Las Praderas
- Proyecto Las Palmeras de Carhuaz
- Proyecto Sol de Carhuaz
- Proyecto Las Dunas de Carhuaz
- Proyecto Nueva villa

3.2.2. CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en un sector de alto crecimiento poblacional del área urbana consolidada de la ciudad de Ica, la cual posee equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta con una excelente conectividad, dada su cercanía al eje Carretera Ica - Carhuaz., con esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.



CARRETERA ICA – CARHUAZ

3.2.3. EXPOSICION A RIESGOS DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja exposición al riesgo de desastres naturales. Ello se puede verificar en el análisis de riesgos de desastres. Cabe recalcar que, en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

3.3. NECESIDADES

El Plan Integral busca resolver las necesidades existentes de vivienda, de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios públicos destinados a equipamientos urbanos, siendo la generación de los mismos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090. La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021 (Porcentaje)					
Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Imagen N°07. Cuadro de hogares con déficit habitacional 2018-2021

Fuente: INEI

Adicionalmente es conocida la brecha existente sobre el acceso a los servicios básicos de donde el servicio de saneamiento (alcantarillado) es el que posee el mayor déficit de acceso y además ha visto un estancamiento en los avances sobre el mayor acceso al servicio.

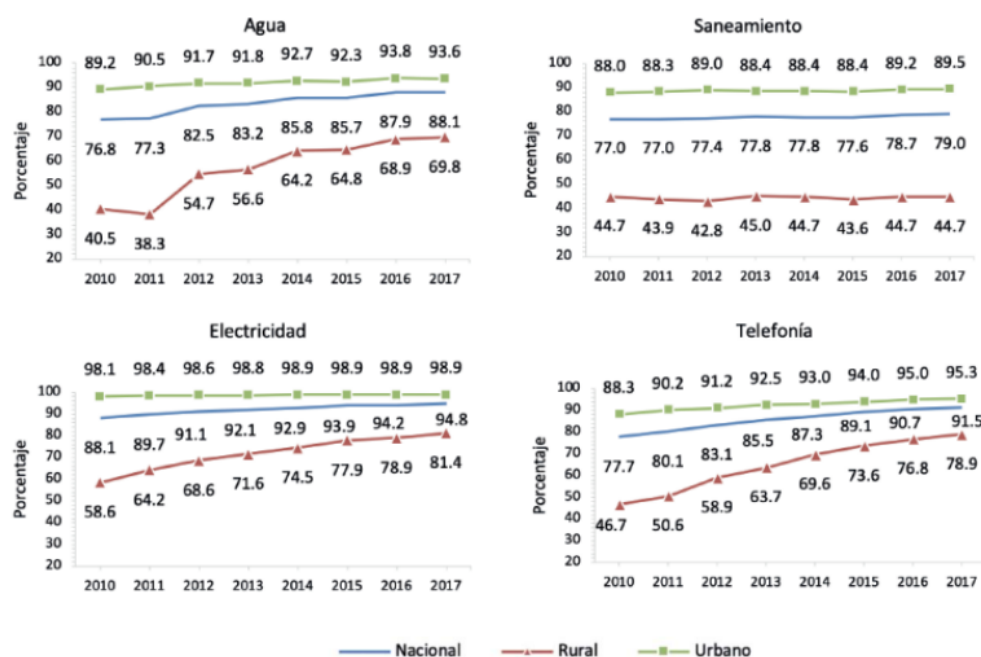


Imagen N°08. Evolución del porcentaje de hogares con acceso a los servicios básicos en el Perú entre los años 2010 y 2017. Fuente: INEI – MIDIS DGSE

4. ANALISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA VIGENTE

4.1. MARCO NORMATIVO

La propuesta de planeamiento integral, se encuentra sustentado por la siguiente normativa Nacional.

- LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ

Artículo 192: Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

Artículo 191: 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.

Su competencia abarca, 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, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

- LA LEY 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN

Promulgada el 20 de julio del 2002; define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, 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

- LA LEY N°27867, LEY ORGÁNICA DE LOS GOBIERNOS REGIONALES

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, 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.

- LA LEY N°28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE

Publicada el 13 de octubre de 2005, 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.

- LEY N°30494, “LEY QUE MODIFICA LA LEY N°29090”, “LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES”, PUBLICADA EL 02 DE AGOSTO DEL 2016.

Establece 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 localización 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.

- **LEY N°31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, PUBLICADA EL 25 DE JULIO DEL 2021.**

Establece en los Numerales 22.1 y 22.3 del Artículo 22°, como instrumentos de Planificación Urbana Complementarios: el Plan Específico – PE y el Plan Integral – PI, los mismos que deberán ser aprobados por las Municipalidades Provinciales y que se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

- **DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.**

Artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI)

66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda. PLANEAMIENTO INTEGRAL PREDIO LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA ICA. 66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato. - ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA”, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

4.2. IMPACTO SOBRE EL MODELO URBANO PROPUESTO

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área intermedia entre el sector urbano consolidado y los núcleos de sectores Agro-urbano, en esa línea, la presente propuesta se constituye como un elemento integrador entre estos núcleos, y que además genera servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios para la consolidación de este escenario.



ENTORNO RELACIONADO AL PROYECTO MATERIA DE P.I.

4.3. ZONIFICACION ACTUAL Y USOS DEL SUELO

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia, se puede determinar que el conjunto de predios materia del Planeamiento Integral recaen sobre **Zona de Reserva Paisajística (ZRP)**. Al respecto, cabe resaltar que ambas no contemplan como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación Residencial, ubicados en especial hacia los sectores norte y este, algunos de ellos en proceso de consolidación.



Imagen N°09. Detalle de la Zonificación del predio en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

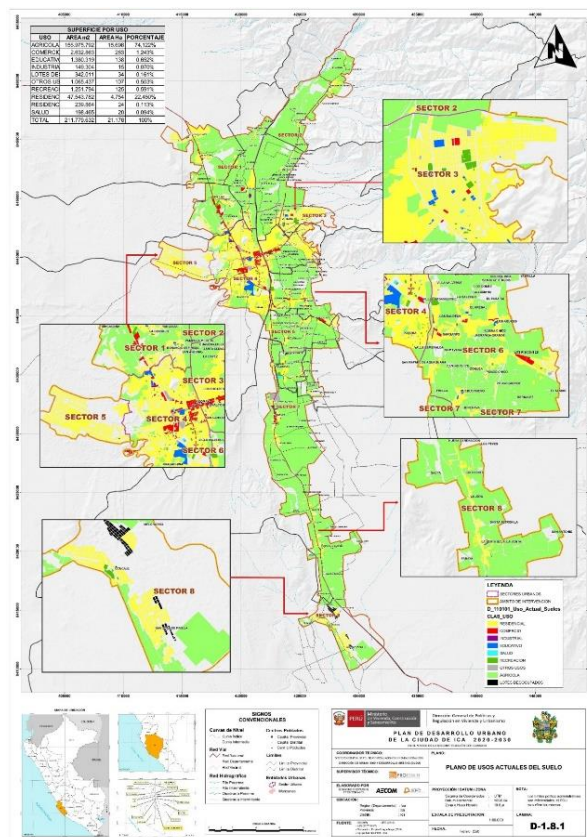


Imagen N°10. Zonificación de la ciudad de Ica por sectores

Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC

En el sector materia de la propuesta se ha desarrollado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.

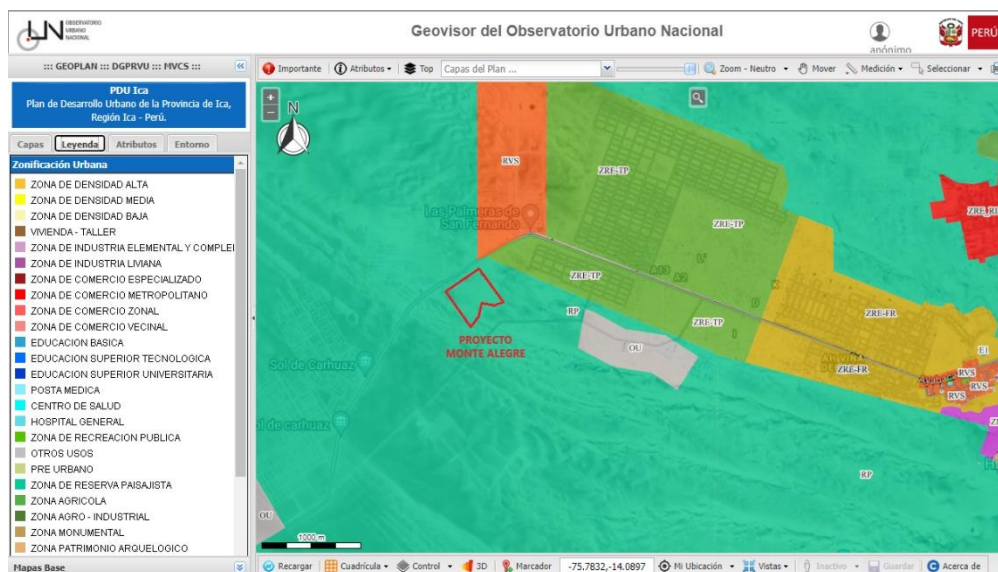


Imagen N°11. Detalle de los usos de suelo en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

4.4. DENSIDAD URBANA

El departamento de Ica se encuentra ubicado en la costa sur central del litoral peruano, abarcando una superficie de 21 328 km², equivalente al 1,7 por ciento del territorio nacional, la que incluye 22 km² de superficie insular oceánica. Limita por el norte con Lima, por el este con Huancavelica y Ayacucho, con Arequipa por el sur y al oeste con el océano Pacífico. Políticamente se encuentra dividido en 5 provincias y 43 distritos, siendo su capital la ciudad de Ica que se encuentra a 406 m.s.n.m. y a 303 km de Lima.

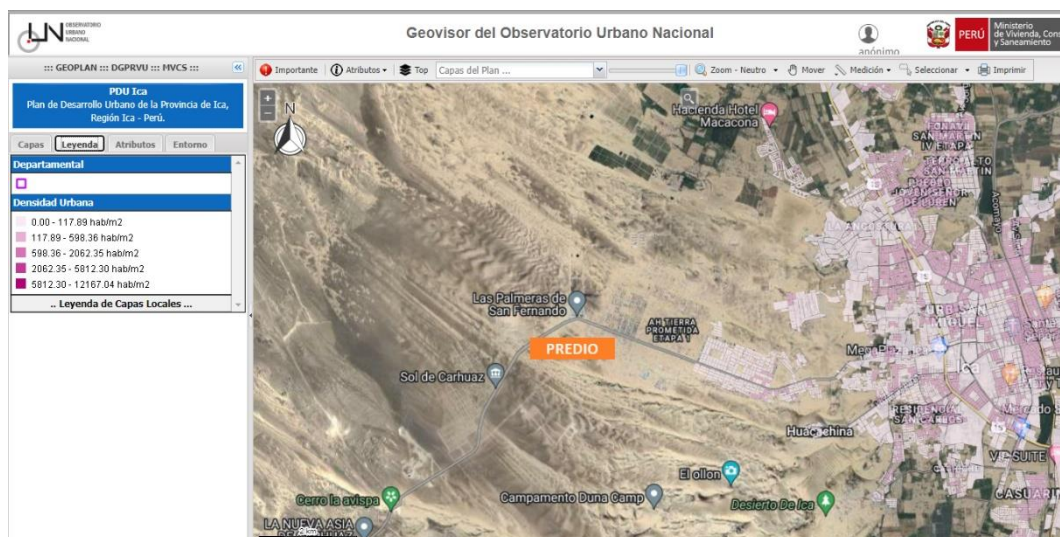


Imagen N°12. Detalle de la Densidad Urbana en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

4.5. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta de planeamiento integral son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (sector Tierra Prometida, Comatrana, las palmeras de San Fernando, etc.), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.



Imagen N°13. Detalle de las alturas de las edificaciones en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

4.6. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

La mayor parte de la red vial en la provincia de Ica se encuentra asfaltada, atendiendo los volúmenes del transporte privado, público y de carga permitiendo al sector la conexión a través del sistema vial, interconectando el tránsito local, distrital y provincial.



Imagen N°14. Detalle del esquema vial en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

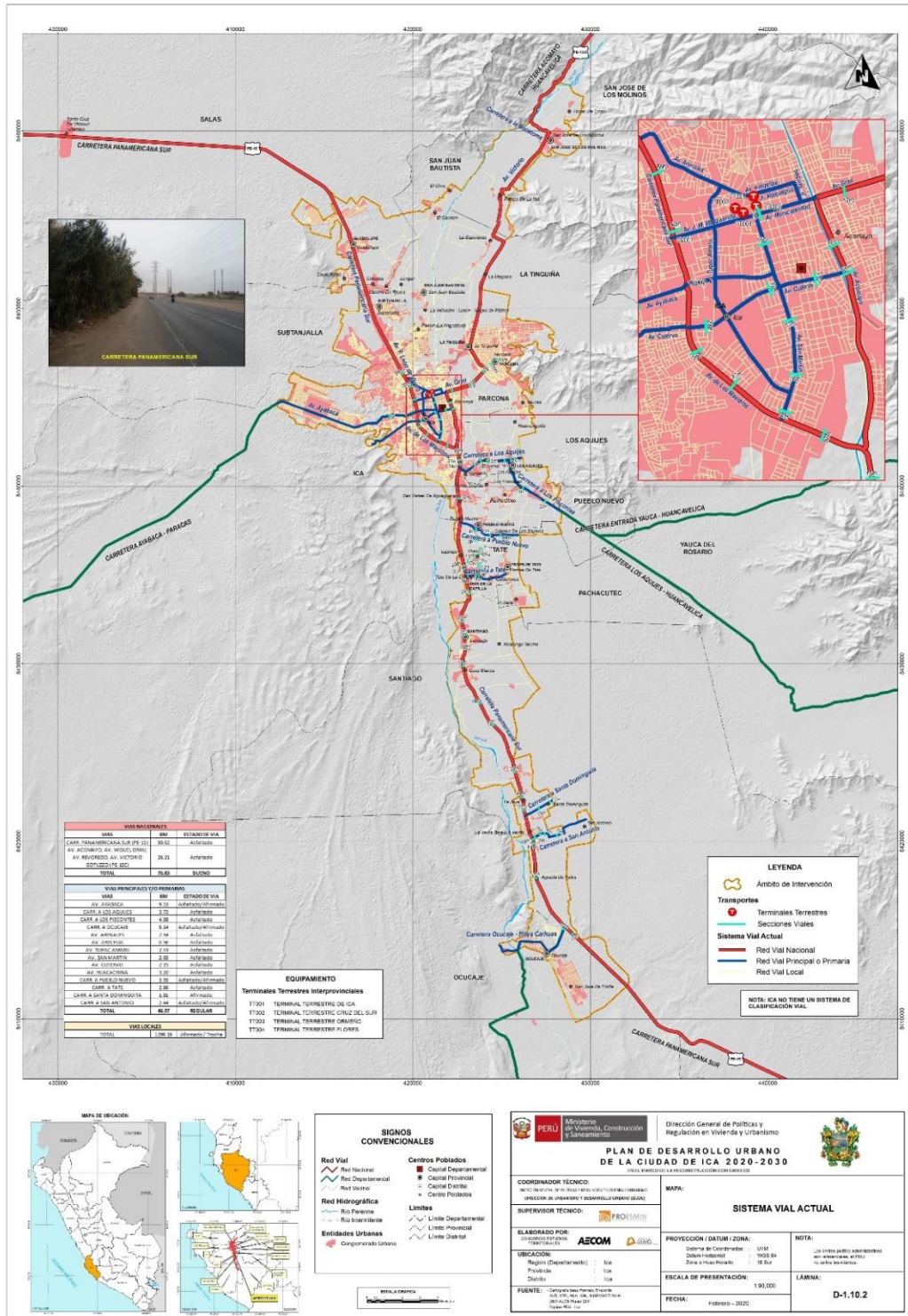


Imagen N°15. Sistema vial actual de la ciudad de Ica

Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC.

4.7. COBERTURA ELECTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

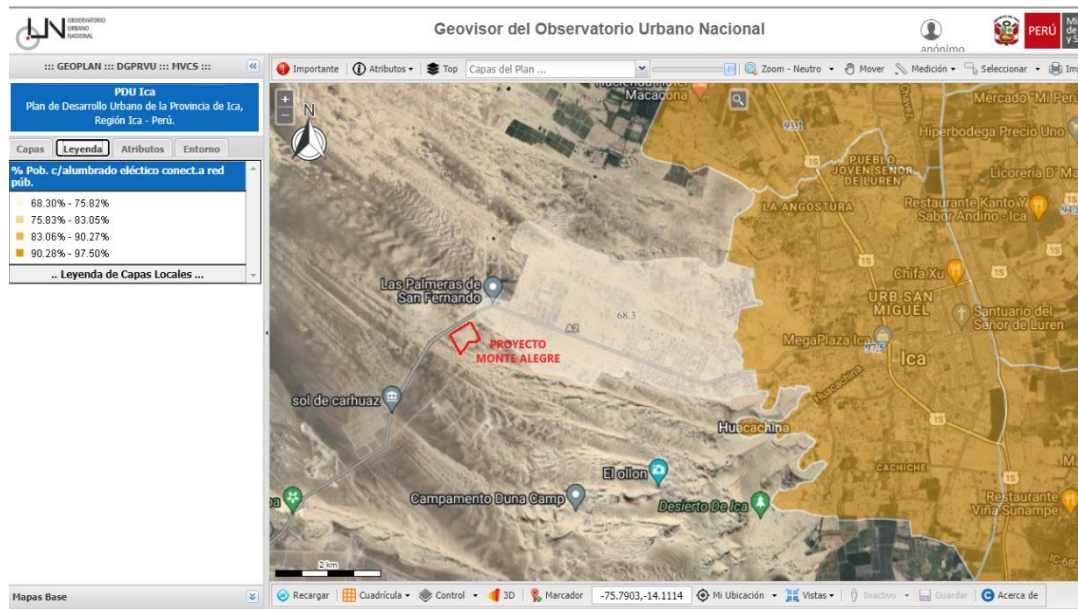


Imagen N°16. Detalle de la cobertura eléctrica en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.



Imagen N°17. Detalle de la cobertura eléctrica en la actualidad dentro del Diagnóstico Urbano Físico Espacial de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.


www.electrodunas.com

Ica, 25 de setiembre de 2023

GC - AC- 1234 - 2023/PO

Señora:
Deysi Judith Astohuaman Rupire
 Ingeniero Proyectista
 Urb. Santo Domingo de Marcona, Mza. C, Lote N°12 - Ica
Ica. -

ASUNTO : Factibilidad de Suministro Eléctrico de la Red de Distribución Primaria en 10/22.9 kV, para la electrificación de la Habilitación Urbana "Monte Alegre", M.D. 957 KW (700 Lotes) - Ica.

Referencia : Documento S/N. Recepcionado de fecha 19/09/2023
Solicitud N° SOL-2023-001282, N° EXP-2023-000545.

Nos dirigimos a usted en atención a su documento de la referencia, para manifestarle que el Suministro de Energía Eléctrica para la electrificación de la Habilitación Urbana "Monte Alegre", Distrito de Ica, Provincia de Ica y Departamento de Ica, se encuentra dentro de nuestra Área de Concesión, siendo factible atender el suministro de energía eléctrica mediante un Sistema de Distribución en 10/22.9 kV, para la potencia requerida.

Cabe señalar que la factibilidad otorgada tendrá vigencia hasta setiembre del 2025.

Además, le damos a conocer que, para la obtención del Punto de Diseño, deberán cumplir con adjuntar todos los requisitos señalados en la Norma Técnica DGE: "Norma de Procedimientos para la Elaboración de proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en zonas de concesión de Distribución", aprobada mediante R. D. N° 018-2002-EM/DGE" vigente a partir del 01 de enero del 2003.

Asimismo, damos a conocer que su solicitud ha sido codificada con el **N° EXP-2023-000545**, el mismo que deberá tener en cuenta en todos los trámites de electrificación.

Sin otro particular, quedamos de Usted.

Atentamente.



GUSTAVO JAVIER MICHELENA
 GERENTE COMERCIAL
 ELECTRO DUNAS S.A.A.



ElectroDunas
 Ing. Gustavo Michelena
 APODERADO

ANEXO: Se adjuntar Carta de Cronograma de Ingreso de Carga y Compromiso de Inversión.

Ica
 Panamericana Sur km. 300.5
 La Angostura Ica Perú

Chincha
 Ca. Los Angeles 185
 Chincha Alta Ica Perú

Pisco
 Av. San Martín 882
 Pisco Ica Perú

Nasca
 Ca. Juan Matta 912
 Nasca Ica Perú

4.8. COBERTURA DE AGUA Y DESAGÜE

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan reservorios elevados, pozos tubulares y Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales, que se encuentran en un radio promedio de 5 km a 10 km del polígono, ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

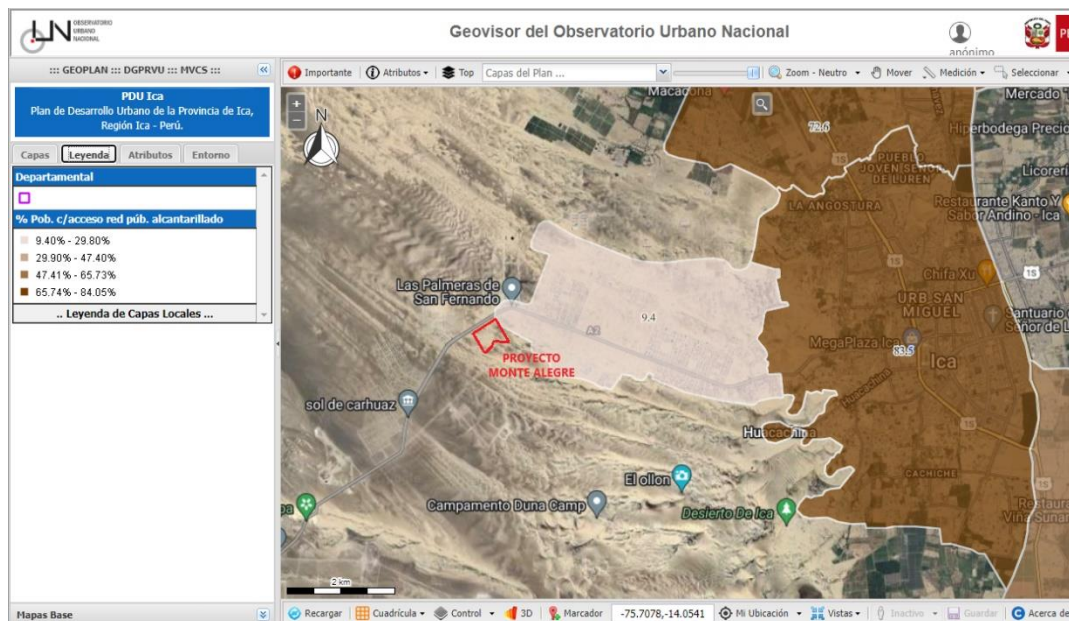


Imagen N°18. Detalle de la cobertura de desagüe en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.



