PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL N° 11063590, LOTE 04 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 05 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704.

MEMORIA DESCRIPTIVA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
HUGO ALBERTO TENORIO GALLEGOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
ARQ. JOSE J. REQUEJO MOQUILLAZA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

INTRODUCCION

El crecimiento acelerado de la ciudad de Ica, ha generado una excesiva demanda de espacios urbanos para fines habitacionales y sus servicios complementarios. Este proceso tiende a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial, llegando a saturar las áreas centrales y originando asentamientos informales con poblaciones de bajo recursos, con edificaciones clandestinas en terrenos no habitados.

La necesidad de espacio vital, las falsas ideas del asentamiento ventajoso central; la falta de comunicación entre gobiernos y la ciudadanía. La ineficacia de la normatividad generalmente encarpetada, ha traído también como consecuencia el tráfico de tierras, altísimos costos de suelo; la aparición de asentamientos informales, los problemas de tránsito y transporte que cada día van agudizando en la relación directa al crecimiento poblacional con resultados inmediatos en términos de conflictos urbanísticos tales como congestionamiento vehicular, inadecuado uso de vías, etc.

El objetivo de la presente propuesta, es presentar el sustento técnico normativo de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios **PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704** ubicados en el distrito de Subtanjalla, provincia de Ica, departamento de Ica, con el fin de esquematizar el ordenamiento físico-espacial para determinar las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que este tenga una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente.

A la fecha la Municipalidad Provincial de Ica, cuenta con un PDU **2020-2030 (Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica),** donde podemos localizar el predio y el estudio que se le dio a la zona circundante, sin embargo, resulta necesario la elaboración de otros instrumentos que puedan servir de soporte al crecimiento urbano.

Finalmente se hace la propuesta de zonificación y la propuesta de integración a la trama urbana más cercana

INDICE

INTRODUCCION

TITULO I : Objetivo

TITULO II : Generalidades de la zona de estudio

TITULO III : Antecedentes del predio

TITULO IV : Marco normativo

TITULO V : Aspectos generales del predio

TITULO VI : Aspectos técnicos del predio

TITULO VII : Propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704 ubicados en el distrito de Subtanjalla, provincia de Ica, departamento de Ica

TITULO VIII : Reglamento sectorial de Construcciones.

TITULO IX : Conclusiones

PLANOS

I. OBJETIVO

Elaborar el Expediente Técnico de sustentación para PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios **PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704** ubicados en el distrito de Subtanjalla, provincia de Ica, departamento de Ica.

La propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" constará de una propuesta de zonificación e integración a la trama urbana, esto con el fin de lograr la formalización de un espacio urbano con fines habitacionales en concordancia con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y desarrollo Urbano vigente, aprobado mediante Decreto Supremo **Nº 022-2016-VIVIENDA** y el **Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ica 2020 - 2030**
Es fundamental también, hacer que este proyecto presente características urbanas arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación de impactos negativos en el entorno de la zona, por el contrario, convivan en armonía y se complemente entre ellas. Asimismo, es preciso que este cuente con una infraestructura Urbana que permita el óptimo desarrollo de las actividades de vivienda.
Así como también es importante prolongar la estructura vial consolidada en su contexto urbano inmediato, de manera que permita el desarrollo de la actividad residencial complementaria y de servicio sin que ello distorsione o perjudique al actual desenvolvimiento urbano

POOL NALVARTE LEON
INGENIERO CIVIL
Reg. C.I.P. 200817

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
V°B°
Sub Gerencia de Obras Privadas
SUBTANJALLA

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
V°B°
DESARROLLO URBANO
2021
SUBTANJALLA

II. ANTECEDENTES DOCUMENTARIOS

1. Con Expediente administrativo N° 5246-2017 presentado a la Municipalidad distrital de Subtanjalla, Inversiones Inmobiliarias PB SAC solicitó a la comuna la aprobación de Planeamiento Integral y Cambio de Zonificación de los predios que se indican en la referencia, el cual mediante los Informes N° 116-2018-UC/MDS, Informe Legal N° 213-2018, Informe N° 311-2018-PDFA/GDU/MDS e Informe N° 294-2018-GSG/MDS concluyeron en la emisión del Acuerdo de Concejo N° 034-2018-MDS de fecha 22.11.2018 en el que se aprobó en consecuencia con resolución de alcaldía N° 368-ALC/MDS de fecha 23.11.2018 aprobar el Cambio de Zonificación como RDM- Residencial de Densidad Media a favor de Representaciones e Inversiones P & B SAC.

2. Cabe resaltar que el mencionado expediente a la fecha no ha sido remitido a la Municipalidad Provincial de Ica, motivo por el cual, mediante Carta N° 50-2021-IIPB-Subtanjalla de fecha 21.09.2021. Inversiones Inmobiliarias PB SAC solicita a esta comuna la elevación del expediente en mención a la Municipalidad Provincial de Ica para su aprobación conforme lo estipula el Art. 105 y 106 de la citada base legal.

3. Es importante señalar los aspectos relevantes de la presente ordenanza, siendo que se procedió con el levantamiento de observaciones, consignado mediante Expediente N° 0332-2018 donde se aclara las observaciones por existir discrepancias de medidas perimétricas y área en la documentación. Asimismo, se precisa que el Planeamiento Integral y Memoria Justificativa de Plano de Zonificación se solicita el cambio de Zonificación de los predios inscritos en las Partidas N° 11009774, 11159401, 11008354, 11063590 y 02010713 en concordancia con el DS 022-2016-VIVIENDA.

4. Con informe técnico N° 116-2018-UC/MDS emitido por la Unidad de Catastro informa a la Gerencia de desarrollo urbano sobre la procedencia del Planeamiento Integral y Cambio de Zonificación de lo solicitado por el Administrado y en consecuencia remítase los actuados a la Gerencia de asesoría jurídica para que se emita la opinión correspondiente y posterior remisión al Pleno de concejo distrital, emisión de la Ordenanza y Comunicación a la Municipalidad Provincial de Ica a fin de ratificar el Cambio de Zonificación y Planeamiento Integral de acuerdo a la normativa vigente.

5. Con informe Legal N° 213-2018-GAJ/MDS de fecha 20.11.2018 la Gerencia de Asesoría Jurídica declara PROCEDENTE la Anexión al área Urbana y Asignación de Zonificación como (R1) Residencial de Baja Densidad de los predios inscritos en las Partidas N° 11009774, 11159401, 11008354, 11063590 y 02010713 los mismos que deben ser evaluados y remitidos a Sesión de Concejo.

POOL NALVARTE LEÓN
INGENIERO CIVIL
Reg. C.I.P. 200617

6. Con Informe N° 311-2018-PDFA/GDU/MDS la Gerencia de desarrollo urbano pone en conocimiento a la Alcaldía el Informe Legal, mencionando que se debe elevar los actuados para Sesión de Concejo.

7. En consecuencia, con Sesión de Concejo Ordinaria N° 034-2018 de fecha 22.11.2018 se aprueba la solicitud de "Inversiones inmobiliarias PB SAC" encargando la ejecución del mismo a las áreas involucradas a efectos de su debido cumplimiento.

8. El mencionado acuerdo de concejo no fue elevado a la Municipalidad Provincial de Ica, incumpliendo con el proceso administrativo correspondiente. No obstante, Inversiones PB SAC solicita a la MDS la elevación del mismo mediante CARTA Nº 50-2021-IIPB-SUBTANJALLA, la cual es respondida mediante Carta Nº 081-2021-GM/MDS requiriendo la recomposición del expediente administrativo debido a normativa vigente.

POOL NALVARTE LEON
INGENIERO CIVIL
Reg. C.I.P. 200817

9. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO

9.1 LOCALIZACION

La región Ica está situada en la parte central y occidental del territorio peruano, entre las coordenadas 12º57'42" y 15º25'13" de latitud sur y 76º23'48" y 74º38'41" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Posee una superficie de 21,327.83 km2, equivalente al 1.7% del territorio nacional, en el que reside el 2.6% de la población del país. Esta superficie incluye 22.32 km2 que es el área que tienen en conjunto las 17 islas existentes frente a sus costas. El 89% de la superficie regional está ubicado en la costa y el 11% en la sierra. La provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km2. La altura de la región Ica oscila entre el nivel del mar y los 3,796 msnm en el distrito de San Pedro de Huacarpana, provincia de Chincha. El 89% de su área departamental corresponde a la costa y el 11% a la sierra. Tiene como límites políticos: por el norte con Lima, por el este con Huancavelica y Ayacucho, por el sur con Arequipa y por el oeste con el Océano Pacífico.

IMAGEN 01: MAPA POLITICO DE LA REGION ICA

9.2 DIVISION POLITICA

La región Ica está conformada por 5 provincias y 43 distritos (Ver Cuadro N° 2.1.2-1 y Lámina N° 01). Su capital, la ciudad de Ica, ubicada en el distrito y provincia del mismo nombre, está ubicada en la zona central del territorio departamental, a 306 km al sur de Lima.
La Provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km2, incluidos los 0.20 km2 de superficie insular, y cuenta con una población estimada al año 2003 en 309,034 habitantes. Tiene como una de sus principales unidades ecológicas, el valle del río Ica, en que se ubican 13 de sus 14 capitales de distritos.

PROV.	ICA	CHINCHA	PISCO	PALPA	NASCA
DIST.	ICA LA TINGUIÑA LOS AQUIJES OCUCAJE PACHACUTEC PARCONA PUEBLO NUEVO SALAS SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS SAN JUAN BAUTISTA SANTIAGO SUBTANJALLA TATE YAUCA DEL ROSARIO	CHINCHA ALTA ALTO LARÁN CHAVÍN CHINCHA BAJA EL CARMEN GROCIO PRADO PUEBLO NUEVO SAN JUAN DE YÁNAC SAN PEDRO DE HUACARPANA SUNAMPE TAMBO DE MORA	PISCO HUÁNCAMO HUMAY INDEPENDENCIA PARACAS SAN ANDRÉS SAN CLEMENTE TUPAC AMARU INCA	PALPA LLIPATA RIO GRANDE SANTA CRUZ TIBILLO	NASCA CHANGUILLO EL INGENIO MARCONA VISTA ALEGRE
TOTAL: 43	14	11	08	05	05

Fuente: INEI

9.3 CLIMA.

El clima en la costa del departamento de Ica es templado y desértico. La humedad atmosférica es alta en el litoral y disminuye hacia el interior Las precipitaciones son escasas y normalmente inferiores a 15 mm anuales.

Excepcionalmente se producen lluvias de gran intensidad, pero de corta duración que tienen un origen extrazonal. En su sector andino, las lluvias son estacionales y de mayor intensidad. Las temperaturas máximas absolutas alcanzan a 32,3ºC en el mes de febrero y las mínimas absolutas 9,8ºC en el mes de julio, en la ciudad de Ica. La insolación es alta en los desiertos de Pisco, Ica y Nasca. El viento Paracas, brisa marina de gran intensidad sopla en la zona de Pisco y Paracas contribuyendo a despejar los cielos de esta zona.

El clima andino es templado cálido en la zona Yunga, templado seco en la quechua y templado frío en la Suni.

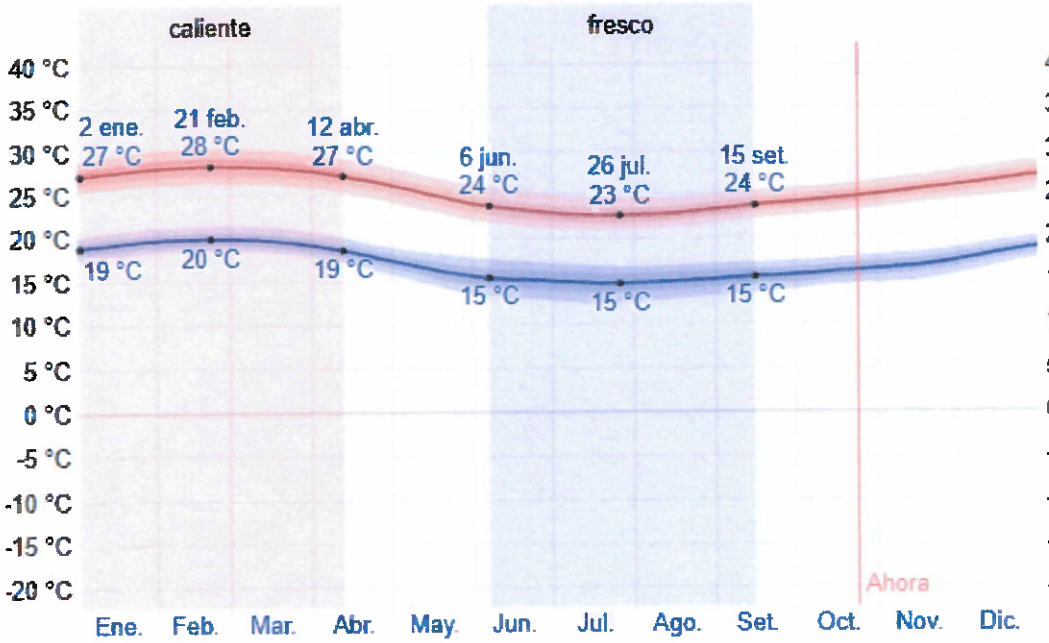
La orientación general del viento en el valle del río Ica no presenta cambios a través del año, pero sí en el curso del día, lo que se atribuye a la amplitud de la llanura pre-andina y su ubicación entre el Océano Pacífico y la Cordillera de los Andes. La orientación local del viento puede sufrir cambios provocados por la morfología de la zona, la orientación de las calles u otros factores. La

evaporación es mayor en los meses de verano que en los de invierno, pero sus valores no son muy elevados, por lo que no son muy perjudiciales para la vegetación.

- **Temperatura**

La temporada templada dura 3.3 meses, del 2 de enero al 12 de abril, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C.

La temporada fresca dura 3.3 meses, del 6 de junio al 15 de setiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C.



La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diaria con las bandas de los percentiles 25° a 75°, y 10° a 90°. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

IMAGEN 02: GRAFICO DE TEMPERATURA

Promedio	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Alto	28 °C	28 °C	28 °C	27 °C	25 °C	23 °C	23 °C	23 °C	24 °C	25 °C	25 °C	27 °C
Temp.	23 °C	24 °C	23 °C	22 °C	20 °C	19 °C	18 °C	19 °C	19 °C	20 °C	21 °C	22 °C
Bajo	19 °C	20 °C	20 °C	18 °C	16 °C	15 °C	15 °C	15 °C	15 °C	16 °C	17 °C	18 °C

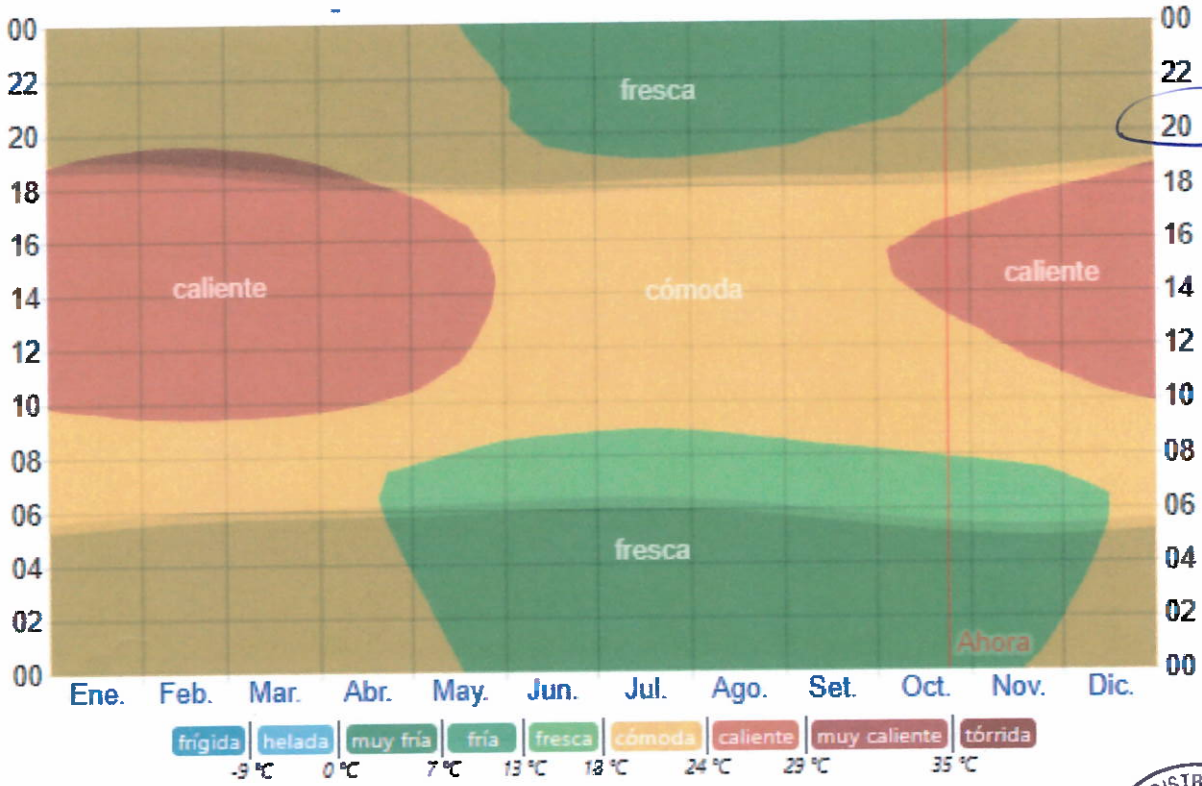
IMAGEN 03: TABLA DE TEMPERATURA MAXIMA Y MINIMA

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

- **Nubosidad**

En Ica, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.

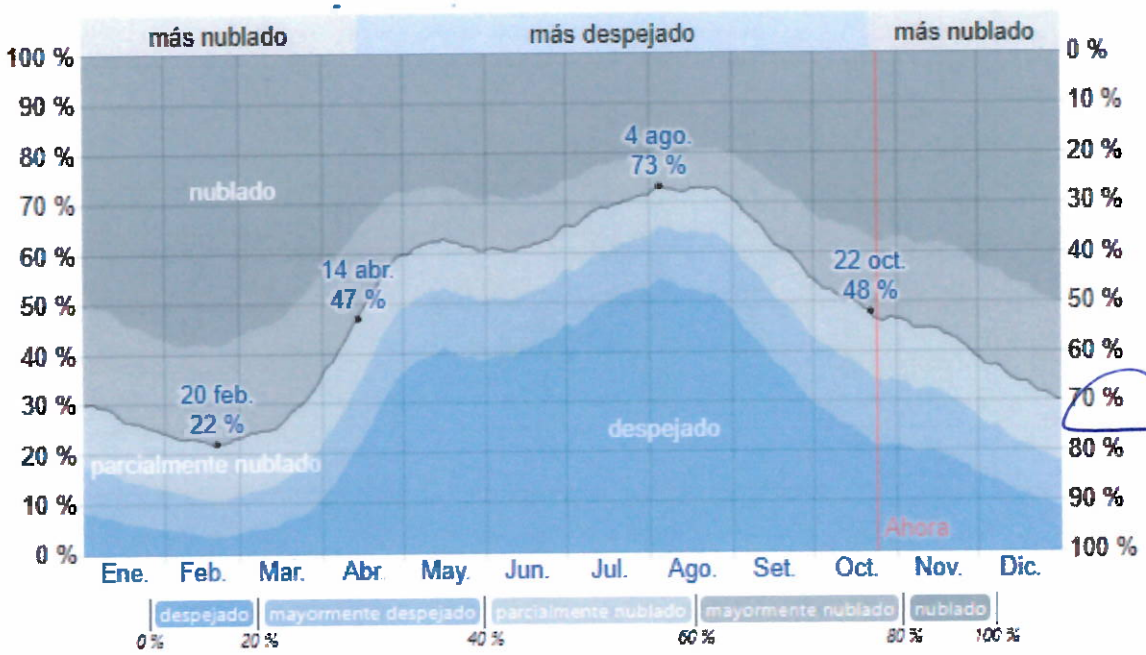
La parte más despejada del año en Ica comienza aproximadamente el 14 de abril; dura 6.2 meses y se termina aproximadamente el 22 de octubre.



