

PLANEAMIENTO INTEGRAL, DE LOS PREDIOS MATRIZ, INSCRITOS EN LAS PARTIDAS N°11009002 Y 40005952, UBICADO EN EL SECTOR LA PONDEROSA, EL CARMEN – CHINCHA, QUE NO ESTÁN INCLUIDOS EN EL P.D.U, CON FINES DE INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**INDICE, de acuerdo a la descripción de Planeamiento Integral del Art. 68 del D.S.N° 012- 2022 –  
VIVIENDA**

**MARCO NORMATIVO,**

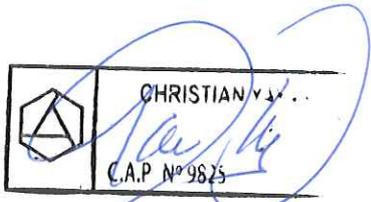
- a) DELIMITACION DEL ÁMBITO DE INTERVENCION
- b) OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI
- c) ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO, SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.
- d) ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.
- e) LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.
- f) UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE.
- g) LA PROPUESTA; DE ASIGNACION DE ZONIFICACION A TRAVEZ DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.
- h) SISTEMA VIAL EXISTENTE, RED DE VIAS PRIMARIAS Y LOCALES. Y SU INTEGRACION AL AREA URBANA CERCANA.
- i) MECANISMOS DE IMPLEMENTACION.
- j) CONCLUSIONES.

**PANEL FOTOGRÁFICO.**

- PLANOS:

- Plano de ubicación.
- Plano de Zonificación Actual
- Plano de Usos Actuales de suelo
- Plano de Equipamiento Actual
- Plano de Vías Propuestas
- Plano de propuesta de Zonificación.

**ANEXOS**



**MARCO NORMATIVO**

**D.S. 012-2022- VIVIENDA. - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible. -**

El distrito de El Carmen no cuenta con un Plan de Desarrollo Urbano actualizado, actualmente en el Plano de onificación en la provincia de Chincha, toda la zona urbana figura como agrícola, por lo cual las parcelas que conforman la estructura urbana del distrito, no cuentan con zonificación compatible, que permita un crecimiento ordenado y planificado en el distrito, con lo cual cualquier iniciativa en la zona consolidada o en las inmediaciones necesita de la aprobación de un Planeamiento integral.

Dentro de los instrumentos de planificación que la normativa vigente contempla para la incorporación a los procedimientos de crecimiento urbano, se encuentra el Planeamiento Integral, (art 20 de la norma), el cual es aplicable a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana **que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato**. En la presente norma, se faculta a las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público a proponer a la municipalidad distrital o provincial un Planeamiento Integral, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia. (Artículo 70.- Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PI)

Para ello se ha cumplido con presentar los antecedentes y requisitos que solicita la norma actualizada con la finalidad de la aprobación del presente plan específico, el cual tiene como objetivo promover la dotación de áreas residenciales de Baja densidad en el distrito Del Carmen.

Para dicha iniciativa, se ha tomado en cuenta la estructura que se señala en el **D.S. 012-2022- VIVIENDA**. consistente en:

**Artículo 68.- Contenido mínimo del PI** El PI contiene, como mínimo, lo siguiente:

- a) La delimitación del ámbito de intervención.
- b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.
- c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.
- d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- e) La zonificación del ámbito de intervención.
- f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.

	CHRISTIAN YAYA LEPE
	ARQUITECTO
C.A.P. N° 9825	

**TABOR INGENIEROS SAC**

.....  
**Jorge Barragán Zavala**  
 Apoderado

g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana. Asimismo, se ha consultado la normativa relacionada a planeamiento integral, publicada en los siguientes antecedentes normativos:

**Decreto Supremo. N° 029 -2019-VIVIENDA.** Decreto Supremo que aprueba el reglamento de licencias de. *habilitación urbana y licencias de edificación.*

**Artículo 20.- Documentos previos para la Habilidadación Urbana:**

20.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:

**a) Certificado de Zonificación y Vías,** es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilidadación Urbana de un predio.

A solicitud del administrado y para el procedimiento administrativo de regularización de habilitación urbana, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

**b) Certificado de Factibilidad de Servicios,** es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Habilidadación Urbana, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, serán sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.



**TABOR INGENIEROS SAC**  
.....  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

c) **El Planeamiento Integral**, como documento previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano - PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o Zonificación.

El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS.

**Artículo 20.2.-** El registrador inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

**Artículo 33.- Requisitos y Procedimientos del planeamiento integral**

33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

33.2 Para el caso que el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas, el administrado solicita a la Municipalidad su revisión, de acuerdo a la Modalidad D, presentando, además de los requisitos exigidos para dicha modalidad, los siguientes:

- a) Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
- b) Plano de usos de la totalidad de la parcela.
- c) Plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- d) Memoria Descriptiva.

33.3 Para el caso de independización o parcelación de un predio rústico, siempre que el predio se ubique en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita a la Municipalidad su aprobación, presentando, además de los requisitos exigidos en el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento, el plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

33.4 Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por el administrado y el profesional habilitado.



**D.S. N°022 - 2016-VIVIENDA:** Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

**Artículo 58.-** Definición de Planeamiento Integral El Planeamiento Integral - PI, es 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.

**Artículo 59.-** Ámbito de aplicación del PI El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando: 1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o, 2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o, 3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

**Artículo 60.-** Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU

60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin de que sea evaluado y aprobado.

**Artículo 61.-** Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU.

61.1 El PI del 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, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.



61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

Artículo 62.- Vigencia del PI Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

#### **Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.**

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento, para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley orgánica de municipalidades establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.

Artículos 9°, 10° y 20°, sobre las Atribuciones del Concejo Municipal, de los Regidores y del alcalde; del Art. 73°, inc. a), b), d), 1) y Art. 79°, sobre Competencias y Funciones Específicas de los Gobiernos Locales en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo y los Art. 88° y siguientes sobre Uso de la Propiedad en Armonía con el Bien Común.

#### **Ley N° 29090.**

Es la ley Marco, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus modificatorias Ley N° 29476, Ley N° 29566, Ley N° 29898 y Ley N° 30056. Sobre las cuales actúan las modificaciones y reglamentos mencionados.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento: en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de la actividad edificatoria y habilitadora.

#### **Reglamento Nacional de Edificaciones**

EL Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), tiene como objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el **diseño y ejecución de las habilitaciones Urbanas** y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes urbanos. Es la Norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio, con el fin de asegurar la calidad de la edificación. El RNE es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de habilitación urbana y edificación en el ámbito nacional, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado.



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

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



CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**a) DELIMITACION DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN:**

**a.1 UBICACIÓN:**

La propuesta de Planeamiento Integral para los predios signados con las Unidades Catastrales N° 13960 y 14095, está conformado por 2 predios colindantes ubicados en una zona rural, contigua al área urbana del sector La ponderosa del distrito de El Carmen, provincia de Chincha. Ambos se encuentran Registrados en las partidas N° N°11009002 y 40005952 del Registro de Propiedad Inmueble de Chincha y 4.2123 Has y 6.1694 Has, y suman un área total de 10.4417 Has.

Dichos predios son propiedad de la empresa TAVOR INGENIEROS SAC, son colindantes de forma alargada, irregular, con frente a la Av. Camino a la Hacienda San José.

**a.2 AREA DE ESTUDIO DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL**



Fuente: Google Earth

El área de estudio, conforma una superficie total de 10.4417 hectáreas, las que están conformadas por las 2 parcelas denominadas Parcela 100 y Parcela 099 (3), las se encuentran contigua a la zona Urbana del distrito de El Carmen (1), en un sector donde se están desarrollando proyectos de condominios residenciales, como La Romana, La Ponderosa, La Rioja y La Toscana. (2)

CUADRO DE DATOS TECNICOS			
PARCELAS	PARCELA 099	PARCELA 100	TOTAL
AREA INSCRITA	6.1694 Has.	4.2723 Has.	10.4417 Has.
PERIMETRO	1,892.09 m	1.974.00 m	-


 CHRISTIAN YAYA LEPE  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

TAVOR INGENIEROS SAC  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

**a.3 ACCESIBILIDAD:**

El predio tiene acceso a través de la Av. Camino a la Hacienda San José, a 500 ml del cruce con a la carretera a "El Carmen", principal vía de acceso al distrito. Dicha vía recorre 2,500 m de vía asfaltada, desde dicho cruce, al fundo San José. Asimismo, el predio cuenta con otro acceso al frente opuesto de la parcela al cual se le conoce como el paso San José al Carmen, que conecta directamente el fundo San José al Pueblo del Carmen por una vía de 2,380 m

**a.4 ANTECEDENTE REGISTRAL. -**

**PREDIO MATRIZ :** PARCELA 099  
**PROPIETARIO :** TABOR INGENIEROS SAC  
**AREA INSCRITA :** 61,694.00 m2, (6.1694 Hectáreas)  
**PERÍMETRO:** 1,893.10

Presenta los siguientes detalles y coordenadas UTM: Sistema Datum WGS84

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS Area : 61,694.00 m2 Per. 1,893.10 m						
PREDIO PARCELA 099 <small>UNIDAD CATASTRAL 13960</small>			SISTEMA DATUM WGS84		SISTEMA DATUM PSAD 56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	AB	894.79 m	384,786.912	8,506,715.111	385,017.959	8,507,078.739
B	BC	139.23 m	385,680.591	8,506,670.851	385,911.652	8,507,034.478
C	CD	670.41 m	385,628.198	8,506,541.859	385,859.258	8,506,905.485
D	DA	188.67 m	384,970.363	8,506,671.070	385,201.413	8,507,034.698

**PREDIO Matriz:** PARCELA 100  
**PROPIETARIO:** TABOR INGENIEROS SAC  
**AREA MATRIZ:** 42,723.92 m2, (4.2723 Hectáreas)  
**PERÍMETRO** 1,974.00 ml

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS Area : 42,723.96 m2 Per. 1,974.00 m						
PREDIO PARCELA 100 <small>UNIDAD CATASTRAL 14095</small>			SISTEMA DATUM WGS84		SISTEMA DATUM PSAD 56	
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
A'	A'B'	49.00 m	384,767.583	8,506,716.246	384,998.630	8,507,079.8754
B'	B'C'	958.00 m	384,743.157	8,506,758.723	384,974.204	8,507,122.352
C'	C'B	53.00 m	385,700.338	8,506,719.484	385,931.400	8,507,083.112
D'	D'A'	914.00 m	385,680.591	8,507,670.851	385,911.6527	8,507,034.478



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

## b) OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

### b.1 FINALIDAD Y OBJETIVOS.

La finalidad del presente planeamiento integral es, promover el desarrollo planificado del territorio correspondiente a las **Parcelas 099 y 100**, como parte integrante de la zona urbana del centro poblado de **distrito del Carmen**, en base a sus potencialidades, razón por la cual se plantea la estrategia para el crecimiento urbanístico del distrito es la **“promoción de áreas para el desarrollo de zonas residenciales de baja densidad”**

Las características del medio ambiente del territorio; es decir el clima, asoleamiento y paisaje son los elementos básicos que proporcionan calidad de vida para los habitantes distrito. Asimismo, las posibilidades subyacentes a través de proyectos de inversión: Residenciales, Comerciales, Turísticos, Recreacionales culturales y Forestales, etc. Que puedan generarse en el sector; estableciéndose, así como condicionante fundamental, el obtener áreas urbanas planificadas con calidad de vida.

El objetivo es formular técnica y urbanísticamente la organización física del territorio a través de un planeamiento integral en parte del territorio destinado para un proyecto de habilitación urbana con fines de habilitación urbana de carácter residencial en el distrito del Carmen, mediante la actualización de la zonificación y la asignación racional de los usos del suelo, así como también mediante la propuesta de la estructura vial del Estudio.

El territorio del planeamiento integral, debe constituirse en un nuevo espacio urbano con equilibrio ecológico, con una visión planificada de integración territorial con su entorno inmediato y el paisaje como alternativa de hábitat.

El territorio del planeamiento integral de la Unidad urbanística Nro. 3 “Andorra” se encuentra ubicado en una de las áreas colindantes a la zona urbana del distrito del Carmen que brindará calidad de vida a la población que allí procesalmente se asentará; garantizada: por el óptimo manejo de las características naturales del territorio, por la factibilidad real de los proyectos de inversión a promoverse, y por las ventajas comparativas de su localización estratégica, y cercana a la zona urbana y la fácil accesibilidad al sistema vial de el Carmen.

Urbanísticamente, el territorio del Planeamiento integral de las parcelas 099 y 100 del Sector la Ponderosa, quedará integrado a la zona urbana del Carmen a ciudad, como un continuo urbano, sin perder por ello sus características propias y con las cualidades señaladas líneas arriba.



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

Como objetivo general de desarrollo planteamos, para alcanzar procesalmente la imagen - objetivo, los siguientes objetivos generales:

1. Promover el desarrollo del Planeamiento integral de las Parcelas 099 y 100, como parte integrante del Área consolidada del distrito del Carmen, como área de interés para la realización de inversiones urbanas residenciales, de servicios, centros recreacionales, turísticas y deportivas.
2. Articular el territorio del Planeamiento integral al área urbana inmediata a través de la articulación con la av. Camino a la hacienda San José, generando un continuo urbano con respecto al entorno inmediato.
3. Evaluación y racionalización del trazo vial existente, con fines de mejorarlo y optimizarlo para que funcione como articulador de las áreas y espacios de usos múltiples, tales como las zonas comerciales y de servicios.
4. Desarrollo y preservación del paisaje natural y medio ecológico, optimizando la habilitación y uso del territorio, en función del aprovechamiento del asoleamiento, vientos, neblinas; y la reutilización de las aguas servidas, entre otros.
5. Potenciación de la calidad de vida del territorio, sustentada en las excelentes condiciones meteorológicas del territorio del distrito del Carmen, que garantizan la ausencia de contaminación ambiental.
6. Promoción del uso de tecnologías urbano - rurales tanto modernas como tradicionales; éstas últimas, con la finalidad de crear áreas de paisaje acordes con el medio existente.

#### **b.2 VISIÓN DEL PLANEAMIENTO: HACER CIUDAD FORMAL.**

El distrito del Carmen no cuenta con un plan de desarrollo urbano actualizado, actualmente en el Plano de zonificación en la provincia de Chíncha, toda la zona urbana figura como agrícola, por lo cual las parcelas que conforman la estructura urbana del distrito, no cuentan con zonificación compatible, que permita un crecimiento ordenado y planificado en el distrito, con lo cual cualquier iniciativa en la zona consolidada o en las inmediaciones necesita de la aprobación de un Planeamiento integral.

proyectos de habilitación residencial en un hábitat de características especiales de asoleamiento, confort ambiental y paisaje natural. Esta visión está ahora sustentada por la Normatividad Urbana antes reseñadas y por ello hemos planearemos una propuesta de usos del suelo de acuerdo a los retos de crear territorios inteligentes.



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

El Planeamiento Integral, se realizará por etapas de habilitaciones urbanas a fin de que en un proceso de corto plazo años que pueda consolidarse el área de estudio con tecnología urbana que incorpore calidad de vida a los futuros habitantes de este Planeamiento Integral.

Respondiendo al reto de desarrollar una visión de futuro partiendo de un análisis macro territorial de los aspectos físicos que sirven de contexto y contribuir, a su vez, al desarrollo de la propuesta del de Planeamiento Integral.