Imagen N°19. Detalle de la cobertura de agua potable en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO**

Ica, 06 de julio de 2022

QUE:

Visto la solicitud de fecha 30 de junio de 2022 en curso sobre la Factibilidad del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el proyecto Inmobiliario Monte Alegre ubicado en el Sector de Comatrana, distrito de Ica, provincia de Ica y departamento de Ica,

CONSIDERANDO:

Que, la Junta Administradora de Servicios de Saneamiento EMACARHUAZ, reconocida mediante Resolución de Alcaldía N° 030-2021 ALC/MDS, que tiene como objetivo brindar un adecuado servicio de agua potable y alcantarillado a las personas, entidades y poblaciones de la jurisdicción del Sector de Comatrana, siempre y cuando cumplan con los requisitos de ley.

Que, la solicitud para la Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el proyecto Inmobiliario Monte Alegre ubicado en el Km. 8 de la Panamericana camino a CARHUAZ del Sector Comatrana impulsada por la empresa **COMPAÑÍA INMOBILIARIA CRBR SAC**, debidamente representada por su Gerente General ASTOHUAMAN RUPIRE DEYSI JUDITH.

Que, de acuerdo a la documentación presentada, la Presidencia de la Junta Administradora de Servicios de Saneamiento EMACARHUAZ, es de la siguiente opinión.

SE RESUELVE:

Primero: OTORGAR LA FACTIBILIDAD DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO para el proyecto inmobiliario denominado Monte Alegre ubicado en el Km 8 de la Panamericana camino a Carhuaz, Sector de Comatrana, distrito de Ica, provincia de Ica y departamento de Ica.

Segundo: Señalar que la presente factibilidad no autoriza la ejecución de obras propuestas en el estudio, ni la conexión de alcantarillado, debiendo el recurrente realizar los trámites correspondientes de sus conexiones propuestas ante la autoridad pertinente.

Tercero: Notificar, la presente factibilidad y su Anexo a **COMPAÑÍA INMOBILIARIA CRBR SAC**, debidamente representada por su Gerente General ASTOHUAMAN RUPIRE DEYSI JUDITH.

Regístrese, Comuníquese y Archívese.


JASS EMACARHUAZ
MARITZA GISELA PALOMINO LOPEZ
DNI: 41344873
PRESIDENTE

4.9. SERVICIOS PUBLICOS

Se cuenta con servicios de recolección de residuos sólidos administrados por la Municipalidad Provincial de Ica, así como servicio de seguridad ciudadana. Cabe mencionar que el relleno sanitario se encuentra aproximadamente a unos 7 Km del predio.



RELLENO SANITARIO – ICA

4.10. REFERENCIA DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Geovisor del Observatorio Urbano Nacional, es factible determinar que no existe polígono dentro de áreas protegidas o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta.



Imagen N°20. Detalle de áreas naturales protegidas en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

También como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es factible determinar que no existe polígono dentro de áreas declarada como patrimonio o sitio arqueológico.



Imagen N°21. Detalle de áreas arqueológicas en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5. ANALISIS DE RIESGO

El análisis de riesgo se da en materia de gestión de riesgos de desastres y adaptación al cambio climático de Ica., la identificación de las zonas con protección ambiental y ecológica, medidas de protección y prevención del riesgo y acciones que mejoren la calidad ambiental.

5.1. INUNDACION

5.1.1. PELIGRO POR INUNDACION

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundaciones fluviales, ha sido obtenida del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo al conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

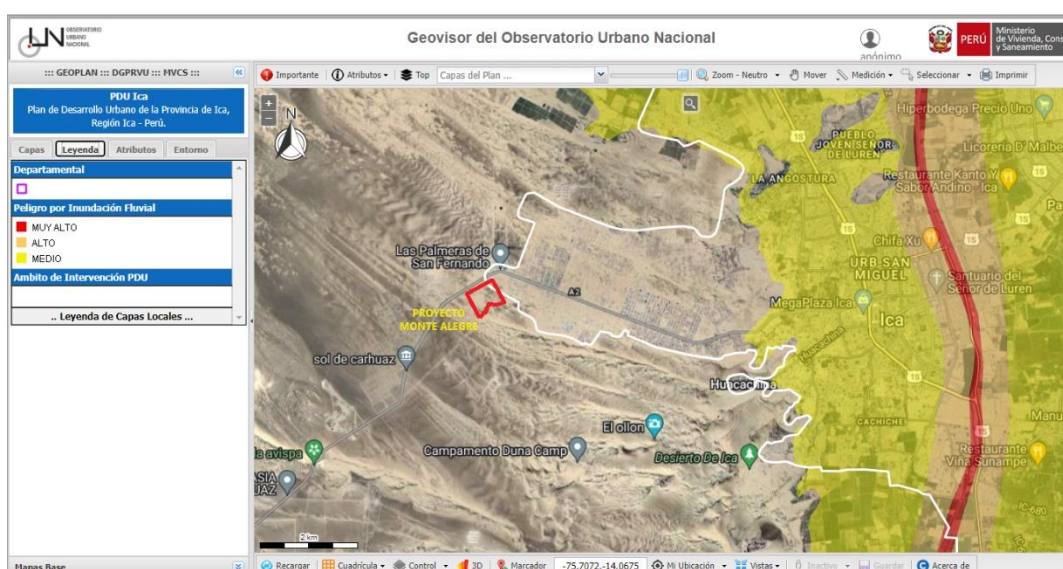


Imagen N°22. Detalle de las zonas con peligro de inundación en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

Respecto al peligro por inundación, se destaca la condición de baja exposición a este tipo de ocurrencias, al estar el área materia de la solicitud elevada ligeramente sobre el valle circundante, además se encuentra alejado de cauces importantes o quebradas de aluviones, la zona se constituye como un área óptima para el desarrollo urbano al mostrarse ajena a este tipo de eventos. Por lo tanto, presenta una exposición al peligro **MUY BAJO**.



Zona donde se desarrollará el proyecto

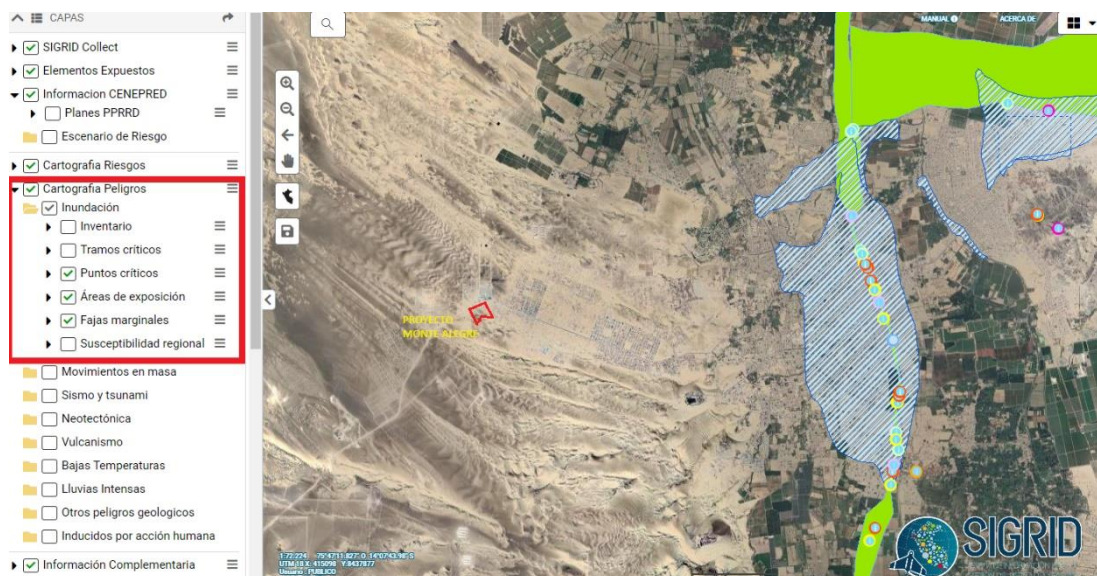


Imagen N°23. Detalle de las zonas con peligro de inundación

Fuente: Sistema de información para la gestión de riesgo de desastres (SIGRID) - CENEPRED

5.1.2. RIESGO POR INUNDACION

Debido al entorno del proyecto (dunas) y encontrándose alejado de las zonas de peligro hay una probabilidad de riesgo **MUY BAJO**

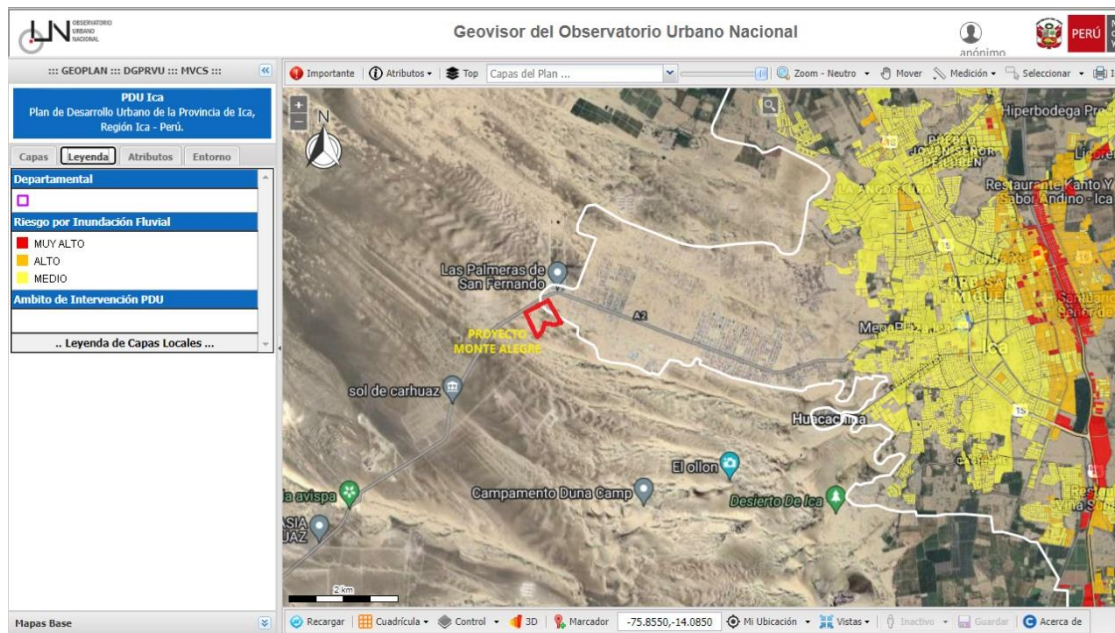


Imagen N°24. Detalle del riesgo por inundación en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.2. SISMOS

5.2.1. PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que los instrumentos de gestión y análisis actual determinan para el sector tiene un nivel de peligro **MUY ALTO**, colindante con una zona que no registra información de peligro por sismo, ello conforme la información contenida en el Portal GEOPLAN.



Imagen N°25. Detalle del peligro por sismos en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.2.2. RIESGO POR SISMOS

De acuerdo a la exposición de la zona se encuentra con **RIESGO MUY BAJO** ante eventos sísmicos, pero con ocurrencias en intervalos prolongados (10 a 15 años en promedio).



Imagen N°26. Detalle del Riesgo por sismos en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.3. FLUJOS DE DETRITOS

Los flujos de detritos son uno de los procesos de remoción en masa más destructivos en todo el mundo, dado que se generan en las zonas montañosas y se depositan en abanicos aluviales o llanuras aluviales. En consecuencia, Los flujos de detritos son un tipo de proceso de remoción y transporte en masa de sedimento controlado por la gravedad, en el que el material está saturado en agua y se comporta mecánicamente como un fluido no newtoniano. Estos procesos ocurren tanto en ambientes subacuáticos como subaéreos. En el segundo caso están estrechamente ligados a ambientes de morfología montañosa, en los que la suma de pendientes altas y disponibilidad de material detrítico suelto crea un escenario favorable para su generación. También ocurren en ambientes volcánicos, con el nombre de lahares, donde generalmente hay participación de procesos volcánicos en su generación. Los flujos de detritos subaéreos propios de ambientes montañosos son conocidos como 'aluviones'. Consisten en una enérgica remoción de suelo, roca o ambos, en la que la rápida incorporación de agua, generalmente originada por lluvias intensas, crea una masa de baja resistencia que fluye gravitacionalmente, en general por cauces preexistentes, con un comportamiento mecánico similar al de un fluido viscoso y normalmente a gran velocidad. Dentro de este concepto amplio de flujo de detritos, se incluyen los llamados flujos o corrientes de barro, como una subcategoría. Por sus características catastróficas, al causar perturbaciones violentas en las condiciones físicas de la superficie, los flujos de detritos son procesos que se pueden considerar como un peligro geológico. Además, los 'aluviones' son usualmente desastrosos

5.3.1. RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS

El predio materia del planeamiento integral presenta no presenta exposición referente al flujo por detritos, por ende, el riesgo es **MUY BAJO**. Debido a que se encuentra en una zona alejada a los posibles escenarios de ocurrencia.



Imagen N°27. Detalle del Riesgo por flujos de detritos en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.3.2. PELIGRO POR FLUJOS DE DETRITOS

El predio materia del planeamiento integral presenta un nivel de peligro **BAJO**, referente al flujo por detritos

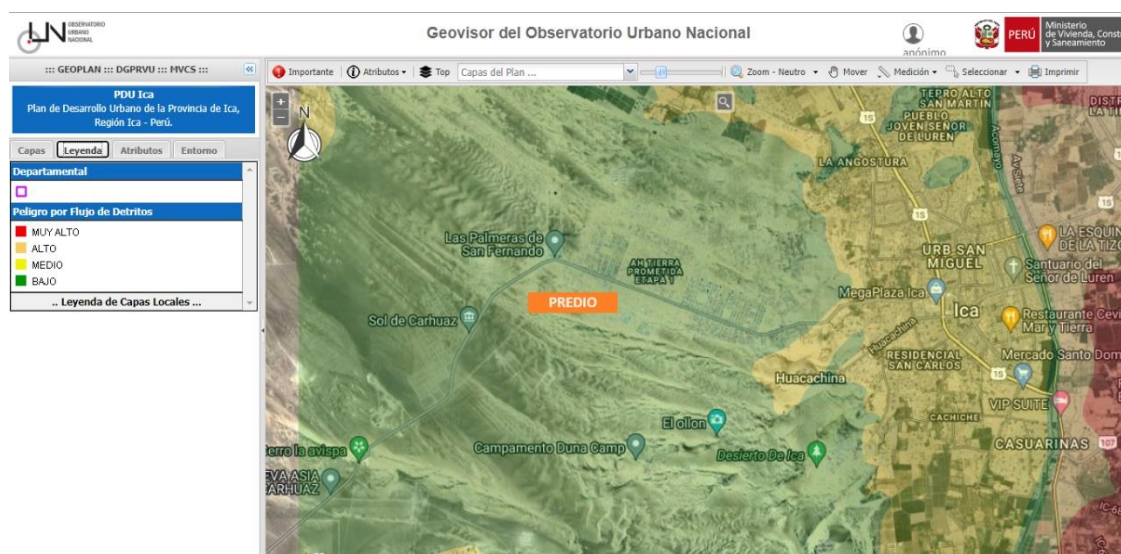


Imagen N°28. Detalle del peligro por flujos de detritos en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.4. ZONAS ARQUEOLÓGICAS

Una zona arqueológica es un lugar en el cual se ha preservado evidencia de actividades que han sucedido en el pasado, ya sean prehistóricas, históricas o casi contemporáneas, y que han sido investigadas utilizando la disciplina de la arqueología. El predio donde se encuentra ubicado el proyecto material de Planeamiento Integral, no se encuentra inmerso en dichas zonas.

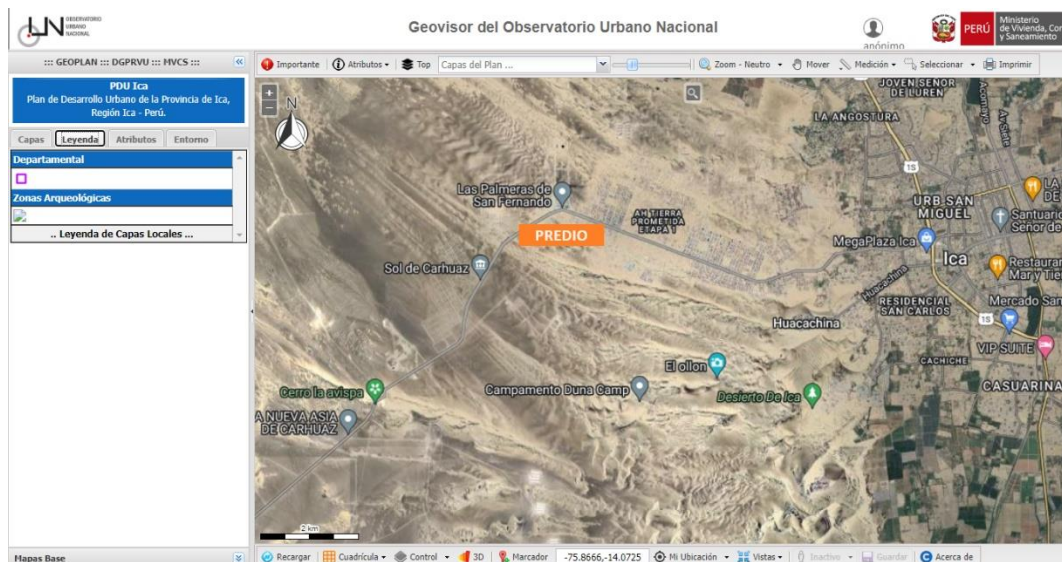


Imagen N°29. Detalle de Zonas Arqueológicas en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.5. AREAS NATURALES PROTEGIDAS

Las áreas naturales protegidas son espacios terrestres o marinos reconocidos, establecidos y protegidos legalmente por el Estado peruano por su importancia para la conservación de la biodiversidad y su contribución al desarrollo sostenible del país (su conservación corresponde al Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP).

El predio materia del planeamiento Integral se encuentra alejada de dicha área, por tanto, no presenta riesgo ni peligro para estas áreas naturales protegidas.



Imagen N°30. Detalle de Áreas Naturales Protegidas en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

5.6. ANALISIS GENERAL DE EXPOSICION A RIESGOS DE DESASTRES

5.6.1. RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo a la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres) y el SIGRID, se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo norte del área urbana de la ciudad de Ica, zonas de alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. El proyecto materia del Planeamiento Integral se encuentra alejada de esta zona, fuera del ámbito del de intervención y sus áreas colindantes.

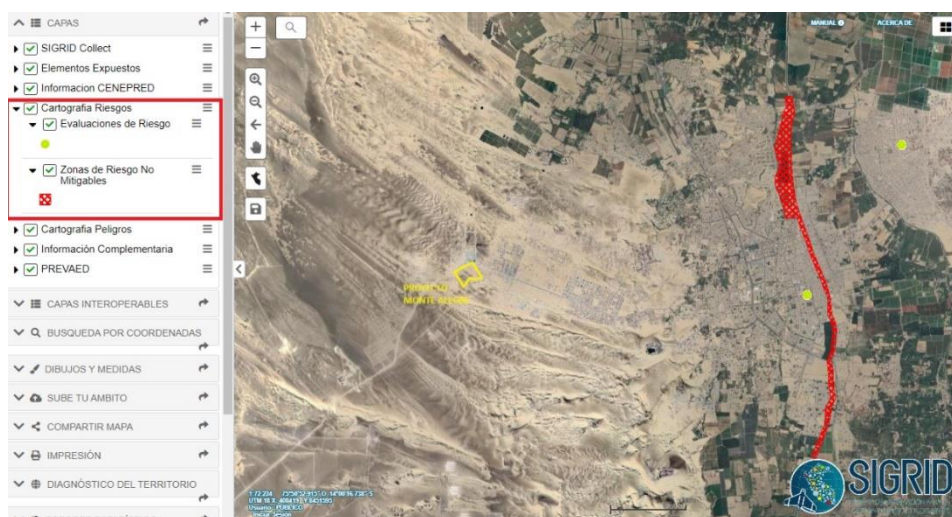


Imagen N°31. Detalle de las zonas con riesgo no mitigable

Fuente: Sistema de información para la gestión de riesgo de desastres (SIGRID) – CENEPRED

5.6.2. CAMBIO CLIMATICO

De acuerdo a los estudios realizados, el cambio climático tendrá un efecto significativo en el Perú, y la gradualidad de dichos impactos dependerá de los escenarios planteados de acuerdo a las anomalías de temperatura que se proyectan, donde existe una relación proporcionalmente directa entre altas temperaturas globales y mayores impactos. En el caso del Perú es importante destacar que se pronostican dos escenarios de mayor impacto, el primero caracterizado por un aumento de las precipitaciones durante el verano austral en la costa norte y central del país, mientras que en la sierra sur se espera un efecto contrario, el cual corresponde al aumento de ocurrencia de sequías y variaciones importantes de temperatura, influyendo en el derretimiento de glaciares y hielos perennes que persisten en ese sector hasta nuestra época.



En el caso preciso de Ica, el escenario más probable se constituye en un aumento de las probabilidades de sufrir inundaciones en las épocas de lluvia, diciembre - marzo, bajo esta lógica, las zonas de mayor propensión a sufrir los efectos de desbordes de ríos y quebradas son las que actualmente se encuentran en los sectores clasificados como de riesgo alto y muy alto por inundaciones.