La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil.

IMAGEN 04: GRAFICO DE NUBOSIDAD

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 22 de octubre; dura 5.8 meses y se termina aproximadamente el 14 de abril.



El porcentaje de tiempo pasado en cada banda de cobertura de nubes, categorizado según el porcentaje del cielo cubierto de nubes.

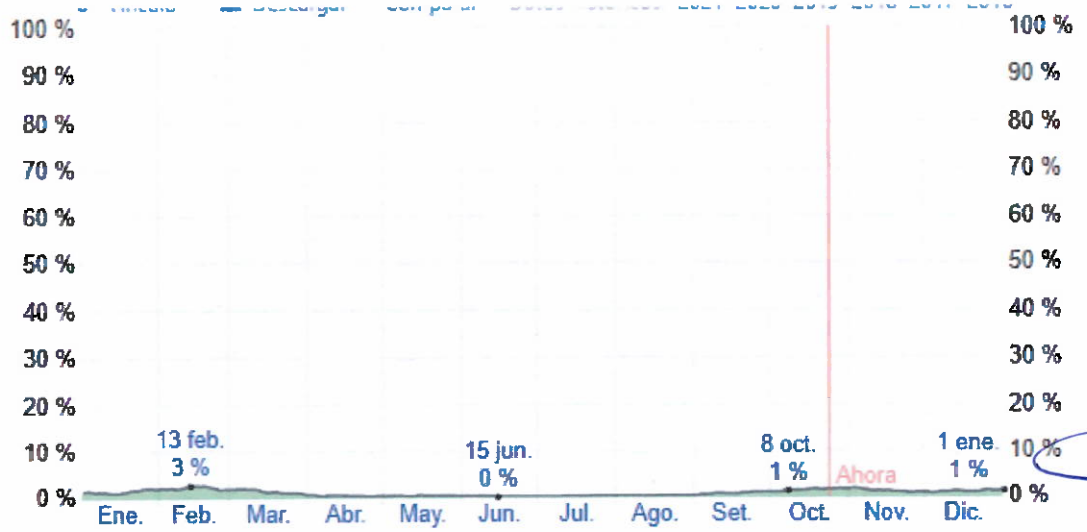
Fracción	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Más nublado	73 %	77 %	72 %	50 %	38 %	38 %	31 %	28 %	38 %	51 %	57 %	66 %
Más claro	27 %	23 %	28 %	50 %	62 %	62 %	69 %	72 %	62 %	49 %	43 %	34 %

IMAGEN 05: GRAFICO DE NUBOSIDAD

- **Precipitación**

En Ica la frecuencia de días mojados (aquellos con más de *1 milímetro* de precipitación líquida o de un equivalente de líquido) no varía considerablemente según la estación. La frecuencia varía de *0 %* a *3 %*, y el valor promedio es *1 %*.

Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen *solamente lluvia*, *solamente nieve* o una *combinación* de las dos. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es *solo lluvia*, con una probabilidad máxima del *3 %* el *13 de febrero*.



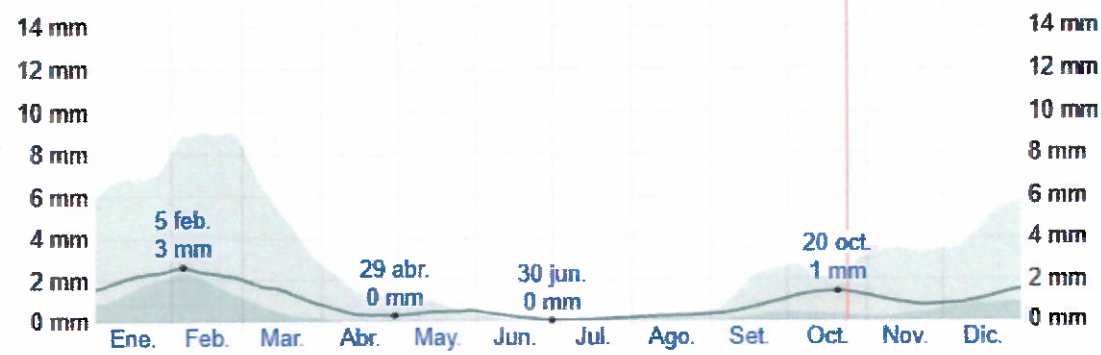
El porcentaje de días en los que se observan diferentes tipos de precipitación, excluidas las cantidades ínfimas: solo lluvia, solo nieve, mezcla (llovió y nevó el mismo día).

Días de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	0.4dd.	0.6dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.2dd.	0.4dd.	0.3dd.	0.3dd.

IMAGEN 06: GRAFICO DEPRECIPITACIONES

- **Lluvia**

La cantidad de lluvia en un intervalo de 31 días en Ica no varía considerablemente durante el año y permanece entre *1 milímetros* de *1 milímetros*



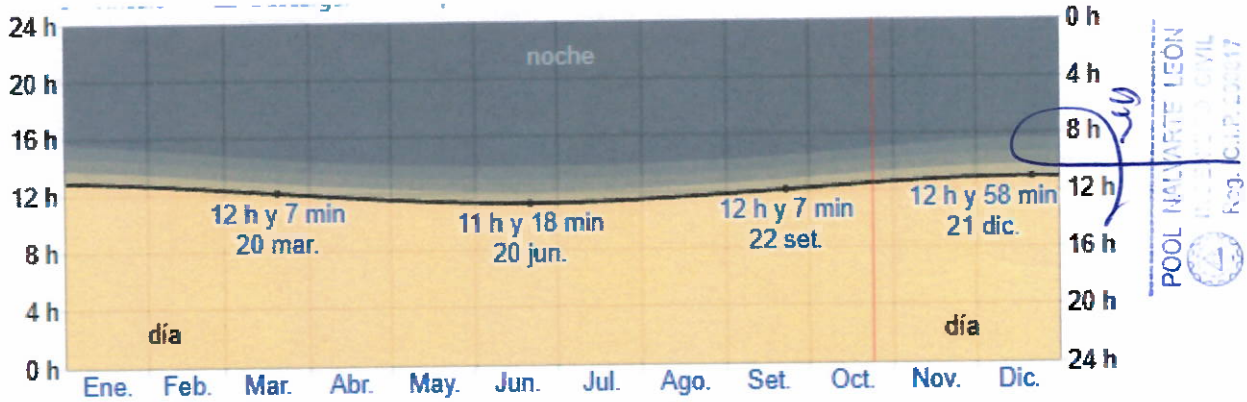
La lluvia promedio (línea sólida) acumulada en un periodo de 31 días en una escala móvil, centrado en el día en cuestión, con las bandas de percentiles del 25° al 75° y del 10° al 90°. La delgada línea punteada es la nevada media correspondiente.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	2.1mm	2.4mm	1.5mm	0.3mm	0.5mm	0.2mm	0.1mm	0.2mm	0.6mm	1.4mm	0.9mm	1.1mm

IMAGEN 07: GRAFICO DE LLUVIAS

- **Sol**

  La duración del día en Ica varía durante el año. En 2021, el día más corto es el 20 de junio, con 11 horas y 18 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de diciembre, con 12 horas y 58 minutos de luz natural.



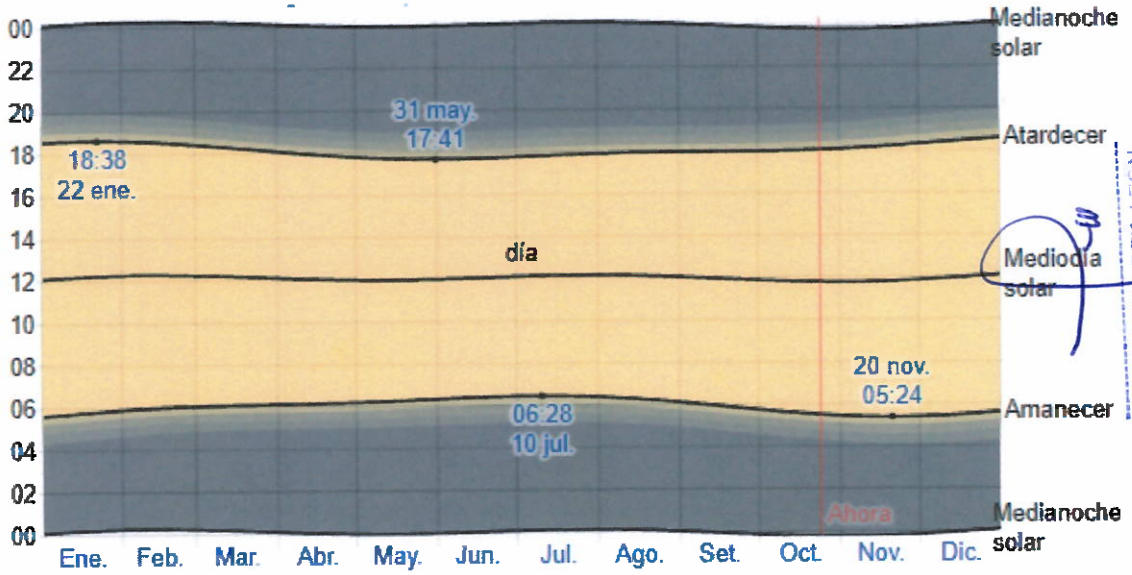
La cantidad de horas durante las cuales el sol está visible (línea negra). De abajo (más amarillo) hacia arriba (más gris), las bandas de color indican: luz natural total, crepúsculo (civil, náutico y astronómico) y noche total.

Horas de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Luz natural	12.8h	12.5h	12.1h	11.8h	11.5h	11.3h	11.4h	11.7h	12.0h	12.4h	12.8h	12.9h

IMAGEN 08: GRAFICO DE HORASDE SOL

La salida del sol más temprana es a las *05:24* el 20 de noviembre, y la *salida* del sol más tardía *es* 1 hora y 4 minutos más tarde a las *06:28* el *10 de* julio. La *puesta* del sol más temprana es a las *17:41* el *31 de* mayo, y la *puesta* del sol más tardía es *58 minutos* más tarde a las *18:38* el *22 de enero*.

No se observó el horario de verano (HDV) en Ica durante el 2021.



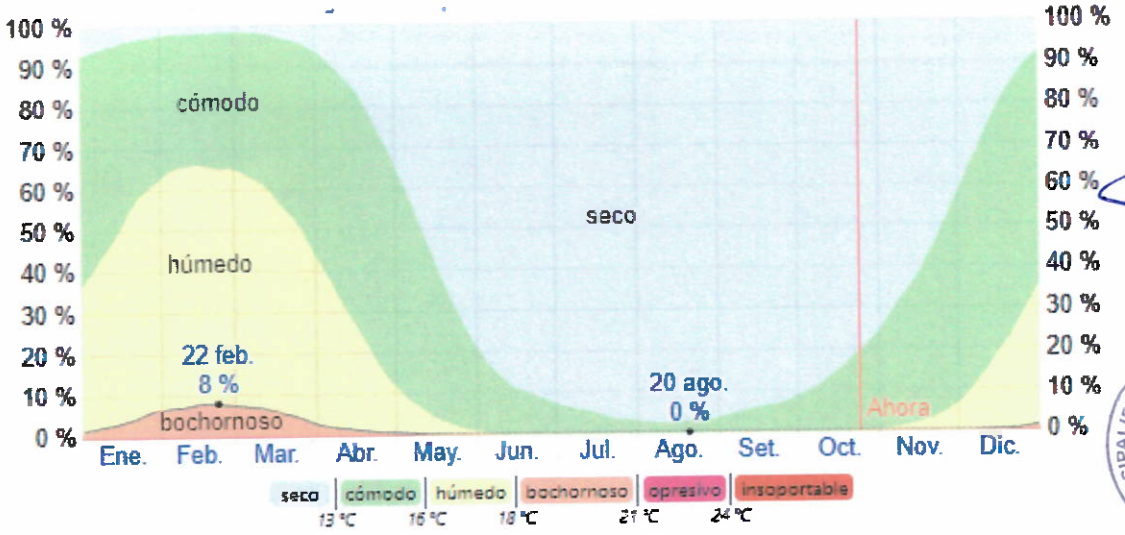
El día solar durante el año 2021. De abajo hacia arriba, las líneas negras son la medianoche solar anterior, la salida del sol, el mediodía solar, la puesta del sol y la siguiente medianoche solar. El día, los crepúsculos (civil, náutico y astronómico) y la noche se indican por el color de las bandas, de amarillo a gris.

IMAGEN 09: GRAFICO DE HORASDE SOL

- **Humedad**

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Ica, debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es *bochornoso*, *opresivo* o *insoportable*, no varía considerablemente durante el año, y permanece entre el *4 %* del *4 %*.



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Días bochornosos	1.2dd.	2.1dd.	1.7dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.1dd.

IMAGEN 10: GRAFICO DE HORASDE SOL

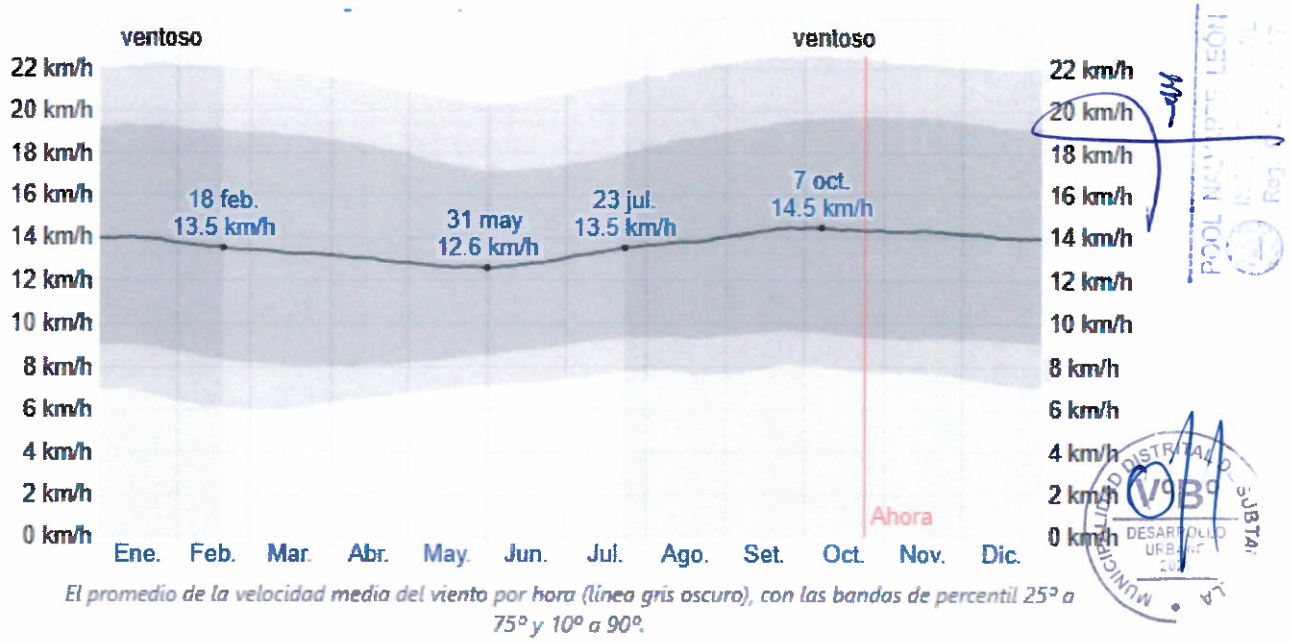
- **Viento**

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a *10 metros* sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

La velocidad promedio del viento por hora en Ica tiene variaciones estacionales *leves* en el transcurso del año.

La parte *más ventosa* del año dura *6.8 meses*, del *23 de julio* al *18 de febrero*, con velocidades promedio del viento de más de *13.5 kilómetros por hora*. The *windiest* month of the year in Ica is *Octubre*, with an average hourly wind speed of *14.4 kilómetros por hora*.

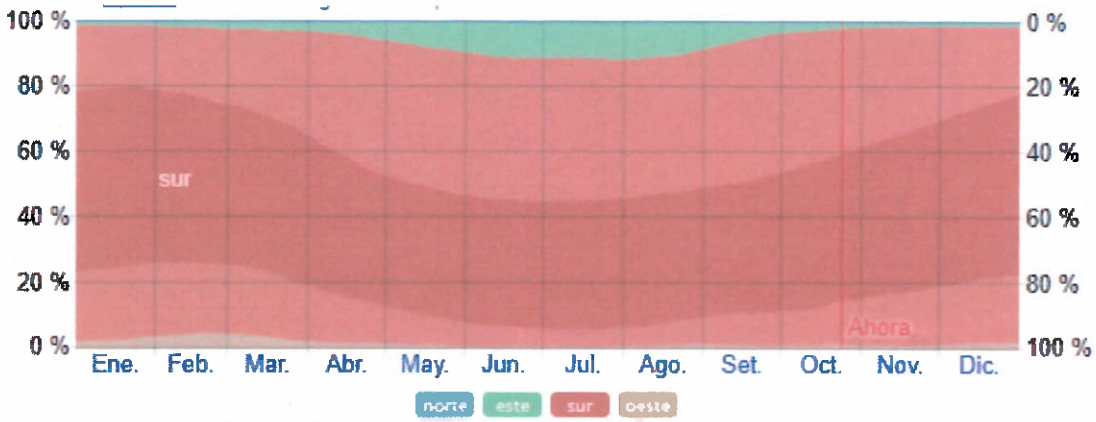
El tiempo más *calmado* del año dura *5.2 meses*, del *18 de febrero* al *23 de julio*. The *calmest* month of the year in Ica is *Mayo*, with an average hourly wind speed of *12.7 kilómetros por hora*.



El promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscuro), con las bandas de percentil 25° a 75° y 10° a 90°.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Wind Speed (kph)	13.9	13.6	13.3	13.0	12.7	12.8	13.4	13.8	14.3	14.4	14.3	14.0

IMAGEN 11: GRAFICO DE VELOCIDAD DE VIENTO



El porcentaje de horas en las que la dirección media del viento viene de cada uno de los cuatro puntos cardinales, excluidas las horas en que la velocidad media del viento es menos de 1.6 km/h. Las áreas de colores claros en los límites son el porcentaje de horas que pasa en las direcciones intermedias implícitas (noreste, sureste, suroeste y noroeste).

IMAGEN 12: GRAFICO DE PORCENTAJE DE VIENTO

9.4 GEOMORFOLOGIA REGIONAL

Físicamente, el territorio de la región Ica se ha configurado en relieves fisiográficos cuya evolución está controlada por los macizos rocosos y rasgos estructurales, donde por los movimientos epirogenéticos se ha emplazado la Cordillera de la Costa, y ha configurado el flanco disectado de la Vertiente occidental de la Cordillera de los Andes y la planicie costanera y valle, los cuales son reconocidos en el territorio peruano como unidades geomorfoestructurales.

El territorio se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes, que se caracteriza por el relieve irregular y accidentado, y en cuyos flancos o laderas las aguas superficiales, aprovechando las fracturas y las condiciones físicas de las rocas, han desarrollado las quebradas y valles. Al oeste de la región se levanta un macizo denominado Cordillera de la Costa conformado por relieves algo regulares que sintetiza el resultado de las intensas deformaciones terrestres.

Este relieve se destaca por la tonalidad clara que adquiere debido a la intensa cobertura de materiales de origen eólico. La planicie y valle de la zona de interés comprende un relieve que se extiende desde la parte baja de la cordillera de la Costa y hace coalescencia con la parte del valle del río Ica, los que se disponen entre las geoformas antes mencionada.

Se caracteriza por su relieve que alcanza altitudes bajas que en promedio llega a los 420 msnm, mantiene una forma suave y regular con inclinaciones regionales al sur y sureste, donde se realiza la intensa actividad agrícola y se encuentran ubicadas las principales ciudades de los distritos motivo de este estudio.