### c) ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO, SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

Según el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Chincha del año 2007, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.º 30-2007-MPCH de fecha 07 de diciembre del 2007, el predio se encuentra comprendido fuera del área de expansión urbana de la ciudad, a las afueras del distrito de El Carmen, el cual presenta un Uso Agrícola y sin zonificación asignada. Asimismo, se cuenta con los siguientes documentos que cuentan como antecedentes para la habilitación urbana:

- ❖ Certificado De Zonificación Y Vías N° 2764-2022-DU-MDCH: La zonificación existente indica; Fuera del área urbana y recomienda en su artículo segundo solicitar Planeamiento Integral.
- ❖ Resolución de CAMBIO DE USO: Indica que los predios se encuentran dentro de la Zona Urbana Consolidada.

Los certificados de zonificación y vías, emitidos por la Municipalidad Distrital de Chincha, indican que no se contempla la zonificación adecuada para poder generar una Habilidad Urbana de Tipo Residencial en las Parcelas 099 y 100, puesto que **el predio se encuentra fuera del área urbana y del plano de zonificación** aprobado en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Chincha del año 2007, denotando que toda la Zona del Carmen se encontraría sin zonificación. Dicha situación no se encuentra actualizada a las necesidades del crecimiento del distrito, el cual va a aumentando a pesar de que la zonificación existente, no permite la generación de nuevas zonas urbanas, lo que genera informalidad en la aparición de los nuevos asentamientos.

Por tal motivo durante el año 2009 y 2015, se emitieron las resoluciones de Alcaldía N°022-2009-MDDEC/ALC y N°469-2009-MDDEC/ALC, las que indican que dichos predios (Parcela 099 y Parcela 100) **se encuentran contemplados dentro de la zona de expansión urbana del distrito**, puesto que la Municipalidad distrital en su calidad de "entidades responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento, para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial" **(de acuerdo a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades)**. Establece cuales son las zonas propias para el crecimiento



TABOR INGENIEROS SAC

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

de la urbe, y en esa oportunidad **el instrumento** con que la municipalidad contaba para hacer viable dicha disposición era mediante las resoluciones de alcaldía mencionadas.

EL presente Planeamiento integral plantea actualizar dichas disposiciones a través la normativa vigente la cual señala al Planeamiento Integral como el instrumento adecuado para las zonas correspondientes a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato. Art 20 del D.S: 012-2022- VIVIENDA, Reglamento de la Ley DUS.

Es así que, las características del predio coinciden con las descritas en la norma:

El predio se encuentra a pocos metros de la zona urbana con zonificación residencial, con un acceso consolidado por el camino que va desde el Carmen hasta la Hacienda San José y Actualmente el predio se encuentra en una zona que se viene consolidando como una zona dedicada a la generación de condominios residenciales, como se puede observar en la imagen de condominios cercanos a la zona urbana, por lo que el pedido de Planeamiento integral implica considerar el uso y la zonificación residencial correspondiente para dicha actividad: "Condominio Residencial", la cual de acuerdo a las normas actuales corresponde a Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB).

Asimismo, el presente procedimiento puede servir como lineamiento para la aprobación de otros proyectos que no cuentan con zonificación compatible pero que se encuentran dentro de la zona urbana, y de esta manera consolidar un sector destinado al crecimiento urbano ordenado y de forma planificada.

	CHRISTIAN YAYA LEPE
	ARQUITECTO
C.A.P N° 9825	

TABOR INGENIEROS SAC

*Jorge Barragán Zavala*

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**Certificación; Resolución de Alcaldía N°022-2009-MDDEC/ALC.**

La Municipalidad otorga al predio la certificación que se encuentra en una **Zona Urbana Consolidada**.



**MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO DE "EL CARMEN"**

PROVINCIA DE CHINCHA  
GOBIERNO LOCAL



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N°0469-2015-MDDEC/ALC.-

EL CARMEN, 20 DE JUNIO DEL 2015

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL CARMEN

**VISTO:**

El Expediente N° 2361 de fecha 27 de Mayo del 2015, promovido por la Empresa TAVOR INGENIEROS S.A.C. quien solicita el Cambio de Uso, Ubicado Lote Parcela N°99, con U.C.=(CU 010405) inscrita en la partida N° 11009002, de los Registros de Propiedad Inmueble de Chincha, con un área inscrita de 61,694.00 m2, y un perímetro de 1,893.09 ml.

**CONSIDERANDO:**

El Expediente N° 2361 de fecha 27 de Mayo del 2015, promovido por la Empresa TAVOR INGENIEROS S.A.C. quien solicita el Cambio de Uso, Ubicado Lote Parcela N°99, con U.C.=(CU 010405) inscrita en la partida N° 11009002, de los Registros de Propiedad Inmueble de Chincha, con un área inscrita de 61,694.00 m2, y un perímetro de 1,893.09 ml.

Se precisa que el predio esta UBICADO EN LA ZONA URBANA CONSOLIDADA, que cumple con todos los requisitos según la ley n° 29898 numeral 3 del artículo 3 y su modificatoria de la ley 28090.

Que el Expediente puesto a consideración del Área Técnica de la Municipalidad Distrita de El Carmen, mediante informe técnico del Área de CATASTRÓ, se establece que el terreno se encuentra Ubicado dentro de la ZONA URBANA CONSOLIDADA. Sustentado en el Expediente Técnico y habiendo cumplido con los requisitos que establece el Decreto Supremo N°124-2008-VIVIENDA, por lo que en cumplimiento del Artículo 30, de la referida norma es procedente el CAMBIO DE USO materia de la presente Resolución, asimismo que los planos y la memoria descriptiva consignar las medidas y linderos perimétricos señalados en el lote matriz.

**SE RESUELVE:**

ARTICULO 1°.- Aprobar el CAMBIO DE USO de Rustico a Urbano, inscrito en los Registros Públicos con partida N° 11009002, con un ÁREA MATRIZ inscrita de 61,694.00 m2, y un perímetro de 1,893.09 ml, siendo el Propietario la Empresa: TAVOR INGENIEROS S.A.C. quien solicita el CAMBIO DE USO, ubicado en el Lote parcela N°99(CU 010405), con U.C.(010405), sustentando en el Expediente presentado.

NOMBRE DEL PREDIO: Lote Parcela N°99(CU 010405)

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Los linderos, área y medidas perimétricas del predio son como sigue:

ÁREA : 61,694.00 m2

PERÍMETRO : 1,893.09 ml

ARTICULO 2° Las características técnicas del CAMBIO DE USO, están contenidos en los planos y memorias descriptivas que sustentan y forman parte de la presente disposición municipal, quedando autorizada su modificación en el registro de propiedad de su jurisdicción, sin perjuicio de los procedimientos administrativos de acuerdo a la normatividad vigente.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL CARMEN  
PROVINCIA DE CHINCHA  
*[Signature]*  
M.P. GUILLEN CARTAGENA  
ALCALDE

Dirección: Plaza de Armas N° 127

Tel: 056-274036

El Carmen - Chincha - Perú

[www.municipioelcarmen.gob.pe](http://www.municipioelcarmen.gob.pe)

¡Al realizar turismo, visite el distrito de El Carmen!

*Cuna y Capital del Fideísmo y Seta Negra del Perú*

 **CHRISTIAN YAYA LEPE**  
*[Signature]*  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**TAVOR INGENIEROS SAC**  
*[Signature]*  
**Jorge Barragán Zavala**  
Apoderado

Resolución de Alcaldía. N°469-2009-MDDEC/ALC. Parcela 100.  
La Municipalidad otorga al predio la certificación que se encuentra en una Zona Urbana Consolidada.

### MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO DE "EL CARMEN"

PROVINCIA DE CHINCHA  
GOBIERNO LOCAL

"AÑO DE LA UNIÓN NACIONAL FRENTE A LA CRISIS EXTERNA"



RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA N° 822 -2009- MDDEC/ALC

EL CARMEN 29 DE DICIEMBRE DEL 2009

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL CARMEN

**VISTO:**

La solicitud de la aprobación de EL CAMBIO DE USO DE RUSTICO A URBANO, Exp. N° 4580 de fecha 22 de Diciembre del -2009, promovido por los Propietarios : Barragán Zavala JORGE CESAR , Izaguirre Pujalt MARIA LEONOR y Bendezu Robles LUIS ARTURO , de un Predio Rustico Ubicado en el Sector SAN JOSE , PARCELA N° 100 , que tiene un AREA : 4.5978 Hás , Inscrito en la Partida Registral N° 40005952 de Registros de Propiedad Inmueble de Chincha , UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA , jurisdicción del Distrito de El Carmen y .

**CONSIDERANDO:**

EL Visto para la aprobación de DISPONER LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE USO RUSTICO A URBANO , Del Exp. N° 4580 de fecha 22 de Diciembre del -2009, promovido por los Propietarios: Barragán Zavala JORGE CESAR , Izaguirre Pujalt MARIA LEONOR y Bendezu Robles LUIS ARTURO , de un Predio Rustico Ubicado en el Sector SAN JOSE , PARCELA N° 100 , que tiene un AREA : 4.5978 Hás = 45,978.00 m2 , Inscrito en la Partida Registral N° 40005952 de Registros de Propiedad Inmueble de Chincha , UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA .

Que el Expediente puesto a consideración del Área Técnica de la Municipalidad Distrital de El Carmen mediante informe Técnico del Área Digital de CATASTRO , se establece que el terreno se encuentra Ubicado dentro de la ZONA DE EXPANSIÓN URBANA , de Acuerdo al PLAN DIRECTOR MUNICIPAL DISTRITAL , su aprobación sería con fines de Regularizar la ,HABILITACION URBANA CONDOMINIOS " VERONA " , S sustentado en el Expediente Técnico y habiendo cumplido con los requisitos que establece la ley 29090 , RNE y TUPA-Municipal , se declara la conformidad del expediente técnico y emisión de la Resolución respectiva el mismo que lo declara conforme.

Estando a lo expuesto y en aplicación de los acotados dispositivos legales y en concordancia con la ley N° 27972.

**SE RESUELVE:**

ARTICULO 1°.- SE DISPONE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE USO RUSTICO A URBANO, de lo Solicitado en el Exp. N° 4580 de fecha 22 de Diciembre del -2009, promovido por los Propietarios : BARRAGAN ZAVALA JORGE CESAR , IZAGUIRRE PUJALT MARIA LEONOR y BENDEZU ROBLES LUIS ARTURO , de un Predio Rustico Ubicado en el Sector SAN JOSE , PARCELA N° 100 , que tiene un AREA : 4.5978 Hás = 45,978.00 m2 , Inscrito en la Partida Registral N° 40005952 de Registros de Propiedad Inmueble de Chincha , UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA , Jurisdicción del Distrito de EL CARMEN .

ARTICULO 2° Las características técnicas del CAMBIO DE USO , están detalladas en los planos y memorias descriptivas que sustentan y forman parte de la presente disposición municipal , así mismo su modificación en el registro de propiedad de su jurisdicción, sin perjuicio de los procedimientos administrativos de acuerdo a la normatividad vigente.



MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO DE EL CARMEN  
PROVINCIA DE CHINCHA  
GOBIERNO LOCAL  
Mesa. JORGE BARRAGAN ZAVALA  
ALCALDE

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

REGISTRESE COMUNICASE Y CUMPLASE  
Plaza de Armas N° 127

Tel. 056-274001  
municipalidad\_del\_carmen@hotmail.com

El Carmen - Chincha - Perú

¡A! realizar turismo, visite el distrito de "El Carmen!  
Cunas y Capital del Arte del Folklore y Arte Negro del Perú

CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

Jorge Barragán Zavala  
TABOR INGENIEROS SAC

**d) ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.**

**d.1 GEOLOGÍA:**

Desde el punto de vista geológico, el valle de San Juan pone de manifiesto haber sido el ámbito de diversos eventos geológicos representados por ciclos deposicionales "de orígenes tanto continental como marino y por la intrusión ígnea de magnitud batolítica y por movimientos orogenéticos y epirogenéticos de variada intensidad, como lo evidencian el levantamiento de la Cordillera de los Andes y el desarrollo de estructuras geológicas tales como fallas y pliegues que ocurren principalmente en el sector andino de la cuenca" (ONERN 1970: 60). Según la Oficina Nacional de Evaluación de Recursos Naturales (ONERN), la edad de las unidades litológicas comprende desde el Jurásico Superior - Cretáceo hasta el Cuaternario reciente y en el área predomina la presencia de rocas de material volcánico como andesitas, las cuales se intercalan con cuarcitas y calizas, además de "intrusiones ígneas que constituyen parte del batolito andino que aflora en esta zona del país y de rocas volcánicas que enmascaran afloramientos y estructuras más antiguas" (1970: 61).

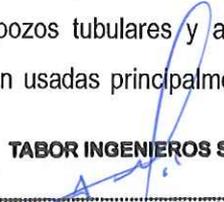
**d.2 GEOMORFOLOGÍA:**

El Carmen se ubica en la llanura aluvial o de sedimentación no inundable, que es la forma de tierra más representativa del valle. Según lo descrito respecto a esta zona, los suelos en general son "profundos y de buenas características texturales, que pequeña escala se detectan problemas de salinidad y mal drenaje. Asimismo, la presencia de canto rodado es poco perceptible" (ONERN 1970: 99). Además, ONERN clasifica los suelos en series, en donde el distrito pertenece a la Serie Chincha, que junto con los suelos de la Serie Sumape integran los suelos de mayor calidad agrícola de la cuenca. Estos se distribuyen en la llanura aluvial del río San Juan, bajo un relieve topográfico plano o casi a perfil homogéneo. Los suelos "moderadamente alcalinos, pardo a pardo oscuros, francos, profundos [...]" (ONERN 1970: 101). Además, el estudio resalta que presentan condiciones físicas excelentes, requerimientos hídricos medios y no tienen problemas de drenaje ni de salinidad, a excepción de un análisis a pequeña escala, como se mencionó en el párrafo anterior. Todas estas características contribuyen para que los suelos de esta serie sean de una alta capacidad productiva.

**d.3 RECURSO HÍDRICO.**

Se caracteriza por ser superficial y subterráneo. Las aguas superficiales son provenientes del río Matagente que, como la mayoría de los ríos de la costa, se caracteriza por ser torrencioso en los meses de diciembre a marzo con descargas máximas debido a las precipitaciones pluviales en la parte alta de la cuenca y de carácter irregular en los meses de junio a diciembre bajando su caudal notoriamente. Las aguas subterráneas extraídas del subsuelo por medio de pozos tubulares y a tajo abierto que se encuentran generalmente muy cerca de la cuenca del río, son usadas principalmente para la actividad

  
CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

agrícola. Y consumo del el Pueblo del Carmen, de las cuales la administración la tiene la Municipalidad Distrital de el Carmen.

#### **d.4 CLIMA Y TEMPERATURA:**

El Clima de El Carmen es árido y semi cálido hasta los 2500 msnm; y semiárido y templado hasta los 3 000 msnm, es decir, en la parte alta (ONERN 1970: 47,48). La provincia de Chincha en donde se ubica el distrito, se caracteriza por tener una humedad relativa elevada de 80% y con precipitaciones pluviales escasas que alcanzan un promedio anual de 9 mm. Solo "excepcionalmente se producen lluvias de gran intensidad y de corta duración que tienen un origen extrazonal" (INDECI 2001)

Según datos de la estación más cercana a la parte baja de El Carmen, Fonagro, ubicada en Chincha Baja (Ver Mapa 3.2), la temperatura promedio del área es 20,3°C. Sus temperaturas oscilan entre los 17,4°C y 24,3°C (Municipalidad Provincial de Chincha 2014), en donde los meses más calurosos son enero y febrero; mientras que los más fríos son julio y agosto.

#### **d.5 IDENTIFICACIÓN DE PELIGROS:**

La identificación del peligro natural incluye en primer lugar la identificación del fenómeno físico, luego, la identificación de los efectos (por ejemplo, la intensidad de sacudimiento del suelo debido a un sismo, los niveles de inundación, grado de estabilidad de laderas) a los cuales una comunidad podría estar expuesto el predio.