Quebrada Cansas y Rio Ica

5.7. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO

Frente a escenarios tales como los descritos en los ítems anteriores, donde se evidencia la mayor probabilidad de ocurrencia de desastres climáticos, gatillados por el constante aumento de las temperaturas y por lo tanto mayores escenarios de precipitaciones anómalas, es importante establecer como medida fundamental, el desaliento y restricciones correspondientes para la ejecución de nuevos proyectos, consolidación y densificación urbana de zonas consideradas como de Riesgos muy altos y altos, ello de la mano del traslado paulatino de dichas actividades hacia zonas de menor riesgo, promoviendo su consolidación y autonomía mediante la ubicación de equipamientos urbanos de relevancia en los nuevos sectores a desarrollar.

Previendo esos factores se estableció la zona para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Monte alegre, materia del Planeamiento Integral encontrándose alejado de las zonas con riesgo alto y muy alto ante desastres naturales en ciudad de Ica.



Imagen N°32. Detalle de las zonas de Riesgo Alto y Muy alto ante desastres naturales en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica

6. PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

En concordancia con el RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica.

El DS. N°012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que el Planeamiento Integral como instrumentos técnico - normativo complementa lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para la Provincia de Ica en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano).

En esta perspectiva, la presente propuesta de Planeamiento Integral del predio **LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA ICA** se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración municipal referida a la política de Gestión ordenada del territorio y mejora del hábitat, concordante con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 - 2030.

Considerando que el predio rustico descrito, se encuentra ubicado en **Zona de Reserva Paisajística (ZRP)** afectado con alto valor natural, cultural y patrimonial, incluye la ronda hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las andenerías prehispánicas la cual se seguirá con los protocolos de CIRA y PMA para que hagan compatible su trasformación en zona Urbana; teniendo su cercanía a zonas de desarrollo urbano como Asociación Fernando Cillóniz (ZPE-TP), Asociación vivienda digna (ZPE-TP), Tierra prometida (ZRE-FR) y zonas consolidadas como Comatrana (RDB),.

Se ha considerado PROPONER la siguiente Zonificación, que, como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en su anexión al ÁREA URBANA con fines de vivienda y comercio, considerando que hay factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica, agua potable y alcantarillado. Además, se encuentra próximo a áreas urbanas consolidadas y de desarrollo urbano.

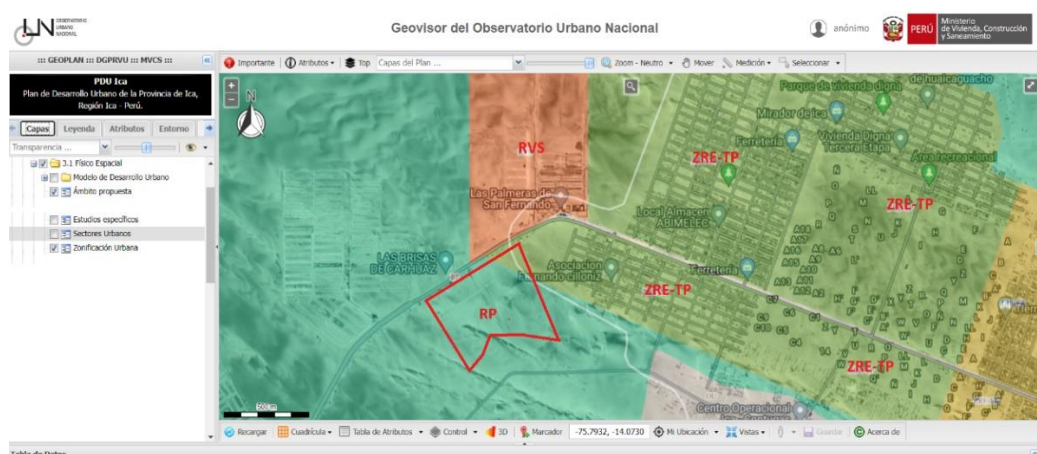


Imagen N°33. Detalle de la Zonificación del predio en la actualidad dentro de la planificación urbana de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.



Imagen N°34. Sector 5, zonificación más próxima al proyecto dentro del plan de desarrollo urbano de Ica 2020 – 2030.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

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°012-2022-VIVIENDA, así como el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 – 2030. En el Plano de Zonificación, se indica la **Zonificación R**, perteneciente al **sector 5**, 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.

6.1. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO



Imagen N°35. Zonificación y uso de suelo propuesto

El proyecto de habilitación urbana contará con la siguiente zonificación:

- **Zona Residencial**, área urbana está destinada predominantemente al uso de vivienda presentando una zonificación como Residencial de Densidad Media (**RDM**)

USO DEL SUELO	
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
	Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas del tipo unifamiliar, multifamiliar o conjunto residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La densidad neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3170 hab/ha.

- **Zona Comercial**, sectorizado en **Comercio Metropolitano (CM)** y **Comercio Zonal (CZ)**

USO DEL SUELO	
CM	COMERCIO METROPOLITANO
	Es el conjunto comercial en el que los establecimientos, por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales.
CZ	COMERCIO ZONAL
	Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300000 habitantes, el comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor de bienes y servicios, predominantemente de consumo diario, así como los bienes intermedio y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal, es compatible con la zonificación RDM

- **Zona destinada para Educación (E)**

Para Educación, los planos de zonificación del PDU consignan: Educación Básica (E1 = Hasta 30,00 hab), Educación Superior Tecnológica (E2 = hasta 50,000 hab.), Educación Superior Universitaria (E3 = más de 50,000 hab). Siendo en este caso “E1”

- **Zonas de Recreación (ZR)**

Son áreas destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como Plazas, Parques, Campos Deportivos, Juegos Infantiles y Clubes deportivos. Las áreas agrícolas zonificadas como Zonas de Recreación, seguirán manteniendo su condición hasta que se viabilice su incorporación como Zona de Recreación mediante la evaluación de Planificación Integral y/o Plan Específico por parte del Instituto Municipal de Planeamiento, y la conformidad correspondiente.

- **Zonas destinadas a OTROS USOS (O)**

Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente. Se distinguen dos tipos:

- a) **Usos Especiales tipo 1 (OU1)**, que incluyen las siguientes instalaciones: Centros Cívicos; dependencias administrativas del Estado; culturales; establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero; establecimientos religiosos, asilos, orfanatos.
- b) **Usos Especiales tipo 2 (OU2)**, que incluyen las siguientes instalaciones: Terminales terrestres, ferroviarios, aéreos; grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos; Servicios Públicos como instalaciones de producción y almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas; establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas.

6.2. PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

En base al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. N°012-2022-VIVIENDA, se propone para la Habilitación Urbana, los siguientes Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

RDM	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA				
	USOS (1)				
PARAMETROS	UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		CONJUNTO RESIDENCIAL	
		Frente a calle	Frente a parque o avenida (2)	Frente a calle	Frente a parque o avenida (2)
Área del Lote Mínimo Normativo	90.00 m2	120.00 m2	300.00 m2	600.00 m2	800.00 m2
Frente Mínimo del Lote Normativo	6.00 ml	8.00 ml	10.00 ml	12.00 ml	18.00 ml
Retiro	NO EXIGIBLE	Retiro Frontal de 2.00 ml. Mínimo en calles y avenidas		Retiro Frontal de 3.00 ml. Mínimo en calles y avenidas	
		El retiro no será exigible en áreas consolidadas y/o con viviendas ubicadas en vías con secciones mínimas de 18 ml.			
Voladizos	Se autoriza la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones: 0.60 ml. a partir de 2.50 ml de altura, voladizos mayores exigirán el aumento del retiro de la edificación en una dimensión equivalente.				
Coefficiente de Edificación	Libre				
Densidad Neta Máxima	560 Hab/Ha	2100 Hab/Ha	3170 Hab/Ha	3000 Hab/Ha	3170 Hab/Ha
Área Libre	30%	30%	35%	35%	40%
Altura Máxima de Edificación	3 Pisos + Azotea	5 Pisos + Azotea	8 Pisos + Azotea	1.5(a+r)ml. (3)	
Estacionamientos	01 cada 01 vivienda				
Alineamiento de Fachada	No requiere				
Ochavos	Requerible solo en lotes en esquina que no cuenten con retiro				
Fines	CONSULTA TECNICA				

OBSERVACIONES:

(1)	Los proyectos que se desarrollen en el marco del FONDO MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m ² se acogen a los parámetros de altura de CONJUNTOS RESIDENCIALES, manteniendo como condicionantes la densidad neta y el área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2)	Avenida de 20 ml. a más de sección vial, con berma central; o frente a parque o plaza la cuales deben cumplir con la normativa vigente en áreas y dimensiones mínima a= ancho de vía y r= retiro.
(3)	Esta fórmula se aplica a vías de más de 16.20 ml. de sección, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en áreas y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 Pisos + Azotea. a=ancho de vía y r=retiro

C	COMERCIO	
PARAMETROS	COMERCIO ZONAL (CZ)	COMERCIO METROPOLITANO (CM)
Área del Lote Mínimo Normativo	EXISTENTE	
Frente mínimo del Lote Normativo		
Retiro	NO EXIGIBLE	
Voladizos	Se autoriza la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones: 0.80 ml. a partir de 3.00 ml de altura, voladizos mayores exigirán el aumento del retiro de la edificación en una dimensión equivalente.	--
Coefficiente de Edificación	Según Proyecto	
Densidad Neta Máxima	--	
Área Libre	En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo no se exigirá área libre a excepción de lo que indica el RNE para asegurar una ventilación e iluminación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se deberá aplicar el 30% mínimo de área libre.	
Altura Máxima de Edificación	6 Pisos + Azotea ó 1.5 (a+r) ml. (1)	1.5 (a+r) ml. (1)
Estacionamientos	Para el caso de edificaciones Comerciales Exclusivas de acuerdo a lo exigido en el numeral 3.7.2.3 de presente reglamento, En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda además de los estacionamientos exigidos para las áreas comerciales, se exigirá 01 estacionamiento cada 02 viviendas en las áreas residenciales.	
Alineamiento de Fachada	sujeto a la sección de vía aprobada	
Ochavos	Requerible solo en lotes en esquina que no cuenten con retiro	
Nivel de Servicios	Hasta 300,000 Hab	Desde 300,000 hasta 1,000,00 Hab
Fines	CONSULTA TECNICA	

OBSERVACIONES:

(1)	Esta fórmula se aplica a vías de más de 16.20 ml. de sección, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en áreas y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 Pisos + Azotea. a=ancho de vía y r=retiro
-----	--

OTROS PARAMETROS URBANISTICOS						
USOS	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	ALTURA DE EDIFICACION	COEFICIENTE DE EDIFICACION	AREA LIBRE	ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS
EDUCACION (E1)	Se registrarán por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante en su entorno					1 c/20 alumnos + 1 c/3 trabajadores docentes y administrativos, deberán estar ubicados dentro del predio y fuera del área libre propuesta además 1 de los cuales como mínimo deberá ser para personas con movilidad reducida.
ZONA DE RECREACION (ZR)	SEGÚN RNE					
OTROS USOS (O)	SEGÚN RNE					

6.3. APORTES MINIMOS REGLAMENTARIOS

Según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. N°012-2022-VIVIENDA. Y en base a la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, se propone para el Planeamiento Integral del Predio ubicado en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, denominado Lote 2, que formo parte del predio denominado las Lomas, Inscrito en la Partida N°11103105; se designan los siguientes aportes reglamentarios, donde las áreas serán propuestas en el proceso de diseño de habilitación urbana:

- a) El proyecto cuenta con lotes a un área mínima de 90 m² y frentes mínimos de 6 ml por tanto el tipo de viviendas proyectadas serán unifamiliares y multifamiliares, según ello el tipo de habilitación de para uso de vivienda será **R3 y R4**

Artículo 9.- En función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	AREA MINIMA DE LOTE	FRENTE MINIMO 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

Imagen N°36. Artículo 9 de la norma TH. 010 del RNE

- 1 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).
- 2 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).
- 3 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R3).
- 4 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Densidad Media (R4).
- 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 (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 aprobarán simultáneamente.
- 6 Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Alta Densidad (R5, R6 y R8).

En función de las características propias de su contexto urbano, las Municipalidades provinciales respectivas podrán establecer las dimensiones de los lotes normativos mínimos, de acuerdo con su Plan de Desarrollo Urbano, tomando como base lo indicado en el cuadro del presente artículo.

Imagen N°37. Artículo 9 de la norma TH. 010 del RNE

CUADRO RESUMEN DE AREAS DEL PROYECTO				
DESCRIPCION	AREA	AREA PORCENTAJE	APORTES PROYECTO	APORTES REGLAMENTARIOS RDM - CZ
AREA PARA VIVIENDAS	136,499.52 m ²	45.50 %	--	--
AREA PARA COMERCIO	25,110.45 m ²	8.37 %	--	--
RECREACION PUBLICA (PARQUES Y AREA DEPORTIVA)	26,202.18 m ²	8.73 %	8.73 %	8.00 %
EDUCACION	6,000.00 m ²	2.00 %	2.00 %	2.00 %
OTROS FINES	9,000.00 m ²	3.00 %	3.00 %	3.00 %
CALLES Y AVENIDAS	97,187.86 m ²	32.40 %	32.40 %	--
TOTAL	300,000.01 m²	100.00 %		

b) De acuerdo a su tipo se tienen los siguientes aportes:

Artículo 10.- De acuerdo a su tipo, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

Las Municipalidades provinciales podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas establecidas en su Plan de Desarrollo Urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana.

Imagen N°38. Artículo 10 de la norma TH. 010 del RNE

APORTES	
TIPO	AREA
AREA DEPORTIVA	735.00 m ²
PARQUE 1	2,783.08 m ²
PARQUE 2	1,637.98 m ²
PARQUE 3	1,050.00 m ²
PARQUE 4	2,509.50 m ²
PARQUE 5	960.81 m ²
PARQUE 6	7,215.80 m ²
PARQUE 7	5,791.29 m ²
PARQUE 8	3,518.72 m ²
EDUCACION	6,000.00 m ²
OTROS FINES	9,000.00 m ²

6.4. SISTEMA VIAL URBANO

La propuesta vial a nivel Del Planeamiento Integral del Predio ubicado en el Sector Comatrana del distrito, provincia y departamento de Ica, denominado **Lote 2**, que formo parte del predio denominado las Lomas, Inscrito en la Partida N°11103105; tiene el objetivo de definir la vialidad que permita la movilidad y la accesibilidad urbana hacia y desde el área a urbanizar del proyecto Monte Alegre y su conexión con la trama existente del centro urbano de la Provincia de Ica.

6.4.1. CRITERIOS FUNCIONALES

Los criterios funcionales básicos de la red vial, se encuentran definidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones. Próxima a la zona de estudio contamos con la Carretera a Carhuaz, vía que soporta importantes volúmenes de vehículos con circulación de mediana y alta velocidad, en condiciones de flujo libre. Une zonas de importante generación de tránsito, extensas zonas de vivienda, concentraciones comerciales e industriales.

Las Vía Arterial principal sería la Carretera Carhuaz. Luego están las vías colectoras, las cuales sirven para llevar el tránsito de las vías locales a las arteriales. 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 sujeta a las normas de secciones viales mínimas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

6.4.2. NORMATIVIDAD VIAL

En el Plano de Sistema Vial se muestra la propuesta vial para la Zonificación RDM, CM, y CZ, se propone las secciones de las vías colectoras y vías locales de acuerdo al Artículo 8 de la Norma GH.0.20 Componentes de Diseño Urbano contenida en el RNE, el cual establece los siguientes módulos en base al tipo de habilitación urbana.

Artículo 8.- Las secciones de las vías locales principales y secundarias, se diseñarán de acuerdo al tipo de habilitación urbana, en base a módulos de vereda de 0.60m., módulos de estacionamiento de 2.40m., 3.00m., 5.40m. y 6.00m., así como módulos de calzada de 2.70m., 3.00m., 3.30m. ó 3.60m., tratándose siempre de dos módulos de calzada, de acuerdo al siguiente cuadro:

Imagen N°39. Artículo 08 de la norma GH. 020 del RNE

TIPOS DE VIAS	VIVIENDA			COMERCIAL	INDUSTRIAL	USOS ESPECIALES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1.80	2.40	3.00	3.00	2.40	3.00
ESTACIONAMIENTO	2.40	2.40	3.00	3.00 - 6.00	3.00	3.00 - 6.00
PISTAS O CALZADAS	SIN SEPARADOR	CON SEPARADOR CENTRAL		SIN SEPARADOR	SIN SEPARADOR	SIN SEPARADOR
	2 MODULOS DE	2 MODULOS A CADA LADO DEL SEPARADOR		2 MODULOS DE	2 MODULOS DE	2 MODULOS DE
	3.60	3.00	3.30	3.60	3.60	3.30 - 3.60
				CON SEPARAD. CENTRAL: 2 MODULOS A C/ LADO		
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1.20			2.40	1.80	1.80 - 2.40
ESTACIONAMIENTO	1.80			5.40	3.00	2.20 - 5.40
PISTAS O CALZADAS	DOS MODULOS DE			2 MODULOS DE	2 MODULOS DE	2 MODULOS DE
	2.70			3.00	3.60	3.00

Imagen N°40. Artículo 08 de la norma GH. 020 del RNE

6.4.3. SISTEMA VIAL PROPUESTO

Para el planeamiento Integral propuesto, el sistema vial será el siguiente:

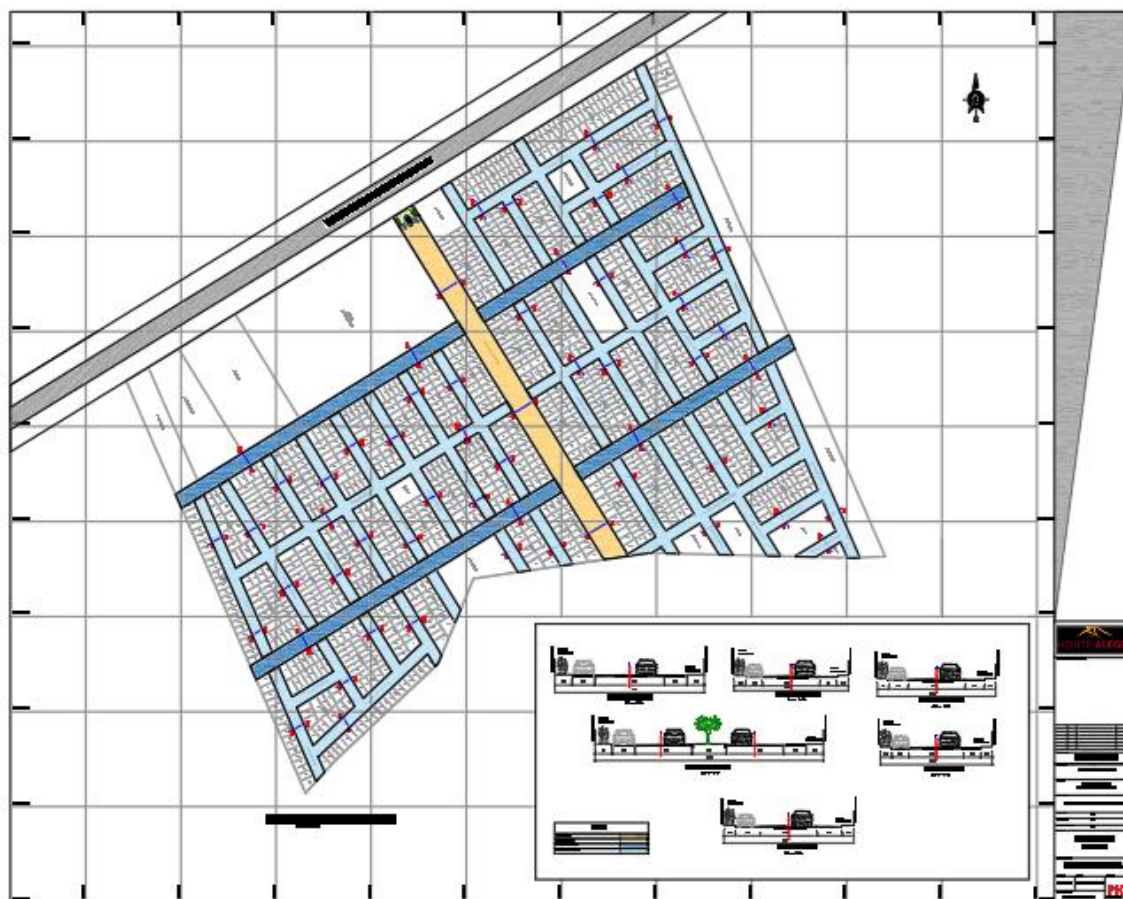


Imagen N°41. Sistema vial propuesto

LEYENDA	
VIA ARTERIAL	
VIA COLECTORA	
VIAS PRINCIPALES	
VIAS SECUNDARIAS	

A. VIAS ARTERIALES

Como vía principal Arterial se tiene la Carretera Ica - Carhuaz, siendo este el acceso principal que conecta el proyecto materia de habilitación con en el área de expansión urbana de Ica, así como con la Playa Carhuaz, que a su vez tendrá conexión con la nueva panamericana Sur.