9.5 GEOLOGIA REGIONAL

La cartografía geológica elaborada por el INGEMMET y publicada en los cuadrángulos Pisco, Guadalupe, Punta Grande, Ica y Córdova, del Boletín N° 47, y Santiago de Chocorvos y Paras del Boletín 49, describe la geología regional de Ica, donde se distribuyen materiales terrestres (rocas y material inconsolidado) de diferente origen y edad, las antiguas están representadas por rocas ígneas volcánicas de edad Jurásico inferior y las jóvenes por rocas sedimentarias clásticas del Neógeno (Terciario superior). Mientras los materiales inconsolidados representan el material de cobertura conformada por depósitos inconsolidados del Cuaternario

- **LITOLOGIA**

En razón a los objetivos del presente estudio, cuyos fines son básicamente ingenieriles y de planificación regional, se ha orientado la descripción litológica para facilitar la interpretación de los diferentes materiales emplazados y comprometidos en la problemática que se estudia (peligros naturales), así como para fines de uso del suelo con interés constructivo se ha tratado el aspecto de la litología: roca de basamento y material de cobertura.

A.1 ROCA DE BASAMENTO. - Comprende las rocas de origen ígneo, sedimentario de diferentes edades y que se distribuyen en el área de estudio, para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

			UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
REGION ICA	ROCA ÍGNEA	Plutónica	Diorita Pampahuasi (KP-gbdi/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i)
		Subvolcánica	Bella Unión (K-bu)
		Volcánica	Formación Chocolate (Ji-ch), Grupo Sacsaquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)
		Volcánico-sedimentario	Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)
	ROCA SEDIMENTARIA	Clástica	Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócoto (Ts-p)
		Clástica y no Clástica	Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ((Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po)
CUENCA DEL RIO ICA	Alta		Roca ígnea plutónica: Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i) Roca ígnea volcánica: Grupo Sacsaquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)
	Media		Roca ígnea Plutónica: Diorita Pampahuasi (KP-gbdi/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Roca ígnea Subvolcánica Bella Unión (K-bu) Roca ígnea volcánica: Formación Chocolate (Ji-ch) Roca volcánico sedimentario: Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q) Roca sedimentaria clástica: Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócoto (Ts-p) Roca sedimentaria clástica y no clástica Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ((Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po)

Fuente: INGEMMET

A.2 MATERIAL DE COBERTURA Comprende los materiales que se encuentran cubriendo a las rocas de basamento, las cuales son consideradas del cuaternario reciente, y que se distribuyen en el área de influencia de río Ica, y para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

			UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
REGION ICA	Origen Aluvial		Depósito aluvial (Qh-al)
	Origen marino		Depósito marino (Qh- m)
	Origen eólico		Depósito eólico (Qh-e)
	Origen glaciar		Depósito fluvio glaciar (Qh-fg)
CUENCA DEL RIO ICA		Alta	Origen glacial Depósito fluvio glaciar (Qh-fg) Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al)
		Media	Origen marino Depósito marino (Qh- m) Origen eólico Depósito eólico (Qh-e) Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al) Origen antropogénico

Fuente: INGEMMET

9.6 GEOLOGÍA ESTRUCTURAL

La deformación tectónica en la región está relacionada a la Fase tectónica Andina del Cretáceo Superior-Paleógeno (KP), y que ha delineado la acción de los procesos naturales y ha controlado la evolución de la Cordillera de la Costa y la Cordillera de los Andes. En el Boletín N° 47, el INGEMMET reporta deformaciones de la roca de basamento (roca volcánica) con una orientación general noroeste-sureste y un buzamiento regional hacia el noreste.

Asimismo, por la abrupta desaparición de las estructuras y por el cambio brusco de litologías. Asimismo, se tiene los alineamientos estructurales (estructuras inferidas) que mantienen una orientación norte-sur, sustentados en la distribución de las rocas de basamento antiguas respecto aquellas de edad reciente, como es el caso de las rocas de Basamento que conforman la Cordillera de la Costa (rocas del Jurásico) y el flanco de la Cordillera (rocas del Cretáceo superior). Otro rasgo en los afloramientos de roca son las discontinuidades representadas por las fracturas con direcciones N 200 O y buzamiento 100 NE, S 300 O y buzamiento 100 NO En estas condiciones, se producen los procesos naturales y las rocas tienden sufrir un intenso proceso de meteorización

física y química. No se ha registrado en los antecedentes históricos y en el campo las deformaciones tectónicas en los depósitos cuaternarios.

2.1.7 SISMICIDAD

La consistencia en el conocimiento sobre la sismicidad de la región se enmarca en los aspectos geotectónicos, historia sísmica, fuentes sismogénicas, distribución espacial de la sismicidad de la región, intensidad sísmica y las aceleraciones máximas,

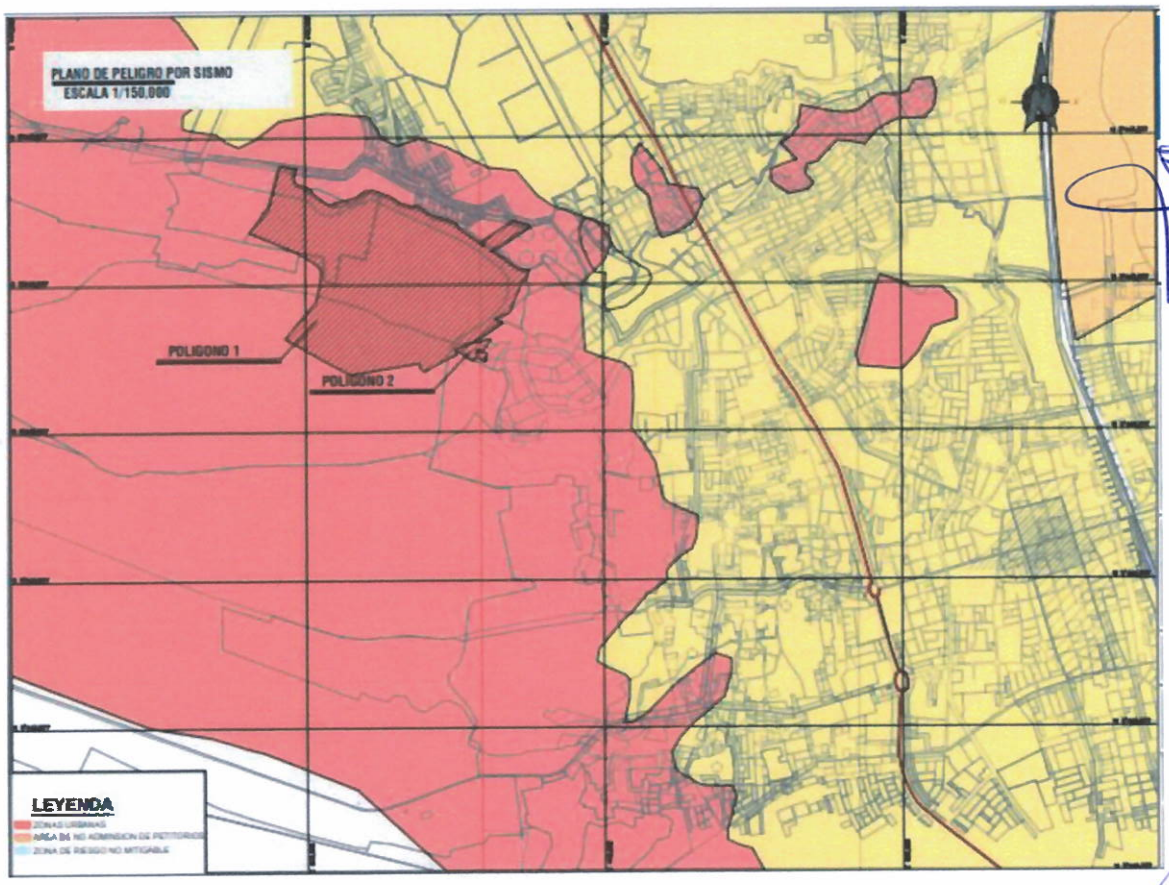


IMAGEN 13: MAPA DE PELIGRO POR SISMO

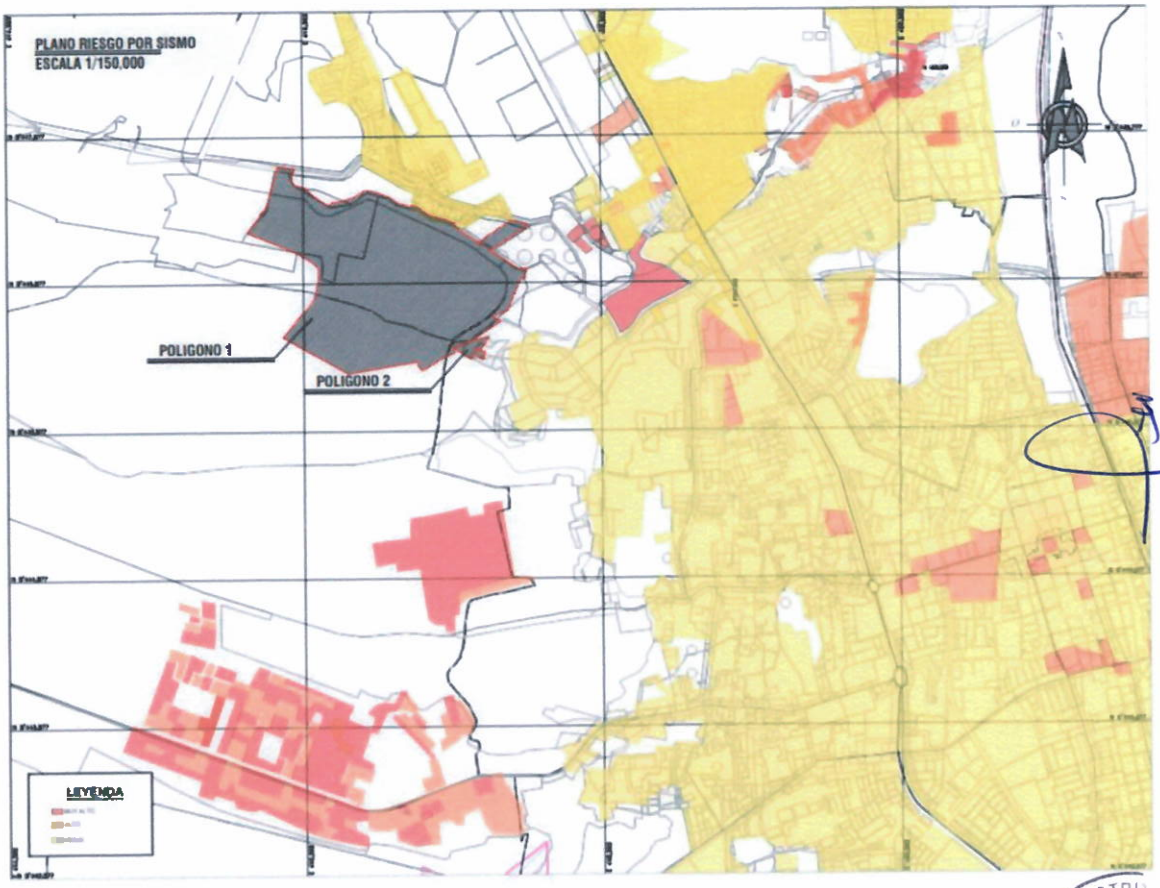


IMAGEN I4: MAPA DE RIESGO POR SISMO

a. Aspectos geotectónicos en la Región Ica La región de Ica se ha configurado entre las unidades geotectónicas: Fosa Marina, Cordillera de los Andes, la Dorsal de Nazca y Sistema de Fallas.

a.1 Fosa Marina

La Fosa marina es un tipo de lineamiento estructural del piso oceánico con una dirección Noroeste-Sureste y paralelo al litoral de la costa, representa el límite de contacto entre la placa oceánica de Nazca y la placa Sudamericana. Este límite tiene la forma de una fosa de gran extensión, la misma que alcanza profundidades de hasta 8000 metros. La fosa está formada por sedimentos que han sido depositados sobre rocas pre-existentes. La Fosa marina representa un espacio en el que ocurre la interacción de las placas continental y oceánica donde la primera mantiene un movimiento con una dirección hacia el noroeste y la segunda en una dirección hacia el este, y se extiende en dicha dirección a profundidades intermedias hasta los 350 Km (Ocola, 1989). Finalmente, el contacto de placas, conocido como subducción es causante de todos los sismos y procesos orogénicos que se desarrollan en el continente como la Cordillera de los Andes.

a.2 Cordillera de los Andes

La Cordillera de los Andes formado como producto del proceso de colisión entre la placa oceánica y la placa continental en diferentes procesos orogénicos, está

conformada por rocas ígneas plutónicas que afloran en la superficie terrestre por procesos tectónicos. La Cordillera Andina se distribuye en el Perú en una dirección Noroeste-Sureste, alcanzando un ancho de 50 km aproximadamente en las regiones Norte y Centro hasta 300 Km en la región Sur. Así mismo, la Cordillera Andina se orienta en promedio en dirección NW-SE, aunque a la altura de la latitud de 130 S, esta se orienta en dirección E-W a lo largo de la deflexión de Abancay. Estudios de sismicidad, muestran que la Cordillera Andina tiene espesores del orden de 51 km en la región Central (Tavera, 1993); mientras que en la región Sur su espesor sería de 75 km aproximadamente (James,1978). El desarrollo de la Cordillera de los Andes es joven, y se convierte en un macizo rocoso que ha controlado y alineado las estructuras tectónicas regionales en una dirección general noroestesureste configurando así la posición de pliegues y fallas.

IMAGEN 15: CORDILLERA DE LOS ANDES

a.3 Dorsal de Nazca

Cadena montañosa que se localiza en el océano Pacífico entre 150 S a 190 S. La dorsal está constituida por rocas volcánicas con capas de minerales en los cuales predomina el hierro, magnesio, potasio, y sodios cálcicos (Marocco, 1980); siendo, estos minerales más comunes en la corteza terrestre. La estructura de la Dorsal de Nazca es producto de un proceso de distensión de la corteza oceánica y se estima que su formación tiene una edad de 5 a 10 millones de años (Marocco, 1980). Estudios recientes sobre anomalías magnéticas, permite considerar la hipótesis de que la dorsal debe su origen a una antigua zona de acreción de la corteza.

IMAGEN 16: GRAFICO DE DORSAL DE NASCA

a.4 Sistemas de Fallas

Las fallas, cualquiera que sea su edad, son un peligro potencial al reactivarse. Si esta reactivación es súbita producirá sismos que pueden ser destructores y muy violentos.

b. Fuentes sismogénicas

Ocola (2002) en el documento sobre el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú señala que desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima, la actividad sísmica superficial es de ambiente de colisión-subducción y se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental. Además, de Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica.

El sistema de fallas desde Pisco hasta Chala aproximadamente, es paralelo a la costa, afecta las ciudades de Ica, Nazca y otros centros poblados. En las costas de los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna se desarrolla un sistema de fallas activas que son un peligro potencial para las localidades de Ilo, Punta de Bombón, Mollendo, entre otras.

El sismo del Puente Fiscal del 2001 es uno de los eventos asociados con esta estructura.

La sismicidad del ambiente de subducción se extiende a lo largo de la costa, y la distribución irregular de los focos en profundidad y en sentido horizontal está relacionada a los lineamientos estructurales que atraviesan la corteza.

Al respecto, en la parte del territorio peruano y áreas vecinas, el proceso de colisión de las placas no es uniforme, y la sismicidad en la zona de subducción muestra un patrón segmentado a lo largo de este borde de colisión.

Asimismo, los estudios señalan que la sismicidad en la región de la costa del Perú, puede estar relacionada a un reajuste cortical, es decir aquellos movimientos de las capas superficiales terrestres debido al efecto de los esfuerzos tectónicos. Los sismos de magnitudes moderadas o mayores pueden causar fallas geológicas con desplazamiento de varios metros del terreno a lo largo de las zonas de fallamientos. Ocola, (2002), en el documento de Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala los sismos relacionados a este ambiente de reajuste cortical. Además, indica la importancia del peligro que representa el sistema de fallas que se desarrolla en el flanco occidental de la cordillera Occidental Andina, y extiende dicho peligro a la infraestructura y la población del área de Ica.
En general, la sismicidad de la región Ica está relacionada a la colisión de las placas Nazca y sudamericana, y probablemente a un reajuste cortical. Según las evaluaciones de los antecedentes sísmicos y el reconocimiento de campo permiten sostener que el comportamiento sísmico de las zonas donde están asentadas las ciudades Ica, Subtanjalla, Parcona, La Tingüiña y San José de los Molinos, corresponden a un ambiente de colisión de las placas continental y oceánica.

c. Distribución espacial de la sismicidad en la Región Pomachagua (2000)
Presenta un mapa de sismos superficiales (foco superficial, h ≤ 60 Km de profundidad), y donde se distribuye el mayor número de los sismos en la parte Central y Sur de Perú.

d. En la región Central,
Lla sismicidad en relación de la profundidad de los focos, mantiene una pendiente que va entre los 25° a 30° aproximadamente y a partir de los 450 Km de distancia desde la Fosa marina, los focos de los sismos tienen una distribución prácticamente horizontal hasta una distancia de 950 Km aproximadamente. Ocola (2002), en el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú localiza los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 0-32 km., donde la actividad sísmica superficial de colisión-subducción se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental con una distribución de los focos sismos desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima. Desde Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica. En el Mapa de Sismicidad Intermedia del Perú (Ocola, 2002), se distribuyen los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 33-70 km. Anota, que la distribución espacial de la sismicidad sigue la línea de la costa hasta la altura de Chiclayo; con penetraciones leves por debajo del continente en los departamentos de Arequipa, Ica y Lima. En general, la sismicidad de la zona litoral de la región Ica, se ha desarrollado en un ambiente de colisión de las placas continental y sudamericana y donde los focos son de profundidad superficial menor de 70 km.

e. Intensidades sísmicas Alva, J.(1991),
Presenta en el mapa de máximas intensidades sísmicas observadas en el Perú y que representa los niveles de daños producidos por los terremotos ocurridos, donde la parte de la costa de la Región Ica se extiende en una zona asignado con los números VIII y X, este último como un valor extremo de carácter local, en la escala de Intensidades Mercalli Modificada. Ver Anexo A. En tal sentido la intensidad de los sismos en la provincia de Ica puede haber alcanzado los números VIII y con un valor extremo de X en la escala MM.

f. Aceleraciones máximas Castillo (1982),
Ha presentado mapas de distribución de isoaceleraciones (Anexo A), donde los valores más altos de las aceleraciones sísmicas están localizados en toda la costa y van disminuyendo a medida que se avanza hacia al Este. En dichos mapas, las curvas de isoaceleraciones se mantienen paralelas a la costa, lo que coincide con el mecanismo de subducción. Asimismo, en la parte del ámbito del Estudio pasan curvas de isoaceleraciones que tienen valores de aceleración 0.42-046 g y 0.50-0.56 g para 50 y 100 años de vida útil respectivamente.

g. Zonificación sísmica
En atención a la calidad de la información sísmica y la actualización de las técnicas, y de los datos sísmicos, se ha tomado en consideración el documento del Instituto Geofísico del Perú referente a la zonificación sísmica del territorio peruano para fines de aplicación de la "Norma Técnica de Edificación E.030: Diseño Sismorresistente", del Reglamento Nacional de Edificaciones publicada en el Diario Peruano el 08 de Junio de 2006; donde la 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 dar como primer alcance el Cuadro 2.1.7-3:

PARÁMETROS DE LA SISMICIDAD EN LA COSTA DE LA REGIÓN 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

- **HIDROGRAFIA**

Los principales cursos de agua del departamento de Ica son los ríos Ica, San Juan, Pisco y Grande (con sus afluentes Santa Cruz y Palpa).
Estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que transportan durante el año. En el invierno algunos de ellos, como los ríos Ica, Grande y San Juan, sólo suelen tiene agua en su tramo interandino, mientras que, en el verano, cuando se producen las lluvias estacionales en la sierra, al agua llega hasta su desembocadura en el mar.

Con la finalidad de mejorar el abastecimiento de agua para los usos agropecuario, urbano e industrial, principalmente, se han represado algunas lagunas ubicadas en la cabecera de los mencionados cursos de agua.