#### **d.6 PELIGROS DE ORIGEN GEOLÓGICOS.**

La mayor o menor incidencia de los peligros de origen geológico dependen de la:

- Calidad del macizo rocoso influenciado por el grado de alteración y discontinuidades
- Forma del relieve como suave y/o inclinado
- Naturaleza del material de cobertura
- Profundidad de la napa freática

El predio está conformado mayoritariamente por suelos de cultivo con una pendiente del 2% al 3% cubierto por vegetación escasa y pastizales, encontrándose la napa freática a 20 m de profundidad, teniendo como referencia un pozo existente en el sector con esa profundidad.

Debido a la naturaleza del suelo y a la pendiente del terreno no existen desplazamientos de masa o caída de rocas.

Asimismo, es recomendable al momento de habilitar contar con el estudio de suelos con fines de pavimentación respectivo con las recomendaciones del caso según el tipo de suelo que se encuentre en el terreno.



TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**d.7 PELIGROS DE ORIGEN CLIMÁTICO: INUNDACIONES**

Estas son un evento natural y recurrente para un río. Estadísticamente, los ríos igualarán o excederán la inundación media anual, cada 2,33 años (Leopold et al., 1984). Las inundaciones son el resultado de lluvias fuertes o continuas que sobrepasan la capacidad de absorción del suelo y la capacidad de carga de los ríos, riachuelos y áreas costeras. Esto hace que un determinado curso de aguas rebalse su cauce e inunde tierras adyacentes.

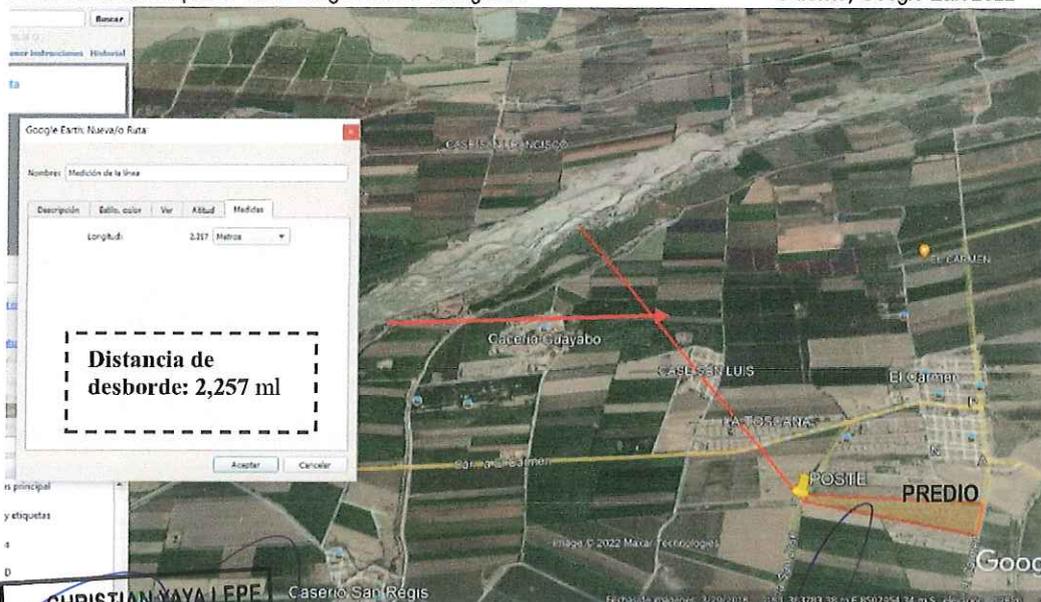
Las llanuras de inundación son, en general, aquellos terrenos sujetos a inundaciones recurrentes con mayor frecuencia, y ubicados en zonas adyacentes a los ríos y cursos de agua. Las llanuras de inundación son, por tanto, "propensas a inundación" y un peligro para las actividades de desarrollo si la vulnerabilidad de éstas excede un nivel aceptable.

Para el distrito de el Carmen, compuesto principalmente por extensas zonas de cultivo el principal fuente de las inundaciones es el río Matagente el cual afecta los terrenos de cultivo cuando se desborda y algunas estructuras, para lo cual la PCM inauguró en diciembre de 2020, un sistema de defensas ribereñas compuesta por gaviones (...) La solución integral de esta cuenca consiste en la construcción de 53.97 kilómetros de defensas ribereñas con enrocados en tramos priorizados en las márgenes derecho e izquierdo del río Chico y río Matagente, 1.6 km. de muros enrocados en quebradas y alcantarilla, 23 km. de canal de coronamiento, 1.3 km. de gaviones y 13 diques de retención de huaycos. Reconstrucción con cambios – 2021.

Para el predio materia del presente planeamiento integral, este se encuentra a 2,250 ml de distancia sobre la margen más cercana del río Matagente por lo que se encuentra relativamente alejado de dicho peligro. No evidenciándose vulnerabilidad o riesgo producto de una futura habilitación de carácter residencial.

Foto. Distancia del predio hacia margen del río Matagente.

Fuente; Google Eart 2022




**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

**LABOR INGENIEROS SAC**  
  
**Jorge Barragán Zavala**  
 Apoderado

### d.8 ZONIFICACIÓN SÍSMICA \*

Tomando como antecedentes los datos sísmicos, del documento del Instituto Geofísico del Perú referente a la zonificación sísmica del territorio Región Ica se ubica en la Zona 3 con un valor de aceleración de 0.4 g. En dicho documento se señala que el valor de la aceleración se debe interpretar "como la aceleración máxima del terreno con una probabilidad de 10% de ser excedida en 50 años" (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006). Las aceleraciones extremas se presentan a lo largo de las fallas geológicas reactivadas u originadas por los sismos superficiales.

Considerando que la sismicidad en un aspecto en el estudio de peligros, y la existencia de registros y datos dispersos, se puede deducir la siguiente tabla y los gráficos subsiguientes.

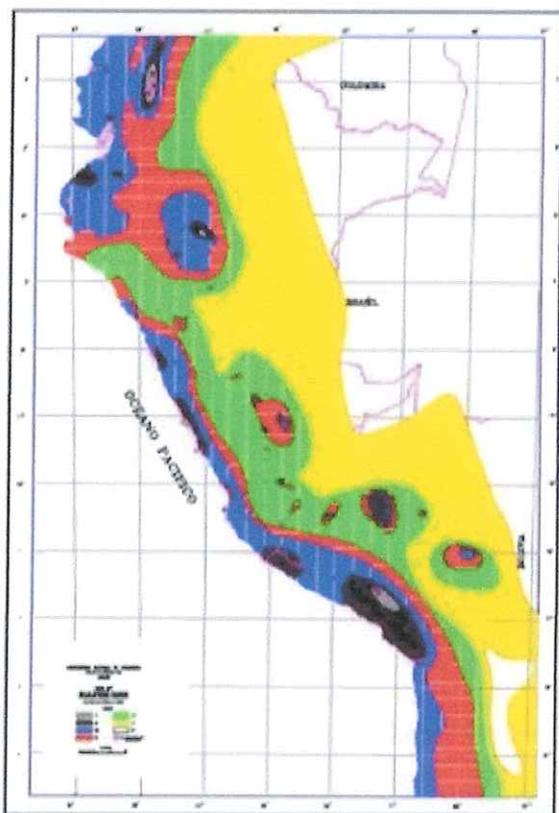
Parámetros de sismicidad en la costa de la región de ICA

Lugar	Intensidad	Magnitud	Aceleraciones máximas			Zonificación sísmica (Norma Técnica de Edificación E.030)
			50 años de vida útil (Castillo, 1982)-ámbito de Estudio	100 años de vida útil (Castillo, 1982)-ámbito de estudio	50 años (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006)	
Costa de Reg. Ica	IX	8.64	0.42-0.46	0.50-0.56	0.4	Zona 3
Costa de Reg. Ica	X	7.37				

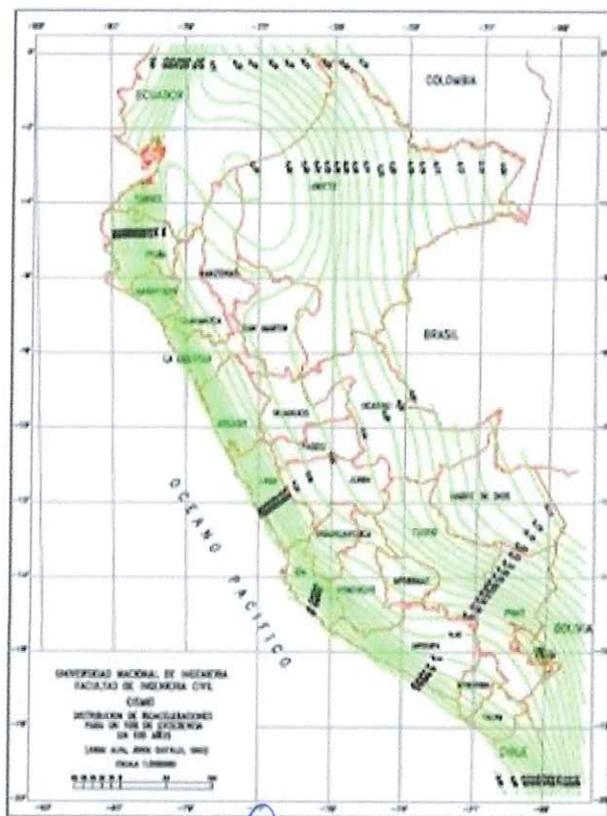
Fuente: Castillo, 1982

Figura 1. Distribución de Máximas Intensidades Sísmicas

Figura 2. Distribución de Isoaceleraciones para un 10% Observadas en el Perú. de Excedencia en 100 Años.



Fuente: Alva Hurtado 1984.



Fuente: Castillo A. J

CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

## e) LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

### e.1 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO Y SU ENTORNO INMEDIATO:

El predio se ubica en la Parcela Rústica "Urb. Parcela 99 y 100" colindantes al área urbana del distrito de El Carmen, el cual cuenta con un total de 107,157.52 m<sup>2</sup> (10.7157 has)

El área urbana del distrito de El Carmen tiene una extensión de 30.33 hectáreas y está formada por 40 manzanas de uso residencial conformadas por viviendas de material noble y/o adobe de un piso. La zona urbana está asentada con un trazado tipo damero, de la cual se originan la mayoría de manzanas del distrito. Cuenta con servicios de Luz para lo cual cuenta con una sub estación que abastece de luz eléctrica al distrito. Asimismo, el servicio de agua con la que cuenta el distrito proviene de aguas subterráneas, al cual se accede por medio de sistemas de extracción que son administradas y reguladas por la administración de la Municipalidad.

### e.2 ENTORNO DE LA ZONA URBANA

Alrededor de la zona urbana se localizan diversos tipos de asentamientos como diversos caseríos producto de los fundos existentes desde antes de la creación del distrito y condominios rurales producto de nuevas habilitaciones urbanas con, destinadas a actividades de residencia y alojamiento. Los principales Caseríos que se ubican cerca de la zona urbana son:

- Caserío San Luis, con 12 manzanas y aproximadamente 5.58 has
- Caserío Guayabo, con 23 manzanas y 17.6 Has de extensión.
- Caserío San Regis, con 14 manzanas y 15.50 Has de extensión.
- 

**Foto:** Caseríos cercanos a la zona urbana.

**Fuente:** Google Earth 2022



LABOR INGENIEROS SAC  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

Asimismo, se ubican algunos condominios rurales como:

- Condominio la Romana, ubicado colindante al terreno materia de presente planeamiento integral.
- Condómino La Toscana, ubicado a 600 m de la zona urbana.
- Condominio fundo la Estrella, ubicado a 2,200 m. de la zona urbana
- Urb. Los Pecanos del Guayabo, ubicado a 2,200m de la zona urbana

Foto: Condominios cercanos a la zona urbana.

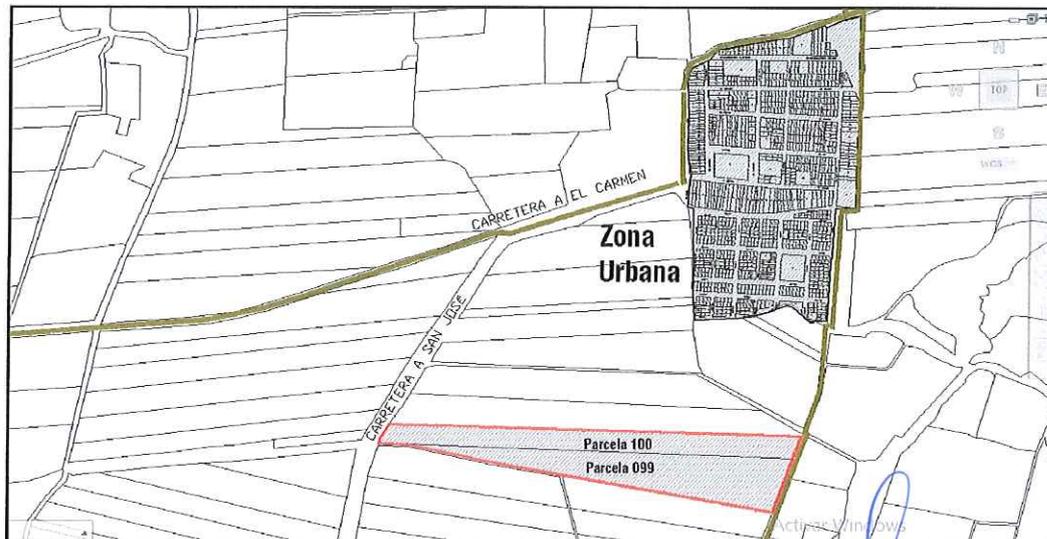


Fuente: Google Earth 2022

Por tal motivo se demuestra que las habilitaciones urbanas con fines de vivienda del tipo condominio residencial se viene dando en el distrito, en la mayoría de los casos cercano a las vías de acceso principales. En el caso del predio a habilitar, este se encuentra colindante a la zona urbana y a unos 200 m de las zonas consolidadas, por lo que dicha ubicación puede tener tratamiento de zona de expansión, toda vez que las vías de acceso del predio se encuentran pavimentadas y los postes de la red eléctrica se ubican frente al terreno.

Foto: Ubicación Del Predio Respecto A La Zona Urbana

Fuente: Google Earth 2022



CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**e.3 LA ZONIFICACIÓN EXISTENTE.**

De acuerdo al certificado de zonificación y vías expedido mediante la Resolución N°2764-2022-GM-MPCH, de fecha 28 de OCTUBRE de 2022, al predio materia del presente Planeamiento Integral le corresponde la zonificación; **Fuera del PDU – Fuera de la Zona Urbana Existente.** Sobre dicha zonificación se plantea el presente Planeamiento Integral el cual propone la zonificación, **Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB)**, basándose sobre el hecho que actualmente en el predio, no se encuentra con una Zonificación asignada por el PDU, no existe una actividad agrícola o pecuaria presente, y la normalización de las actividades residenciales – turísticas, que se vienen Generando en los predios cercanos.

**e.4 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**

Según el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Chincha del año 2007, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.º 30-2007-MPCH de fecha 07 de diciembre del 2007, el predio se encuentra comprendido fuera del área de expansión urbana de la ciudad, a las afueras del distrito de El Carmen, el cual presenta un **Uso Agrícola** y sin zonificación asignada.