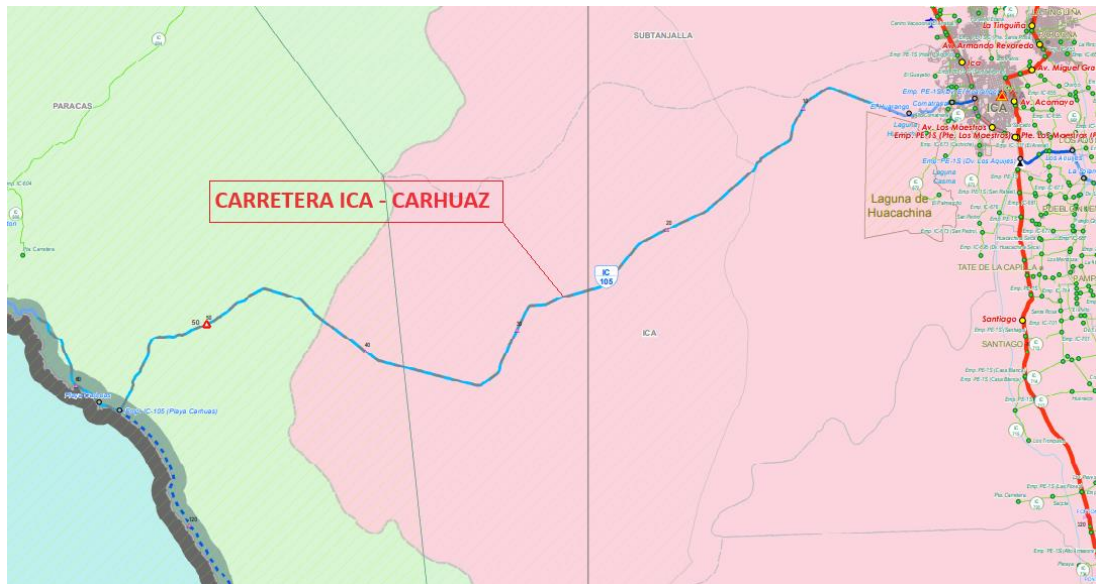
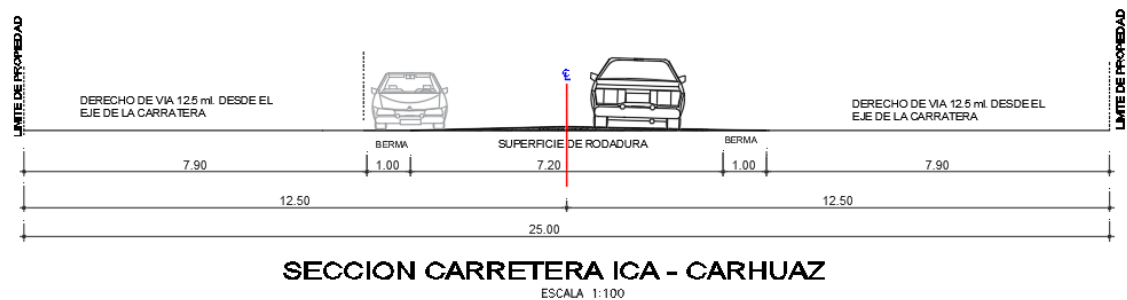


Imagen N°42. Sistema vial nacional

Fuente: DGCF, PVN, PVD, GTT, OGPP, IGN, INEI, SERNANP, MINEDU



B. VIAS COLECTORAS

El Proyecto Monte Alegre materia de Habilitación Urbana, contará con una Vía Colectora de integración urbana y de equipamiento que será la AVENIDA NICOLAS DE PIEROLA, siendo su recorrido de sureste a noroeste; esta Vía inicia en el Proyecto Monte Alegre y se proyecta hasta la Carretera Ica-Carhuaz. A través de un pórtico de ingreso.

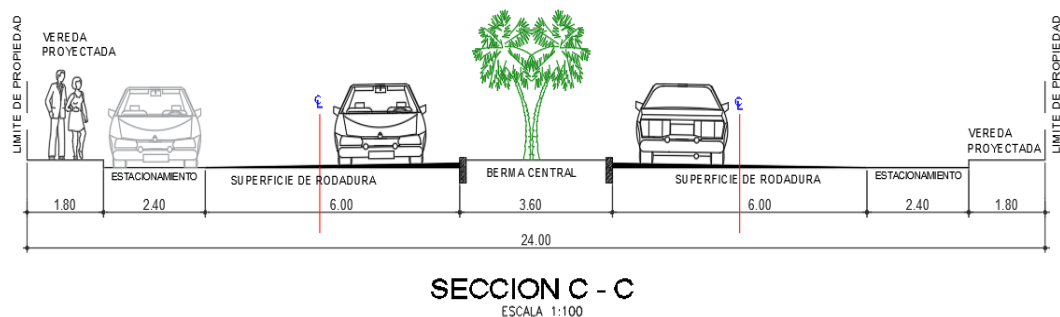


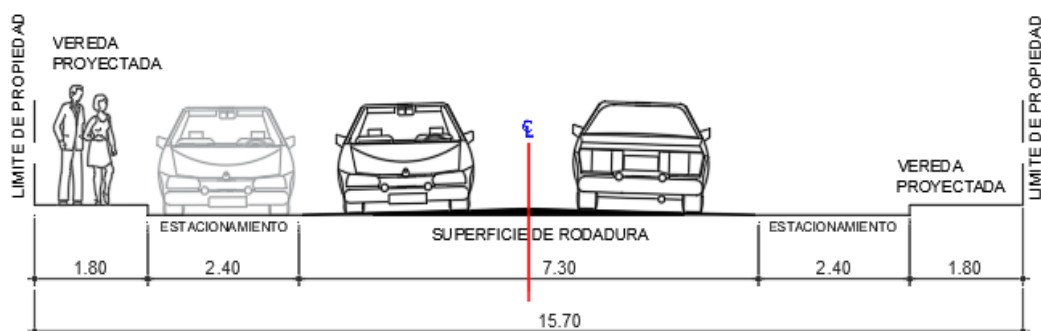
Imagen N°43. Vía colectora – sistema vial propuesto

C. VIAS LOCALES PRINCIPALES

El Proyecto Monte Alegre materia de Habitación Urbana, contará con las siguientes Vías Locales Principales de integración urbana y de equipamiento:

- **CALLE LAS DUNAS**, presenta un recorrido de suroeste a noreste ó viceversa; inicia en la intersección con la calle Alpamayo, luego atraviesa la Av. Nicolas de Piérola y culmina en la Calle Cesar Vallejo.
- **CALLE RAMON RIBEYRO**, presenta un recorrido de suroeste a noreste ó viceversa; inicia en la intersección con la calle Alpamayo, luego atraviesa la Av. Nicolas de Piérola y culmina en la Calle Cesar Vallejo.

Ambas Vías locales Principales presentan una sección de 15.70 ml:



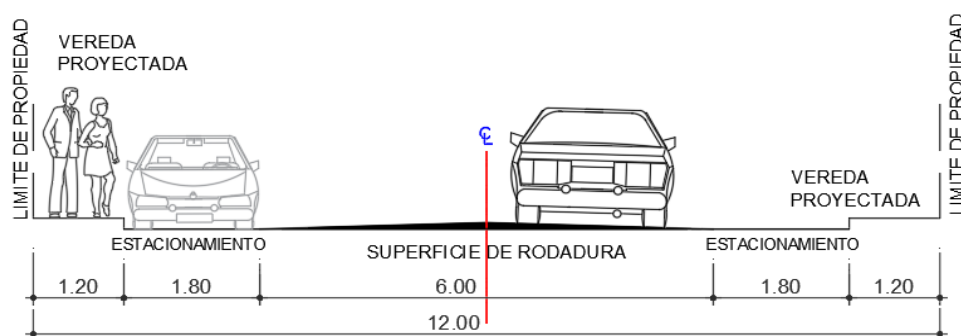
SECCION A - A

ESCALA 1:100

Imagen N°44. Vías Principales – Sistema Vial propuesto

D. VIAS LOCALES SECUNDARIAS 1

Son Las Vías que dan acceso a lotes residenciales, une los sectores urbanos a vías locales principales y colectoras. Se cuenta con las siguientes Vías: Calle los Robles, Calle Los Andes, Calle el Huarango, Calle Ricardo Palma, Calle San Martín, Calle Miguel Grau, Calle Alfonso Ugarte, Calle Alpamayo, Calle Jorge Basadre, Calle Huascarán, Calle las Colinas, Calle Jorge Chávez, Calle Las Lomas, Calle Cesar Vallejo, Calle Hernando de Lavalle, Calle José Olaya, Calle Andrés Avelino Cáceres, Calle Mariano Melgar, Calle Buenos Aires, Calle Augusto B. Leguía. Estas Vías presentan una sección de 12.00 ml.



SECCION B - B

ESCALA 1:100

Imagen N°45. Vías Secundarias – Sistema Vial propuesto

E. VIAS LOCALES SECUNDARIAS 2

Son Las Vías que dan acceso a lotes residenciales, une los sectores urbanos a vías locales principales y colectoras. Se cuenta con la Calle José María Arguedas que tiene en un extremo una sección de 12.31 y en el otro una sección de 12.53 que da como resultado una sección promedio de 12.42 ml.

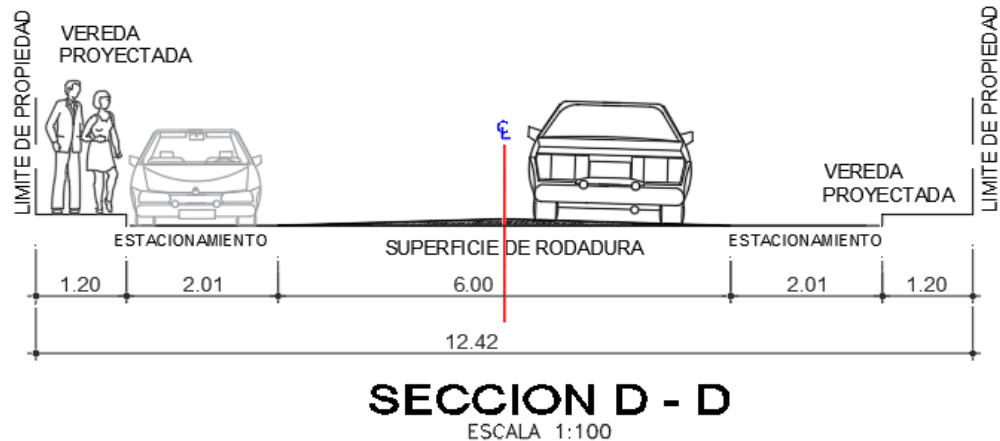


Imagen N°46. Vías Secundarias – Sistema Vial propuesto

F. VIAS LOCALES SECUNDARIAS 3

Son Las Vías que dan acceso a lotes residenciales, une los sectores urbanos a vías locales principales y colectoras. Se cuenta con la Calle Los Eucaliptos que tiene en un extremo una sección de 11.78 y en el otro una sección de 11.72 que da como resultado una sección promedio de 11.75 ml.

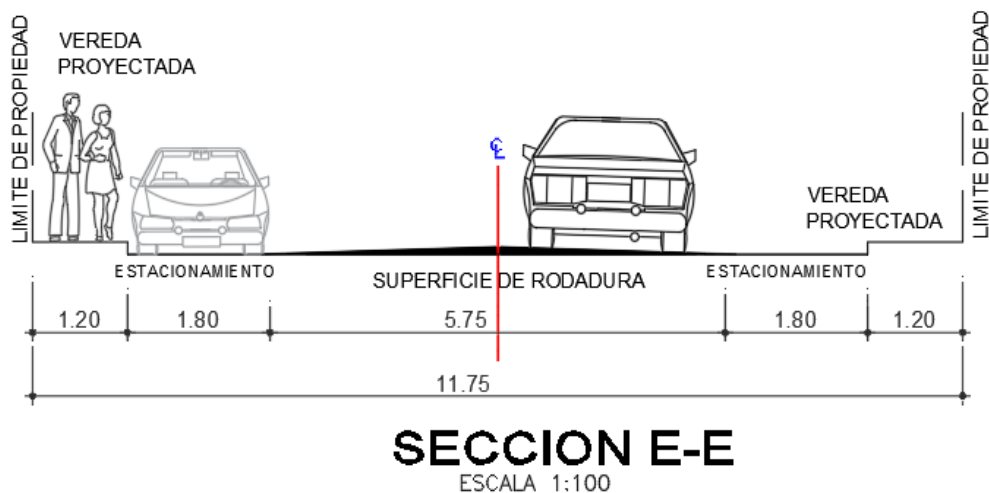
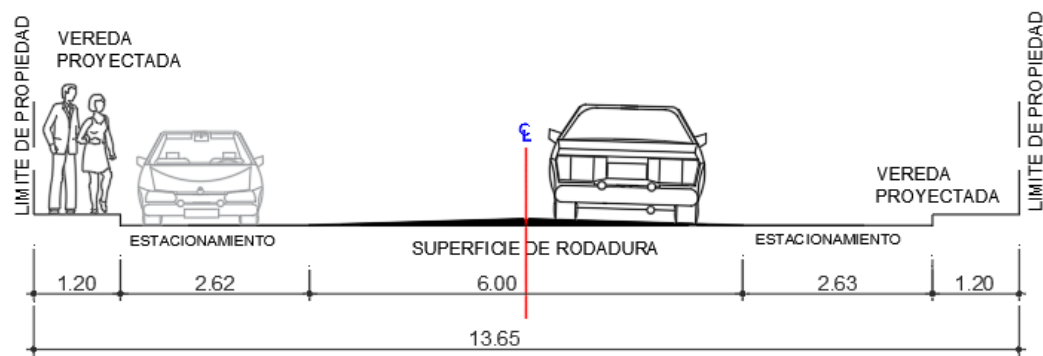


Imagen N°47. Vías Secundarias – Sistema Vial propuesto

G. VIAS LOCALES SECUNDARIAS 4

Son Las Vías que dan acceso a lotes residenciales, une los sectores urbanos a vías locales principales y colectoras. Se cuenta con las siguientes Vías: Calle Abrahán Valdelomar y la Calle José de la Torre Ugarte, con una sección de 13.65 ml.



SECCION F-F

ESCALA 1:100

Imagen N°48. Vías Secundarias – Sistema Vial Propuesto

6.5. EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE

El equipamiento urbano corresponde a todo el equipo que se instala en lugares públicos dentro de una comunidad o ciudad para satisfacer las necesidades de las personas. Es decir, es el conjunto de edificios e instalaciones en los que se encuentran los servicios para la atención a las necesidades básicas de la población, como son la salud, la educación, la recreación, el comercio, así como actividades administrativas públicas y privadas. El equipamiento tiene diferentes niveles o radios de influencia en la ciudad. El radio de influencia dependerá de su capacidad o tamaño, esto es, del número de personas al que pueda dar servicio.



Imagen N°49. Detalle del Equipamiento Urbano dentro del plan de desarrollo urbano de Ica 2020 – 2030.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

6.5.1. SALUD

La distancia del hospital Regional de Ica es de 8.00 Km aproximadamente, siendo este el centro de Salud más Cercano; también se cuenta con el Hospital Santa María del Socorro y los hospitales de ESSALUD como Félix Torrealba y Augusto Hernández, estos hospitales se encuentran entre un rango de 7 a 10 km desde la ubicación del predio.

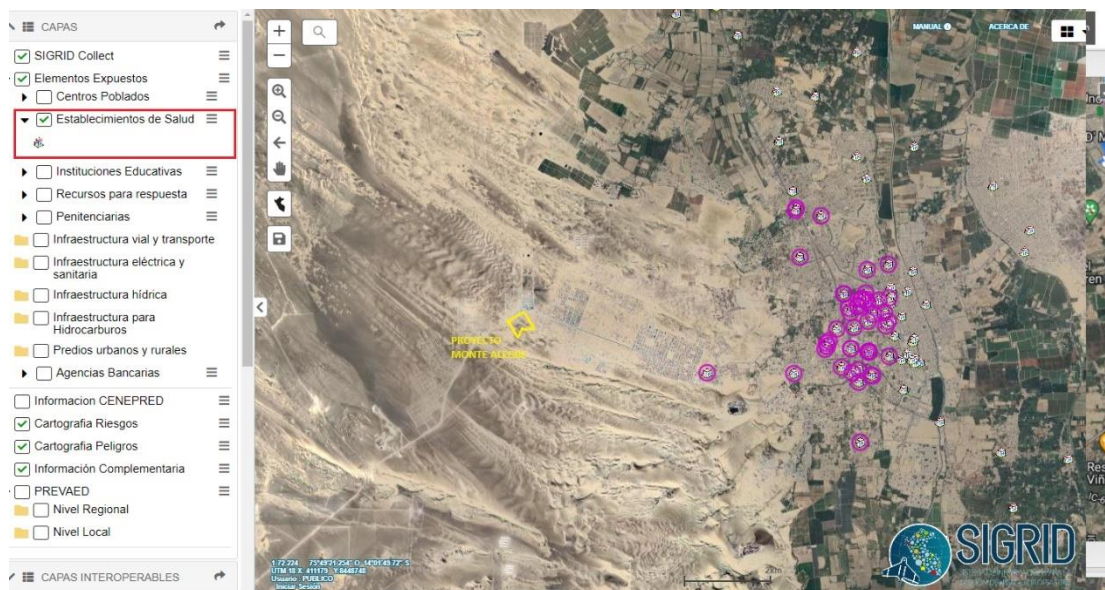


Imagen N°50. Detalle de los establecimientos de salud

Fuente: Sistema de información para la gestión de riesgo de desastres (SIGRID) - CENEPRED



HOSPITAL FELIX TORREALVA



HOSPITAL REGIONAL DE ICA

Imagen N°51. Ubicación de hospitales

<u>NIVELES DE SERVICIO Y RADIOS DE INFLUENCIA</u>		
	Nivel de Servicio (hab)(**)	Radio de Influencia (**)
 <u>HOSPITAL GENERAL (H3):</u>	10,000 - 20,000 hab	15.00 Km
 <u>POSTA MEDICA (H1):</u>	10,000 - 20,000 hab	5.00 Km

<u>RADIOS de INFLUENCIA</u> <u>SALUD</u>			
HOSPITAL GENERAL	=	15.00 km.	
POSTA/PUESTO DE SALUD	=	5.00 Km.	

Parámetros para determinar influencia Equipamiento Salud

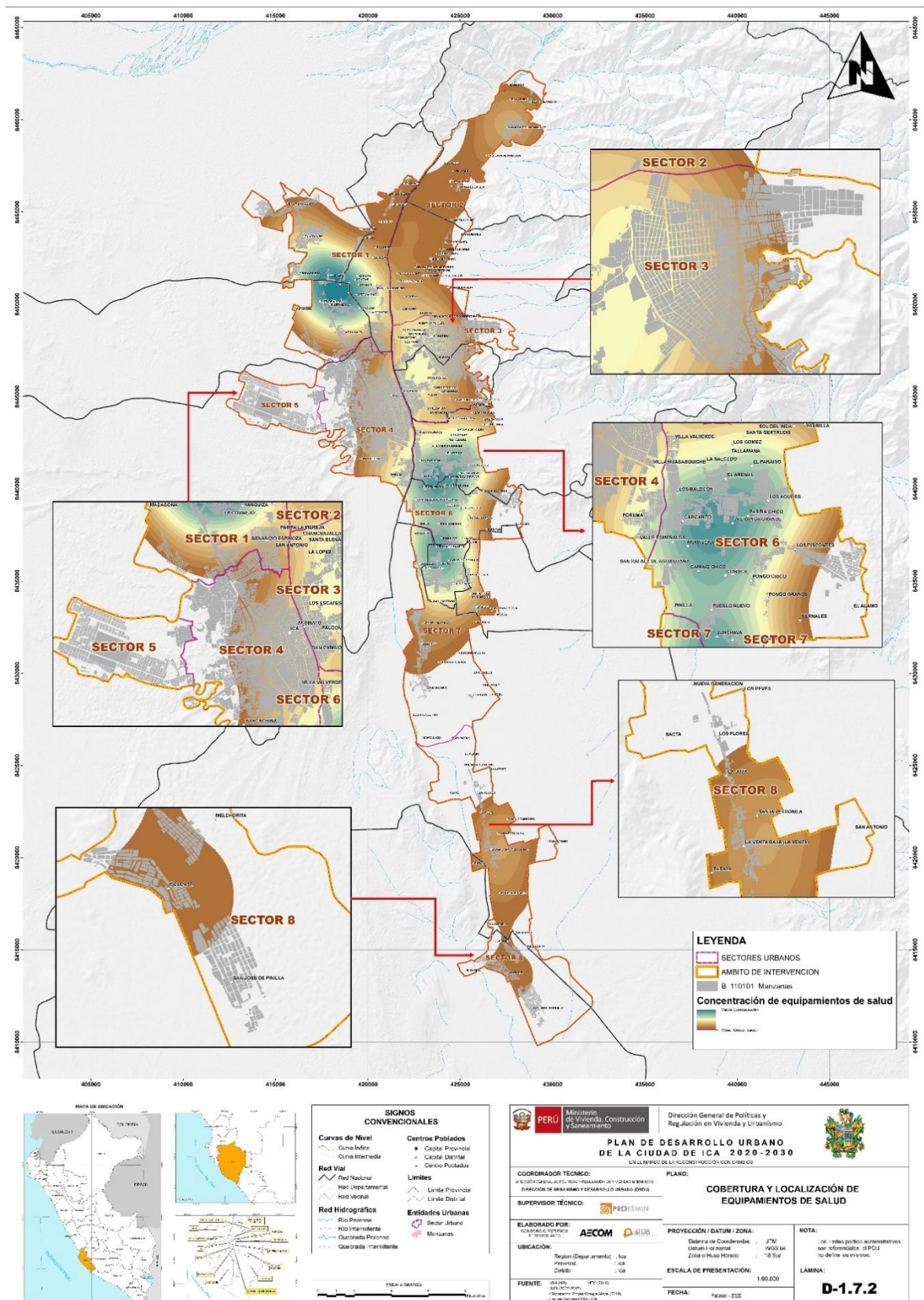


Imagen N°52. Equipamiento de salud de la ciudad de Ica

Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC.

6.5.2. EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

Entre las Instituciones Educativas más cercanas se encuentran el colegio San Fernando a 1.00 km aproximadamente y el colegio el Huarango a 6 km aproximadamente desde la ubicación del predio. Cerca de la Panamericana Sur en encuentra universidades públicas y privadas, entre ellas La universidad nacional San Luis Gonzaga de Ica, La Universidad Tecnológica del Perú, IPAE, etc.