En el caso del río Ica, aguas que pertenecen a la cuenca del Atlántico son represadas en Choclococha y derivadas hacia las costas del Pacífico. En el Cuadro Nº 2.1.8-1 se puede apreciar el volumen medio anual escurrido y el volumen regulado por cada Cuenca.

DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LOS RIOS DE LA REGIÓN ICA

COD.	CUENCA	AREA (Km.²)	MODULO (m³/seg)	VOLUMEN MEDIO ANUAL ESCURRIDO (mill. m³)	VOLUMEN REGULABLE (mill. m³)	AGUAS SUBTERRANEAS (mill. m³)	
						RESER. EXPL.	EXPL. ACTUAL
P – 17	ICA	7 711	10.90	343.70	-	S.D.	351.19
P – 18	SAN JUAN	3 029	18.80	592.90	-	S.D.	36.68
P – 19	PISCO	4 376	25.98	819.31	50.00	S.D.	24.0
P – 20	GRANDE	10 750	16.6	523.50	70.20	S.D.	60.40

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) – Agencia Agraria de Chincha
Geo-Bahía Paracas - Conam

Las cuencas principales de la región son:

- Cuenca del río Ica, que es la más importante de la provincia de Ica.

  Su naciente está en un grupo de pequeñas lagunas situadas en la parte central de la Meseta de Castrovirreyna, las más conocidas de las cuales son la de Quinsacocha y la de Pariona. Es una de las más cortas de la costa peruana, con una longitud aproximada de 230 km, y un curso inicial de sur a oeste hasta las nacientes del valle de Ica, tomando luego una dirección de norte a sur, paralelo a la línea de costa -lo que es raro en los valles de la costa peruana que generalmente corren de este a oeste- hasta terminar en el fundo de Callango y la salida en la confluencia del sector Ramadillas.

  La sección del cauce es variable, con 22 a 25 m en buena parte de su curso, y en la parte alta se encuentran las bocatomas de La Achirana, Machacona y Quilluay. La cordillera de los Andes es pobre en su vertiente occidental, pero generosa en la oriental, por lo que el agua abunda en el río Pampas que forma parte de la cuenca del Atlántico.

  Por ello, los Incas, al conquistar estos territorios, optaron por desviar las aguas del sistema del río Pampas, por medio de acequias, hacia la vertiente de Pacífico, restos de cuyos acueductos aun se pueden observar.

  El caudal del río Ica se viene incrementando por la mencionada derivación de las aguas de las lagunas de Choclococha y Orcoccocha, con lo que se puede obtener agua durante los meses de mayo a noviembre para satisfacer los requerimientos del valle.

  Los canales del Sistema Choclococha tienen una longitud de 55 km a 4,600 msnm, y se inician con un túnel de 1,300 m a cuya salida está un aliviadero de fondo, seguido por un canal de 15 km hasta el segundo túnel, de 5,800 m, continuado por un canal con 320 m de acueducto cerrado, hasta llegar al último túnel de 1,300 m que atraviesa la cordillera para llevar las aguas a las quebradas de Parinacocha, afluente del río Ica.

- Cuenca del río San Juan,

  Que en algunos mapas aparece con el nombre de río Chincha, tiene su origen en pequeñas lagunas ubicadas en la cercanía de la divisoria que separa las cuencas de los ríos Cañete y Mantaro, presenta un desarrollo longitudinal aproximado de 136 km, con pendientes

mayores a 5% en las partes altas y pendientes promedio de 3% en las partes bajas. Al bajar el río hasta llegar a ampliarse el valle, se divide en dos ramales, conocidos con el nombre de río Chico –el que desemboca en Tambo de Mora-, y río Matagente –el que desemboca en Campo Alegre.

- Cuenca del río Pisco,

  Nace en la confluencia del río Huaytaré con el Chiris, su principal formador, el mismo que a su vez se originan de la unión de los ríos Santa Ana y Luicho, los que nacen en una serie de lagunas entre las que destacan las de Pultoc, Agnococha y Tacococha. El desarrollo total del sistema tiene alrededor de 472 km, con pendientes promedio de 3% hasta más de 8%, pasando, entre otras, por las localidades de Humay, San Clemente y Pisco. Aguas debajo de la localidad de Humay, la pendiente se torna más suave y el valle se ensancha, causando la deposición de los materiales en suspensión, dando lugar a la formación de un

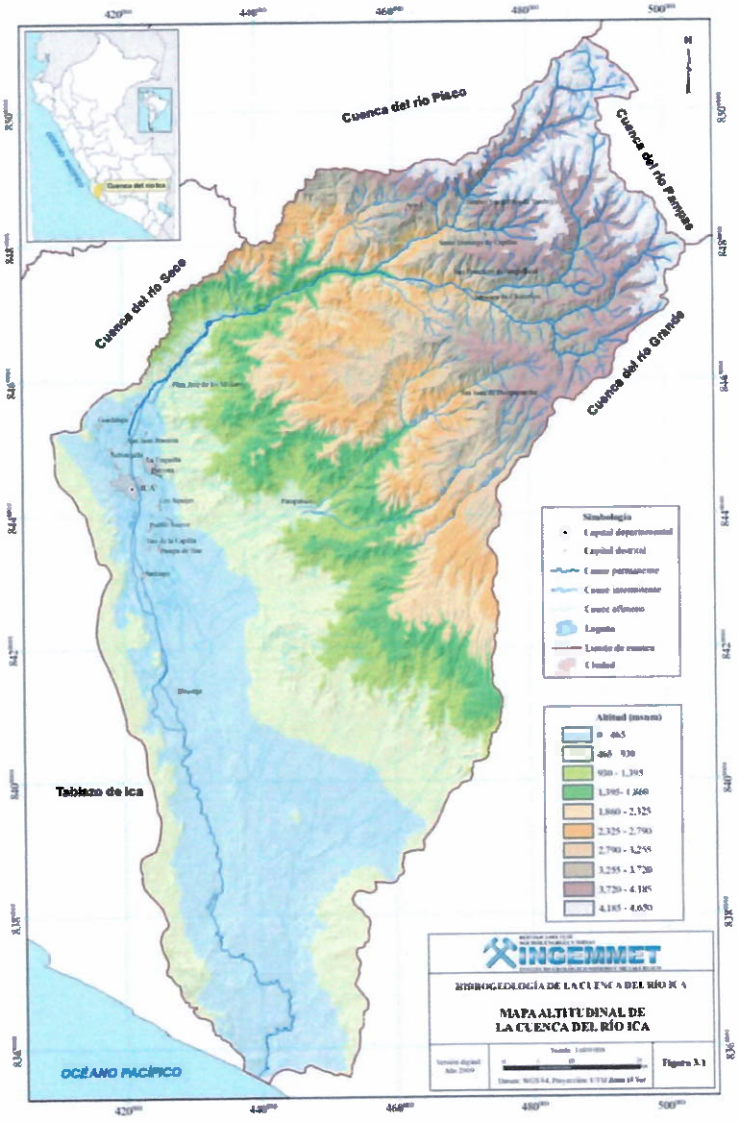


IMAGEN 17: CUENCA DEL RIO ICA

llano aluvial. Su régimen es muy irregular y torrentoso. Las avenidas ocurren en los meses de diciembre a abril, y las sequías extremas a los meses de julio a noviembre.

Cuenca del río Grande, es un sistema hidrográfico conformado por muchos afluentes, los principales de los cuales son los ríos Santa Cruz, Nasca, Ingenio y Palpa. Siendo su caudal escaso y muy irregular, además del agua superficial se extrae agua del subsuelo para uso agrícola por medio de una gran cantidad de pozos tubulares y a tajo abierto. El río Santa Cruz, que es el más cercano de este sistema a la cuenca del río Ica, está separado de éste por las pampas de Huayuri – La Chimba. El río Palpa se origina por la confluencia de los ríos Huicuta y Palmadera, tomando el nombre de río Llanta a su paso por dicha localidad y desemboca en el río Grande a la altura de la hacienda Dionisio.

9.7 RECURSOS NATURALES

La región Ica cuenta con una diversidad de recursos naturales, cuyo buen manejo y uso racional podrían garantizar la conservación de la diversidad biológica y cultural, y su aprovechamiento sostenible en base a proyectos productivos que promuevan el desarrollo sostenible de la región.

A. RECURSO HÍDRICO

Como se ha expresado, la región Ica cuenta con recursos hidrográficos e importantes valles como el de Chincha, Pisco, Ica, Nasca y Palpa, considerándose sin embargo que éste es el recurso más escaso de la región y el que de muchas maneras condiciona las posibilidades de crecimiento de la producción. Los recursos hídricos más importantes son los constituídos por las aguas superficiales del sistema hidrográfico regional descrito anteriormente, cuyos recursos son utilizados por la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, y para el consumo de la población, siendo a la vez generadores de parte de la energía eléctrica.

USO DEL AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION ICA

Cuenca	Area (Km²)	Volumen Medio Anual	Doméstico		Agrícola		Pecuario		Industrial		Total	
			Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%
Ica	7711	694.89	38.20	5.50	648.98	93.39	4.20	0.60	3.51	0.51	694.89	100
San Juan	3029	629.58	39.66	6.30	581.10	92.30	4.72	0.75	4.09	0.65	629.58	100
Pisco	4376	843.31	39.13	4.64	779.05	92.38	11.81	1.40	13.32	1.58	843.31	100
Grande	10750	583.90	39.71	6.80	527.96	90.42	8.93	1.53	7.30	1.25	583.90	100

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) - Agencia Agraria de Chincha
Geo-Bahía Paracas CONAM

IMAGEN 18: RIO ICA

B. RECURSO SUELO

La región Ica presenta un suelo en parte desértico y, en otra, accidentado, por lo que resulta ser un recurso de gran escasez, disponiéndose de una reducida extensión de tierras apropiadas para fines agrícolas.

Por otro lado, el desarrollo de la agricultura se encuentra condicionado no solamente por la cantidad del recurso, sino también por la eficiencia con la que este recurso es manejado.

Se caracteriza por su baja fertilidad natural, deficiente en nitrógeno y escaso contenido orgánico; son poco profundos, inestables y susceptibles a la erosión hidráulica que tipifica a las extensas tierras en laderas inclinadas del espacio cordillerano de la región, así como arenosos y con poca capacidad de retención de agua como ocurre en las grandes extensiones de dunas y médanos que conforman el Gran Tablazo de Ica y otras áreas costeras. Los suelos de importancia agrícola se caracterizan por su notable dispersión y fragmentación, apareciendo como angostas fajas a lo largo de los cursos de agua, producto del macizo andino que interrumpe la continuidad de la cubierta edáfica.

El potencial de tierras en la región de conformidad con su capacidad de uso mayor, según el tipo de clasificación contenido en el sistema de clasificación de tierras elaborado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América, con las adaptaciones realizadas para adecuarlas a la realidad de nuestro país, es el siguiente:

SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD DE USO MAYOR

REGION	SUELOS	SUPERFICIE DE SUELOS	
		HAS	%
ICA	CULTIVOS EN LIMPIO	115,000	5.41
	CULTIVOS PERMANENTES	50,000	2.35
	TIERRAS APTAS PARA PASTOS	25,000	1.18
	TIERRAS APTAS PRODUC. FORESTAL	0	0
	TIERRAS DE PROTECCION	1'936,139	91.06
	TOTAL	**2'126,139**	**100.00**

Fuente: ONERN, 1988. Plan de Desarrollo a Largo Plazo 1988-2010.
Elaboración: Equipo Técnico – INDECI 2007

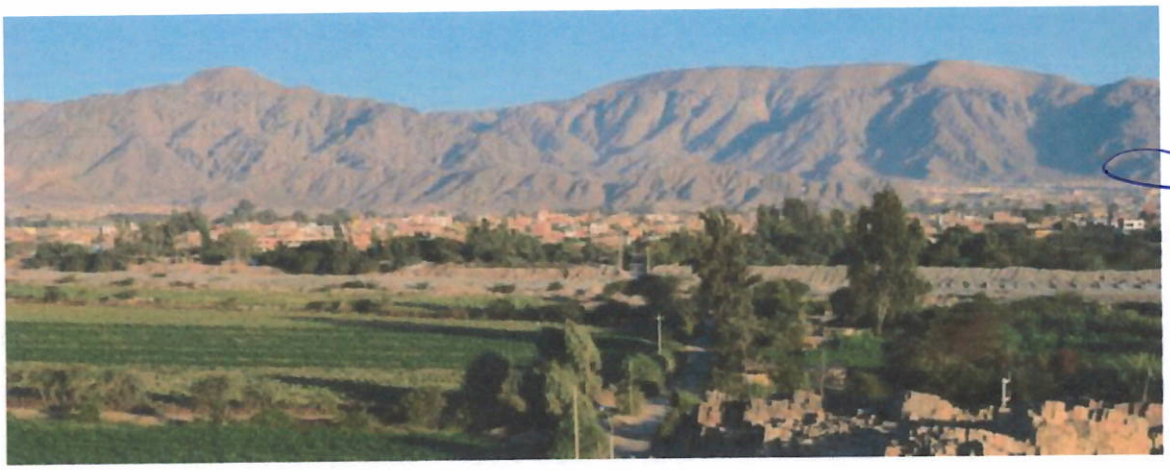


IMAGEN 19: VALLE DE ICA

PRINCIPALES CULTIVOS
REGIÓN ICA – AÑO 2002

PRODUCTOS	PRODUCCIÓN (TM)	SUPERFICIE COSECHADA (Ha)
PROGRAMADOS		
Algodón rama	78 336	3 924
Frijol grano seco	1 396	959
Maíz amarillo duro	52 797	7 545
Maíz amiláceo	359	173
Papa	68 947	2 139
Trigo	20	13
REGIONALES		
Alfalfa	111 831	3 924
Camote	1 475	98
Cebada	24	17
Cebolla	28 208	706
Espárrago	77 036	9 048
Garbanzo seco	2 170	1 205
Maíz chala	2 250	60
Mango	5 257	655
Naranja	9 749	699
Pallar grano seco	5 375	3 336
Palta	2 844	698
Pecano	1 051	619
Plátano	3 002	118
Tomate	40 758	702
Vid	50 586	4 979
Yuca	2 238	152

Fuente: Dirección Regional de Agricultura. Ica – Oficina de Información Agraria
Elaboración: Equipo Técnico INDECI - 2007

La actividad agrícola se desarrolla tanto en la costa bajo riego como en la zona andina en régimen de secano. Destacan en la costa, el algodón, vid, espárragos, maíz amarillo, tomate mango y alfalfa; mientras que en los valles interandinos se desarrollan la cebada, el trigo, papa, maíz amiláceo y, en cantidades pequeñas, cultivos nativos como la kiwicha, quinua y tarhui.

C. RECURSO FORESTAL

Los bosques naturales de la región se distribuyen según la configuración geográfica de la zona donde se desarrollan, sea en la costa o en el espacio andino.

Los bosques de la costa presentan conformaciones homogéneas, y también heterogéneas, mientras que en la sierra casi todas son homogéneas. Así, tenemos que en la costa existen reducidos bosques aislados de algarrobo localizados en los valles, y en la sierra bosques de galería.

En las partes más altas, abundancia de gramíneas y escasos bosques de queñuales y quishurales que crecen hasta altitudes superiores a 4,000 m. También se observan bosques de eucalipto y pinos producto de la reforestación, crecen desde la costa hasta el límite inferior de las punas. Los troncos de eucalipto tienen variados usos tanto para la construcción de viviendas y la artesanía de madera labrada, como para la minería.

La región Ica cuenta con un gran potencial de bosques y tierras para plantaciones forestales y reforestaciones, pero que no están desarrolladas adecuadamente debido a la falta de tecnificación en su manejo y explotación.

PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES

COSTA		SIERRA	
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO
	Jacarandá acutifolia	Eucalipto	Eucaliptus globulus
Jacarandá	Acacia Macracanta	Pino	Pinus Radiata
Huarango	Phragrites	Molle	Schinus Molle
Carrizo	Commenus	Tara	Caesalpinea Tinforea
Totora	Seyrpus Californicus	Capuli	Prunus Capuli
Hinea	Typha Angustifolia	Quenual	Plylepis sp.
Caña Brava	Gyneriun Sagitatum	Quishuar	Budela sp.
Junco	Seyrpus	Nogal	Juglanes sp.
Eucalipto	conclomeratus	Aliso	Alnus jurullensis
Algarrobo	Eucaliptus sp.	Sauce	Salíz sp.
	Prosopis Juliflora	Ciprés	Cupressus sp.

Fuente: Anuario Geográfico Departamental –Sociedad Geográfica de Lima–1990.
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007

Desierto Costanero (Dc): ubicadas en las pampas desde Chincha hasta Nasca y Palpa, ocupando las primeras estribaciones del flanco occidental andino, desde el nivel del mar hasta aproximadamente 1,500 msnm. Comprende una vegetación temporera constituida por un diminuto tapiz herbáceo y especies de bromeliáceas.

D. RECURSOS PESQUEROS.

La vida marina se ve favorecida frente a la costa del departamento de Ica, por la especial configuración natural de sus costas, por la temperatura de sus aguas y por las profundidades que registra su fondo marino.

Las características de su plataforma continental y la presencia de la Corriente Peruana de aguas frías, la convierten en una de las más grandes y productivas del mundo, conteniendo una riqueza íctica de dimensión industrial por la presencia de la anchoveta y la sardina, además de otros peces, algas, moluscos y crustáceos utilizados para el consumo humano directo.
Los factores oceanográficos y la presencia de afloramientos que generan nutrientes que sustentan la riqueza íctica, facilitaron un gran desarrollo de la actividad pesquera industrial, de la pesca artesanal para el consumo humado directo y de la acuicultura, resultando, sin embargo, que aproximadamente el 99% del pescado desembarcado en la región es destinado a la producción de harina y aceite, y sólo el 1% al consumo humano directo.

La industria de la harina y aceite localizada en Pisco y Tambo de Mora, de la que se mantienen operando 9 plantas industriales, exporta por el puerto de Pisco la mayor parte de su producción, siendo China y Alemania los principales compradores.

El mayor volumen de desembarque registrado en Ica durante los últimos años para esta finalidad fue en 1994, en que se utilizaron 1'769,690 TM de pescado. La pesca artesanal es la que provee casi la totalidad del pescado para consumo humano directo, consistiendo, según su forma de presentación en: fresco, curado, seco-salado y congelado.

Los principales puntos de desembarque están ubicados en Tambo de Mora, San Andrés, La Puntilla, El Chaco, Lagunillas y Laguna Grande, en algunos de los cuales existen facilidades de desembarque, almacenamiento y producción de hielo.

Actualmente, la maricultura se desarrolla con mayores perspectivas, con una creciente oferta exportable de conchas de abanico cultivadas en sistemas suspendidos y de fondo, principalmente en la bahía de Paracas (playa Atenas) y la la bahía de Independencia (Laguna Grande). Respecto a la acuicultura en aguas continentales, el Centro de Acuicultura de Tambo de Mora viene realizando avanzadas investigaciones para el cultivo del camarón nativo de río (Cryphiops caementarius), habiendo logrado la reproducción en laboratorio y exitosas pruebas de engorde en cautiverio, y también para el mejoramiento de los cultivos del camarón gigante de Malasia, la tilapia y otras especies de agua dulce.

IMAGEN 20: PUERTO DE PISCO

E. RECURSOS ENERGÉTICOS

La región no cuenta actualmente con condiciones adecuadas para la generación de energía por tener sus ríos sólo crecidas temporales y carecer de caidas de agua, a excepción de casos aislados de empresas privadas que generan energía térmica para su propio consumo (en algunos casos sólo para situaciones de emergencia), como es el caso de SHOUGESA (que ha venido eventualmente suministrando energía a Electro Sur Medio S.A.A), Aceros Arequipa, algunas plantas de harina y aceite de pescado, y otras menores. La región cuenta con un potencial hídrico mediante el aprovechamiento de la derivación del río Pampas hacia la cuenca del Pacífico, otros proyectos hídricos y la utilización del mareo motriz del mar que baña sus costas. Es importante indicar que el potencial energético regional puede incrementarse, además de aumentando la capacidad de generación hidroeléctrica, mediante el mayor uso de otras fuentes de energía como la térmica, geotérmica, solar, eólica, biomasa, etc,

Energía Térmica.- Además de los grupos electrógenos para el abastecimiento de algunos pueblos y de plantas industriales, existen pequeños generadores de energía a petróleo que son utilizados en viviendas del interior, así como en áreas rurales que no cuentan con energía eléctrica conectada a la red nacional.