El predio se encuentra a pocos metros de la zona urbana con zonificación residencial, con un acceso consolidado por el camino que va desde el Carmen hasta la Hacienda San José y Actualmente el predio se encuentra en una zona que se viene consolidando como una zona dedicada a la generación de condominios residenciales, como se puede observar en la imagen de condominios cercanos a la zona urbana, por lo que el pedido de Planeamiento integral implica considerar el uso y la zonificación residencial correspondiente para dicha actividad: "Condominio Residencial", la cual de acuerdo a las normas actuales corresponde a **Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB).**

Asimismo, se cuenta con los siguientes documentos que cuentan como antecedentes para la habilitación urbana:

- Certificado De Zonificación Y Vías
- Factibilidad de servicios de Luz
- Factibilidad de servicios de Agua potable



## Certificado De Zonificación Y Vías, Parcela 100



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHA  
Plaza de Armas N° 100 – Chíncha Alta

## RESOLUCION N°2764-2022-GM/MPCH

Chíncha Alta, 28 de octubre del 2022

**VISTO:** El Expediente N°11935-2022, presentado por **TABOR INGENIEROS S.A.C.**, representado por **JORGE CESAR BARRAGAN ZAVALA**, solicitando Certificado de Zonificación y Vías, del predio Ubicado según Partida Registral N°40005952 en URB. PARCELA 100, Jurisdicción del distrito de El Carmen, Provincia de Chíncha, Departamento y Región Ica.

**CONSIDERANDO:**

Que, el numeral 5 del Artículo 9° Atribuciones del Concejo Municipal, de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, señala: "Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial". Asimismo, el Artículo 73°, precisa: "...Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asume las competencias y ejerce las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: 1. Organización del Espacio Físico – Uso de suelo, 1.1. Zonificación...".

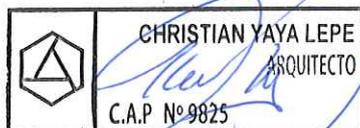
Que, el TUO de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones – Ley N° 29090 y su Reglamento aprobado mediante el D.S. N° 029-2019-VIVIENDA y su modificatoria, establece que el Certificado de Zonificación y vías emitido por la Municipalidad Provincial, especificando los parámetros que regulan la Habilitación Urbana de un predio.

Que, por **INFORME N° 01914-2022-SGPUCS-GAT-MPCH**, de fecha 19 de octubre del 2022, la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Supervisión, informa que siendo Competencia de la Municipalidad Provincial la Organización del Espacio Físico y Usos de Suelo dentro del ámbito de su jurisdicción, conforme a lo establecido por la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972, y conforme al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General – Ley N°27444, el ejercicio de la competencia es una obligación directa del órgano administrativo que la tenga atribuida como propia, se ha establecido los siguientes aspectos conforme al Plan de Desarrollo Urbano aprobado por Ordenanza Municipal N°30-2007-MPCH, de fecha 07 de Diciembre de 2007: **UBICACIÓN:** El predio se encuentra ubicado según Partida Registral N°40005952 en URB. PARCELA 100, Jurisdicción del Distrito de El Carmen, Provincia de Chíncha, Departamento y Región Ica. **ZONIFICACIÓN:** Zona Fuera de la Expansión Urbana – Fuera del Plan de Desarrollo Urbano. **USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES:** No se especifica. **AFECCIÓN DE VÍAS:** Predio Afectado por el Alineamiento Municipal. **ÁREA DE LOTE**  
**NORMATIVO:** No se especifica. **VIGENCIA:** 36 Meses. Por lo que esta Sub Gerencia, opina se declare **PROCEDENTE** otorgar lo solicitado como es el Certificado de Zonificación y Vías, en el predio, ubicado según Partida Registral N°40005952 en URB. PARCELA 100, con una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme al Art. 14° numeral 1 del TUO de la Ley 29090 (D.S. N° 006-2017-VIVIENDA) y su modificatoria. Informe que fuera ratificado por la Gerencia de Acondicionamiento Territorial, mediante **INFORME N° 31B3-2022-GAT/MPCH** de fecha 26 de octubre del 2022.

Estando a lo expuesto, a los informes de la División de Planeamiento Urbano, Catastro y Supervisión; Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Supervisión; Gerencia de Acondicionamiento Territorial; a la Ley N° 29090, al D.S. N° 006-2017-VIVIENDA, de conformidad con la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades y a las atribuciones delegadas por Resolución N° 227-2021-A/MPCH.

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.** - Declarar **PROCEDENTE** el pedido formulado por **TABOR INGENIEROS S.A.C.**, representado por **JORGE CESAR BARRAGAN ZAVALA**, y en consecuencia se otorga el Certificado de Zonificación y Vías, del predio ubicado



**TABOR INGENIEROS SAC**

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

según refiere la Partida Registral N°40005952, en URB. PARCELA 100, Jurisdicción del Distrito de El Carmen, Provincia de Chinchá, Departamento y Región Ica; conforme se indica:

- **UBICACIÓN:** El predio se encuentra ubicado según Partida Registral N°40005952 en URB. PARCELA 100, Jurisdicción del Distrito de El Carmen, Provincia de Chinchá, Departamento y Región Ica.
- **ZONIFICACIÓN:** Zona Fuera de la Expansión Urbana – Fuera del Plan de Desarrollo Urbano.
- **USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES:** No se especifica.
- **AFECTACIÓN DE VÍAS:** Predio Afectado por el Alineamiento Municipal.
- **ÁREA DE LOTE NORMATIVO:** No se especifica.
- **VIGENCIA:** 36 Meses.

**Artículo Segundo.** – Se recomienda solicitar **Planeamiento Integral** del predio ya que según el D.S. N°022-2016-VIVIENDA, Artículo 5B° - Definición de Planeamiento Integral, nos dice: El **Planeamiento Integral**. - Es un instrumento técnico – normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o Localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

**Artículo Tercero.** - Notificar la presente Resolución al recurrente en Calle Veronese N°214, Distrito de San Borja, Provincia y Departamento de Lima.

**Artículo Cuarto.** - Hacer de conocimiento de la presente resolución a las Unidades Orgánicas de la Municipalidad Provincial, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y archívese.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHINCHÁ  
TANIA MASSIEL BONZALES ANGULO  
GERENTE MUNICIPAL  
RESOLUCIÓN N° 226-AMPCH



El  
Intervenido  
Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Catastro y Supervisión  
Gerencia de Alineamiento Territorial  
Firma:

CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

### Factibilidad De Servicios De Luz



www.electrodunas.com

Ica, 01 de junio de 2021

**GC - AC - 677 - 2021/PO**

Señor:  
**Jorge Cesar Barragán Zabala**  
Apoderado de Tabor Ingenieros SAC  
Calle Veronese #214 San Borja - Lima  
Lima.-

**ASUNTO : Factibilidad de Suministro Eléctrico para la electrificación de los Predios Rurales, Parcela 099 y 100, M.D. 1,475.54 KW (144 Lotes), Chincha - Ica.**

**Referencia : Documento S/N°. Recepcionado el 12/05/2021  
Solicitud EXP-2021-000203**

Nos dirigimos a usted en atención a su documento de la referencia, para manifestarle que es factible atender el suministro de energía eléctrica para la electrificación de los Predios Rurales, Parcela 099 y 100, ubicado en el Distrito del Carmen, Provincia de Chincha, Departamento de Ica, el mismo que se encuentra dentro de nuestra Área de Concesión.

Cabe señalar que la factibilidad otorgada tendrá vigencia hasta Mayo del 2023.

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-2021-000203, el mismo que deberá tener en cuenta en todos los trámites de electrificación.

Sin otro particular, quedamos de Usted.

Atentamente,  
  
Christian Yaya Lepe  
Arquitecto  
Administrativa Comercial  
Electro Dunas S.A.S.

Ica  
Panamericana Sur km. 300.5

Chincha  
Ca. Los Angeles 185  
Chincha Alta Ica Perú

Flisco  
Av. San Martín 882  
Flisco Ica Perú

Nasca  
Ca. Juan Motta 012  
Nasca Ica Perú

**TABOR INGENIEROS SAC**  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**Factibilidad de servicios de agua potable.**

 **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL CARMEN**   
 CHINCHA - ICA  
 Creado el 28 de Agosto de 1916

**"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PERÚ. 200 AÑOS DE INDEPENDENCIA"**

El Carmen, 26 de julio del 2021.

**CARTA N° 051-2021-MDDEC-OPDU-ACHB**

SEÑOR (A)	TABOR INGENIEROS S.A.C.	RUC N° 20506470138
	JORGE CESAR BARRAGAN ZAVALA	DNI N° 08200488

PRESENTE.

ASUNTO : RESPUESTA A EXPEDIENTE REGISTRO N° 0950

---

De mi mayor consideración.

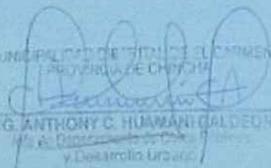
Tengo el agrado de dirigir la presente saludarla y a la vez hacer de su conocimiento que, referente al EXPEDIENTE REGISTRO N° 0950 de fecha 11 de mayo del 2021, en el que el SR. JORGE CESAR BARRAGAN ZAVALA, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 08200488, en calidad de REPRESENTANTE de TABOR INGENIEROS S.A.C. solicita **FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y ALCANTARILLADO EN LOS FREDIOS RURALES PARCELA 099 Y PARCELA 100 en UBIC. RURAL SETOR LA PONDEROSA**, jurisdicción del distrito de El Carmen.

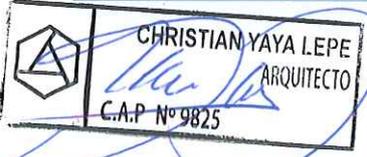
La Oficina de Catastro Urbano y la Jefatura de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Municipalidad Distrital de El Carmen, luego de hacer efectivo la revisión del expediente de la referencia, hace de su conocimiento que:

- Debido a la demanda mínima de accesibilidad al servicio básico de abastecimiento de agua potable, se recomienda la instalación y construcción de pozo de agua propio, previa solicitud de autorización ante la entidad municipal pertinente.

Es propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

  
 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL CARMEN  
 JEFE DE OFICINA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO  
 N.G. ANTHONY C. HUMANI GALDEON  
 M. A. Desarrollo Urbano y Obras Públicas

  
**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

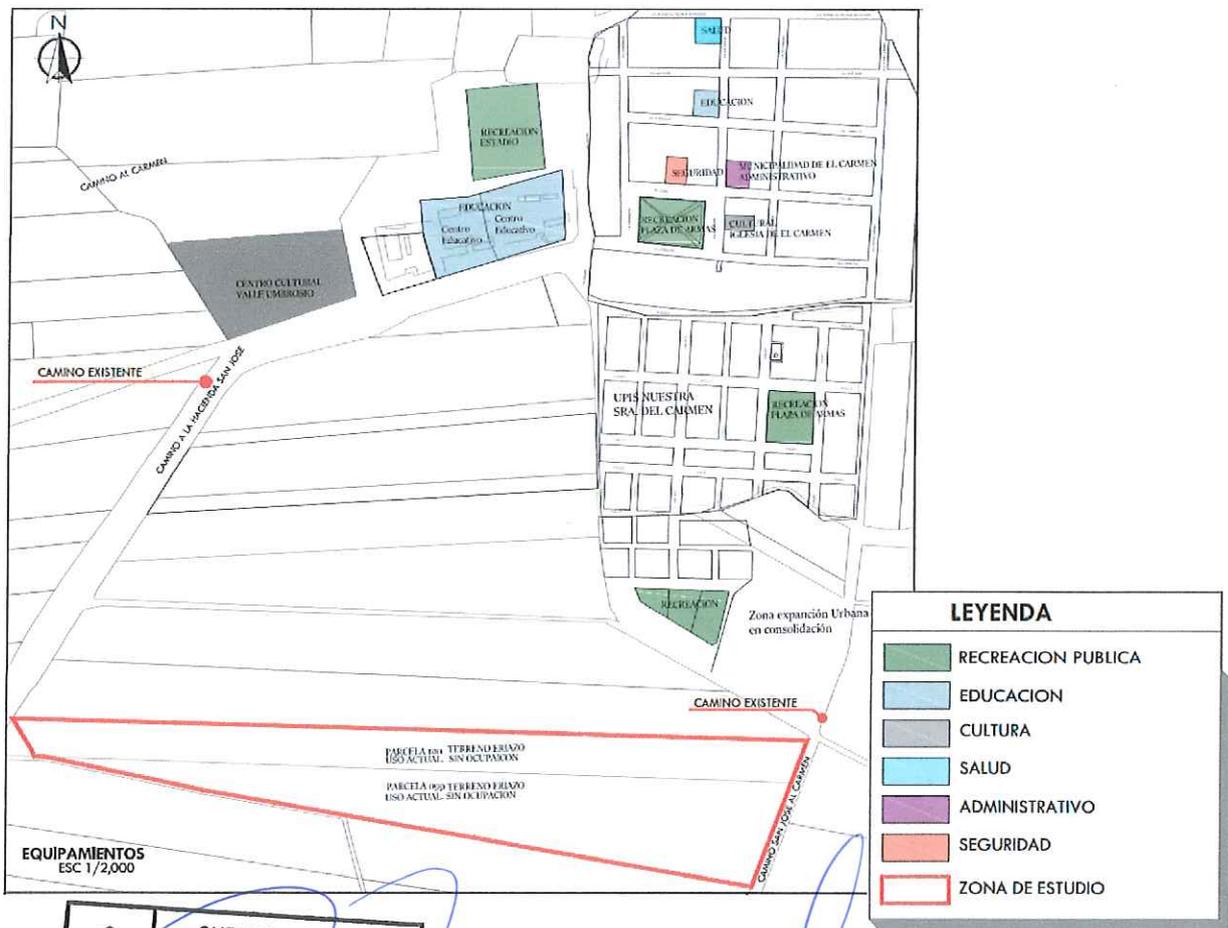
**TABOR INGENIEROS SAC**  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

**f) UBICACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE.**

Se han identificado los siguientes Centros de Servicios públicos y áreas comerciales.

- Municipalidad del Carmen
- Iglesia de el Carmen
- Plaza de Armas del Carmen
- Estadio del Carmen
- Centro Cultural Amador Ballumbrosio
- Centro Educativo Nuestra Señora del Carmen
- Coliseo del Gallos Del Carmen
- CETPRO. Alejandro Hermes Hernández Bonilla
- Centro de salud el Carmen
- Colegio Inicial N°256
- Además de Varios centros de comercio y restaurantes que están conformados en su mayoría por los propietarios de las viviendas de los residentes del Centro Poblado EL Carmen.

**Ubicación Del Equipamiento Urbano Existente.**



**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

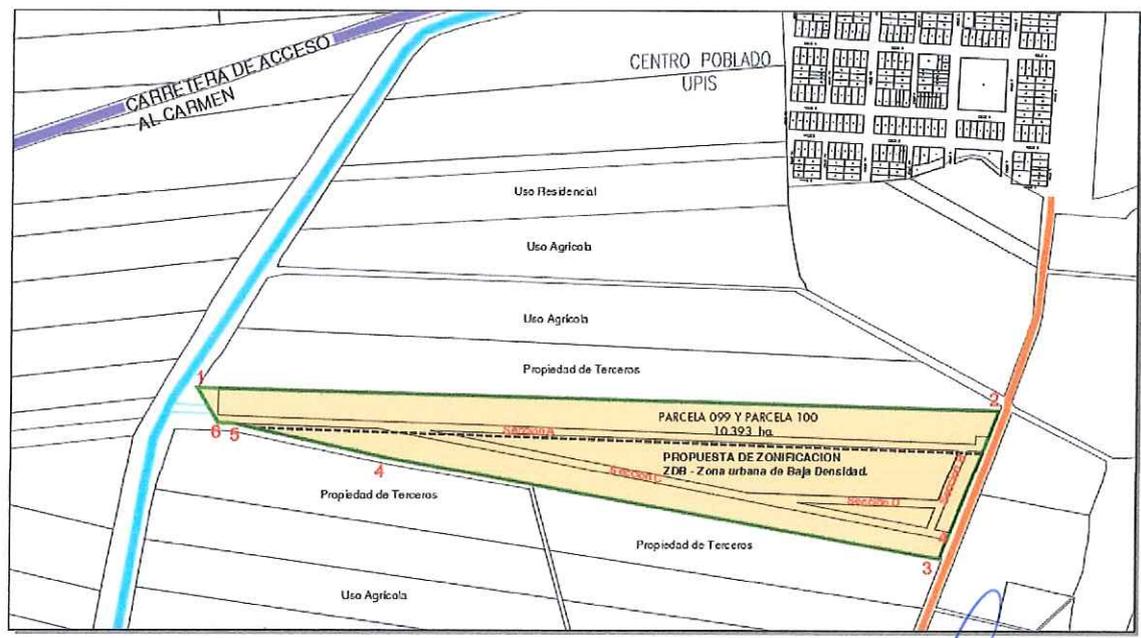
**g) LA PROPUESTA; DE ASIGNACION DE ZONIFICACION A TRAVÉS DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL.**

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 correspondiente. (Art. 37º y 38º Cap. V Título II del RNE).