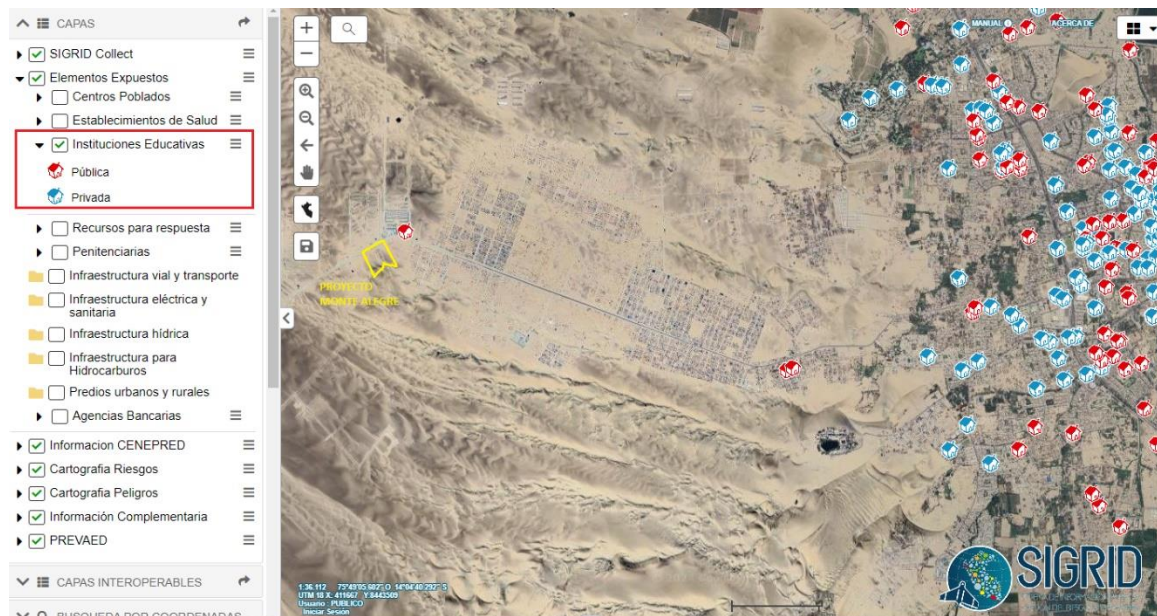


Imagen N°53. Detalle de los establecimientos de Educación

Fuente: Sistema de información para la gestión de riesgo de desastres (SIGRID) - CENEPRED



I.E. COPORDELI SAN FERNANDO



I.E. EL HUARANGO



UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA



UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ

<u>RADIOS de INFLUENCIA</u> <u>EDUCACION</u>		
	UNIVERSIDAD	= NO APLICA
	INSTITUCION TECNICA	= 22.50 Km
	INSTITUCION EDUCATIVA	= 11.25 Km

<u>NIVELES DE SERVICIO Y RADIOS DE INFLUENCIA</u>			
		Nivel de Servicio (hab/ha)	Radio de Influencia (m)
	TECNICO PRODUCTIVA	10,000 -20,000 Hab	90 minutos en Transporte
	EDUCACION BASICA (E1) INICIAL, PRIMARIA, SECUNDARIA,	10,000 -20,000 Hab	45 minutos en Transporte

(*) Datos obtenidos del sistema de Estandares de Urbanismo



Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC.

6.5.3. COMERCIO

Las zonas de mayor concentración son las que están aledañas a la plaza de armas de Ica, zonas donde ubican centros comerciales como Mega Plaza Ica (antes: “El Quinde”), Plaza del Sol, Plaza Vea, Metro, etc. Y zonas que limitan con la Panamericana Sur.

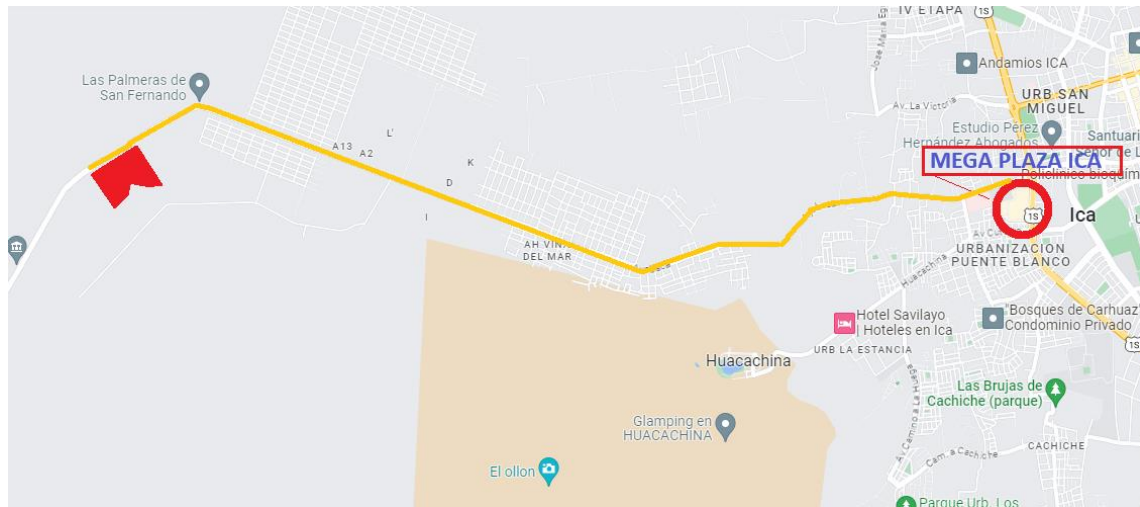


Imagen N°56. Zonas comerciales de la ciudad de Ica



CENTRO COMERCIAL EL QUINDE

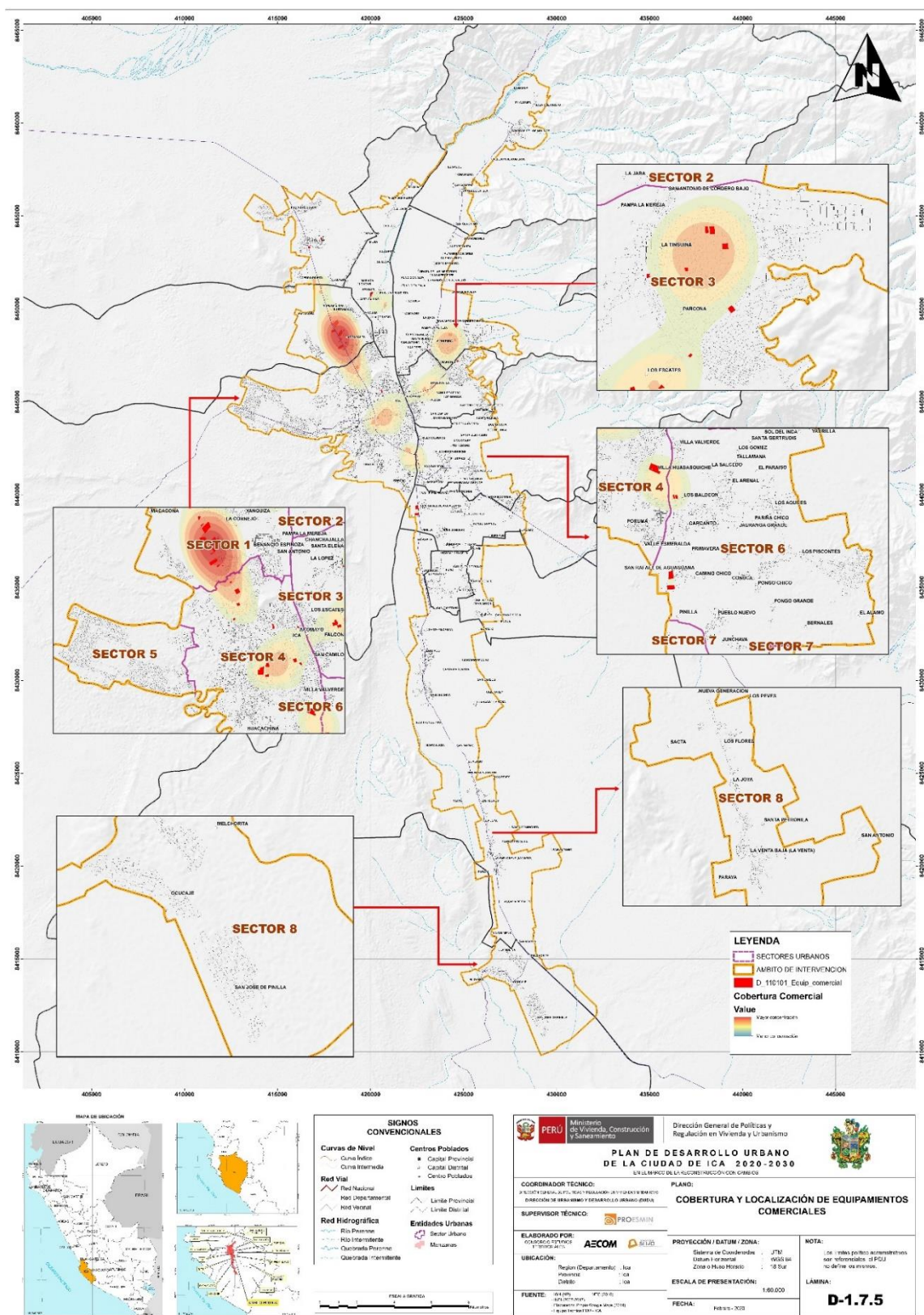


Imagen N°57. Equipamiento Recreativo de la Ciudad de Ica

Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC.

6.5.4. USOS DEL SUELO

La tierra se puede utilizar para uso residencial, comercial, empresarial, industrial, agrícola recreativo y otros usos relativamente naturales. Por ello se solicita realizar el cambio de uso para el predio en materia, a través de lineamientos del presente Planeamiento Integral.

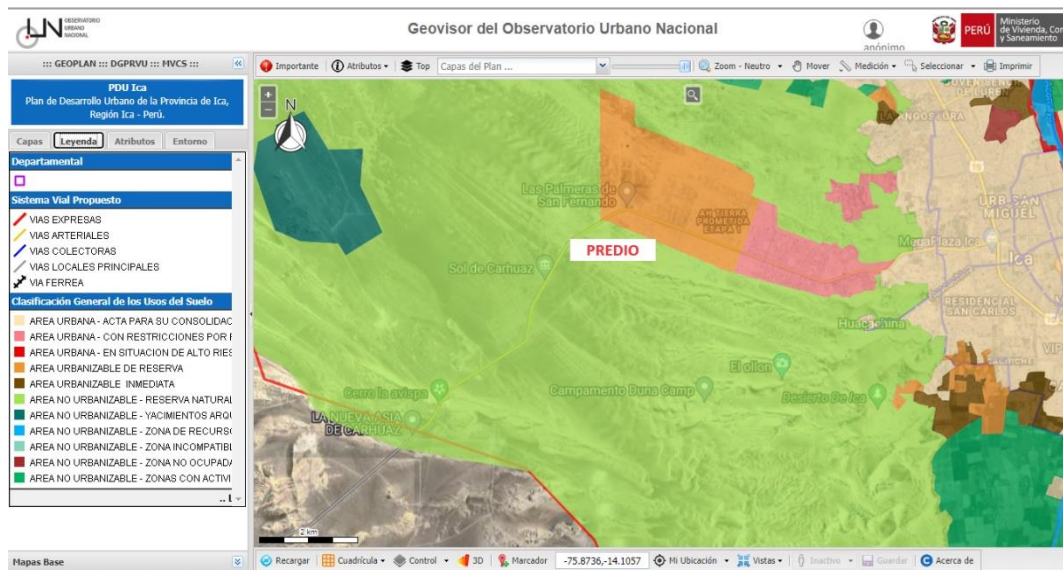


Imagen N°58. Usos del Suelo existente dentro del equipamiento urbano de la ciudad de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

6.5.5. ZONIFICACION PRIMIGENIA

Con el presente Planeamiento Integral se pretende hacer el cambio de la zonificación Primigenia asignado al predio sobre el cual se desarrollará el proyecto "Monte Alegre"



Imagen N°59. Zonificación Primigenia existente dentro del equipamiento urbano de la ciudad de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

6.5.6. SISTEMA VIAL

El Proyecto Monte Alegre tiene acceso al sistema Vial Existente, por tanto, se sumará e integrará de manera directa a la carretera Ica – Carhuaz; siendo esta VIA ARTERIAL de importante tránsito.



Imagen N°60. Sistema Vial existente dentro del equipamiento urbano de la ciudad de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

6.5.7. CATEGORIZACION VIAL

La carretera Ica – Carhuaz se encuentra categorizada como una VIA ARTERIAL, equipamiento que será parte para el acceso al Proyecto Monte Alegre.



Imagen N°61. Categorización Vial dentro del equipamiento urbano de la ciudad de Ica.

Fuente: Observatorio Urbano Nacional - PDU Ica.

6.5.8. OTROS COMPONENTES

- **RECREACION PUBLICA:** Las zonas recreativas locales se encuentran en el centro y en la periferia de la ciudad de Ica como áreas deportivas, juegos para niños y restaurantes campestres, etc. Lugares turísticos como Huacachina, Cachiche, entre otros.



Imagen N°62. Zonas recreativas y turísticas



BALNEARIO TURISTICO HUACACHINA

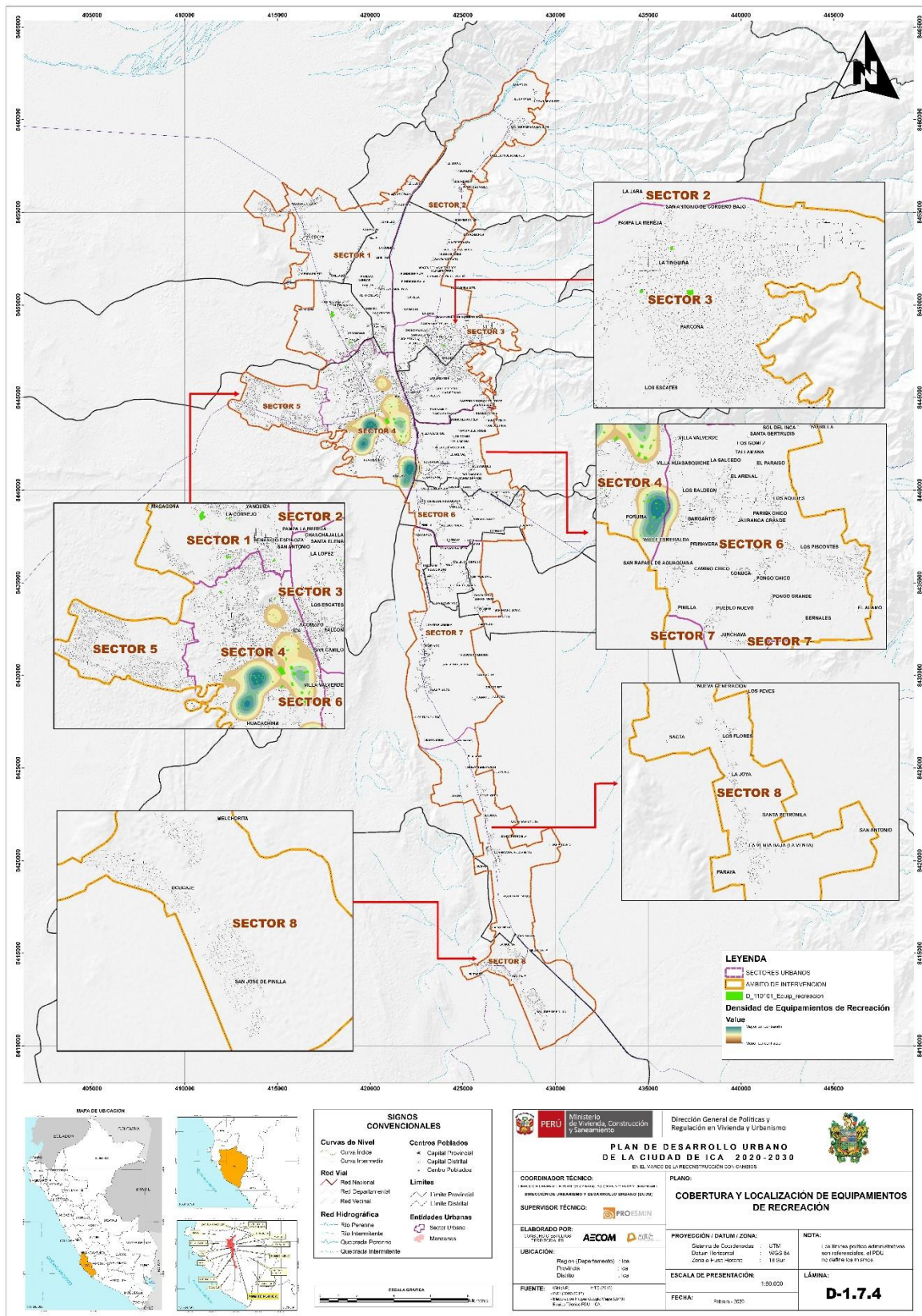


Imagen N°63. Equipamiento Recreativo de la Ciudad de Ica

Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación de vivienda y urbanismo, Ministerio de vivienda, construcción y saneamiento; IGN, INEI, equipo técnico PDU-Ica, MTC.

6.5.9. POBLACION ESTIMADA

De acuerdo con los resultados del censo 2017, la provincia que concentra el mayor número de habitantes es Ica, con 391 mil 519 personas, agrupando poco menos de la mitad de la población del departamento (46,0%). Le sigue la provincia de Chincha, que alberga 226 mil 113 habitantes (26,6%), mientras que la provincia de Palpa es la menos poblada, con 13 mil 232 habitantes (1,6%). En el periodo intercensal 2007-2017, se observa que la tasa de crecimiento promedio anual es mayor en la provincia Ica, con un aumento en el volumen de la población de 21,8%, creciendo a un ritmo promedio anual de 2,0%. Por el contrario, las provincias de Palpa (0,3%) y Chincha (1,5%) son las que presentan tasas menores.

CUADRO N° 2.2
ICA: POBLACIÓN CENSADA Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, SEGÚN PROVINCIA,
2007 – 2017
 (Absoluto y porcentaje)

Provincia	2007		2017		Variación intercensal 2007-2017		Tasa de crecimiento promedio anual
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	
Total	711 932	100,0	850 765	100,0	138 833	19,5	1,8
Ica	321 332	45,1	391 519	46,0	70 187	21,8	2,0
Chincha	194 315	27,3	226 113	26,6	31 798	16,4	1,5
Nasca	57 531	8,1	69 157	8,1	11 626	20,2	1,9
Palpa	12 875	1,8	13 232	1,6	357	2,8	0,3
Pisco	125 879	17,7	150 744	17,7	24 865	19,8	1,8

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017.

Del censo 2017 se puede obtener una población de **391,519 hab.** Sobre esa base se puede estimar la población actual para el año 2023.

CÁLCULO DE LA POBLACION ACTUAL SEGÚN LA TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL				
	AÑO	POBLACION PROVINCIA DE ICA	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL	ACUMULADO
CENSO	2017	391,519	2%	391,519
ESTIMACION ACTUAL	2018	7,830	2%	399,349
	2019	7,987	2%	407,336
	2020	8,147	2%	415,483
	2021	8,310	2%	423,793
	2022	8,476	2%	432,269
	2023	8,645	2%	440,914

Del censo 2017 se puede obtener una población de **391,519 hab.** Sobre esa base se puede estimar la población futura para el año 2037. Para ello se tomó en cuenta la tasa de crecimiento promedio anual que es del 2%. Así mismo se emplearon los métodos aritmético y geométrico.

CALCULO DE LA POBLACION FUTURA SEGÚN LA TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL				
	AÑO	POBLACION PROVINCIA DE ICA	TASA DE CRECIMIENTO ANUAL	ACUMULADO
CENSO	2017	391,519	2%	391,519
ESTIMACION FUTURA: 20 años	2018	7,830	2%	399,349
	2019	7,987	2%	407,336
	2020	8,147	2%	415,483
	2021	8,310	2%	423,793
	2022	8,476	2%	432,269
	2023	8,645	2%	440,914
	2024	8,818	2%	449,732
	2025	8,995	2%	458,727
	2026	9,175	2%	467,902
	2027	9,358	2%	477,260
	2028	9,545	2%	486,805
	2029	9,736	2%	496,541
	2030	9,931	2%	506,472
	2031	10,129	2%	516,601
	2032	10,332	2%	526,933
	2033	10,539	2%	537,472
	2034	10,749	2%	548,221
	2035	10,964	2%	559,185
	2036	11,184	2%	570,369
	2037	11,407	2%	581,776
			TOTAL	581,776

CALCULO DE LA POBLACION FUTURA METODO ARITMETICO

AÑO	POBLACION PROVINCIA DE ICA
CENSO 2,007	321,332
CENSO 2,017	391,519

$$r = \frac{391,519 - 321,332}{2,017 - 2,007}$$

$$r = 7,019 \text{ hab/ año}$$

luego: para el año 2037

$$r = 391,519 + 7,019 (2,037$$

$$r = \mathbf{531,899 \text{ hab.}}$$

CALCULO DE LA POBLACION FUTURA METODO GEOMETRICO

CENSO 2,007	321,332
CENSO 2,017	391,519

$$r = \left(\frac{Pob..2017}{Pob.2007} \right)^{1/10} - 1$$

$$r = \left(\frac{391,519}{321,332} \right)^{1/10} - 1$$

$$r = 0.020 \text{ hab/ año}$$

luego: para el año 2037

$$r = 39,1519 \times (1 + 0.020)^{10}$$

$$r = \mathbf{581,776 \text{ hab.}}$$

La población estima al 2037 (periodo de 20 años) es de 581,776 hab. Con esta población se verifica la capacidad de los componentes urbanos

JERARQUÍA URBANA	EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab	Centro/Instituto Especializado – Categoría III - 2 Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor Principal: 250,001 - 500,000 Hab.	Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor: 100,001 - 250,000 Hab.	Hospital Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo

Jerarquía urbana	Equipamientos requeridos
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa Universitario
Ciudad Mayor Principal: 250,001 - 500,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa Universitario

Se considero la provincia de Ica para el cálculo de la población actual y futura y se verifico que los componentes urbanos hospitalarios y educativos cumplen con lo requerido.

6.6. PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

La integración urbana es básica para insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo de lo existente con lo nuevo. La integración del terreno al entorno urbano existente se da mediante la carretera Ica – Carhuaz, pasando por los Proyectos Inmobiliarios Las brisas de Carhuaz, Las palmeras de San Fernando, Asociación Fernando Cillóniz, Asociación de Vivienda Nuevo Valle de Ica, hasta llegar a la Asociación Sol Radiante Tierra Prometida que forma parte del Sector 5 dentro del área de Expansión Urbana de Ica.