Energía Eólica.- Se genera a través de molinos de viento y acumuladores en la generación de energía para la extracción de agua del subsuelo, calentadores de agua, secadores de productos agrícolas, moliendas de granos, etc. sobre todo en las zonas rurales de la costa, siendo muy poco conocida en la zona andina. El viento es un recurso inagotable y muy abundante en la región, siendo conocida la extraordinaria fuerza con la que sopla el viento "Paracas", por lo que su uso debería ser promovido.

Energía Solar.- Consiste en aprovechar la energía natural proveniente del sol, como resultado de la radiación electromagnética que produce por efecto de la fusión nuclear de su estructura. En otras regiones se está utilizando incipientemente la captación de esta energía a través de células fotovoltaicas para alumbrado doméstico y calentamiento del agua en las viviendas, así como en zonas rurales para telecomunicaciones.

IMAGEN 21: PROYECTO EOLICO

F. RECURSOS MINEROS

La franja andina de la región tiene un potencial importante en el sector minero metálico, explotándose principalmente el hierro en yacimientos a tajo abierto, en la provincia de Nasca, distrito de Marcona, por parte de la empresa china Shougang-Hierro Perú, la que adquirió los derechos durante la privatización de la actividad empresarial del Estado, en la década de los 90', dedicándose desde entonces a la producción de hierro en pelets, sinter, torta y mineral oxidado.

Esta empresa tiene una fuerza laboral de aproximadamente 1,750 trabajadores y su mercado comercial incluye Japón, China, Corea, Argentina, Estados Unidos y otros países. Los minerales polimetálicos explotados en la región, en volúmenes significativamente menores, han sido el oro, zinc, plomo, y cobre, dos de cuyos principales centros mineros es el de la Cia. Minera Zorro Plateado, El Ingenio y Shougang – Hierro Perú. En el departamento de Ica buena parte de la explotación del oro se da de manera informal en lavaderos y aluviales de la costa sur del departamento.

En el subsector minero no metálico, operan la Compañía Minera de Agregados Calcáreos S.A. que produce sílice en Pisco, caliza en Paracas, Pisco, Nasca y Palpa; la Compañía Nacional de Mármoles S.A. que produce caliza en Marcona; Química del Pacífico S.A. que produce sal en la zona de Paracas y otras.

Existen empresa explotan principalmente materiales de construcción que son utilizados como agregados, consistentes en arena fina, arena gruesa, hormigón, piedra de diferentes diámetros, rocas, etc., algunas de cuyas áreas de extracción para agregados están en: La Achirana, Machacona-Quilloay, La Tinguiña, Yaurilla-Parcona, Sacta y Paraya; para material de relleno en La Banda, Quilloay y Paraya; y, para rocas, en las canteras de La Achirana, Los Molinos, Cansas, Paraya, Machacona, Quilloay, Sacta, Paraya y Pinilla. En este campo de acción se tienen otras posibilidades potenciales por la existencia de bentonita, diatomita, caolín, caliza y otros, pero su comercialización es limitada por la escasa demanda local y el desconocimiento de las tecnologías a aplicar, así como los requerimientos del mercado internacional.

Por otra parte, el gas natural procedente de Camisea y que es conducido a Pisco, presenta multiples posibilidades de aprovechamiento energético para la región, así como de beneficios directos e indirectos. Uno de los proyectos que puede contribuir en forma efectiva al desarrollo eonómico y social de la población es el de instalar y operar sistemas de distribución de gas natural en algunas ciudades de la región. Algunos de los potencialmente grandes usuarios del sistema podrían ser Shougag - Hierro Perú, Shougesa, la industria de transformación pesquera, Funsur, Aceros Arequipa, la actividad comercial, de pequeñas y medianas industrias y la residencial.

De acuerdo a la Ley General de Minería, DS Nº 014-92-EM, el Canon Minero se determina aplicando el 20% sobre el impuesto a la renta pagado por los titulares de la actividad minera, el mismo que viene siendo distribuído desde el año 1992 entre los gobiernos locales, según lo dispuesto por los artículos 97º y 99º de la ley 23853.

G. RECURSOS AGROSTOLÓGICO PECUARIOS

PROYECTOS DE INVERSIÓN MINERA
REGIÓN ICA

Proyecto/Prospecto	Metal	Etapa	Inversionista	País
Cerro Lindo	Cu, Zn, Pb, Ag, Au	Exploración	Phelps Dodge/Milpo	Perú
Marcona	Fe	Expansión	Shougang	China
Ingenio	Au	Exploración	Centromín Perú	Perú
Chalhuane	Au, Cu	Exploración	Río Amarillo Mining	Canadá
Monterrosas	Ag, Cu	Exploración	Centromín Perú	Perú
Funsur	Sn	Construcción	Grupo Brecia	Perú
Chincha Tantara	Zn, Pb, Au, Cu	Exploración	Cía. Min. Milpo S.A.	Perú
Planta Piloto	Au	Explotación	Alberto Arias	Perú

Fuente: Plan Referencial de Minería 1996-2006.
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 22: PROYECTO MINERO

G. GANADERIA

En la región Ica, la actividad ganadera está ligada en gran porcentaje con la utilización del recurso agrostológico conformado por las asociaciones vegetales naturales de carácter temporal, en especial en la zona andina donde se encuentran los auquénidos y ovinos, y, en la costa, pasturas gramíneas y cultivos de alfalfa. Entre los principales pastos naturales tenemos al crespillo, garbancillo, cebadilla, cushpa cushpa, ojotilla, tarqui, kachusa, grama, ichu, trébol, entre otros.

En algunas de las partes altas de la región se encuentra el mayor porcentaje de vegetación con capacidad de pastoreo, alimentando en al año 2002 a una población de 12,238 ovinos, 51,179 caprinos y 19,852 porcinos (estos dos últimos en zonas interandinas y bajas). La ganadería vacuna con una población promedio de 28,967 cabezas y el ganado lechero con 6,437, es criada en todos esos niveles altitudinales, por la capacidad de soporte de los pastizales. La producción de leche en el año mencionado fue de 24,216 TM y la de aves de 5,237 unidades. Según el Censo Nacional de Vicuñas del año 2002 efectuado por el Concejo Nacional de Camélidos sudamericanos, (CONACS), el número de vicuñas en el departamento de Ica es de 1,781, lo que representa el 1.2% del total nacional, habiéndose incrementado en 7.2% en relación al año anterior. La vicuña es un camélido salvaje esbelto y de gran belleza.

Su fina lana es una de las de mejor calidad en el mercado mundial, por lo que la vicuña es protegida legalmente para salvaguardar su subsistencia.

POBLACIÓN PECUARIA
REGIÓN ICA
(Unidades)

ESPECIE	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aves 1/	6 550	10 808	4 896	4 526	4 800	5 237
Ganado Ovino	35 350	21 460	21 067	16 772	12 632	12 238
Ganado Porcino	52 800	39 357	35 240	24 129	21 324	19 852
Ganado Vacuno	42 000	80 854	29 987	25 250	29 128	28 967
Ganado Caprino	98 520	55 417	51 434	45 023	52 598	51 179
Ganado Lechero	6 125	6 342	8 594	6 651	6 529	6 437
Producción de Leche (t)	14 985	16 929	17 481	14 976	15 124	24 216

Fuente: Dirección Regional de Agricultura. ICA
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 23: AGROPECUARIOS DE ICA

IMAGEN 24: AGROPECUARIOS DE ICA

10. ANTECEDENTES DEL PREDIO

El predio está Ubicado en el Distrito de Subtanjalla, Sector La Angostura, provincia y departamento de Ica, a través del cual se llega ingresando por la Panamericana Sur en sentido SUR, ingresando por la Av. Miami Beach y siguiendo por la Av. La Florida. Actualmente el predio de estudio es promovido por **"INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC"y** consta de los siguientes predios: **PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704** ubicados en el distrito de Subtanjalla, provincia de Ica, departamento de Ica comprende lo siguiente:

POLIGONO 1:

Área:	1504535.21 m2
Perímetro:	6551.92 ml
Predios involucrados:	
PARCELA 262	N° PARTIDA 11019094
EL LEÑADOR	N° PARTIDA 11009774
SAN NICOLAS	N° PARTIDA 11159401

POLIGONO 2:

Área:	32723.35 m2
Perímetro:	987.24 ml
Predios involucrados:	
LOTE - 11063590	
LOTE 004 - 02010713	
LOTE 005 – 02010704	

AREA TOTAL: 1,537,258.56.51m2

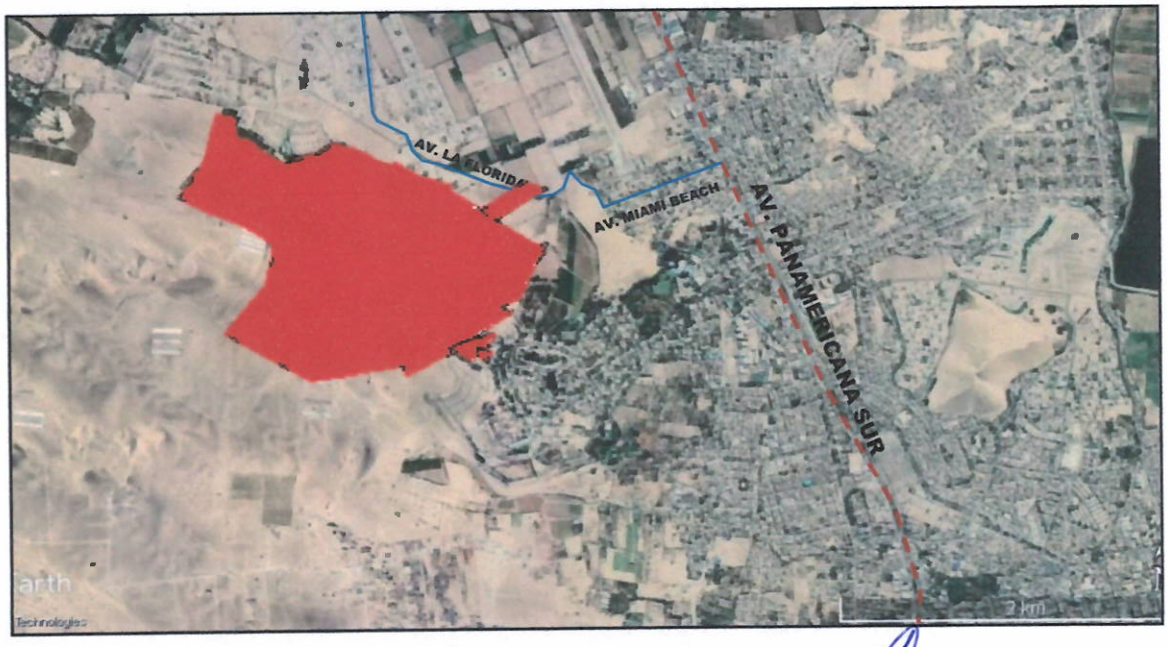


IMAGEN 25: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704

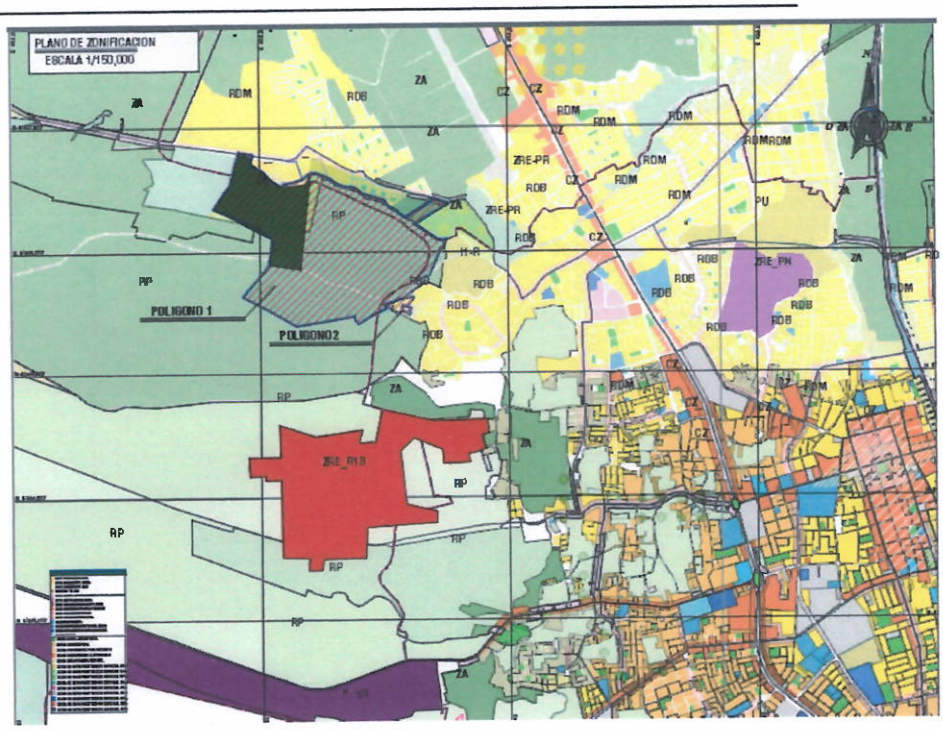


IMAGEN 26: PLANO DE ZONIFICACION – PDU ICA 2020 - 2030

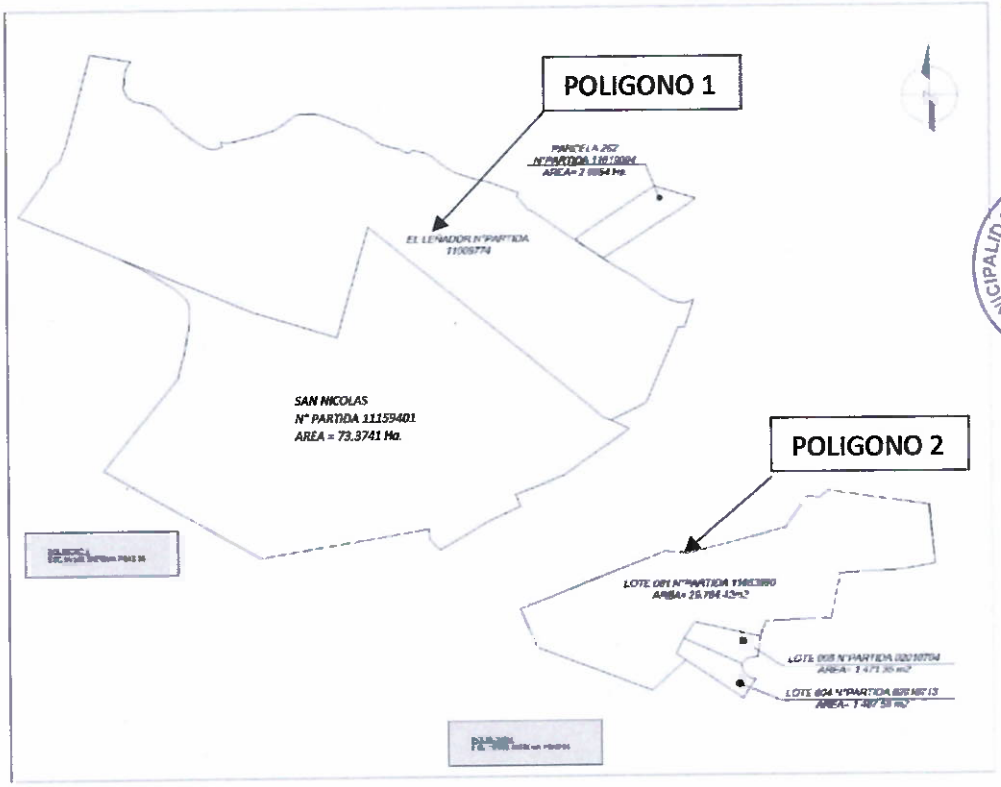


IMAGEN 27: PLANO DE PREDIOS DE PLANEAMIENTO INTERGRAL

11. MARCO NORMATIVO

11.1 Constitución Política del Perú

Artículo 194.- Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para:

(...)

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

(...)

11.2 Ley Nº 27783, Ley de Bases de la Descentralización

Promulgada el 20 de Julio del 2,002; 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 en su artículo 42 como competencias exclusivas para los Gobiernos locales:

a) Planificar y promover el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes.

(...)

e) Formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad.

(...)

g) Aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

(...)

11.3 Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

ARTÍCULO I.- GOBIERNOS LOCALES

Los gobiernos locales son entidades, básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización. (...)

ARTÍCULO IX.- PLANEACIÓN LOCAL

El proceso de planeación local es integral, permanente y participativo, articulando a las municipalidades con sus vecinos. En dicho proceso se establecen las políticas públicas de nivel local, teniendo en cuenta las competencias y funciones específicas exclusivas y compartidas establecidas para las municipalidades provinciales y distritales. (...)

ARTÍCULO 9.- ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL

Corresponde al concejo municipal:

(...)

4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.

5. 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.

(...)

ARTÍCULO 73.- MATERIAS DE COMPETENCIA MUNICIPAL

La Ley de Bases de la Descentralización establece la condición de exclusiva o compartida de una competencia.

Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende:

(a) Planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital.

(...)

ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

1.1. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental.

1.2. 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 de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. (...)

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

Artículo 58.- Definición de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401,

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, 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:

- El área por habilitar se desarrolla por etapas; o
- El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o
- Se realiza la independización o a parcelación de un predio rustico.

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

60.1 El PI del predio rustico 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.

(...)

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

61.1 El PI del predio rustico 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 rustica 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. (...)

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.

11.5 Ley N° 29090: Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

(...)

9. PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA"

Instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.

Los planeamientos integrales serán aprobados por las comisiones técnicas de las Municipalidades Distritales cuando corresponda solo a diseño de vías locales.

Asimismo, se requiere PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401 con fines de habilitación urbana en los casos que los predios estén comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación, y que:

a. El área por habilitar se desarrolle por etapas.

b. El área por habilitar no colinde con zonas habilitadas.

c. Se realice la independización o la parcelación de un predio rústico.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401.

(...)

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

(...)

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.

(...)

11.6 D.S. N° 029-2019-VIVIENDA: Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación

Artículo 33.- Requisitos y Procedimientos de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401.

33.1 PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, 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.

11.7 Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)

NORMA GH. 010 CONDICIONES GENERALES DE LAS HABILITACIONES

CAPITULO I: ALCANCES Y CONTENIDO

Artículo 1.- Las normas técnicas contenidas en el presente Título se aplicarán a los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos, en concordancia a las normas de Desarrollo Urbano de cada localidad, emitidas en cumplimiento del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Aun cuando un terreno rústico cuente con vías de acceso o infraestructura de servicios, deberá seguir el proceso de habilitación urbana, a menos que haya sido declarado habilitado de oficio.

Artículo 4.- Las Habilitaciones urbanas podrán ejecutarse en todo el territorio nacional, con excepción de las zonas identificadas como:

a) De interés arqueológico, histórico y patrimonio cultural;

b) De protección ecológica.

c) De riesgo para la salud e integridad física de los pobladores.

d) Reserva nacional;

e) Áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano.

f) Reserva para obras viales;

g) Riberas de ríos, lagos o mares, cuyo límite no se encuentre determinado por el Instituto Nacional de Recursos Naturales – INRENA, el Instituto Nacional de Defensa Civil – INDECI, la Marina de Guerra del Perú o por las entidades competentes; y,

h) De alta dificultad de dotación de servicios públicos.

NORMA GH. 020, COMPONENTES DE DISEÑO URBANO,

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 2.- Las habilitaciones urbanas deberán intercomunicarse con el núcleo urbano del que forman parte, a través de una vía pública formalmente recepcionada o de hecho.

Cuando se trate de habilitaciones urbanas que se hayan desarrollado colindantes a áreas consolidadas que no estén formalmente habilitadas, deberá formularse un PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" en el que se demuestre su integración al sistema vial previsto para la zona.