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

En ese sentido, y habiendo explicado las condiciones de la ubicación del predio respecto al área urbana consolidadas cercana a la zona de estudio, el presente planeamiento integral tiene como objetivo principal brindar a la mencionada propiedad, **la zonificación adecuada** para permitir la tramitación en la municipalidad distrital de la Habilitación urbana con fines de edificación de un condominio residencial de viviendas tal y como se vienen generando en el distrito. En ese sentido el planeamiento integral presente la actualización de la zonificación Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB), en los predios Parcela 099- y Parcela 100.

**Imagen.** Planeamiento Integral, propuesta de zonificación.




**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

**g.1 PROPUESTA DE PARÁMETROS**

De acuerdo al programa de crecimiento urbano del Plan de Desarrollo Urbano de Chinchá, 2007 - 20015, en la descripción de la Zonificación General de los Usos de Suelo, se denominan a las áreas residenciales como aquellas donde debe predominar la vivienda, admitiendo como actividades urbanas compatibles, el comercio y los servicios. Estas actividades se desagregan según densidades en zonas residenciales de:

- Residencial de Densidad Baja (RDB) equivalente a (ZDB)
- Residencial de Densidad Media (RDM) equivalente a (ZDM)
- Residencial de Densidad Alta (RDA) equivalente a (ZDA)

Siendo la definición de Residencial de Densidad Baja (RDB), equivalente a Zona de Densidad Baja (ZDB), la que se caracteriza por tener una densidad bruta máxima de 100 Hab/Há, siendo el tipo de ocupación predominante el de viviendas unifamiliares.

Esta densidad es la que se propone en el presente Planeamiento Integral, ya que el sector la ponderosa, donde se encuentran las Parcela 100 y 99, se encuentran en proceso de consolidación y existen áreas residenciales vecinas, así como agrícolas.

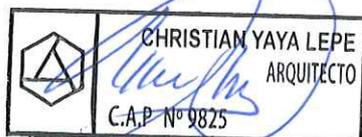
Al Respecto, y de acuerdo al artículo 117.3 del Decreto Supremo N°012-2022-Vivienda, la denominación actual para dicha propuesta es:

- **Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB):** Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo. Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

En Función A Esta Definición Se Proponen Los Sigüentes Parámetros.

**Parámetros para la Zonificación Urbana de Densidad Baja. – ZDB.**

ZONA	USOS	LOTE NORMATIVO (m2)	FRENTE DE LOTE NORMA. (ml).	ALTURA DE EDIFICACION (Pisos)	ÁREA LIBRE (m2)	RETIROS (ml)	ESTAC.
ZDB Zona Urbana de Baja Densidad	Unifamiliar	400	15.00	2 pisos más azotea	40%	Al Frente 5.00 ml	1 cada viv.



TABOR INGENIEROS SAC

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

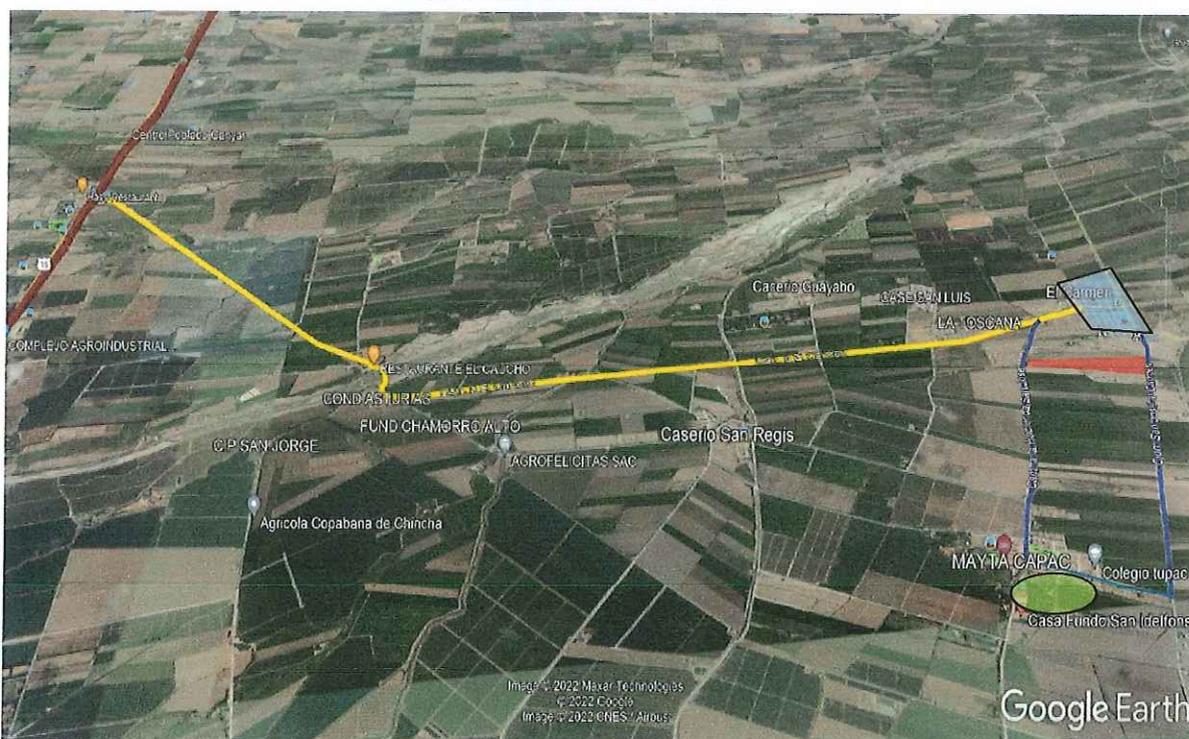
**h) SISTEMA VIAL EXISTENTE, RED DE VIAS PRIMARIAS Y LOCALES. Y SU INTEGRACION AL AREA URBANA CERCANA.**

**h.1 RED VIAL EXISTENTE**

El terreno se encuentra frente a la carretera camino al fundo San Juan a unos 500 m del cruce con la carretera al Carmen, acceso principal al distrito. Conformado por una doble vía de 14.00 m de sección transversal.

Se accede desde la Carretera "Antigua Panamericana Sur" por la desviación hacia El Carmen, hito, "Arcos del el Carmen", cruzando por el río Matagente, 5,000 m hasta el cruce de la carretera hacia la hacienda San José.

Foto: Conectividad del área de estudio.



Fuente: Google Earth 2022

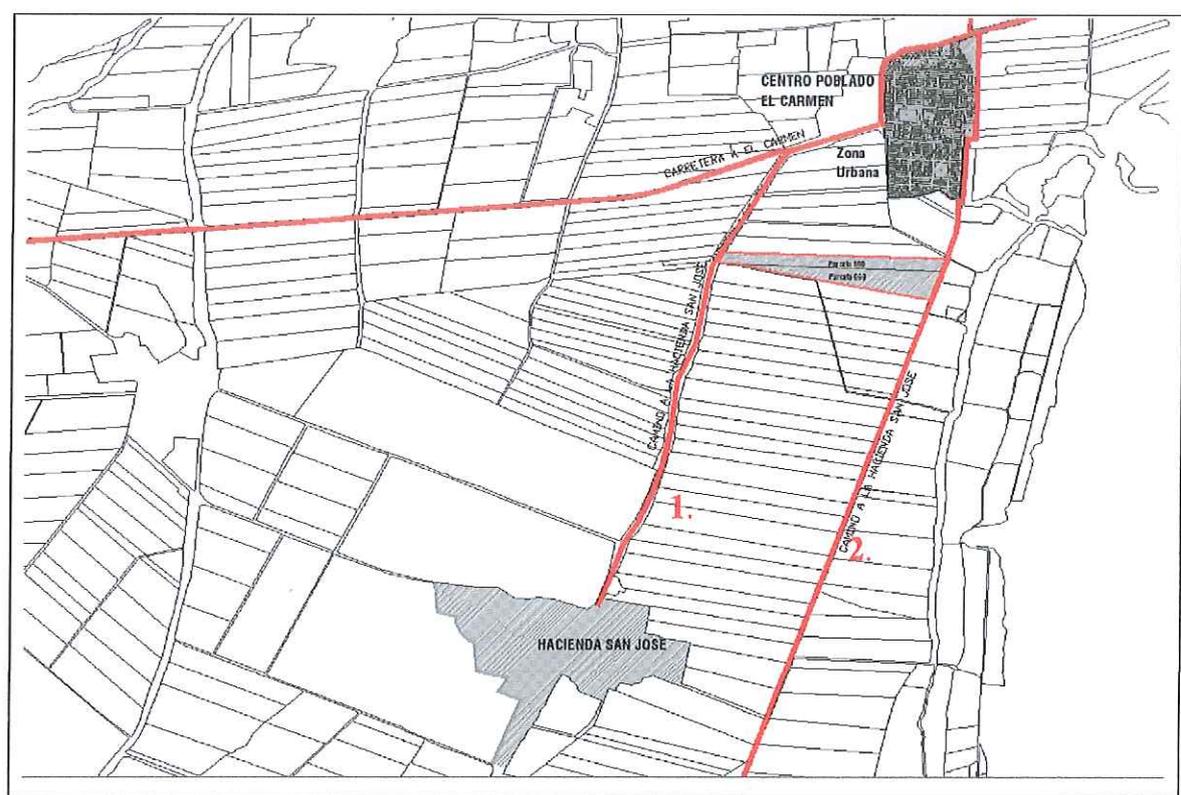
Leyenda	Descripción
	Antigua carretera Panamericana
	Carretera Camino a "El Carmen"
	Camino a la Hacienda "San José"
	Centro Poblado el Carmen.
	Área de Estudio.
	Hacienda san José

CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

La propuesta vial a nivel de planeamiento integral tiene el objetivo de definir la infraestructura vial que permita la movilidad y la accesibilidad urbanas hacia y desde el área en estudio, y articularlo a la trama vial urbana existente. Sin embargo, para esta propuesta el predio cuenta con 2 frentes, que son 2 vías consolidadas que comunican el centro poblado de El Carmen con el Centro Poblado de la Hacienda San José. Dado que las vías de acceso al predio ya existen, con la presente propuesta se pretende consolidar el perfil urbano a través de la definición de secciones de vías propuestas las que se recogen de la sección existente, con la finalidad que dicha sección se proyecte de manera continua a través de ambas vías.

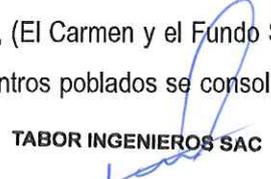
Foto: Sistema Vial Consolidado.



SECCIONES VIALES EXISTENTES		
Nombre	Zonificación	Sección
1. Camino a la hacienda San José	ZDB	14.00 ml
2. Camino San José - El Carmen	ZDB	9.60 ml..

Si bien, el sistema de vías existente es suficiente para garantizar el acceso a las Parcelas 099 y 100, de mayores flujos vehiculares, la consolidación en esta zona de expansión urbana, contigua al centro poblado de El Carmen, está relacionada con el uso que actualmente se viene promoviendo de todos los predios que cuentan con los 2 frentes entre ambos centros poblados, (El Carmen y el Fundo San José), generando una conurbación donde todos los predios entre ambos centros poblados se consolidarán con


**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

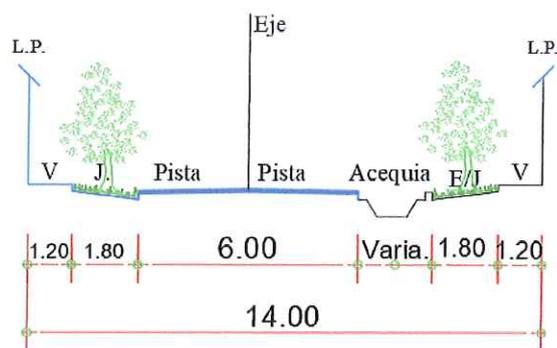
**TABOR INGENIEROS SAC**  
  
**Jorge Barragán Zavaia**  
 Apoderado

el uso predominante que es el Residencial para la generación precisamente de estos condominios residenciales, por tal motivo, es viable solicitar la adecuación de la zonificación RESIDENCIAL a los predios material del presente Planeamiento Integral puesto que es acorde con las actividades que se vienen desarrollando.

Es por este motivo que la **Propuesta Vial** considera la utilización de las vías existentes; Camino al fundo San José de 14.00 aprox. y el camino del Fundo San José al El Carmen de 9.60 m de ancho como vías para el acceso a los predios.

### h.2 Sección de Vía Existente Camino a la hacienda San José

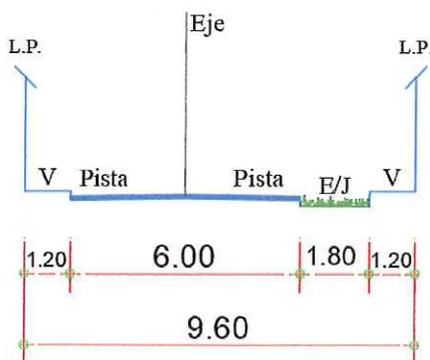
Foto: Sección de vías existente frente al predio.



Fuente: Elaboración propia

### h.3 Sección de Vía Existente Camino San José - el Carmen

Foto: Sección de vías existente frente al predio.



Fuente: Elaboración propia



TABOR INGENIEROS SAC

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

**i) MECANISMOS DE IMPLEMENTACION.**

De acuerdo al art. 73 del subcapítulo II del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA. Donde se menciona la Implementación, seguimiento y evaluación del PI.

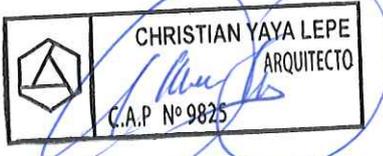
Al respecto se indica lo siguiente;

Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta.

Con relación a la implementación seguimiento y evaluación del Planeamiento integral, posterior a la aprobación al planeamiento integral se continuará con la habilitación urbana respectiva la cual será revisada por la Municipalidad para la obtención de la licencia respectiva y su posterior construcción.

Para activar los mecanismos de seguimiento y evaluación del Planeamiento integral, bastará con aplicar la normativa existente para la LEY N° 29090 - Ley de Regulación De Habilitaciones Urbanas Y De Edificaciones y sus modificatorias, para evaluar el proceso de habilitación del área de estudio, desde la obtención de licencia de habilitación urbana y su posterior conformidad de obra.

 CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

  
TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

j) **CONCLUSIONES.**

Al respecto, hemos identificado que la propuesta de planeamiento integral se encuentra en áreas que se encuentran fuera de la zona urbana identificada en el P.D.U. vigente, así como fuera del plano de zonificación vigente. Por lo que se recomienda en el Certificado de zonificación y vías realizar un planeamiento integral para poder asignar zonificación al predio.

También se ha identificado que existen 2 vías que sirven al predio desde el frente y desde el fondo, las que actualmente sirven para conectar al predio con el centro poblado de EL Carmen y la hacienda San José.

De igual manera se han identificado el equipamiento urbano existente, principalmente en el centro poblado del Carmen y que da servicios a dicha población, y que está constituida por centros administrativos, religiosos y culturales que se encuentran próximos al predio, y también se ha identificado un Centro de salud de atención primaria y una unidad escolar en la entrada de El Carmen. Así como diversos tipos de comercio local que forma parte de las viviendas de los residentes y áreas verdes conformadas por la Plaza de Armas, parques y el estadio del Carmen.

IMG. Puntos de Servicios del Carmen.



Fuente: Google Maps

Primero, la propuesta de Planeamiento Integral – Andorra, se realiza en un sector que no cuenta con zonificación, pero que se encuentra inmediatamente cercano a la zona urbana del distrito, por lo que el procedimiento realizado para la aprobación del Planeamiento Integral, serviría como hoja de ruta para

CHRISTIAN YAYA LEPE  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

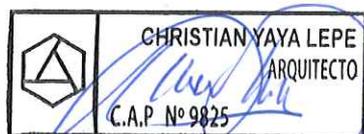
TABOR INGENIEROS SAC  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

otras habilitaciones urbanas vecinas, que quieran promover nuevos proyectos, de acuerdo a los instrumentos de planificación territorial vigente y con ello disminuir los asentamientos informales.

**Segundo**, que la presente propuesta cuenta con 2 vías existentes colindantes a los límites de frente y fondo del terreno, por lo que la propuesta de vías externas de continuidad urbana se encuentra consolidada, y con ello la propuesta de vías, sólo se realiza al interior del predio, con vías locales que tienen como función de proveer acceso a los predios o lotes adyacentes.

**Tercero**, se está solicitando asignar la zonificación, **Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB)**, puesto que se pretende promover, un conjunto residencial del tipo vacacional, donde los residentes puedan eventualmente, disfrutar de su vivienda en un entorno geográfico tranquilo, fuera de las zonas congestionadas de la ciudad, Para ello se pretende cubrir las necesidades de servicios de dicha población al interior de dicho conjunto residencial. Por tal motivo no se incrementaría la ocupación de los Servicios de Salud y Educativos de el Carmen, por lo contrario, se estaría incentivando el consumo interno, de los locales comerciales y de servicios de restaurantes que hay alrededor del distrito, en algunas épocas del año. Con ello además se da pie a incentivar la aparición **nuevas actividades turísticas** dentro de la provincia de Chincha.

Por todo lo mencionado se concluye que, con que con la aprobación del planeamiento integral se favorecerá a la formalidad en relación a la correcta aplicación de los instrumentos de planificación sobre los procedimientos de habilitación urbana para los predios que se encuentran sin zonificación en el distrito del Carmen, asimismo, se promoverá la inversión privada con la aparición de nuevos proyectos de segunda vivienda o vivienda vacacional y se dará a conocer el distrito, fomentando actividades turísticas económicas en el Distrito del Carmen y alrededores.



**TABOR INGENIEROS SAC**  
.....  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

PANEL FOTOGRÁFICO.

Puerta de Acceso de Ingreso al predio.



 CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

Vías de Acceso al Predio.

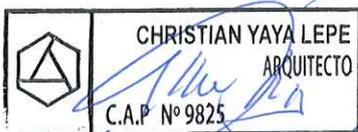
Foto Carretera camino a la Hacienda San José



Ingreso a la zona urbana de EL Carmen



Foto: Gogle Earth 2022

CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC

Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

Foto: Camino San José – El Carmen



Foto: Gogle Earth 2022

Foto: Cruce entre la Carretera a El Carmen y el camino a la Hacienda San José.

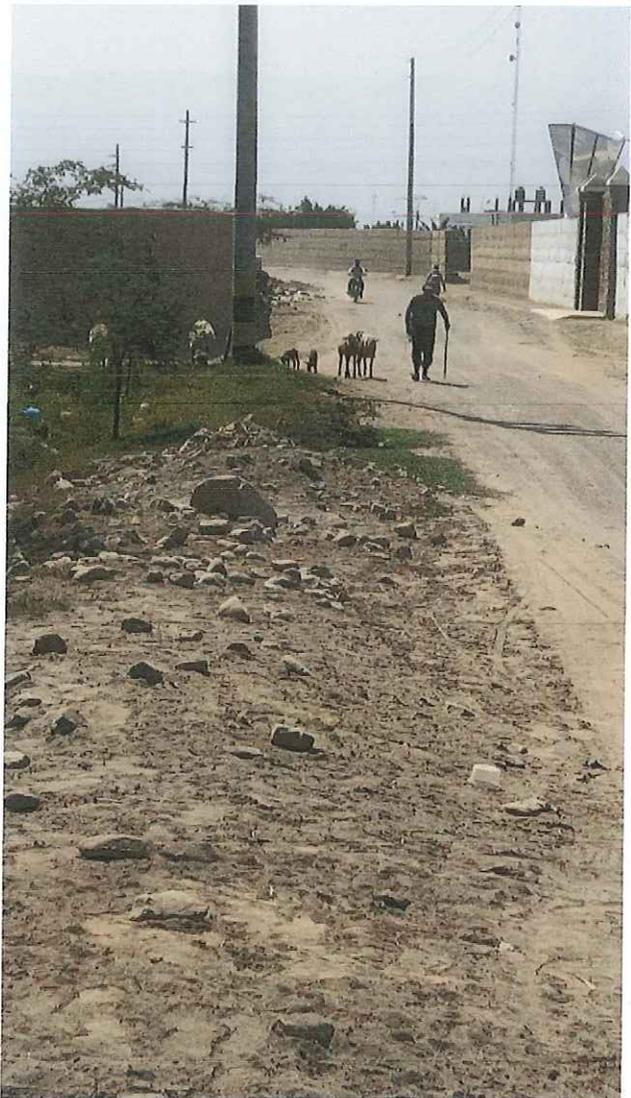


Foto: Gogle Earth 2022


**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

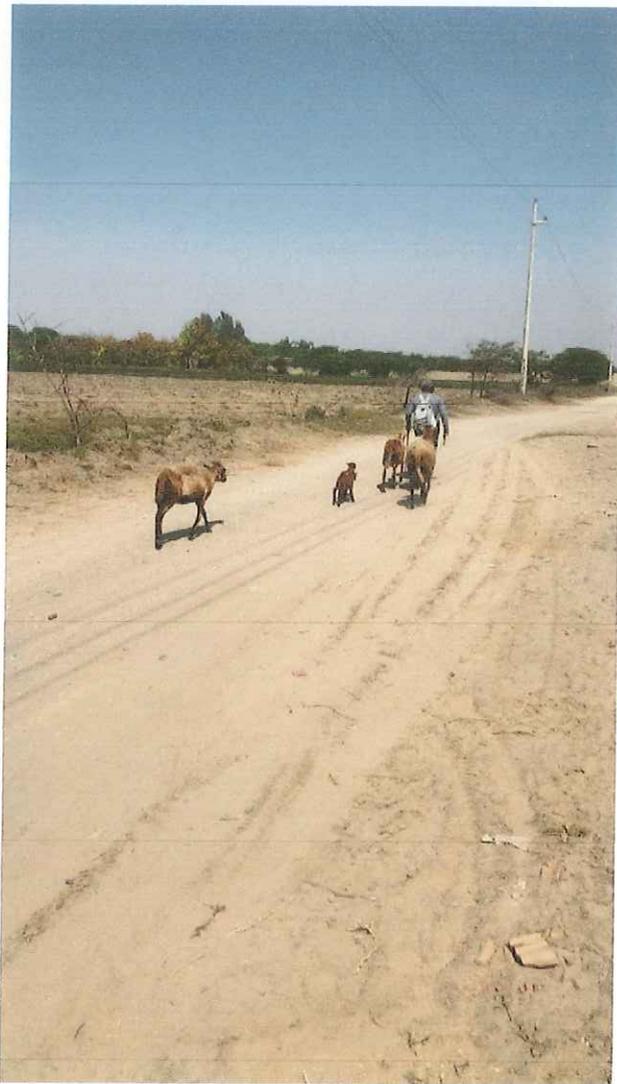
Foto: Vía De Acceso Posterior del Predio.



 CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

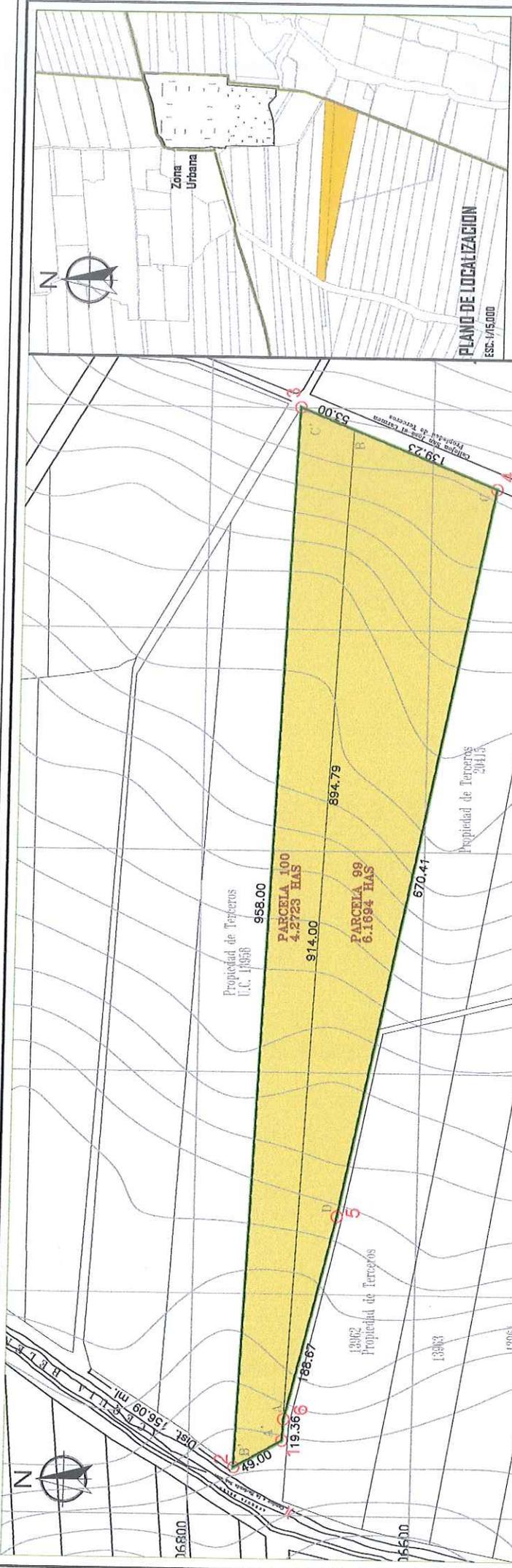
TABOR INGENIEROS SAC  
  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

Foto: Vía De Acceso Posterior del Predio.



 CHRISTIAN YAYA LEPE  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

TABOR INGENIEROS SAC  
.....  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado



**CUADRO NORMATIVO**

ZONIFICACION:	FUERA DEL P.D.U. Ordenanza Municipal N° 30-2007-MPOH
USOS PERMITIBLES	RUSTICO
AFECCION DE VIAS	NO ESPECIFICADAS

**UBICACION:**  
SECTOR LA PONDEROSA,  
CON FRENTE A LA CARRETERA A LA  
HACIENDA SAN JOSE.

**LEYENDA:**  
PARCELAS RUSTICAS.....  
LÍMITE AREA DE ESTUDIO.....

**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
Jorge Barragán Zavala  
ApoDERADO

**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS** Área : 104,417.00 m<sup>2</sup> Per. 1,974.00 m

AREA DE ESTUDIO		SISTEMA DATUM PSAD 56			
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)	NORTE (Y)
1	1-2	49.00 m	384,767.583	8,506,716.246	8,507,079.8754
2	2-3	958.00 m	384,743.157	8,506,758.723	8,507,122.352
3	3-4	192.23 m	385,700.338	8,506,719.484	8,507,083.112
4	4-5	670.41 m	385,628.198	8,506,541.859	8,506,905.485
5	5-6	188.67 m	384,970.363	8,506,671.070	8,507,034.658
6	6-1	19.36 m	384,786.912	8,506,715.111	8,507,078.739

**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS** Área : 42,723.00 m<sup>2</sup> Per. 1,974.00 m

PREDIO PARCELA 100		SISTEMA DATUM WGS84			
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)	NORTE (Y)
A'	A'B'	49.00 m	384,767.583	8,506,716.246	8,507,079.8754
B'	B'C'	958.00 m	384,743.157	8,506,758.723	8,507,122.352
C'	C'D'	53.00 m	385,700.338	8,506,719.484	8,507,083.112
D'	D'A'	914.00 m	385,680.591	8,507,670.851	8,507,034.478

**CUADRO DE DATOS TÉCNICOS** Área : 61,694.00 m<sup>2</sup> Per. 1,893.10 m

PREDIO PARCELA 099		SISTEMA DATUM WGS84			
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)	NORTE (Y)
A	AB	894.79 m	384,786.912	8,506,715.111	8,507,078.739
B	BC	139.23 m	385,680.591	8,506,670.851	8,507,034.478
C	CD	670.41 m	385,628.198	8,506,541.859	8,506,905.485
D	DA	188.67 m	384,970.363	8,506,671.070	8,507,034.658