Imagen N°55. Asociación Sol Radiante – Tierra Prometida

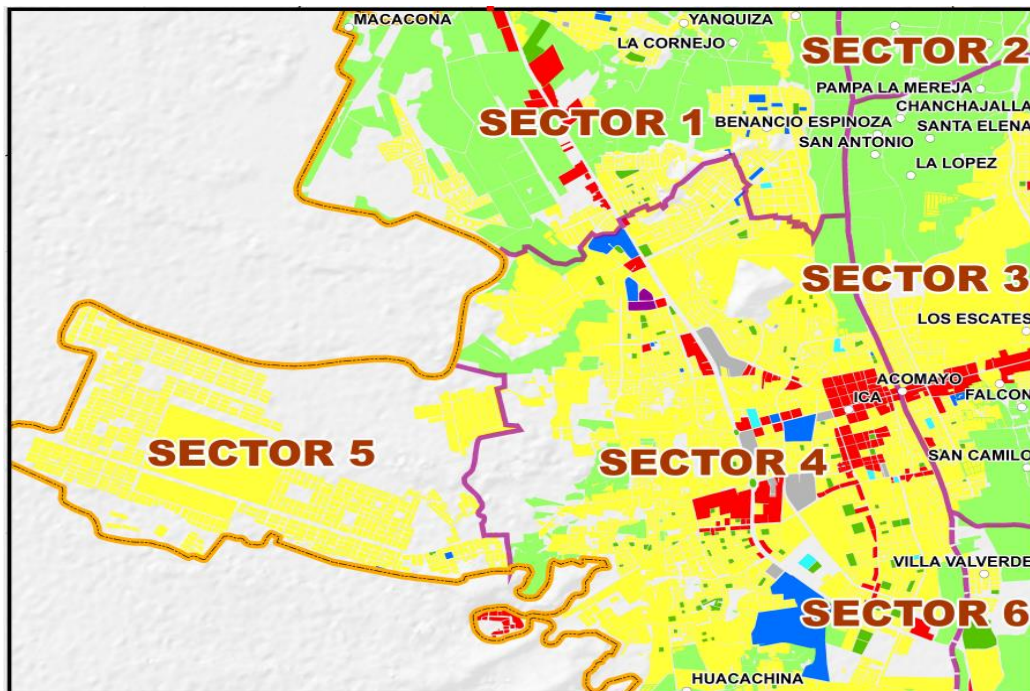


Imagen N°64. Sector 5 – Área de Expansión Urbana Ica

El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal. La propuesta vial a nivel de planeamiento integral, tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la movilidad y la accesibilidad urbana desde el área de estudio que corresponde al terreno y articularlo a la trama vial urbana existente. Por tanto, el Proyecto Monte Alegre, materia de Habilitación Urbana tiene acceso directo a la Carretera Ica – Carhuaz, teniendo acceso a la trama urbana más cercana “Tierra Prometida” (Sector 5).



Imagen N°65. Propuesta de Integración a la Trama Urbana más Cercana

7. MECANISMOS DE IMPLEMENTACION, SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

Para el monitoreo y seguimiento del Planeamiento Integral del Proyecto Monte Alegre, se establecen una serie de procesos que coadyuvan y que aseguren el cumplimiento de los objetivos expuestos en el Plan, entre ello se tiene:

- IMPLEMENTACIÓN.

Asegurar el cumplimiento de los objetivos y estrategias propuestas en el Planeamiento Integral, todo ello mediante un comité técnico conformado por representantes de la Municipalidad Distrital, Municipalidad Provincial y otros representantes de entidades con injerencia en el sector, siendo la Municipalidad Distrital la responsable de las aprobaciones de los proyectos de habilitación urbana, las cuales deberán cumplir la propuesta planteada en el Planeamiento Integral. Fortalecimiento de los órganos de línea de las Municipalidades, que tienen competencia sobre los procesos de desarrollo urbano a nivel distrital, además también quienes tengan competencia sobre los procesos de acondicionamiento territorial, habilitación urbana y edificaciones a desarrollar en el área materia de la intervención, a fin de que cuenten con las capacidades necesarias para el cumplimiento de sus actividades de forma eficiente. Fortalecimiento del recurso humano de la Municipalidad Provincial de Ica, mejorando las competencias, criterios de experiencia y selección de personal, ello aunado a los procesos de capacitación en procesos estratégicos de planeamiento urbano y acondicionamiento territorial tanto a corto, mediano y largo plazo, así como el correspondiente monitoreo, que se debe establecer sobre la incorporación del Planeamiento Integral al PDU vigente de la ciudad.

- SEGUIMIENTO

El sistema de Seguimiento y Monitoreo del Planeamiento integral propuesto tiene como finalidad registrar y observar continuamente la implementación del Planeamiento Integral, para así poder advertir las medidas necesarias para las mejoras oportunas durante los procesos de aprobación de proyectos de habilitación urbana y su posterior ejecución, donde se debe asegurar la proyección de las vías, parámetros urbanísticos y la dotación normativa de los aportes, permitiendo de esta forma que se concrete la integración a la trama urbana y este nuevo sector sume a la dinámica urbana de la Provincia de Ica con más servicios y

equipamientos para el uso público. Cabe destacar que, al aprobarse el Planeamiento Integral, esta forma a ser parte del Plan de Desarrollo Urbano vigente y además afecto a los procesos de actualización del mismo, para lo cual es de suma importancia el seguimiento y precisión sobre posibles mejoras que se puedan realizar al instrumento normativo propuesto. Para el seguimiento del plan se proponen las siguientes acciones:

- Revisión continua, para observar cambios en la implementación del plan.
- Documentación sistemática, para documentar este proceso de cambio.
- Análisis y toma de decisiones, para reflexionar, hacer ajustes y rectificar

- EVALUACIÓN

Esta acción permitirá determinar de la manera más sistemática y objetiva posible, la pertinencia, eficacia, eficiencia e impacto de las actividades con respecto a los objetivos. La evaluación tiene por objeto determinar si un proyecto ha producido los efectos deseados en las personas, hogares e instituciones y si estos efectos son atribuibles a la ejecución del Planeamiento Integral. La evaluación de impacto se basa en el contraste entre la situación de partida y lo que ocurre una vez que la formación ha tenido lugar. Ese contraste busca revelar los cambios que se pueden atribuir a la intervención que se evalúa. En primer término, se aplicará la evaluación de impacto que permita conocer:

- Conocer si el proyecto tuvo un efecto en su entorno en términos de factores económicos, técnicos, socioculturales, institucionales y medioambientales.
- Determinar si hubo cambios, la magnitud que tuvieron, a qué segmentos de la población objetivo afectaron, en qué medida y qué contribución realizaron los distintos componentes del proyecto al logro de sus objetivos.
- Cambios en el bienestar de los individuos, que pueden ser atribuidos a un programa o una política específica.
- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas. Para efectos de evaluación del Planeamiento Integral, será la oficina de planeamiento territorial o su equivalente en la Municipalidad Provincial, la encargada de elaborar los informes de evaluación de implementación y resultados, en el marco de los procesos de actualización del Plan de Desarrollo Urbano. Para estas evaluaciones se toma como insumo los reportes de seguimiento.

8. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

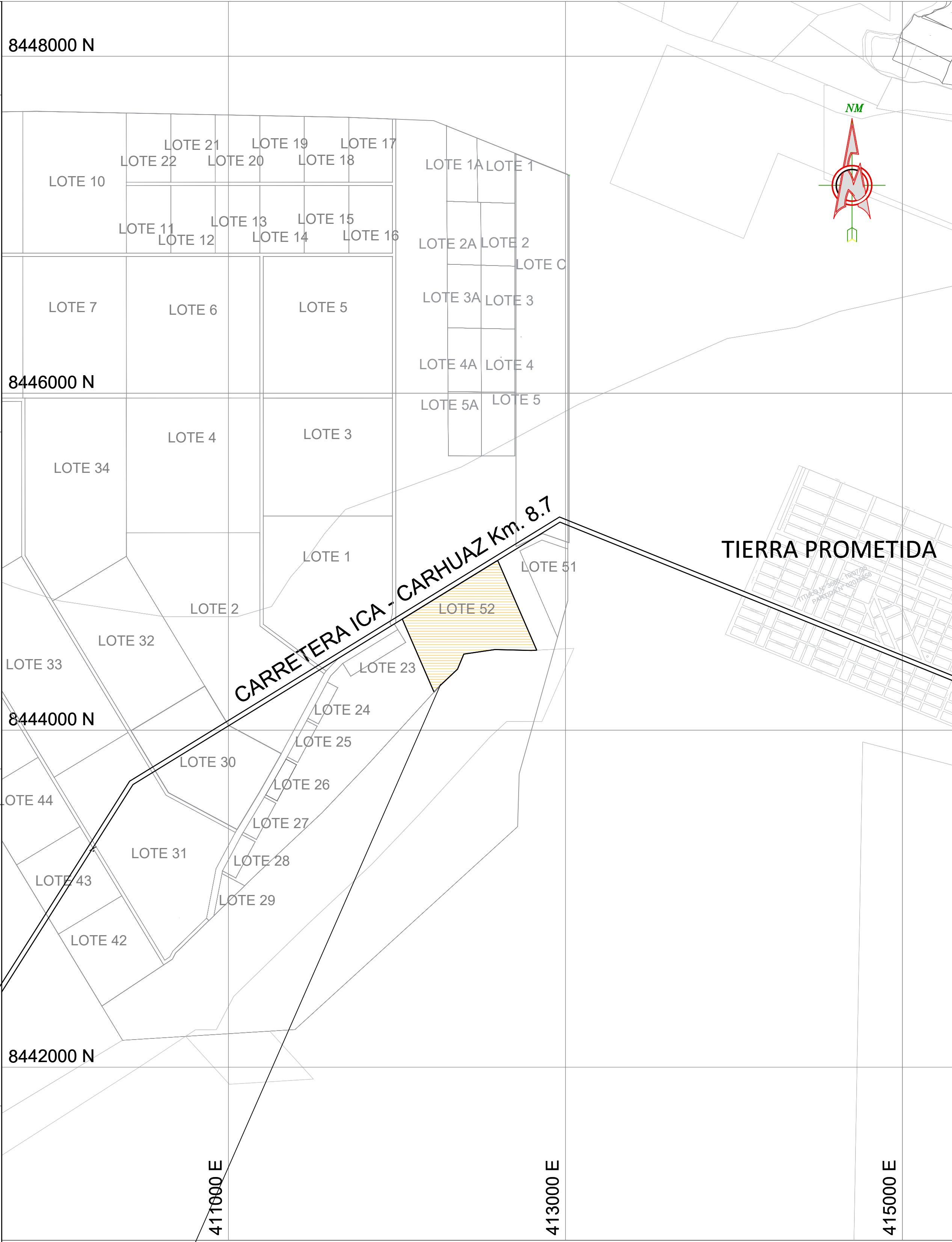
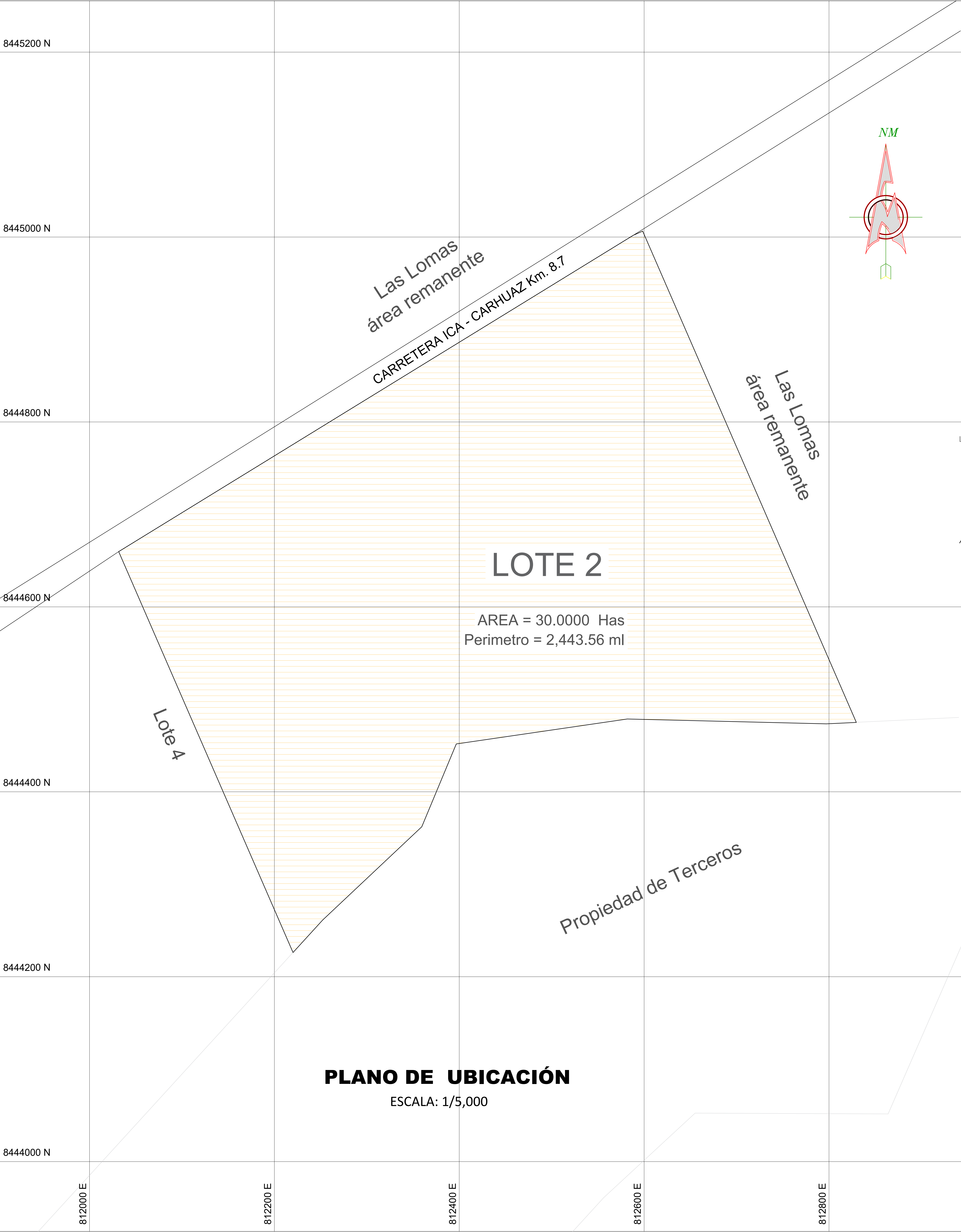
La propuesta de Planeamiento Integral, que se propone para el Proyecto Inmobiliario Monte Alegre ubicado en el predio LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo del distrito y la provincia de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta. El Planeamiento Integral, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a una vivienda de calidad, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al universo de déficit de viviendas en nuestro país, proponiendo su desarrollo en zonas compatibles con los usos residenciales y aprovechando las potencialidades del sector. La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de habilitación urbana, así como para las edificaciones y otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva; y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.

Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el

desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras. La propuesta dinamizará las actividades urbanas no solo en el distrito sino también en la provincia de Ica, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con menor exposición de riesgo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas

9. RELACION DE PLANOS

- Plano de Ubicación y Localización **UL-01**
- Plano Perimétrico **P-01**
- Plano de Trazo y Lotización **TL-01**
- Plano de Zonificación y Usos del Suelo **PI-01**
- Plano del Sistema Vial Urbano **PI-02**
- Plano de Propuesta de Integración a la Trama Urbana más Cercana **PI-03**
- Plano de la Zonificación Actual del Proyecto **ZAP-01**
- Plano de los Usos Actuales del suelo **UAS-01**
- Plano de la Densidad Urbana Actual **DUA-01**
- Plano de la Altura de Edificaciones **AE-01**
- Plano del Esquema Vial Actual **EVA-01**
- Plano de Cobertura Eléctrica **PCE-01**
- Plano de Cobertura Eléctrica **PCE-02**
- Plano de Cobertura Desagüe **PCD-01**
- Plano de Cobertura Agua Potable **PCA-01**
- Plano de Áreas Naturales Protegidas **ANP-01**
- Plano de Zonas Arqueológicas **ZA-01**
- Plano de Peligro por Inundación **PPI-01**
- Plano de Peligro por Inundación **PPI-02**
- Plano de Riesgo por Inundación **PRI-01**
- Plano de Peligro por Sismos **PPS-01**
- Plano de Riesgo por Sismos **PRS-01**
- Plano de Peligro por Detritos **PPD-01**
- Plano de Riesgo por Detritos **PRD-01**
- Plano de Zonas de Riesgo no Mitigable **ZRNM-01**
- Plano de Zonas de Alto Riesgo de Desastres Naturales **ARDN-01**
- Plano de Equipamiento Urbano **EQU-01**
- Plano de Equipamiento Salud **EQS-01**
- Plano de Equipamiento Educación **EQE-01**
- Plano de Equipamiento de Comercio **EQC-01**
- Plano de Equipamiento de Uso de Suelo **EQU-01**
- Plano de Equipamiento de Zonificación Primigenia **EQZP-01**
- Plano de Equipamiento de Sistema Vial **EQSV-01**
- Plano de Equipamiento de Categorización Vial **EQCV-01**
- Plano de la Zonificación más próxima al Proyecto **ZPP-01**



PROYECTISTA:

FIRMA DEL RESPONSABLE:

PROYECTO:

MONTE ALEGRE

TRAMITE:

PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO:

LAS LOMAS LOT 2
SECTOR COMATRANA - ICA

UBICACION:

KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO:

ICA

PROVINCIA:

ICA

DEPARTAMENTO:

ICA

PLANO:

UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

PROPIETARIO:

ASOCIACION COMUNION, PROMOCION,
DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

MAYO 2024

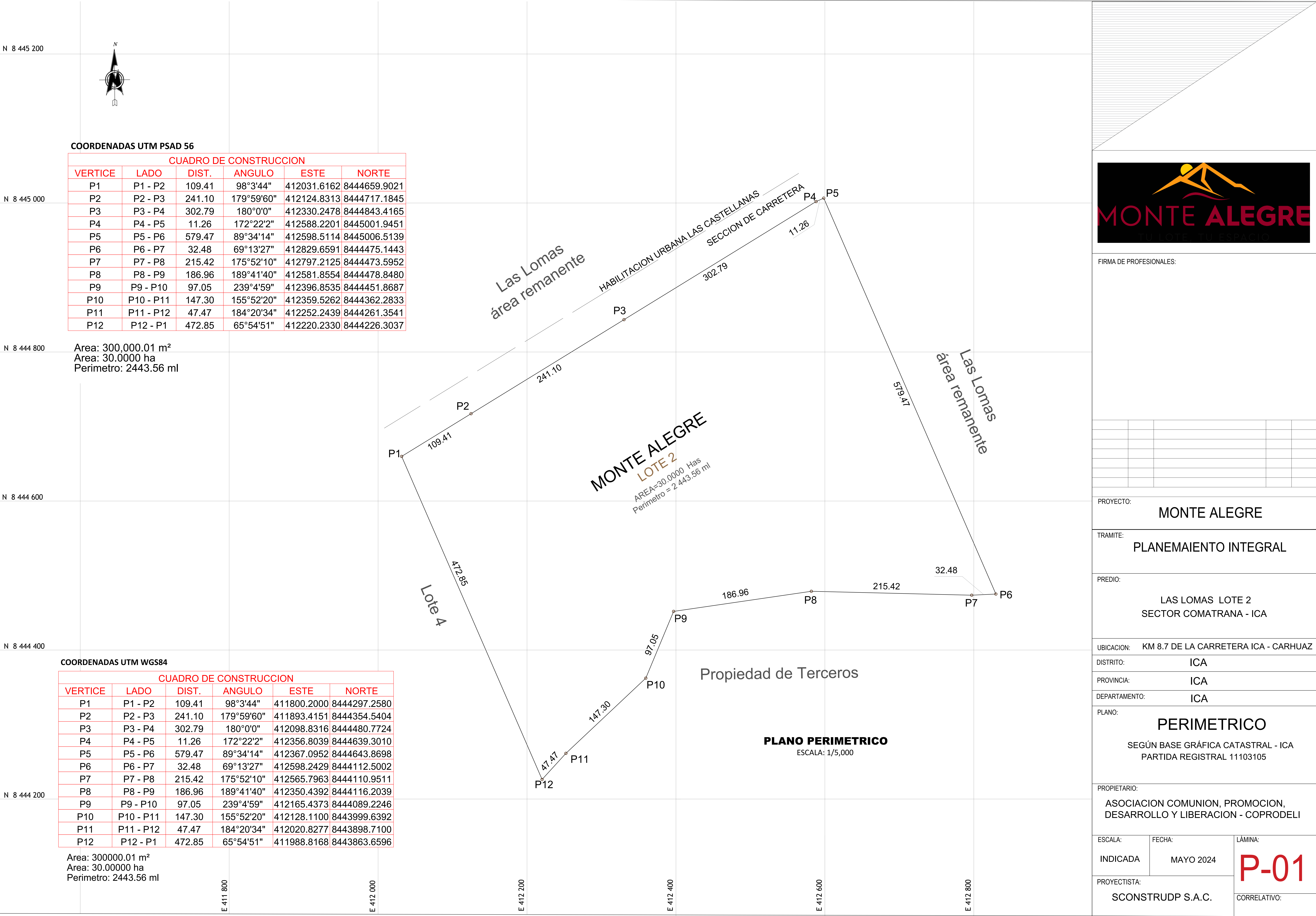
LÁMINA:

UL-01

PROYECTISTA:

SCONSTRUP S.A.C.