Articulo 3.- Las servidumbres establecidas al amparo de disposiciones expresas, para cables de alta tensión, cursos de agua para regadío, ductos para petróleo y derivados, etc. forman parte del diseño de la habilitación, debiendo coordinarse con las empresas prestadoras del servicio, para que en lo posible, sus recorridos se encuentren en vías públicas.

CAPITULO II: DISEÑO DE VIAS

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:

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 2 MODULOS D	CON SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS A CADA LADO DEL	SEPARADOR	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE	SIN SEPARADOR 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 2.70			2 MODULOS DE 3.00	2 MODULOS DE 3.60	2 MODULOS DE 3.00

(...)

Artículo 9.- Las Vías Locales Principales de todas las habilitaciones Urbanas tendrán como mínimo, veredas y estacionamientos en cada frente que habilite lotes y dos módulos de calzada.

CAPITULO V. PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA"

Artículo 37.- 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 DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA"" 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. En las localidades que carezcan de Plan de Desarrollo Urbano, PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, deberá proponer la zonificación y vías.

Artículo 38.- Para PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración al sector urbano más próximo.

Artículo 39.- PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA

REGISTRAL N° 11159401, aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes.

Artículo 40.- Una vez aprobado, PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, tendrá carácter obligatorio para las habilitaciones futuras, debiendo ser inscrito obligatoriamente en los Registros Públicos.

Artículo 42.- PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, podrá establecer servidumbres de paso a través de propiedad de terceros para permitir la provisión de servicios públicos de saneamiento y energía eléctrica al predio por habilitar. Cuando los terrenos rústicos materia de habilitación se encuentren cruzados por cursos de agua de regadío, éstos deben ser canalizados por vías públicas.

1.1 Plan de Acondicionamiento territorial 2020 -2040 y Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Ica 2020 - 2030

A través de la Ordenanza Municipal N° 015-2020 se aprueba el Plan De Acondicionamiento Territorial (PAT) 2020 - 2040 y Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2020 – 2030. La formulación de este Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2 y 3 del área urbana consolidada de Ica, forma parte de las acciones de capacitación y asistencia técnica a los gobiernos locales, dirigidas a la implementación de los procesos y la promoción de instrumentos de planificación urbana y acondicionamiento territorial con el enfoque del Desarrollo Urbano Sostenible y Saludable, para la elaboración de planes en el marco de la Reconstrucción con Cambios con la finalidad de viabilizar las acciones de rehabilitación y reconstrucción necesarias para atender a las zonas afectadas por el Fenómeno del Niño Costero, determinadas en el Plan Integral previsto en la Ley No. 30556.1

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI

ICA, 15 de diciembre del 2020

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

VISTO:

En Sesión Extraordinaria de fecha 15 de diciembre del 2020, el Dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, el Informe Legal N°110-2020-GAJ-MPI/MVST hecho suyo por el Gerente de Asesoría Jurídica con Oficio Nº 803-2020-GAJ-MPI, Informe N°1286-2020-GDU-MPI de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 11 de diciembre del 2020, y;

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo establece el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía según el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, radica en ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1° y X del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, dentro elementos esenciales del gobierno local el territorio, la población y la organización. Los gobiernos locales promueven el desarrollo integral para viabilizar el crecimiento económico, la justicia social y la sostenibilidad ambiental.

Que, el artículo 39° de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante aprobación de ordenanzas y acuerdos; asimismo, el numeral 8 del artículo 9° de la referida Ley señala que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los Acuerdos;

Que, el literal b) del artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece "Promover, permanentemente la elaboración estratégica de sus planes integrales de desarrollo distrital. Los planes referidos a la organización del espacio físico y uso del suelo que emitan las municipalidades distritales deberán sujetarse a los planes y las normas municipales provinciales generales sobre la materia. (...) Las municipalidades, tratándose en cuanto a condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen 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 del suelo 1.1. Zonificación".

Que, en esa línea su artículo 79° establece que: "Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones: 1. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: 1.1 Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales, las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental. 1.2. 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 de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial".

Que, con fecha 24 de diciembre del 2016 se aprobó el Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA "DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE" con el objeto de regular los procedimientos técnicos que rigen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, y conforme dispone en su Artículo 3°. "que los Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al objeto Reglamento" Y en su Artículo 12°. "que los gobiernos locales, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprueban los

IMAGEN 28: Resolución Municipal 015-2020

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

siguientes instrumentos: 12.1 El Plan de Acondicionamiento Territorial - PAT, correspondiente a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios iterales. 12.2 Los Planes de Desarrollo Urbano, que comprenden: i) El Plan de Desarrollo Urbano - PDU, para ciudades o conglomerados urbanos cuya población esté por encima de los 5,000 habitantes (...).

Que, el 28 de abril del 2017, fue publicada la Ley N°30556, "Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios", donde que mediante Decreto Legislativo N°1354, se modifica dicha Ley disponiendo en el inciso d) del artículo 2° que el PLAN contempla, entre otros componentes, el "Fortalecimiento de capacidades institucionales" que vayan a ser las acciones para el desarrollo de capacidades de las Entidades Ejecutoras y acciones de desarrollo institucional complementarias para la ejecución de las intervenciones del PLAN, que le permitirán optimizar su mejora su capacidad de gestión. Estas acciones incluyen el financiamiento de gastos operativos y administrativos, así como la elaboración de planes de desarrollo urbano y de acondicionamiento territorial.

Que, de acuerdo con la Sexta Disposición Complementaria Final de la Ley N°30556, modificada por el Decreto Legislativo N°1354, se establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento planifica y determina, en coordinación con las entidades competentes, el enfoque de desarrollo urbano sostenible y saludable en las acciones destinadas a la atención de las intervenciones y soluciones de vivienda previstas en EL PLAN. Asimismo, incorpora la incorporación de dicho enfoque en el diseño, gestión y evaluación de las políticas públicas nacionales, regionales y locales, así como en sus instrumentos de implementación. Dicho enfoque considera la gestión de riesgo frente al cambio climático, la elaboración de planes de desarrollo urbano y de planes de acondicionamiento territorial en el marco de la Reconstrucción con Cambios, entre otras acciones favorables para el desarrollo equitativo y sostenible;

Que, en este contexto, en el marco de la Reconstrucción con Cambios, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento -MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo -DGPRVU tiene como función el de promover la elaboración e implementación de instrumentos de planificación (Planes de Acondicionamiento Territorial - PAT, Planes de Desarrollo Metropolitano - PDM, Planes de Desarrollo Urbano - PDU), cuyos objetivos están dirigidos a la: (i) Ocupación ordenada del suelo, (ii) Prevención del Riesgo (Identificación y Alternativas de Mitigación), (iii) Sostenibilidad del desarrollo de la ciudad y (iv) Calidad de la Inversión Pública;

Que, siguiendo el citado contexto normativo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ha venido realizando las acciones necesarias para la respectiva planificación, a fin de brindar la asesoría y asistencia técnica correspondiente a los Gobiernos Locales (Municipalidades Provinciales), para la elaboración de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Planes de Desarrollo Urbano Sostenible en el marco de la Reconstrucción con Cambios, a fin de dotarlos de instrumentos técnicos de gestión urbana que orienten el crecimiento urbano seguro y las inversiones en sus ámbitos;

Que, en virtud del compromiso asumido, mediante el Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el marco de la Reconstrucción con Cambios N°330-2018-VIVIENDA, de fecha 07 de setiembre de 2018, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, contrató al CONSULTOR DE ESTUDIOS TERRITORIALES CONSUYO-AECOM mediante el Contrato N°004-2019-VIVIENDA-OGA-UE001 de fecha 08 de enero de 2019, para que se encargue de la elaboración de los Planes de Acondicionamiento Territorial (PAT), Planes de Desarrollo Metropolitano (PDM) y Planes de Desarrollo Urbano (PDU) de la región Tumbes, Piura, Lambayeque, Ancash, Lima e Ica, bajo los alcances de la Reconstrucción con Cambios- Ítem N°20; el mismo que cuenta con la respectiva supervisión;

Que, asimismo, en relación al compromiso asumido mediante el Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el marco de la Reconstrucción con Cambios N°330-2018-VIVIENDA, de fecha 07 de setiembre de 2018 el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, contrató al Consultor Supervisor de Estudios PROYECTOS Y ESTUDIOS MUNDIALES DE INVERSIÓN – PROESMIN SAC mediante el Contrato N°002-2019-VIVIENDA-OGA-UE.001, de fecha 08 de enero de 2019, para que se encargue de la supervisión de la elaboración de los Planes Servicio de Consultoría para la supervisión de la elaboración de los Planes de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Planes de desarrollo Urbano (PDU) de la región Tumbes, Piura, Lambayeque, La Libertad, Ancash, Lima e Ica, bajo los alcances de la Reconstrucción con Cambios, Ítem 23: Ancash-Lima-Ica;

Que, así se tiene el Oficio N°1858-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU, de fecha 07 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, donde remite el Informe N°358-2020-AGC-JCFM, de

IMAGEN 29: Resolución Municipal 015-2020

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

POOL NAVARTE LEÓN
INGENIERO CIVIL

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano mediante el cual se da cuenta de la versión final del Plan de Desarrollo Urbano y Plan de Acondicionamiento Territorial, presentado por el Consultor de Estudios, adjuntando la documentación correspondiente que acredita la conformidad al saldo entregable, conforme a los Términos de Referencia y a la Guía de Elaboración de Planes en el marco del COVID - 19. Agrega que, al haberse otorgado con fecha 07 de diciembre del 2020, la conformidad al Sexto Entregable: Versión Final (Post Consulta), se inicia el Séptimo Entregable: Publicación de Ordenanza, contando con un plazo de 15 días calendarios, precisando que en relación al Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la Municipalidad Provincial de Ica para la elaboración de los Planes de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, es compromiso de la Municipalidad coordinar, gestionar y aprobar los planes mediante Ordenanza Municipal;

Que, mediante Informe N°1289-2020-GDU-MPI, de fecha 11 de diciembre del 2020, la Gerencia de Desarrollo Urbano remite el Informe de Gestión del proceso participativo en la validación y socialización del Plan de Acondicionamiento Territorial y Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica, donde señala que durante la etapa de Consulta Pública del proceso de elaboración de planes en el marco de la Reconstrucción con Cambios, se formularon las observaciones, las mismas que fueron levantadas por el Consultor de Estudios Territoriales CONSULTING-AECOM, mediante la Informe por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda Urbanismo mediante Oficio N°1099-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU, de fecha 07 de diciembre del 2020. Por lo que recomienda se evalúe la procedencia de aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano;

Que, es un objetivo fundamental contar con instrumentos técnico-normativos de vital importancia como lo son el Plan de Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano, que coadyuven a la Municipalidad Provincial de Ica a mejorar la gestión del ámbito territorial de la provincia de Ica, en aspectos relacionados al ordenamiento territorial, el mismo que comprende la ocupación y uso planificado del territorio, la organización física espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural, el desarrollo de la inversión pública y privada entre otros;

Que, el numeral 8) del artículo 9° de la Ley N°27972, dispone que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

Que, en el ejercicio del ordenamiento jurídico municipal, los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos, conforme lo establece el artículo 39° de la Ley N°27972;

Que, asimismo, el artículo 40° de la precitada norma legal, precisa que las Ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias que en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, estando a lo expuesto, contando con la opinión favorable de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Gerencia de Desarrollo Urbano; y estando a las atribuciones conferidas por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y demás normas conexas aplicables al caso concreto, y conforme a los documentos indicados en el visto, el Pleno del Concejo Municipal por MAYORÍA aprobó la siguiente

"ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA"

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL – PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020-2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, elaborado por el Consultor de Estudios Territoriales CONSULTING-AECOM, en cumplimiento del Convenio de Cooperación Interinstitucional para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el marco de la Reconstrucción con Cambios N°236-2018-VIVIENDA, de fecha 07 de setiembre de 2018, suscrito entre la Municipalidad Provincial de Ica y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El mismo que está conformado por los componentes técnicos siguientes:

- Resumen Ejecutivo
- Capítulo I: Diagnóstico Territorial

Avenida Municipalidad [illegible] www.muniica.gob.pe

IMAGEN 30: Resolución Municipal 015-2020

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

- Capítulo II: Propuestas Generales
- Capítulo III: Propuestas Específicas
- Capítulo IV: Programa de Inversiones y Gestión
- Anexos

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y demás unidades orgánicas pertinentes, disponer las acciones correspondientes para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza; con cargo a dar cuenta al Pleno del Concejo Municipal.

ARTÍCULO TERCERO.- FACULTESE a la señora Alcaldesa para que mediante Decreto de Alcaldía dicte las disposiciones reglamentarias y/o complementarias necesarias para lograr la adecuada aplicación y/o ampliación de la presente Ordenanza; con los límites dispuestos en la ley.

ARTÍCULO CUARTO.- DEROGAR y en su caso DEJAR SIN EFECTO, toda norma o disposición que se oponga a lo dispuesto en la presente ordenanza.

ARTÍCULO QUINTO.- PUBLÍQUESE la presente Ordenanza en el Diario encargado de las publicaciones judiciales u otro medio que asegure de manera indudable su publicidad; asimismo la publicación de la presente en el Portal Institucional [illegible].

Dada a los 15días del mes de diciembre del 2020

POR TANTO

MANDO SE REGISTRE, COMUNÍQUE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

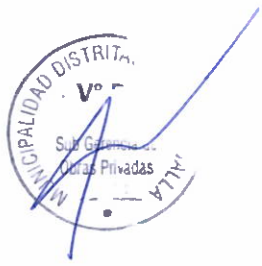


IMAGEN 31: Resolución Municipal 015-2020

II. ASPECTOS GENERALES DEL PREDIO

2.1 Localización y Ubicación

- **Predios:** PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704
- **Sector:** La Angostura
- **Distrito:** Subtanjalla
- **Provincia:** Ica
- **Departamento:** Ica

La dinámica del crecimiento urbano de Ica en los últimos años, ha rebasado los lineamientos urbanísticos planteados en los planes urbanos actuales, así como las acciones de control, impuestos por los Gobiernos Locales, obligando actualmente a replantear los objetivos del catastro urbano, cuyos alcances deben orientarse prioritariamente hacia áreas no tratadas, y periféricas con proyección a las zonas de expansión Urbana.

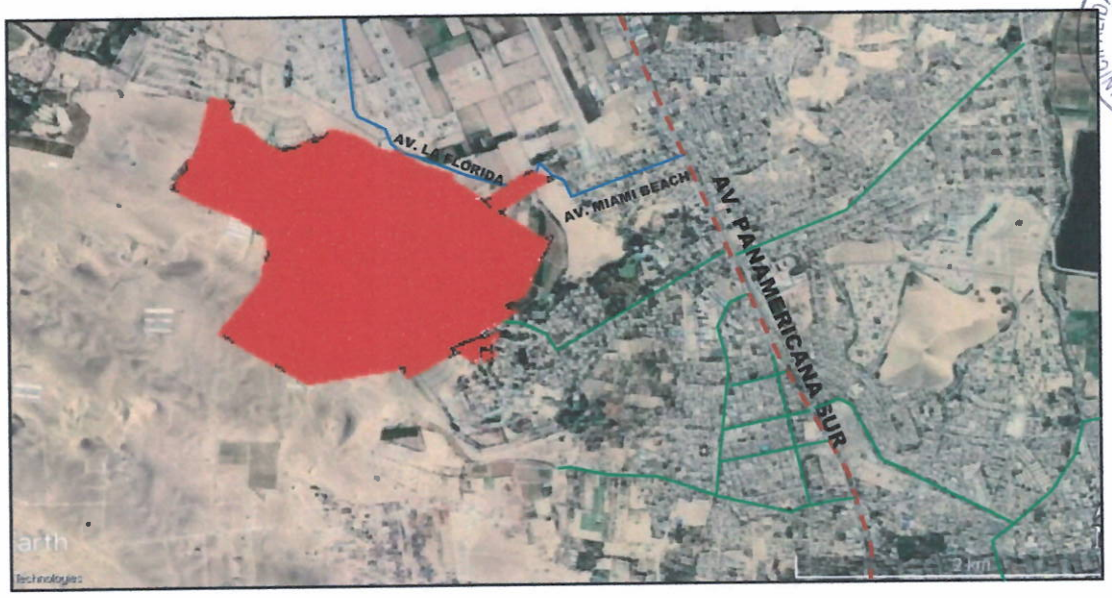


IMAGEN 32: IMAGEN SATELITAL UBICACIÓN Y TRAMA URBANA

Actualmente estas áreas y zonas, según informaciones catastrales, presentan una estructura de asentamientos urbanos marginales y no marginales: Lotización Atomizada, y/o irregular y generalmente con áreas que no cumplen con las dimensiones mínimas normativas; Usos de suelo indiscriminados; esquema Vial desintegrado y conflictivo con proliferación de angosto y sinuosos pasajes de servicios.

2.2 Límites y colindancias del predio

- Por el Norte:
  Colinda con Terrenos Eriazos, Condominio La Hacienda, Condominio Macacona y HH. UU La Florida,
- Por el Este
  Colinda con La Urbanización La Angostura,
- Por el Oeste
  Colinda con terrenos eriazos
- Por el Sur con terrenos eriazos
  Colinda con terrenos eriazos

2.3 Áreas y perímetro del predio

- **Áreas y medidas perimétricas vinculantes del PI:**

POLIGONO 1:

Área: 1504535.20 m2
Perímetro: 6551.92 ml
Predios involucrados:

PARCELA 262	N° PARTIDA 11019094
EL LEÑADOR	N° PARTIDA 11009774
SAN NICOLAS	N° PARTIDA 11159401

POLIGONO 2:

Área: 32723.35 m2
Perímetro: 987.24 ml
Predios involucrados:

LOTE -	11063590
LOTE 004 -	02010713
LOTE 005 –	02010704

AREA TOTAL: 1' 537, 258.56 m2

2.4 Coordenadas y topografía

2.5 El terreno del predio considerado para PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, tiene un desnivel aprox. de 18 m desde su ingreso hasta el punto más alto.

IMAGEN 33: PLANO TOPOGRAFICO - EQUIPO TECNICO

LEYENDA

Cada 10.00 m

Cada 2.00 m

En la figura a continuación ubicamos los linderos y medidas perimétricas del área materia de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS

EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de acuerdo a las coordenadas UTM del terreno, así como las curvas topográficas del predio.