**PLANO DE UBICACION**  
ESC. 1/2,500

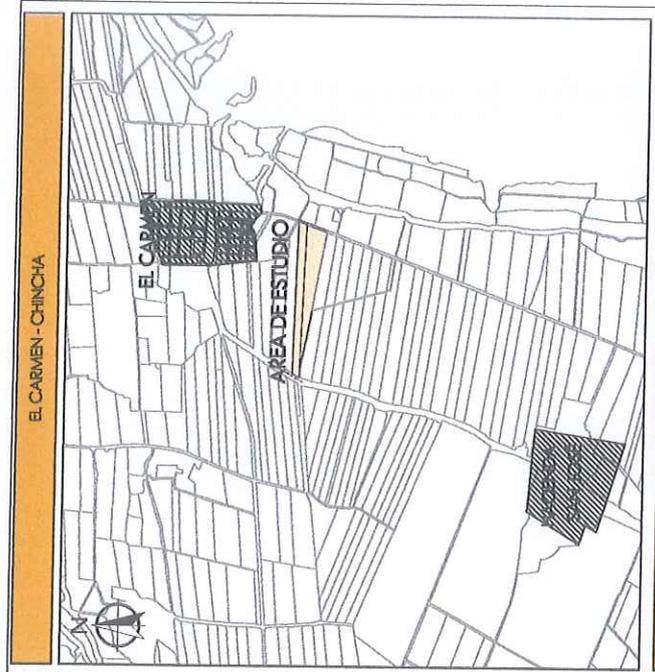
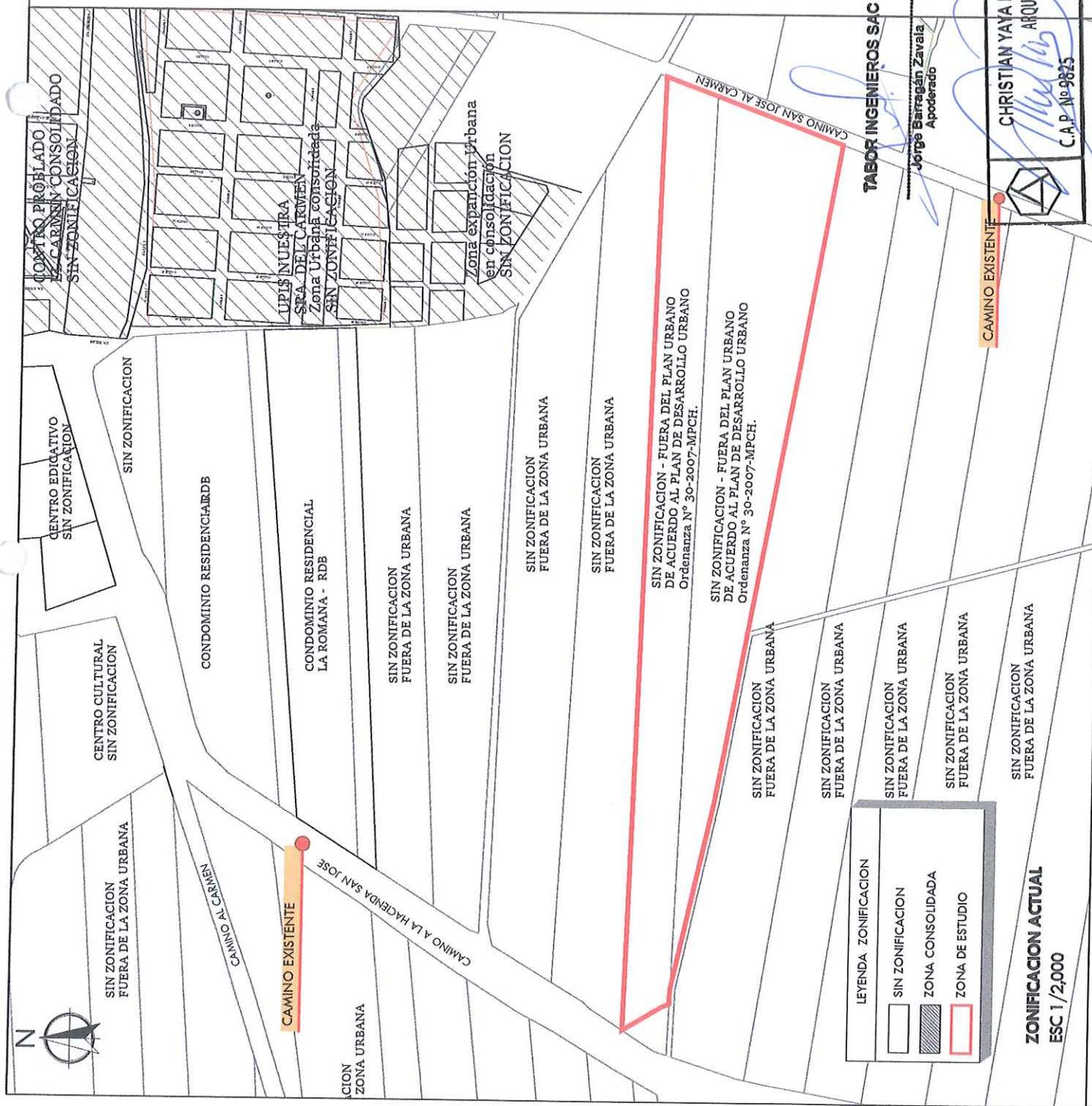
**PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE HABILITACION URBANA**

**UBICACION DEL AREA DE ESTUDIO**

PROYECTO: PU-01

PROYECTANTE: CHRISTIAN YAYA LEPE

PROYECTO N°: 9825

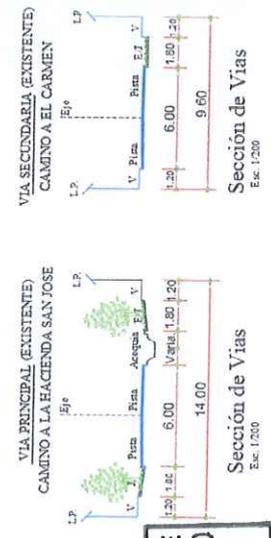


**ACCESIBILIDAD AL PREDIO**

ZONIFICACION:  
FUERA DE LA ZONA DE EXTENSION URBANA:

1. "DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU) DE CHINCHA DEL AÑO 2007, APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N.º 30-2007-MPCH DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DEL 2007 LA ZONA DE ESTUDIO DE ENCUENTRA FUERA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO".
2. DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS 2764-2022-GM/MPCH LA ZONIFICACION INDICA : FUERA DE LA O EXPANSION URBANA - FUERA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO. SE RECOMIENDA SOLICITAR PLANEAMIENTO INTEGRAL.

**VIAS EXISTENTES**



**TABOR INGENIEROS SAC**  
Jorge Barragán Zavala  
Apoderado

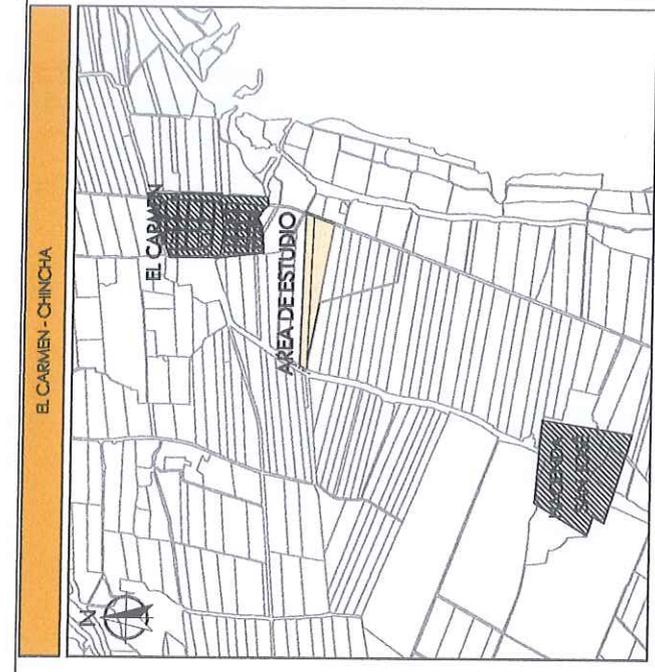
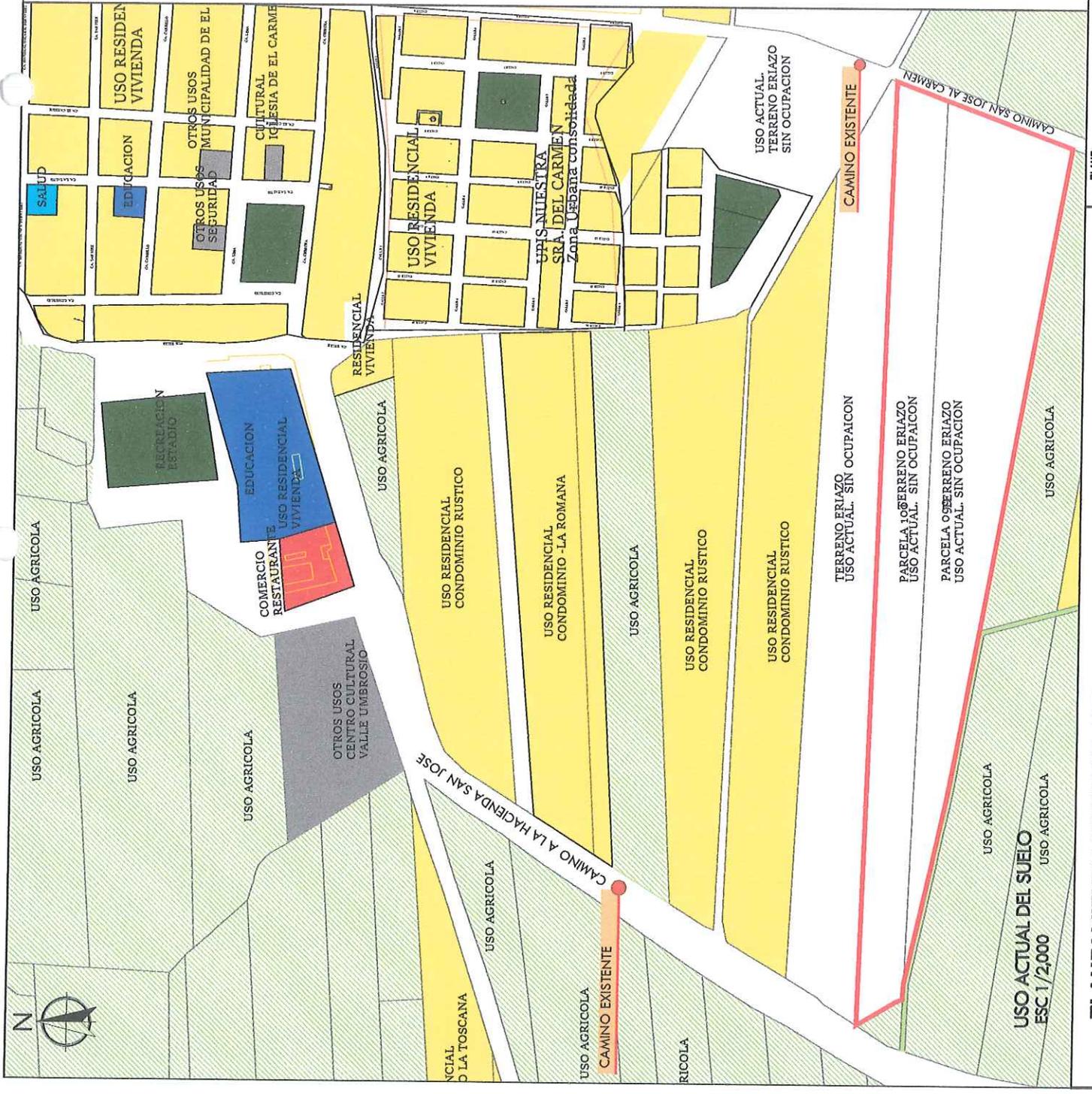
**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE HABILITACION URBANA**

**ZONIFICACION ACTUAL DEL AMBITO DE INTERVENCION**

ARQ. CHRISTIAN YAYA LEPE  
9825

PLANO N°:  
**PI-01**



**ACCESIBILIDAD AL PREDIO**

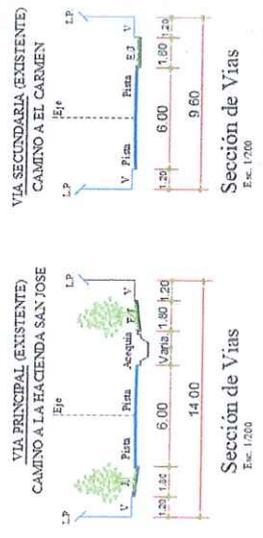
**LEYENDA**

[Green Box]	Zonif. Agrícola Intangible.
[Yellow Box]	USO RESIDENCIAL
[White Box]	TERRENO ERIAZO SIN OCUP.
[Grey Box]	Otros Usos/ CULTURA
[Dark Green Box]	RECREACION PUBLICA
[Blue Box]	EDUCACION
[Light Blue Box]	SALUD
[Red Box]	COMERCIO
[Pink Box]	ZONA DE ESTUDIO

**TABOR INGENIEROS SAC**  
 Jorge Barragán Zavala  
 Apoderado

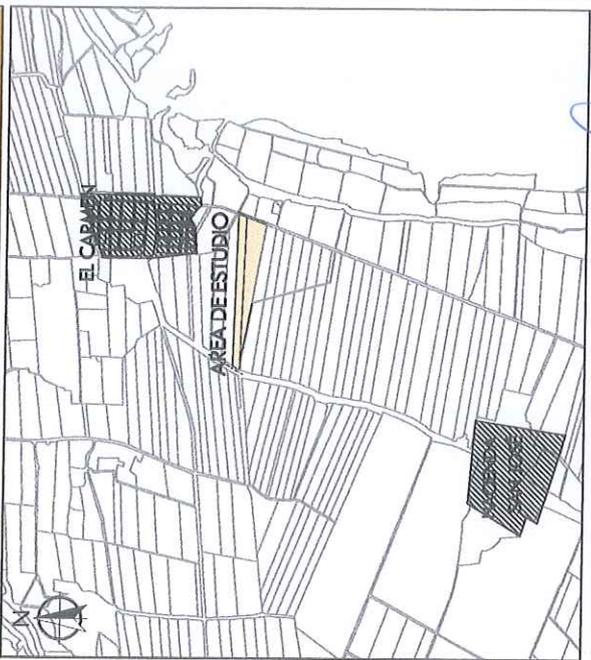
**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. Nº 9825

**VIAS EXISTENTES.**





EL CARMEN - CHINCHA



**ACCESIBILIDAD AL PREDIO**

**LEYENDA**

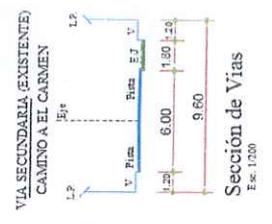
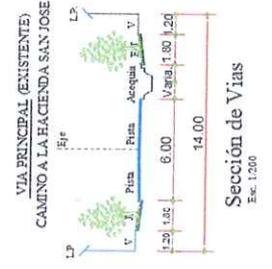
- RECREACION PUBLICA
- EDUCACION
- CULTURA
- SALUD
- ADMINISTRATIVO
- SEGURIDAD
- ZONA DE ESTUDIO

**TABOR INGENIEROS SAC**  
 Jorge Barragán Zavaleta  
 Apoderado



**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 ARQUITECTO  
 C.A.P. N° 9825

**VIAS EXISTENTES**

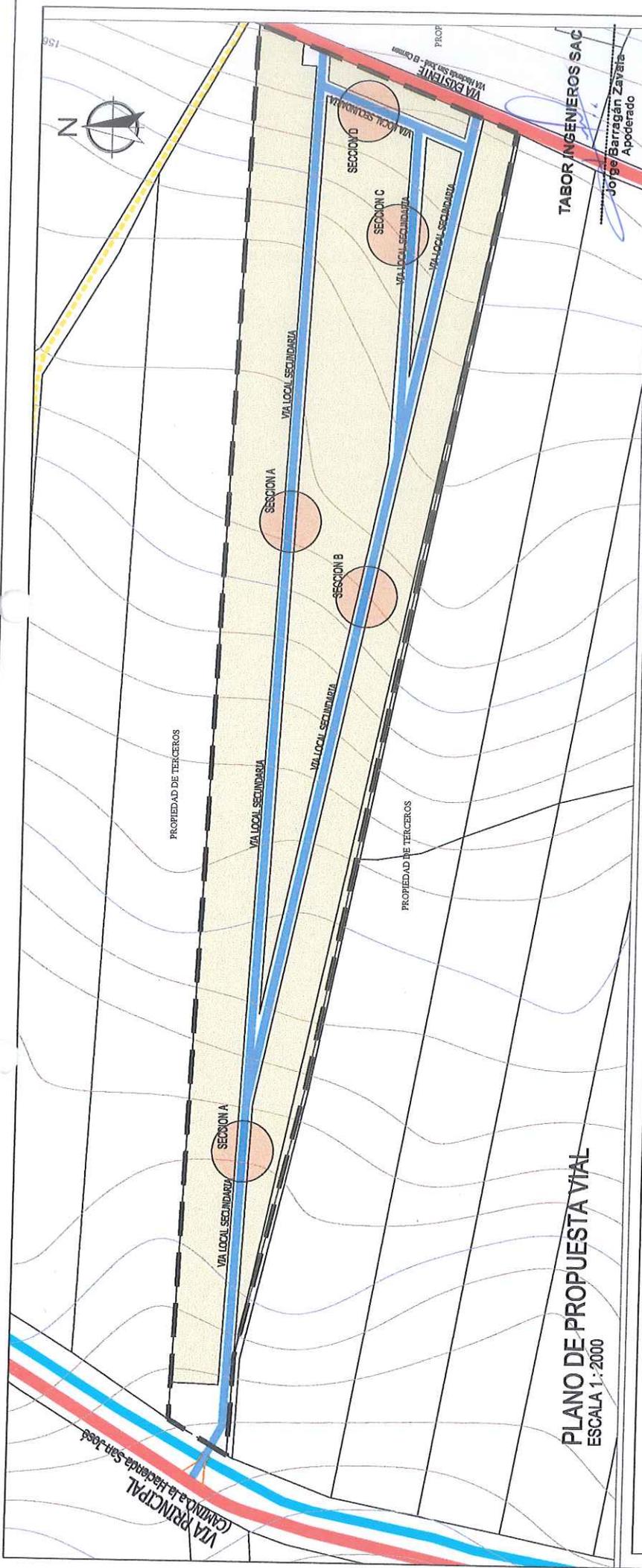


**PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE HABITACION URBANA**

**EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PUBLICOS**

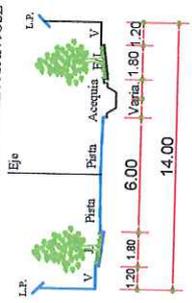
AREA  
**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
 9825