CORRELATIVO:



COORDENADAS UTM PSAD 56

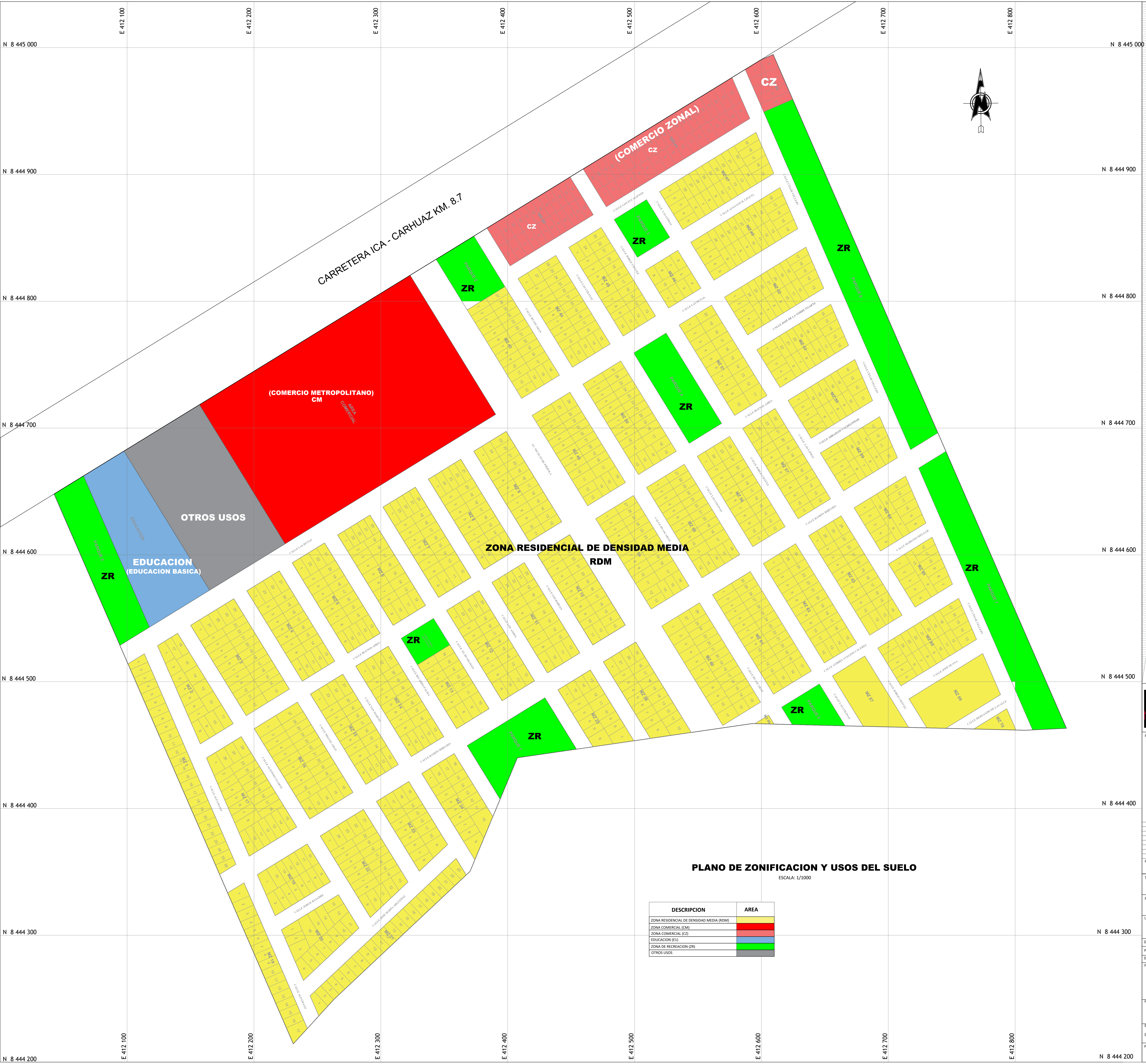
CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	109.41	98°3'44"	412031.6162	8444659.9021
P2	P2 - P3	241.10	179°59'60"	412124.8313	8444717.1845
P3	P3 - P4	302.79	180°0'0"	412330.2478	8444843.4165
P4	P4 - P5	11.26	172°22'2"	412588.2201	8445001.9451
P5	P5 - P6	579.47	89°34'14"	412598.5114	8445006.5139
P6	P6 - P7	32.48	69°13'27"	412829.6591	8444475.1443
P7	P7 - P8	215.42	175°52'10"	412797.2125	8444473.5952
P8	P8 - P9	186.96	189°41'40"	412581.8554	8444478.8480
P9	P9 - P10	97.05	239°4'59"	412396.8535	8444451.8687
P10	P10 - P11	147.30	155°52'20"	412359.5262	8444362.2833
P11	P11 - P12	47.47	184°20'34"	412252.2439	8444261.3541
P12	P12 - P1	472.85	65°54'51"	412220.2330	8444226.3037

Area: 300,000.01 m²
Area: 30.0000 ha
Perimetro: 2443.56 ml

COORDENADAS UTM WGS84

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	109.41	98°3'44"	411800.2000	8444297.2580
P2	P2 - P3	241.10	179°59'60"	411893.4151	8444354.5404
P3	P3 - P4	302.79	180°0'0"	412098.8316	8444480.7724
P4	P4 - P5	11.26	172°22'2"	412356.8039	8444639.3010
P5	P5 - P6	579.47	89°34'14"	412367.0952	8444643.8698
P6	P6 - P7	32.48	69°13'27"	412598.2429	8444112.5002
P7	P7 - P8	215.42	175°52'10"	412565.7963	8444110.9511
P8	P8 - P9	186.96	189°41'40"	412350.4392	8444116.2039
P9	P9 - P10	97.05	239°4'59"	412165.4373	8444089.2246
P10	P10 - P11	147.30	155°52'20"	412128.1100	8443999.6392
P11	P11 - P12	47.47	184°20'34"	412020.8277	8443898.7100
P12	P12 - P1	472.85	65°54'51"	411988.8168	8443863.6596

Area: 300000.01 m²
Area: 30.00000 ha
Perimetro: 2443.56 ml



PLANO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

ESCALA: 1/1000

DESCRIPCION	AREA
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	
ZONA COMERCIAL (CM)	
ZONA COMERCIAL (CZ)	
EDUCACION (E1)	
ZONA DE RECREACION (ZR)	
OTROS USOS	



FIRMA DE PROFESIONALES

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO: ICA
PROVINCIA: ICA
DEPARTAMENTO: ICA

PLANO: ZONIFICACION Y
USOS DEL SUELO

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION,
DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA: TEORICA

INDICADA: MAYO 2024

PROYECTISTA: SCONSTRUPD S.A.C.

LIBRADA: PI-01

CORRELATIVO:



CARRETERA ICA - CARHUAZ KM. 8.7

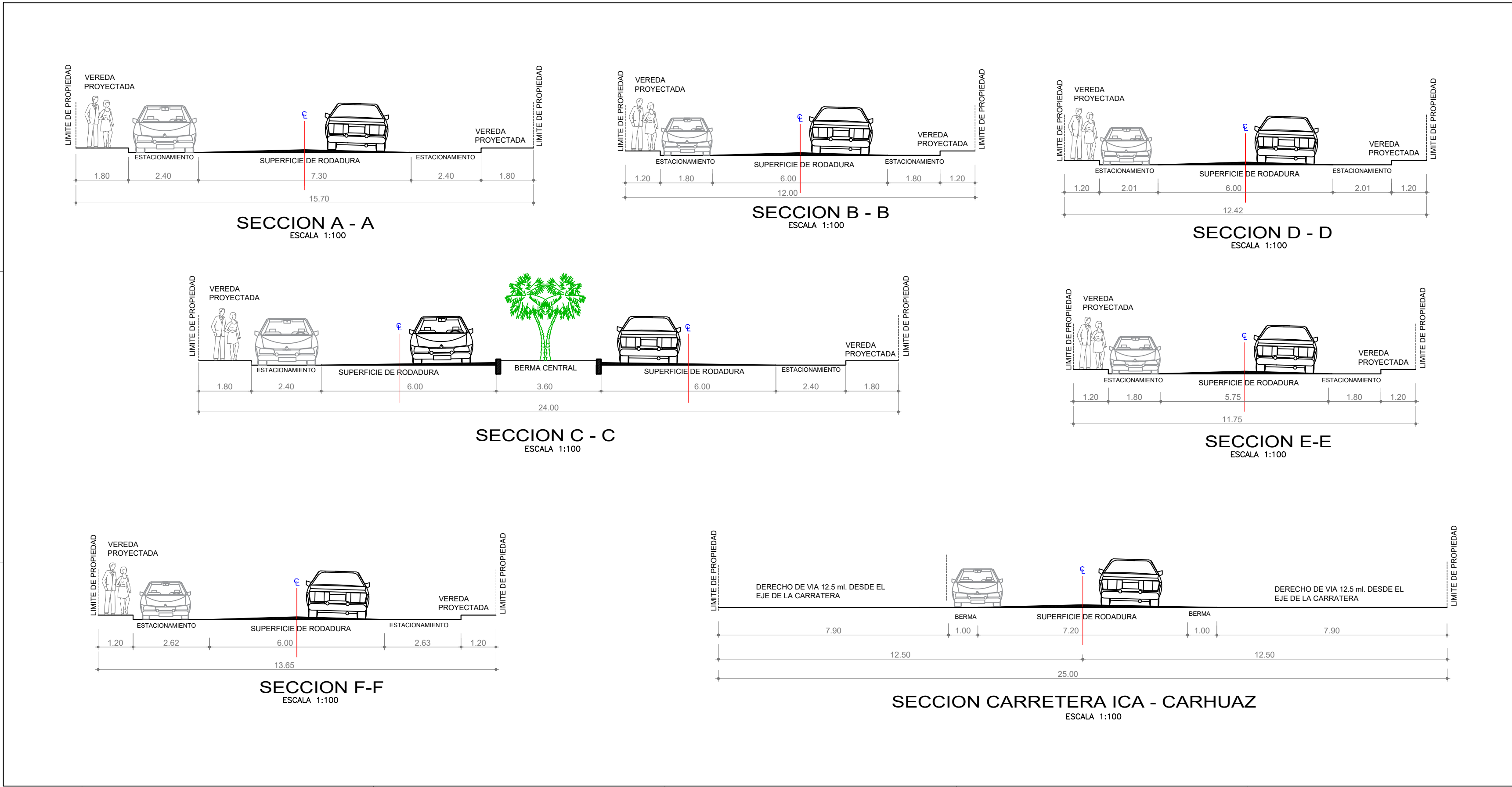
AREA COMERCIAL

OPCS

EDUCACION

LEYENDA	
VIA ARTERIAL	
VIA COLECTORA	
VIAS PRINCIPALES	
VIAS SECUNDARIAS	

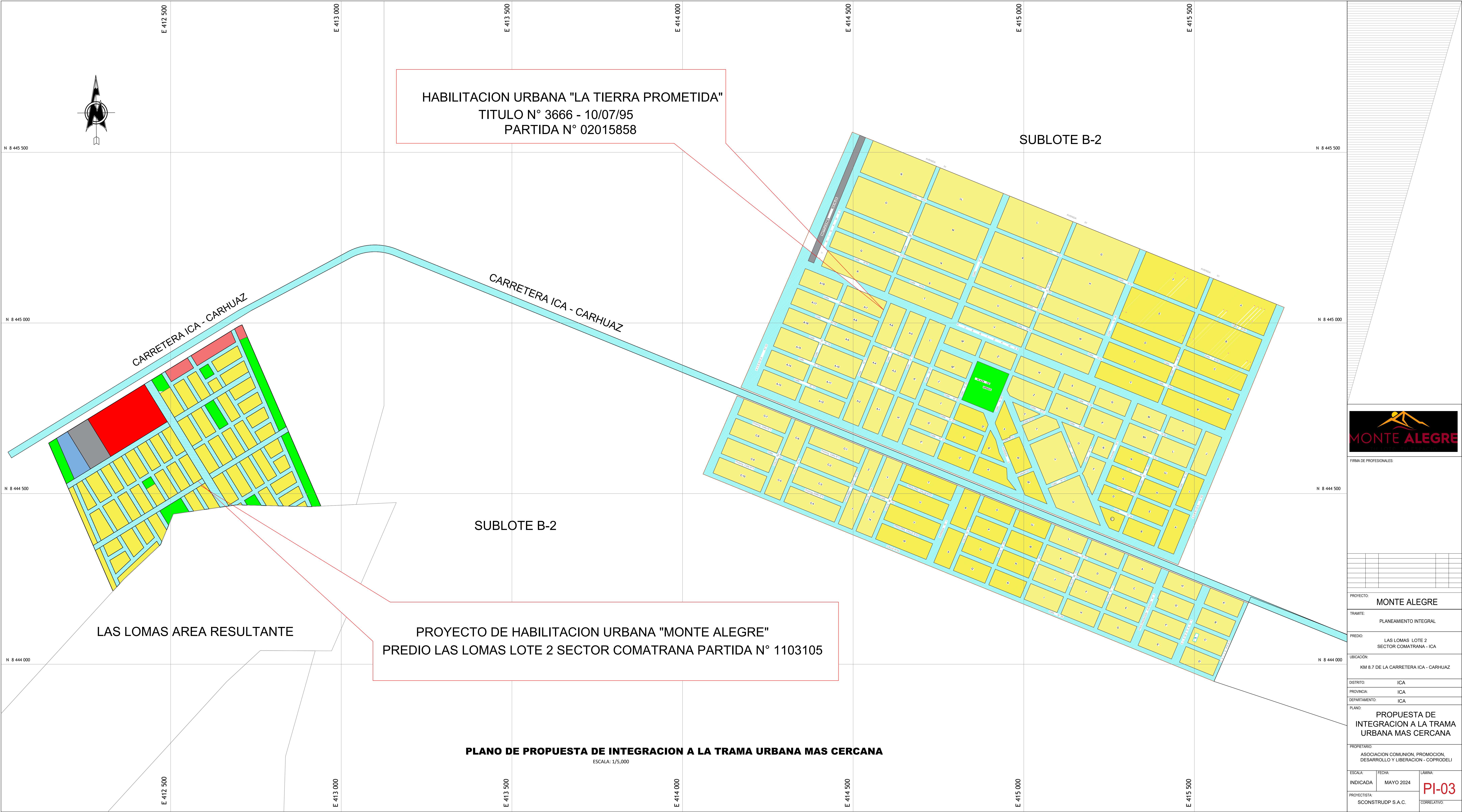
PLANO DEL SISTEMA VIAL URBANO
ESCALA: 1/5,000



FIRMA DE PROFESIONALES:

PROYECTO	MONTE ALEGRE
TRAMITE	PLANEAMIENTO INTEGRAL
PREDO	LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRAMA - ICA
UBICACION	KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ
DISTRITO	ICA
PROVINCIA	ICA
DEPARTAMENTO	ICA
PLANO	SISTEMA VIAL URBANO

PROPIETARIO	ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI
ESCALA	INDICADA
FECHA	MAYO 2024
PROYECTISTA	SCONSTRUP S.A.C.
CORRELATIVO	PI-02

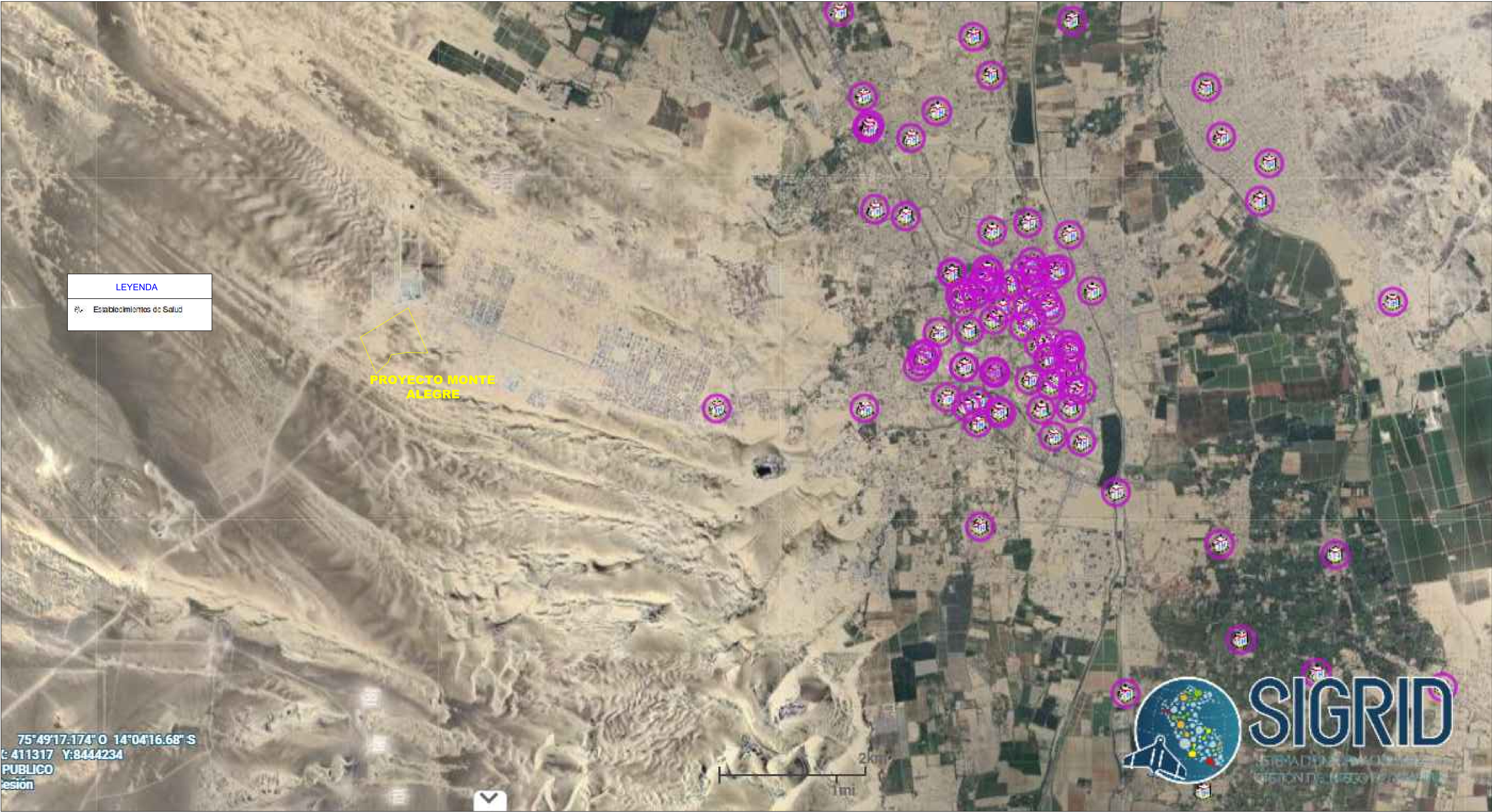




PROYECTISTA		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: COBERTURA ELECTRICA		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: PCE-02
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



PROYECTISTA		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: RIESGO POR DETRITOS		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: PRD-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO



LEYENDA	
	Establecimientos de Salud

75°49'17.174" O 14°04'16.68" S
C:411317 Y:8444234
PUBLICO
esión

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE:

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

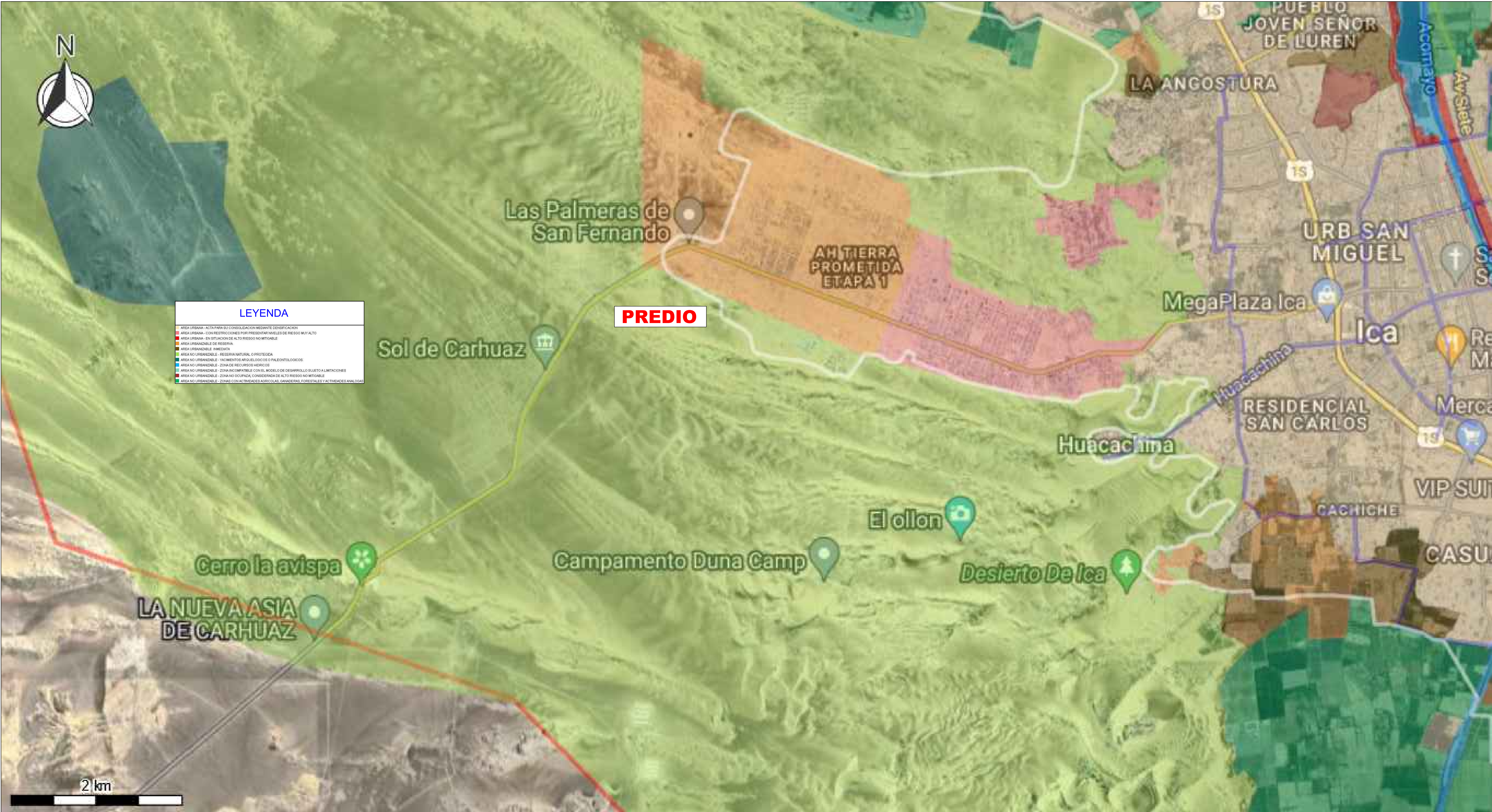
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:
ICA	ICA	ICA