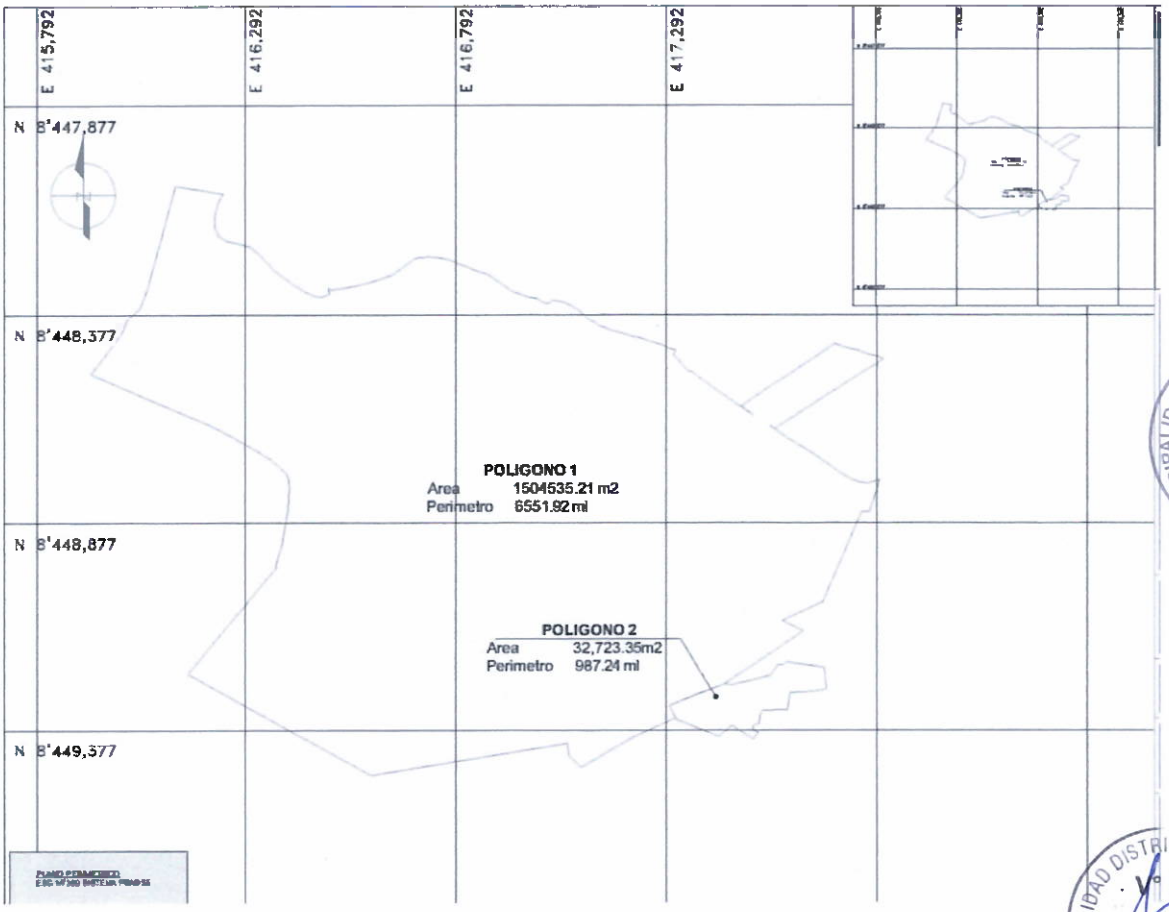


IMAGEN 34: PLANO PERIMETRICO – EQUIPO TECNICO

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.16	247°40'47"	417700.9481	8447917.0280
P2	P2 - P3	53.93	181°54'7"	417694.1016	8447924.9222
P3	P3 - P4	39.78	182°4'50"	417649.9602	8447982.4894
P4	P4 - P5	29.82	179°41'36"	417618.2572	8447976.5180
P5	P5 - P6	12.33	174°25'60"	417594.3972	8447994.3811
P6	P6 - P7	10.85	172°23'55"	417583.8508	8447600.8000
P7	P7 - P8	50.63	205°47'17"	417573.9262	8447605.1571
P8	P8 - P9	11.10	259°2'22"	417541.0205	8447643.6397
P9	P9 - P10	14.86	70°54'11"	417547.0012	8447652.3258
P10	P10 - P11	29.44	181°17'54"	417533.9131	8447657.2849
P11	P11 - P12	14.13	181°48'1"	417514.7910	8447664.4934
P12	P12 - P13	17.89	177°55'10"	417501.7378	8447669.9023
P13	P13 - P14	22.20	178°58'54"	417484.0528	8447678.1611
P14	P14 - P15	27.48	176°50'19"	417463.7403	8447682.7807
P15	P15 - P16	22.57	180°56'10"	417437.1070	8447689.5383
P16	P16 - P17	25.11	183°0'46"	417415.3213	8447695.4371
P17	P17 - P18	25.73	180°40'38"	417391.5805	8447703.6453
P18	P18 - P19	15.06	181°4'43"	417367.3718	8447712.3437
P19	P19 - P20	19.19	181°31'39"	417354.4424	8447720.0620
P20	P20 - P21	22.09	180°28'30"	417338.2383	8447730.3301
P21	P21 - P22	14.84	178°39'8"	417322.0361	8447745.3369
P22	P22 - P23	19.32	199°4'48"	417310.5862	8447754.7551
P23	P23 - P24	10.57	179°44'2"	417293.6374	8447764.0631
P24	P24 - P25	13.08	180°17'52"	417284.3527	8447769.1121
P25	P25 - P26	11.48	183°4'44"	417271.4230	8447771.1218
P26	P26 - P27	5.05	167°24'60"	417260.1924	8447773.4913
P27	P27 - P28	4.05	149°8'30"	417255.1447	8447773.4323
P28	P28 - P29	6.54	170°26'33"	417251.6804	8447771.3126
P29	P29 - P30	6.05	217°16'9"	417246.7476	8447767.6290
P30	P30 - P31	9.95	196°36'39"	417240.7059	8447765.6436
P31	P31 - P32	11.09	204°18'22"	417231.0127	8447768.8745
P32	P32 - P33	6.77	172°22'4"	417222.1844	8447775.5919
P33	P33 - P34	14.82	159°33'58"	417216.2968	8447778.9413
P34	P34 - P35	16.19	184°29'28"	417201.6675	8447781.3110
P35	P35 - P36	16.05	184°38'54"	417185.9506	8447785.1403
P36	P36 - P37	16.15	187°46'6"	417170.7197	8447790.1894
P37	P37 - P38	15.45	188°42'8"	417156.2146	8447797.2883
P38	P38 - P39	15.87	182°8'5"	417143.5319	8447806.1167
P39	P39 - P40	39.65	175°54'8"	417130.8402	8447815.6550
P40	P40 - P41	19.00	165°3'70"	417098.3755	8447838.6214
P41	P41 - P42	18.17	181°41'22"	417080.3494	8447842.6405
P42	P42 - P43	16.74	183°12'59"	417063.2662	8447848.8994
P43	P43 - P44	13.33	177°43'59"	417047.9333	8447855.5352
P44	P44 - P45	14.85	180°45'35"	417035.4981	8447860.3374
P45	P45 - P46	16.12	177°17'47"	417021.7186	8447865.8865
P46	P46 - P47	16.69	178°16'25"	417008.4061	8447871.1555
P47	P47 - P48	12.15	174°39'31"	416990.4159	8447875.5848
P48	P48 - P49	17.80	172°2'7"	416978.4506	8447877.7245
P49	P49 - P50	18.41	175°1'42"	416960.6718	8447878.5143
P50	P50 - P51	14.77	170°35'29"	416942.2828	8447877.7346
P51	P51 - P52	71.12	156°56'37"	416927.8271	8447874.7050
P52	P52 - P53	58.48	196°38'8"	416869.5014	8447834.0019
P53	P53 - P54	59.58	185°25'36"	416813.9715	8447815.6651
P54	P54 - P55	33.97	185°19'5"	416755.8849	8447802.4175
P55	P55 - P56	9.28	82°23'27"	416722.2034	8447797.9657
P56	P56 - P57	19.80	267°40'60"	416724.6258	8447789.0115
P57	P57 - P58	19.65	199°8'16"	416705.6384	8447783.0411
P58	P58 - P59	35.42	208°37"	416685.6985	8447783.8266
P59	P59 - P60	28.64	182°38'52"	416663.6220	8447796.2365
P60	P60 - P61	57.80	194°48'37"	416639.4246	8447811.5824
P61	P61 - P62	53.86	190°41'36"	416593.3992	8447846.4763
P62	P62 - P63	26.35	170°47'34"	416557.2176	8447886.4082
P63	P63 - P64	32.95	167°22'37"	416536.6360	8447902.8648
P64	P64 - P65	26.34	174°19'56"	416504.9686	8447911.9585
P65	P65 - P66	21.99	206°34'29"	416479.0549	8447916.6931
P66	P66 - P67	21.79	207°35'15"	416461.4768	8447929.9049
P67	P67 - P68	23.78	206°46'3"	416452.1027	8447949.8729
P68	P68 - P69	18.85	167°15'44"	416452.6356	8447973.3515
P69	P69 - P70	14.70	183°8'37"	416455.4567	8447992.1167
P70	P70 - P71	11.24	195°48'8"	416458.4332	8448006.5078
P71	P71 - P72	15.11	186°18'14"	416463.7956	8448016.3806
P72	P72 - P73	116.03	64°43'4"	416472.4241	8448028.7897
P73	P73 - P74	260.31	95°50'26"	416358.0000	8448048.0000
P74	P74 - P75	46.62	187°20'36"	416289.0000	8447797.0000
P75	P75 - P76	37.54	205°31'31"	416271.0000	8447754.0000
P76	P76 - P77	34.93	155°23'23"	416243.0000	8447729.0000
P77	P77 - P78	38.60	192°56'37"	416229.0000	8447697.0000
P78	P78 - P79	88.06	180°42'41"	416206.0000	8447666.0000
P79	P79 - P80	146.25	75°49'15"	416152.6562	8447595.9364
P80	P80 - P81	167.16	179°59'60"	416287.1720	8447538.5459
P81	P81 - P82	0.00	179°59'59"	416440.9208	8447472.9499
P82	P82 - P83	87.81	184°9'1"	416440.9213	8447472.9496
P83	P83 - P84	100.18	184°41'27"	416501.0264	8447441.9664
P84	P84 - P85	46.02	180°35'11"	416586.0324	8447388.9797
P85	P85 - P86	17.01	199°36'39"	416620.0323	8447357.9707
P86	P86 - P87	20.69	206°17'48"	416628.0042	8447342.9547
P87	P87 - P88	51.08	186°7'8"	416629.0226	8447321.9658
P88	P88 - P89	42.59	186°2'15"	416626.0001	8447271.0000
P89	P89 - P90	37.65	181°16'59"	416619.0225	8447228.9658
P90	P90 - P91	14.56	185°13'56"	416612.0225	8447191.9658
P91	P91 - P92	42.45	179°4'23"	416608.0226	8447177.9658
P92	P92 - P93	3.89	106°26'35"	416597.0220	8447136.9656
P93	P93 - P94	335.16	277°58'13"	416600.3395	8447134.9568
P94	P94 - P95	499.69	80°13'50"	416387.4615	8446876.0854
P95	P95 - P96	475.70	140°54'9"	416821.9351	8446628.6461
P96	P96 - P97	29.76	274°2'19"	417291.2010	8446706.6289
P97	P97 - P98	40.81	141°47'37"	417293.9999	8446676.9999
P98	P98 - P99	128.63	103°11'21"	417322.1458	8446647.4469
P99	P99 - P100	32.69	180°2'10"	417433.0778	8446712.5882
P100	P100 - P101	93.22	185°38'24"	417460.7104	8446728.7637

P101	P101 - P102	4.11	271°28'51"	417546.3758	8446797.7721
P102	P102 - P103	110.87	134°5'34"	417547.0000	8446794.0000
P103	P103 - P104	41.56	115°44'34"	417650.2147	8446723.2506
P104	P104 - P105	62.50	257°27'38"	417680.7460	8446751.4394
P105	P105 - P106	19.20	88°13'29"	417732.1394	8446716.8071
P106	P106 - P107	12.72	87°55'9"	417742.5085	8446731.9482
P107	P107 - P108	8.77	234°4'20"	417731.5721	8446730.4394
P108	P108 - P109	6.92	227°22'49"	417730.7717	8446747.7685
P109	P109 - P110	8.50	215°44'18"	417726.4134	8446752.2981
P110	P110 - P111	16.43	137°12'34"	417745.1388	8446754.3824
P111	P111 - P112	19.47	192°59'5"	417747.7175	8446772.6269
P112	P112 - P113	56.69	247°4'56"	417763.2632	8446787.0668
P113	P113 - P114	41.91	192°46'9"	417812.1443	8446788.9371
P114	P114 - P115	58.19	256°9'25"	417826.2864	8446830.0629
P115	P115 - P116	30.42	172°46'10"	417874.2120	8446833.0734
P116	P116 - P117	41.56	94°52'17"	417906.1388	8446838.5956
P117	P117 - P118	11.81	180°1'15"	417902.1486	8446879.9235
P118	P118 - P119	0.85	117°8'31"	417901.0527	8446891.6908
P119	P119 - P120	91.66	186°27'4"	417900.2655	8446891.9954
P120	P120 - P121	0.85	127°20'19"	417900.5484	8446808.1242
P121	P121 - P122	12.47	226°46'52"	417900.3634	8446808.8039
P122	P122 - P123	33.66	122°47'57"	417890.8016	8446800.2453
P123	P123 - P124	91.01	220°9'10"	417771.1556	8446871.0944
P124	P124 - P125	23.20	200°54'2"	417683.0729	8446849.9857
P125	P125 - P126	2.15	232°15'5"	417662.3084	8446861.2361
P126	P126 - P127	224.57	180°42'44"	417664.9675	8446863.9988
P127	P127 - P128	65.90	61°14'19"	417850.0010	8446980.0808
P128	P128 - P129	107.75	336°5'41"	417799.9967	8447009.9984
P129	P129 - P130	232.29	138°16'40"	417857.3795	8447061.1229
P130	P130 - P131	19.09	247°29"	417968.0036	8447266.0047
P131	P131 - P132	85.78	197°25'5"	418007.0020	8447265.0047
P132	P132 - P133	8.04	53°53'33"	418030.6847	8447342.2334
P133	P133 - P134	9.86	176°17'24"	418023.3896	8447338.5095
P134	P134 - P135	11.60	183°7'59"	418013.7836	8447336.0852
P135	P135 - P136	6.49	209°43'1"	418002.4946	8447333.3128
P136	P136 - P137	1.11	153°54'56"	417996.2284	8447336.0734
P137	P137 - P138	13.36	231°52'34"	417995.8018	8447334.3592
P138	P138 - P139	23.29	187°35'15"	417982.4716	8447337.0689
P139	P139 - P140	24.04	180°22'49"	417969.4907	8447344.8169
P140	P140 - P141	29.88	180°1'11"	417939.5031	8447356.7370
P141	P141 - P142	56.63	170°36'60"	417919.0828	8447374.0210
P142	P142 - P143	62.00	175°52'31"	417865.5796	8447400.9814
P143	P143 - P144	42.79	183°14'52"	417816.8940	8447439.7195
P144	P144 - P145	8.24	204°46'40"	417780.6852	8447464.0455
P145	P145 - P146	17.85	170°59'60"	417787.7874	8447468.2382
P146	P146 - P147	38.24	177°26'31"	417802.8974	8447477.1982
P147	P147 - P148	41.85	180°7'9"	417834.8774	8447496.1282
P148	P148 - P149	37.38	179°57'44"	417869.8874	8447521.0982
P149	P149 - P150	37.83	179°34'43"	417901.1374	8447541.4982
P150	P150 - P151	37.16	180°5'60"	417933.0774	8447562.9982
P151	P151 - P152	36.48	179°32'17"	417963.8774	8447582.9982
P152	P152 - P153	31.51	180°59'1"	417991.3874	8447602.9982
P153	P153 - P154	20.18	176°26'1"	418021.5874	8447620.9982
P154	P154 - P155	19.39	54°36'60"	418039.8774	8447632.7982
P155	P155 - P156	16.21	178°12'9"	418021.8374	8447638.0282
P156	P156 - P157	15.74	180°39'3"	418005.9374	8447642.9782
P157	P157 - P158	13.61	184°19'22"	417990.3274	8447647.7782
P158	P158 - P159	30.00	172°4'60"	417978.1374	8447652.9982
P159	P159 - P160	25.30	180°11'34"	417949.1374	8447660.7982
P160	P160 - P161	61.13	129°59'19"	417924.0174	8447668.3982
P161	P161 - P162	64.28	179°41'11"	417873.9874	8447634.3982
P162	P162 - P163	66.30	180°1'52"	417820.7174	8447598.3982
P163	P163 - P1	79.22	179°17'60"	417766.2274	8447581.9982

Area: 1537258.56 m²
Area: 153.725856 ha
Perimetro: 7082.45 ml

2.6 Característica Físico espacial

4.5.1 Característica urbana del predio y su entorno

Existe un crecimiento explosivo de la población provincial de Ica y con ello, el desarrollo del comercio y servicios, fundamentalmente orientados al abastecimiento de la población, trayendo actividades económicas, dentro del entorno inmediato del Predio. Cerca de la zona de intervención encontramos zonas residenciales tales como: Condominio Macacona, Condominio La Hacienda, la HH. UU La Florida, Urbanización La Angostura.
Además, debido al crecimiento urbano de los alrededores, se han desarrollado también diversas actividades económicas como comercio, salud, entre otros.

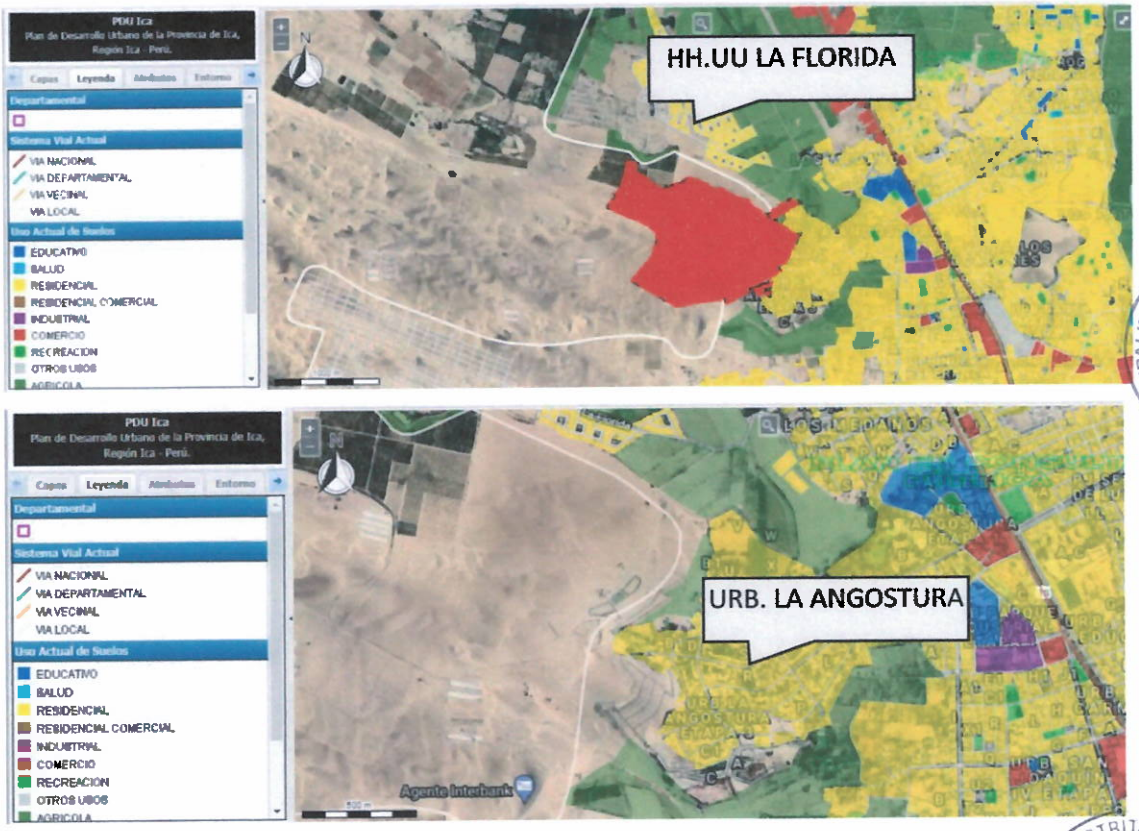


IMAGEN 35: UBICACIÓN DE ZONAS RESIDENCIALES PDU 2020-2030

4.5.2 Acceso a los servicios públicos: VIALIDAD

El asunto de ocupación de la provincia de Ica, en la actualidad este articulado por una red vial de nivel nacional, regional y Local, que permite la conexión de la Provincia en estos distintos niveles, con los demás Sectores de la Ciudad de Ica. El presente proyecto tiene una ubicación en la proximidad de la infraestructura la Carretera Panamericana Sur como Vía Nacional, como vía local tenemos las Av. La florida y la Av. Miami Beach, consta de paraderos desde la Panamericana Sur luego, La Urb. La Florida y la Hacienda Macacona.