PLANO N°:  
**PI-03**



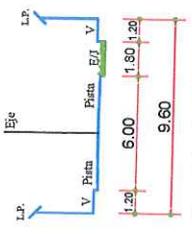
**PLANO DE PROPUESTA VIAL**  
ESCALA 1:2000

VIA PRINCIPAL (EXISTENTE)  
CAMINO A LA HACIENDA SAN JOSE



**Sección de Vías**  
Esc. 1/200

VIA SECUNDARIA (EXISTENTE)  
CAMINO A EL CARMEN

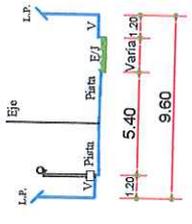


**Sección de Vías**  
Esc. 1/200

**Las Vías Principales**  
Son aquellas vías que por su posición, jerarquía, magnitud y continuidad en el sistema vial urbano de la ciudad de Nuevo Chimbote, se interrelacionan la Vías Colectoras formando circuitos viales, además de prestar servicios a las propiedades adyacentes.

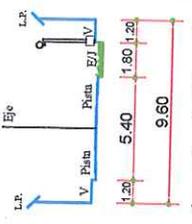
**Las Vías Secundarias**  
son aquellas que tienen como función principal enlazar el tránsito hacia las Vías Principales además, prestan servicios a las propiedades adyacentes.

Sección A  
Vía Local



**Sección de Vías A**  
Esc. 1/200

Sección C  
Vía Local



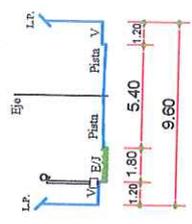
**Sección de Vías C**  
Esc. 1/200

VÍAS LOCALES  
(PROPUUESTAS)

**Las Vías Locales:**  
Sirven a los distritos y su función principal es permitir el acceso a las propiedades urbanas.

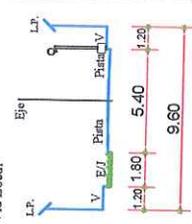
Las vías propuestas de sección A, B y C son locales.

Sección B  
Vía Local



**Sección de Vías B**  
Esc. 1/200

Sección D  
Vía Local



**Sección de Vías D**  
Esc. 1/200

**LEYENDA**

- VIA LOCAL PRINCIPAL EXISTENTE
- VIA LOCAL SECUNDARIA
- TROCHA CARROZABLE
- ACEQUIA
- AREA DE INTERVENISION



**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9875

PROYECTADO

TABOR INGENIEROS SAC.

PROYECTO

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LAS PARCELAS 099 - 100

PROFESIONAL RESPONSABLE

ARC. CHRISTIAN YAYA LEPE

COLABORADOR

CAP 9825

PLANO

PLANO DE PROPUESTA DE VIAS

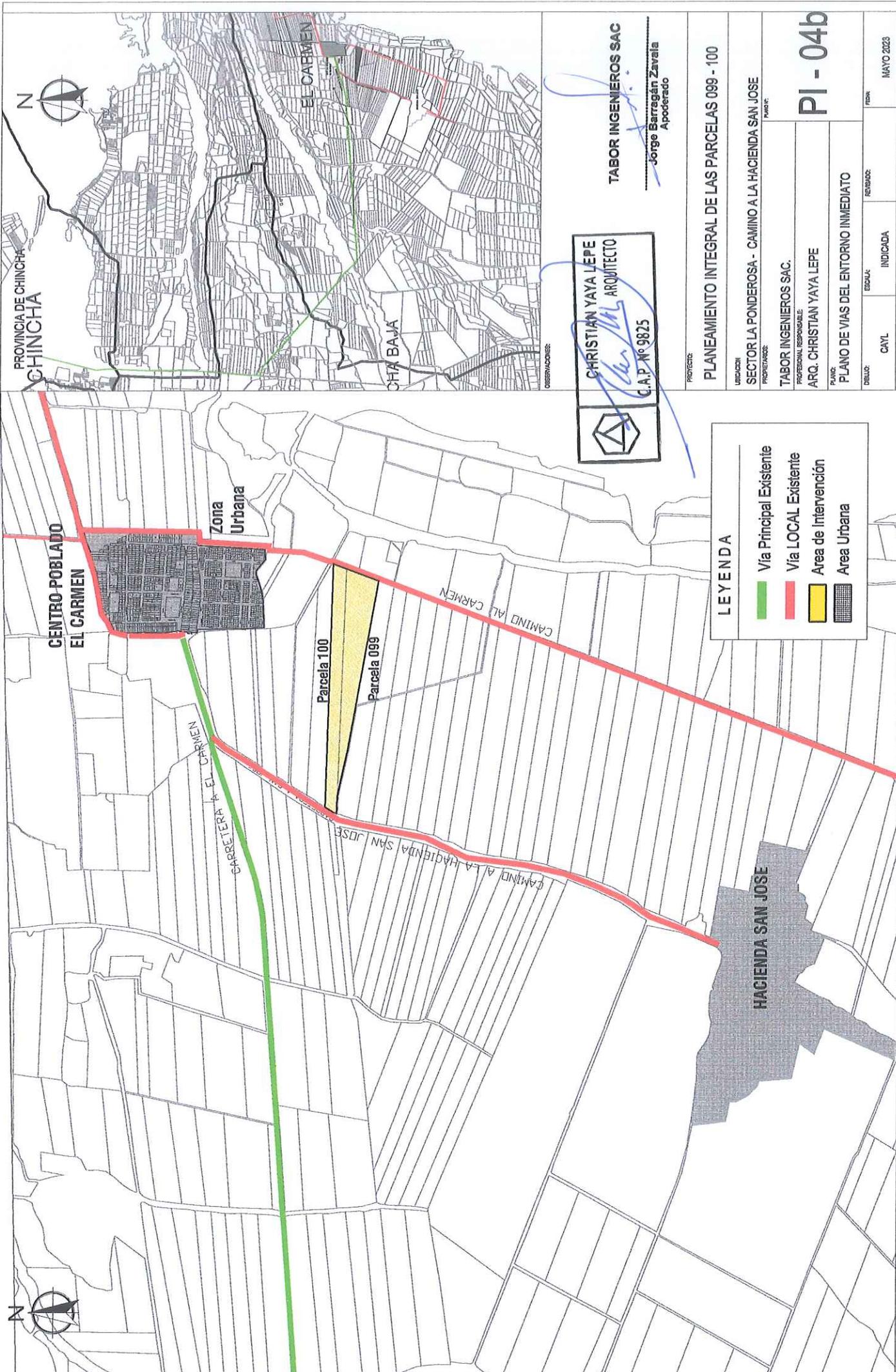
INDICADA

INDICADA

INDICADA

APRIL 2023

**PI - 04**



PROVINCIA DE CHINCHA  
CHINCHA

CENTRO POBLADO  
EL CARMEN

Zona Urbana

Parcela 100

Parcela 099

CALLE CARRETERA A EL CARMEN

CAMINO A LA HACIENDA SAN JOSE

CAMINO AL CARMEN

**LEYENDA**

- █ Via Principal Existente
- █ Via LOCAL Existente
- █ Area de Intervención
- █ Area Urbana

**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO

C.A.P. N° 9825

**TABOR INGENIEROS SAC**  
Jorge Barragán Zavala  
Apostrado

PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LAS PARCELAS 099 - 100**

UBICACION:

SECTOR LA PONDEROSA - CAMINO A LA HACIENDA SAN JOSE

PROPIETARIOS:

TABOR INGENIEROS SAC.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

ARQ. CHRISTIAN YAYA LEPE

PLANO:

PLANO DE VIAS DEL ENTORNO INMEDIATO

DEBIDO:

CAYL

ESCALA:

INDICADA

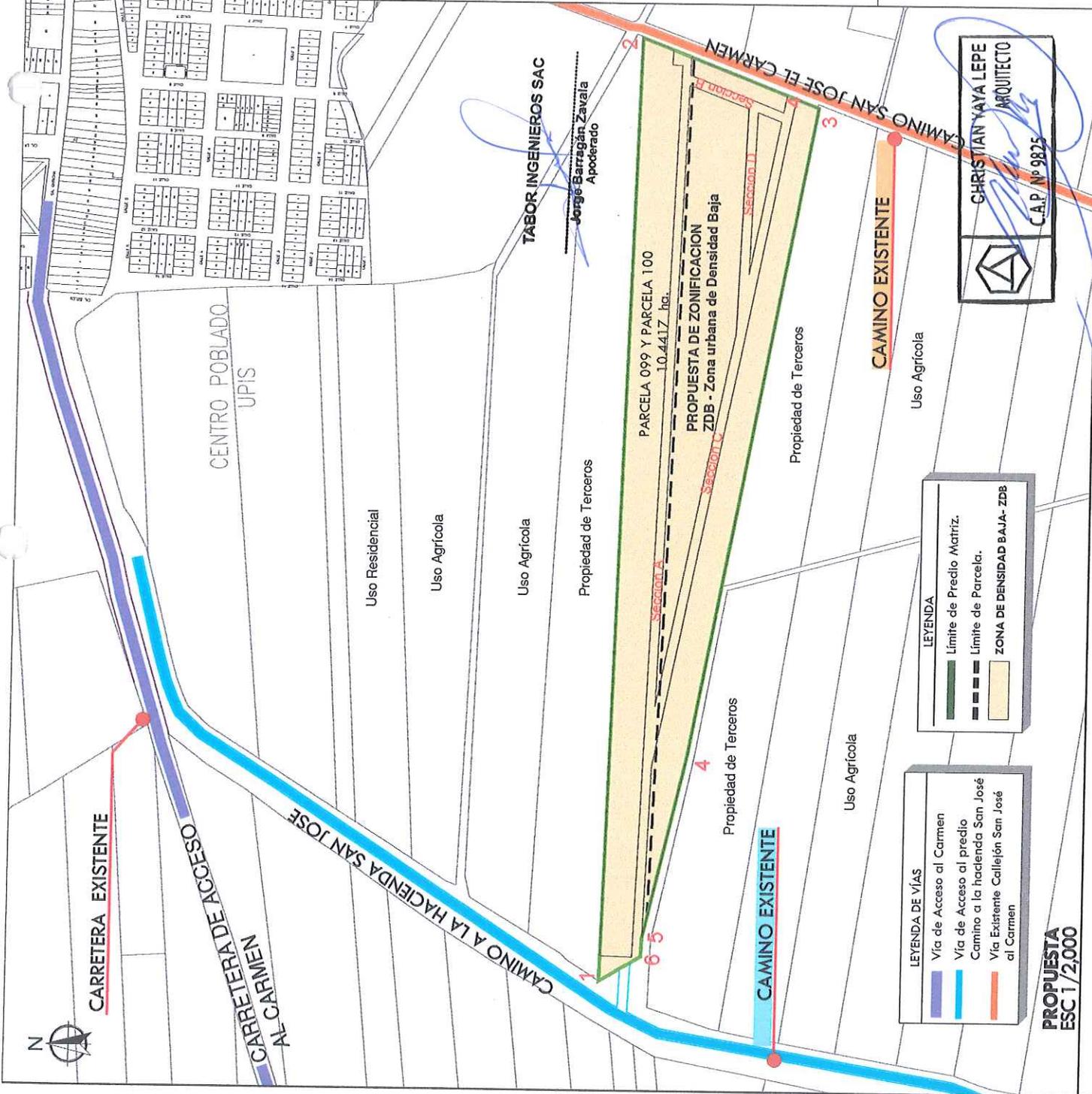
REVISADO:

INDICADA

FECHA:

MAYO 2023

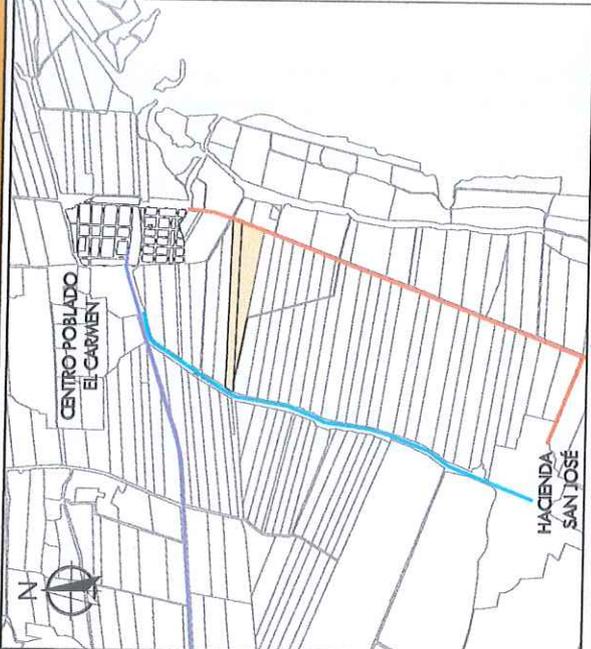
**PI - 04b**



**CHRISTIAN YAYA LEPE**  
ARQUITECTO  
C.A.P. N° 9825

**PROPUESTA**  
ESC. 1/2,000

**EL CARMEN - CHINCHA**



**PARÁMETROS RELACIONADOS A LA PROPUESTA**

LA ZONIFICACION PROPUESTA PARA LAS PARCELAS MATERIA DEL PRESENTE PLANEAMIENTO INTEGRAL CORRESPONDE A ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB).  
DICHA ZONIFICACION SE AJUSTA A LAS CARACTERISTICAS DE DENSIDAD MAXIMA BRUTA CORRESPONDIENTE A ESTA CLASIFICACION, LA CUAL ES DE 100 HABITANTES / HECTAREA.

USOS	ÁREA DE LOTE	FRENTE DE LOTE	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE	RETIRO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	400 M2	15 ML	2 PISOS + AZOTEA	40 %	AL FRENTE: 5 ML

CORRESPONDE LESTACIONAMIENTO POR CADA VIVIENDA

De acuerdo al artículo 117.3 del Decreto Supremo N°012-2022-Vivienda, la nomenclatura correspondiente a las áreas con baja densidad es:

**Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB):** Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo.

Zona de uso mixto que permiten el uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

**PLANEAMIENTO INTEGRAL CON FINES DE HABITACION URBANA**

PLANO: **PROPUESTA DE ZONIFICACION**

ARQ. **CHRISTIAN YAYA LEPE**  
9825

PLANO N°: **PI-05**