PLANO: EQUIPAMIENTO SALUD

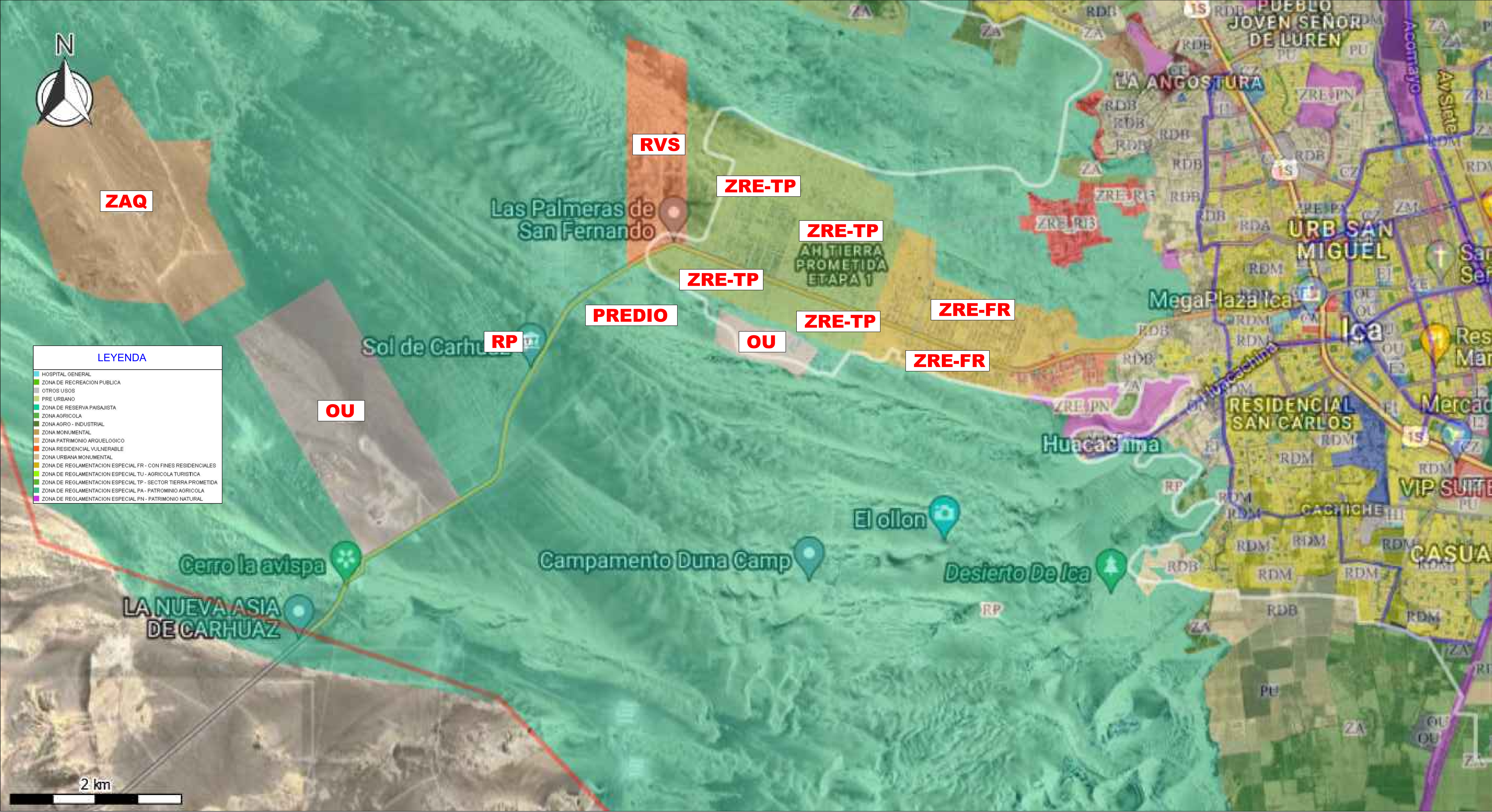
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION,
DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA:	FECHA:	LAMINA:
INDICADA	MAYO 2024	EQS-01
PROYECTISTA:	CORRELATIVO:	
SCONSTRUP S.A.C.		



LEYENDA	
[Color]	AREA URBANA - ACTA PARA SU CONSOLIDACION REQUIERE DENSIFICACION
[Color]	AREA URBANA - CON RESTRICCIONES POR PRESENTAR VALORES DE RIESGO MUY ALTO
[Color]	AREA URBANA - SITUACION DE ALTO RIESGO INMUTABLE
[Color]	AREA URBANIZABLE DE RESERVA
[Color]	AREA URBANIZABLE - INMEDIATA
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - RESERVA NATURAL O PROTEGIDA
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS O PALEONTOLOGICOS
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - ZONA DE RECURSOS HIDRICOS
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - ZONA INCOMPATIBLE CON EL MODELO DE DESARROLLO SUJETO A LIMITACIONES
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - ZONA NO CUMPLIDA CONSERVACION DE ALTO RIESGO INMUTABLE
[Color]	AREA NO URBANIZABLE - ZONAS CON ACTIVIDADES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y ACTIVIDADES ANALOGAS

PROYECTISTA:		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: EQUIPAMIENTO DE USO DE SUELO		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EQUUS-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



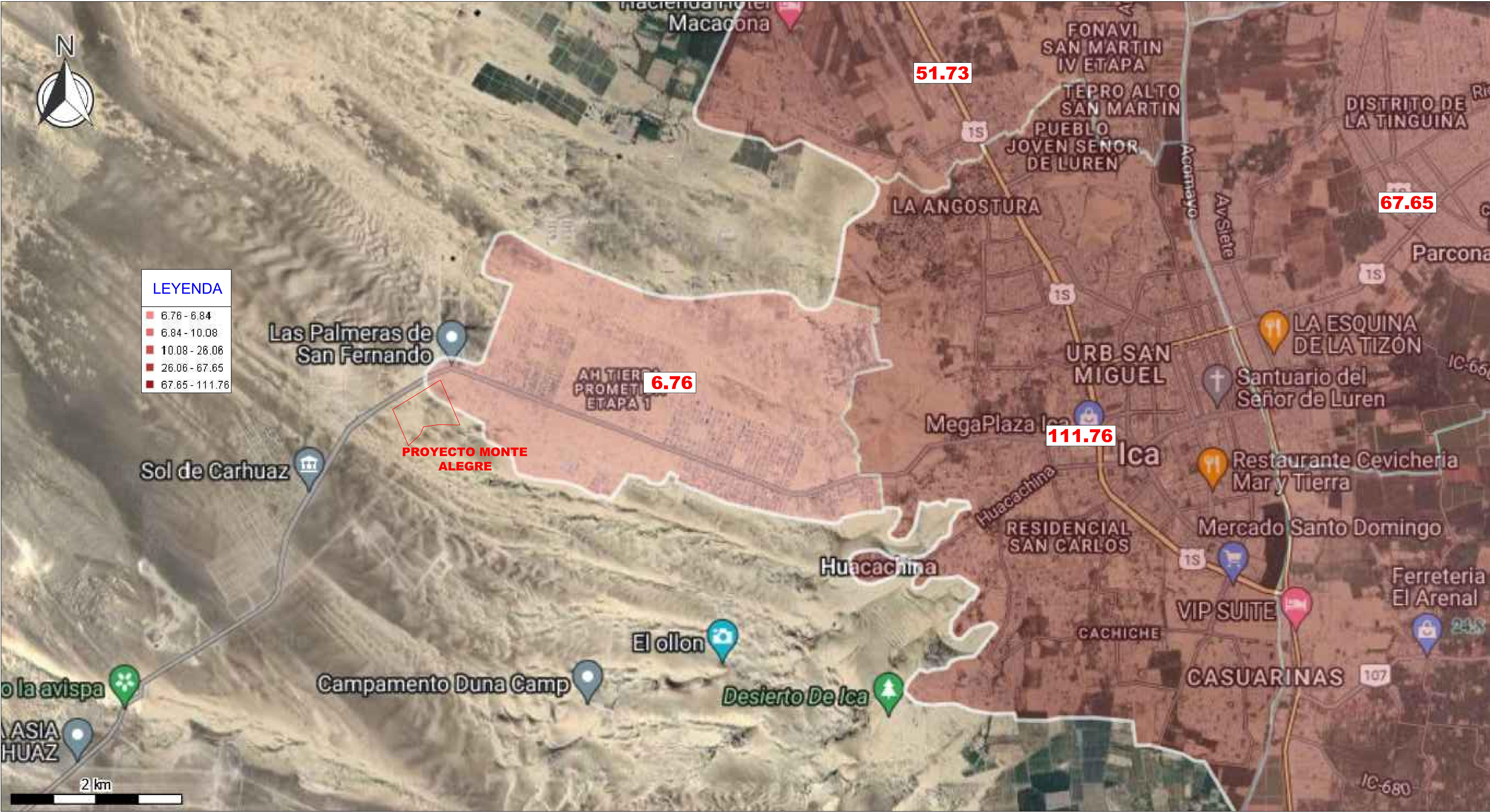
PROYECTISTA:		
		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREDO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:
ICA	ICA	ICA
PLANO: EQUIPAMIENTO DE ZONIFICACION PRIMIGENIA		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA:	FECHA:	LABORA:
INDICADA	MAYO 2024	EQZP-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



PROYECTISTA		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: EQUIPAMIENTO DE CATEGORIZACION VIAL		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EQCV-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO



PROYECTISTA		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: EQUIPAMIENTO DE SISTEMA VIAL		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EQSV-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



LEYENDA	
6.76 - 6.84	
6.84 - 10.08	
10.08 - 26.06	
26.06 - 67.65	
67.65 - 111.76	

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE

PROYECTO:	MONTE ALEGRE		
TRAMITE:	PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREDIO:	LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION:	KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:	
ICA	ICA	ICA	
PLANO:	EQUIPAMIENTO DE COMERCIO		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI			
ESCALA:	FECHA:	LAMINA:	
INDICADA	MAYO 2024	EQC-01	
PROYECTISTA:		CORRELATIVO:	
SCONSTRUP S.A.C.			



LEYENDA

	Pública
	Privada

75°45'33.441" O 14°06'36.935" S
E: 418041 Y: 8439947
PÚBLICO
esión

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

LUBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
---------------	----------------	-------------------

PLANO: EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EQE-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO



PROYECTISTA		
FIRMA DEL RESPONSABLE		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: EQUIPAMIENTO URBANO		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EQU-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO



PROYECTISTA:		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: ZONA DE ALTO RIESGO DE DESASTRES NATURALES		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: ARDN-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



PROYECTISTA		
MONTE ALEGRE		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: PPD-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



LEYENDA	
	Evaluaciones de Riesgo
	Zonas de Riesgo No Mitigables

PROYECTISTA		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: ZRNM-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO:



LEYENDA

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

LUBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO: ICA

PROVINCIA: ICA

DEPARTAMENTO: ICA

PLANO: RIESGOS POR SISMOS

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

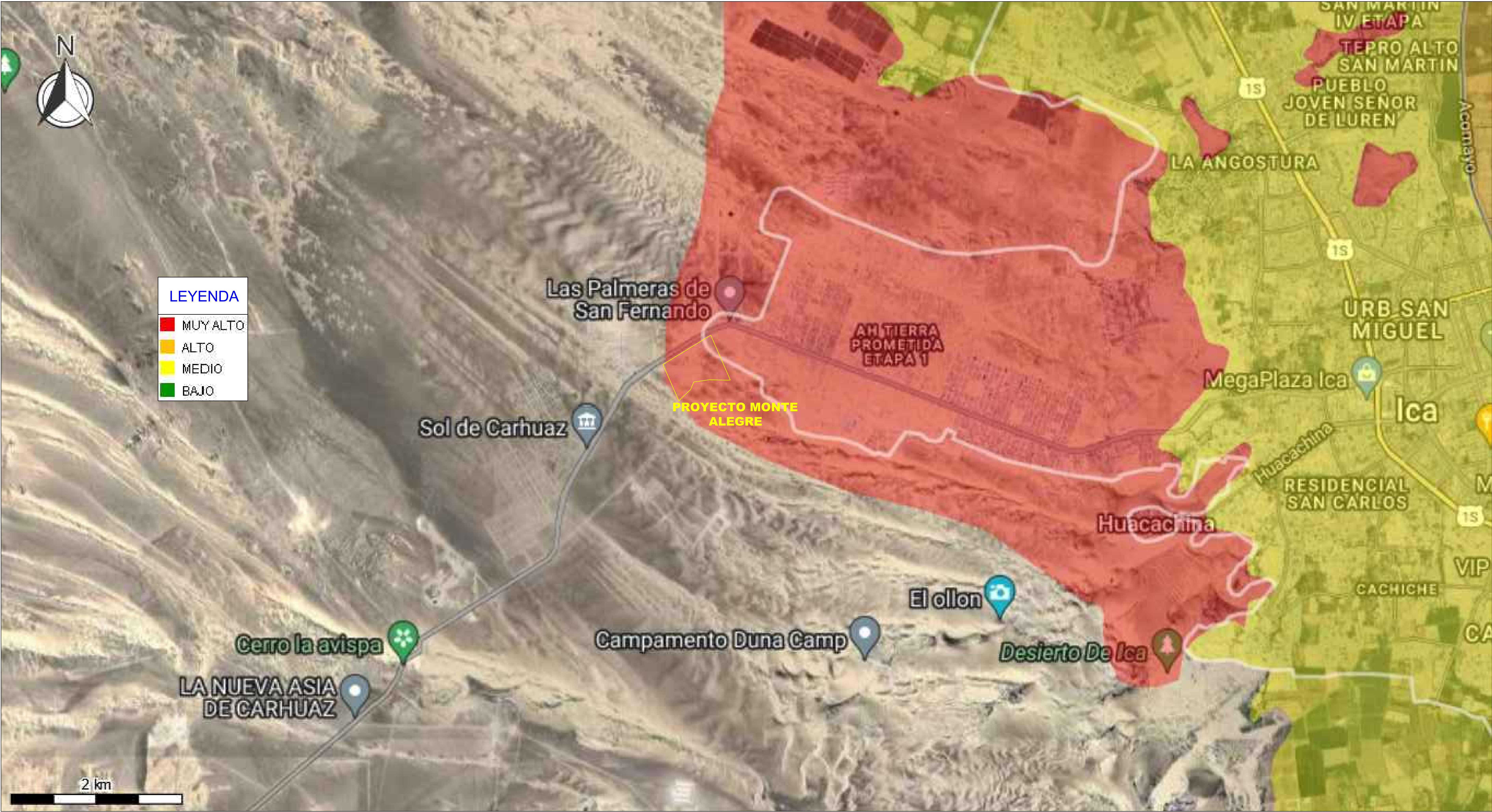
ESCALA: INDICADA

FECHA: MAYO 2024

LAMINA: PRS-01

PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.

CORRELATIVO:



LEYENDA

MUY ALTO
ALTO
MEDIO
BAJO

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

LUBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:
ICA	ICA	ICA

PLANO: PELIGRO POR SISMOS

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA:	FECHA:	LAMINA:
INDICADA	MAYO 2024	PPS-01
PROYECTISTA:	CORRELATIVO:	
SCONSTRUP S.A.C.		



LEYENDA

MUY ALTO
ALTO
MEDIO

PROYECTISTA

FIRMA DEL RESPONSABLE

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

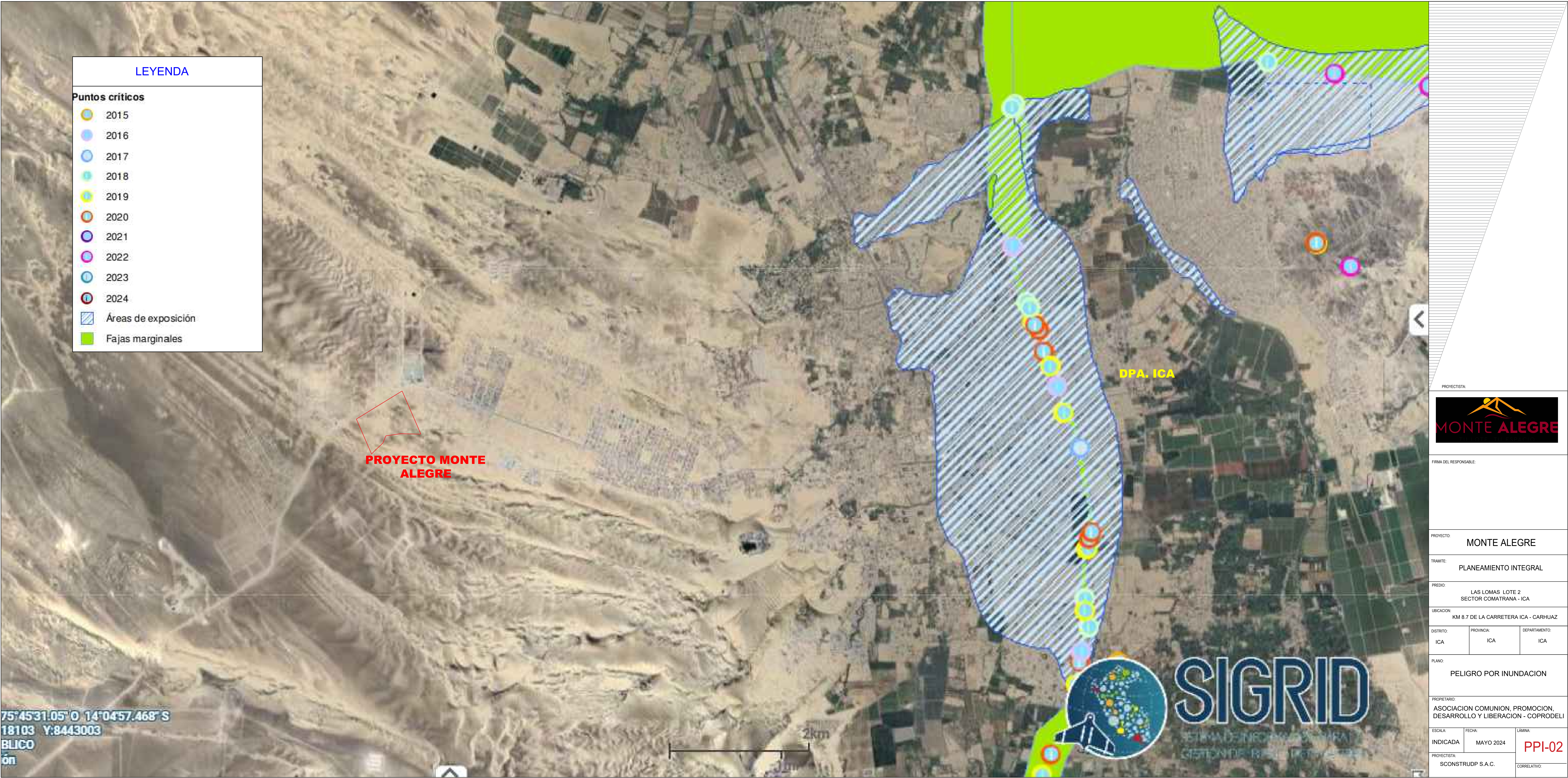
LUBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

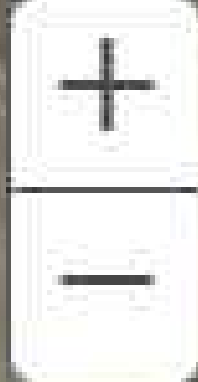
DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:
ICA	ICA	ICA

PLANO: RIESGO POR INUNDACION

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA:	FECHA:	LAMINA:
INDICADA	MAYO 2024	PRI-01
PROYECTISTA:	CORRELATIVO	
SCONSTRUP S.A.C.		





SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE ARQUEOLOGÍA

MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS
PREHISPÁNICOS

DIRECCION DE CATASTRO
Y SANEAMIENTO FISICO LEGAL – DSFL/DGPA
MINISTERIO DE CULTURA



Escala: 1/36,112



DIST. SUBTANJALLA

PROYECTO MONTE
ALEGRE

DPA. ICA

DIST. ICA



Maxar | DSFL/GEOMATICA | GEOMÁTICA | Césa Jara | Geomática | DSF | César Jara | DSF - GEOMAT

PROYECTISTA:



FIRMA DEL RESPONSABLE:

PROYECTO: MONTE ALEGRE

TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL

PREDIO: LAS LOMAS LOTE 2
SECTOR COMATRANA - ICA

UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ

DISTRITO:	PROVINCIA:	DEPARTAMENTO:
ICA	ICA	ICA

PLANO: ZONAS ARQUEOLOGICAS

PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION,
DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI

ESCALA:	FECHA:	LÁMINA:
INDICADA	MAYO 2024	ZA-01
PROYECTISTA:	CORRELATIVO:	
SCONSTRUP S.A.C.		









PROYECTISTA:		
FIRMA DEL RESPONSABLE:		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRABAJA: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PRECIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: ESQUEMA VIAL ACTUAL		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: EVA-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.	CORRELATIVO:	



PROYECTISTA		
FIRMA DEL RESPONSABLE		
PROYECTO: MONTE ALEGRE		
TRAMITE: PLANEAMIENTO INTEGRAL		
PREMIO: LAS LOMAS LOTE 2 SECTOR COMATRANA - ICA		
UBICACION: KM 8.7 DE LA CARRETERA ICA - CARHUAZ		
DISTRITO: ICA	PROVINCIA: ICA	DEPARTAMENTO: ICA
PLANO: ALTURA DE EDIFICACIONES		
PROPIETARIO: ASOCIACION COMUNION, PROMOCION, DESARROLLO Y LIBERACION - COPRODELI		
ESCALA: INDICADA	FECHA: MAYO 2024	LAMINA: AE-01
PROYECTISTA: SCONSTRUP S.A.C.		CORRELATIVO