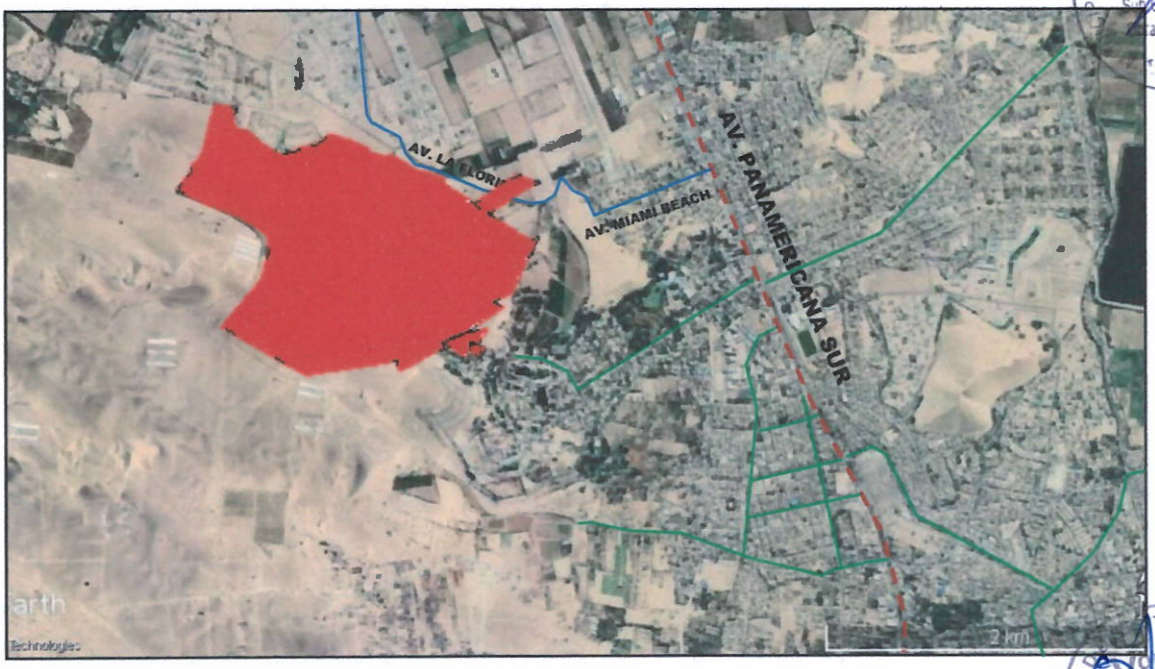


IMAGEN 36: SISTEMA VIAL ACTUAL SEGÚN PDU 2020-2030 Y VISITA DE CAMPO

IMAGEN 37: SISTEMA VIAL ACTUAL IN SITU

4.5.3 Acceso a los servicios públicos: LIMPIEZA PÚBLICA

Los Gobiernos Locales, Distrital y Provincial tienen la responsabilidad la administración y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción como rural y urbano. El servicio consiste de recolección y transporte de residuo solidos mediante las vías locales provenientes de fuentes domiciliarias, comerciales mediante camiones de recojo de residuos sólidos e personal de limpieza promovido por la Municipalidad Provincial de Ica mediante la Subgerencia de Salud y Medioambiente. Y TODOS desembocando en los rellenos sanitarios de Ica

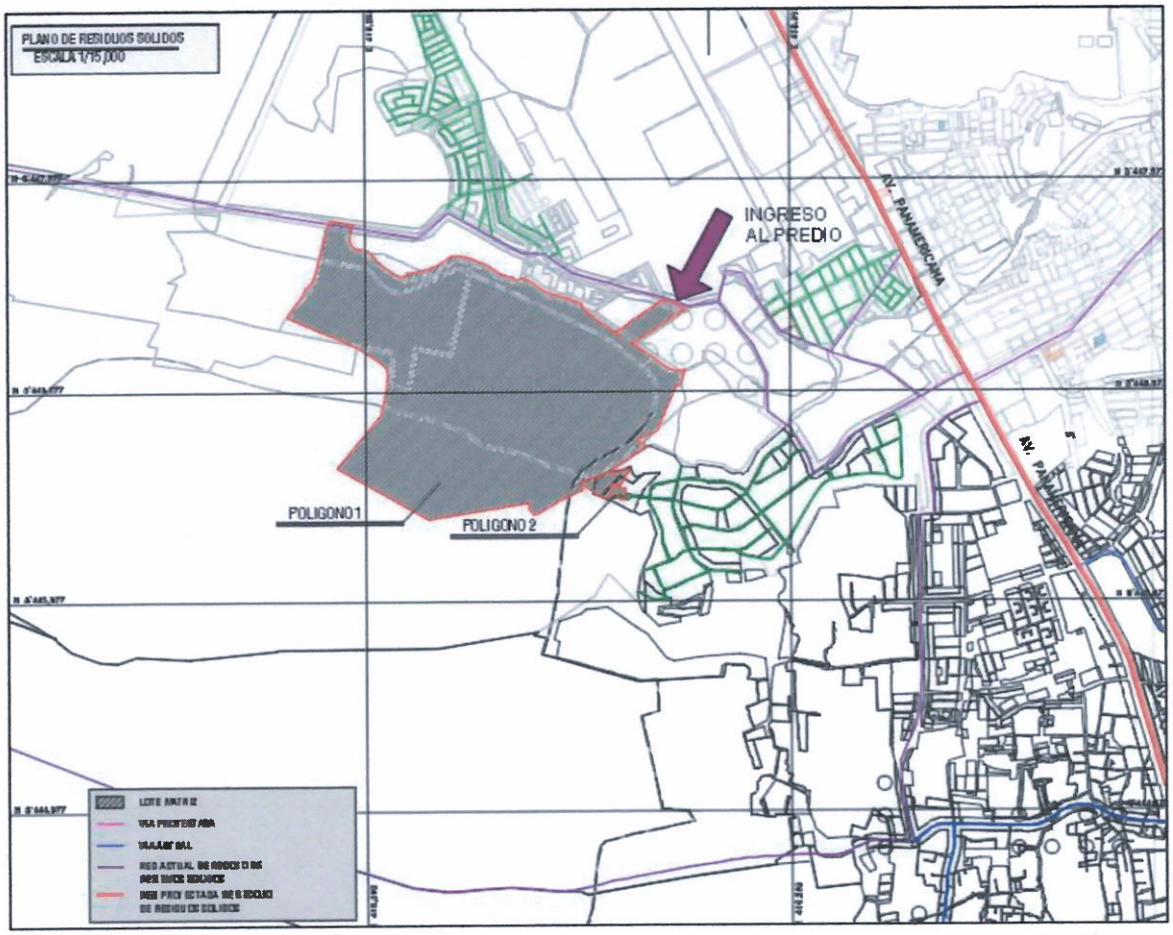


IMAGEN 38: RUTA DEL SERVICIO DE LIMPIEZA PUBLICA

IMAGEN 39 : RECOLECCION DE RESIDUOS SOLIDOS

4.5.4 Acceso a Los Servicios Públicos: TRANSPORTE

La red de vías en la Provincia de Ica se halla en su mayor parte en estado de asfaltado por lo que tiene todas las condiciones de atender el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte de nivel Nacional. Teniendo así que la Vía Nacional Panamericana Sur es ASFALTADO, la vía Local LA Florida y Miami Beach también son asfaltados.

Esto permite que la zona de estudio y las zonas de expansión cercanas se conecten al distrito de Ica a través de una red vial consolidada, Así la población se pueda transportar a nivel local, distrital y provincial y conectarse con ciudades vecinas a su entorno.

Al presente el transporte público dentro de la zona de estudio, es atendida a través de vehículos de tránsito privado, particulares, vehículos motorizados, transporte público de pasajeros interprovinciales

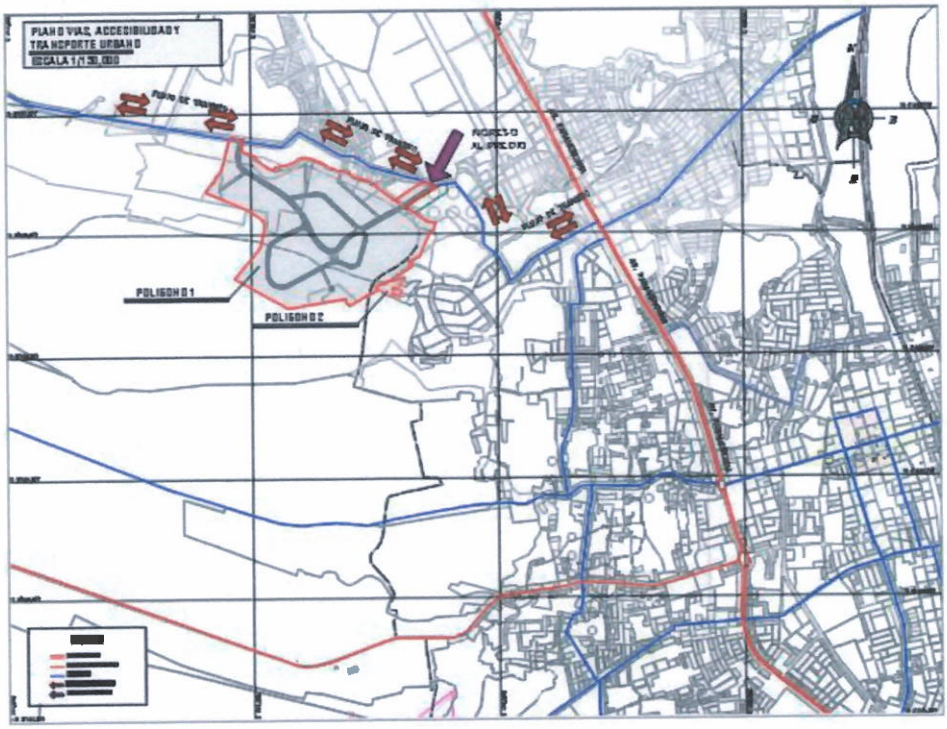


IMAGEN 40: TRASNPORTE PUBLICO EQUIPO TECNICO

4.5.5 Dotación De Equipamiento Urbano

- **EDUCACION**

El distrito de Ica presenta diversos establecimientos educativos tantos como privados y públicos en el ámbito, dentro del predio se está efectuando con proyectar los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para a uso de Educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana considerando el 2% del área bruta del terreno, además a su alrededor consta del colegio tales como:

- La I.E Andrés Avelino Cáceres
- Coprodeli
- San Antonio Escuela Pública de Gestión Privada,
- La I.E 22382 JUAN Pablo II,
- La Universidad San Juan Bautista
- IE Sofía Custodia Mita.

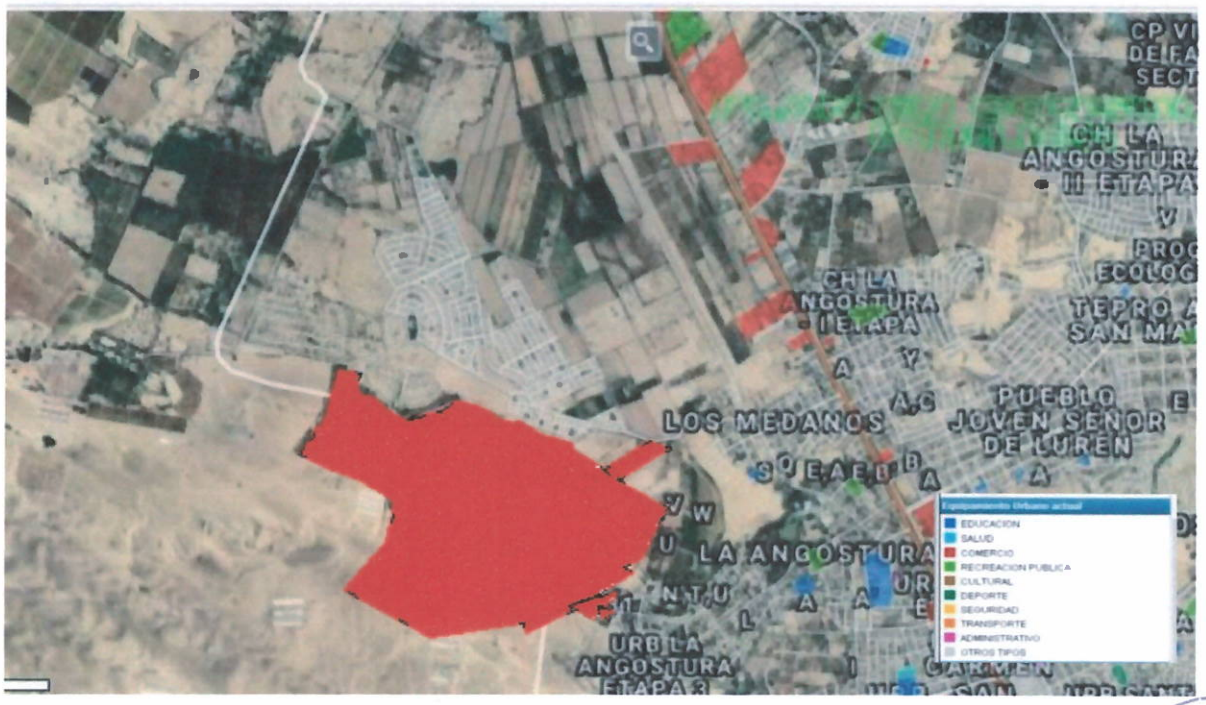


IMAGEN 41: EDUCACION PDU 2020-2030

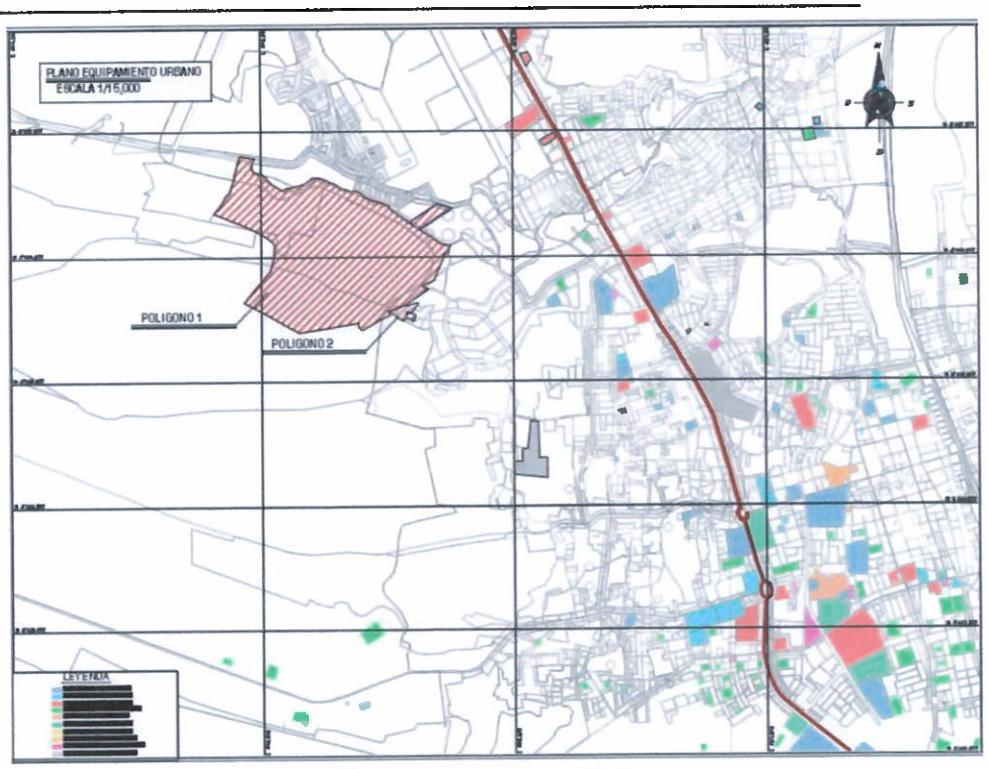
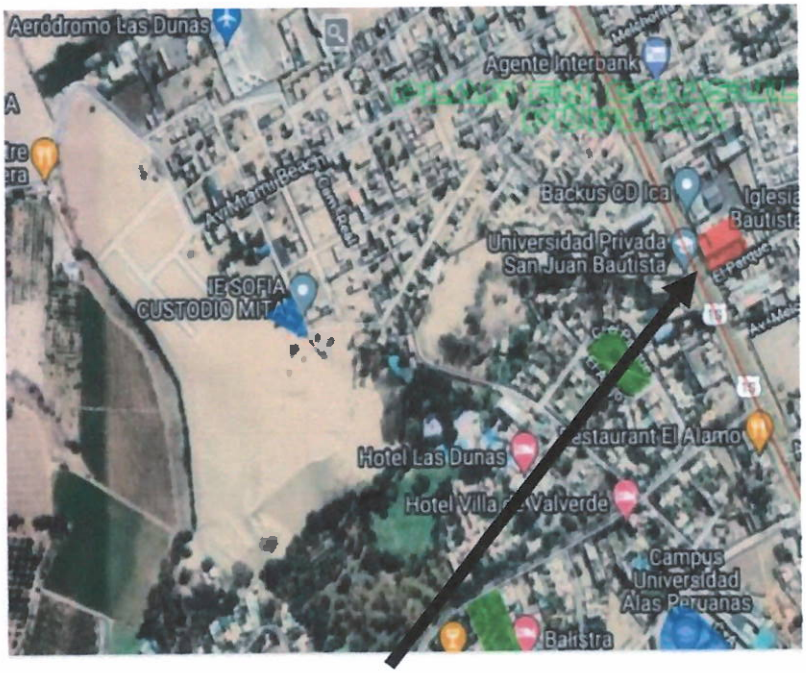
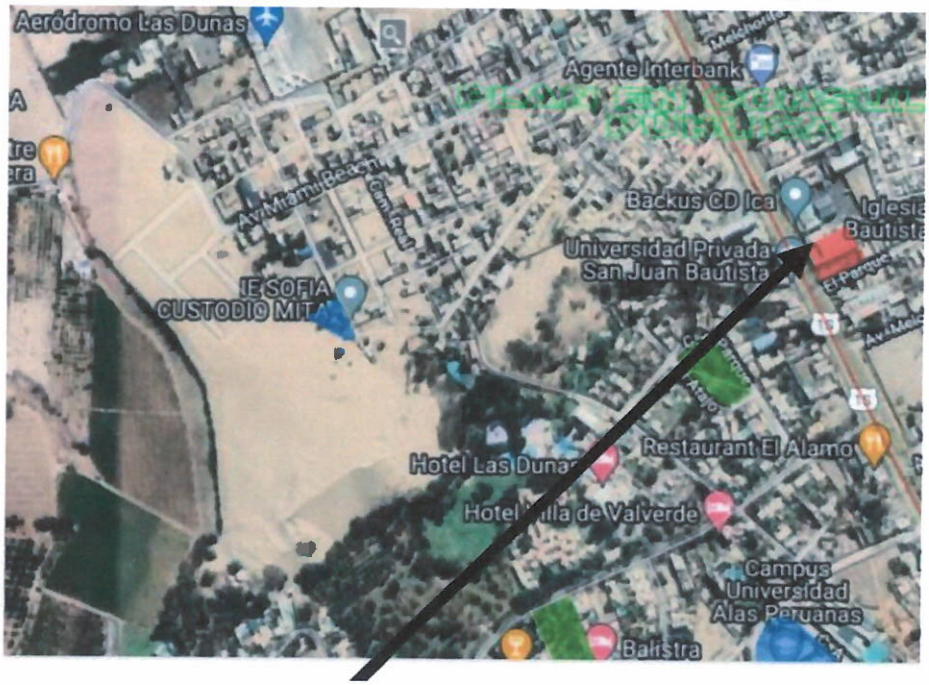


IMAGEN 42: EDUCACION - EQUIPO TECNICO



Universidad San Juan Bautista

IMAGEN 43: EDUCACION IN SITU



I.E Sofia Custodio Mita

IMAGEN 44: EDUCACION IN SITU

- **SALUD**

En la actualidad una sistematización de dotación de servicios de salud es según la cantidad de población se establecen las categorías de centros de salud, hospital etc. dentro del entorno se aprecia una carencia, falta evidente de equipamientos destinados para salud, para poder atender a la población, pero cerca al predio existen establecimientos de salud como , Centro de Salud de San Joaquín, la Posta de Salud Subtanjalla, la Posta Medica de Macacona pero alrededor de la zona de estudio presenta la Clínica Piel de Ica.

IMAGEN 45: EQUIPAMIENTO DE SALUD PDU 2020-2030

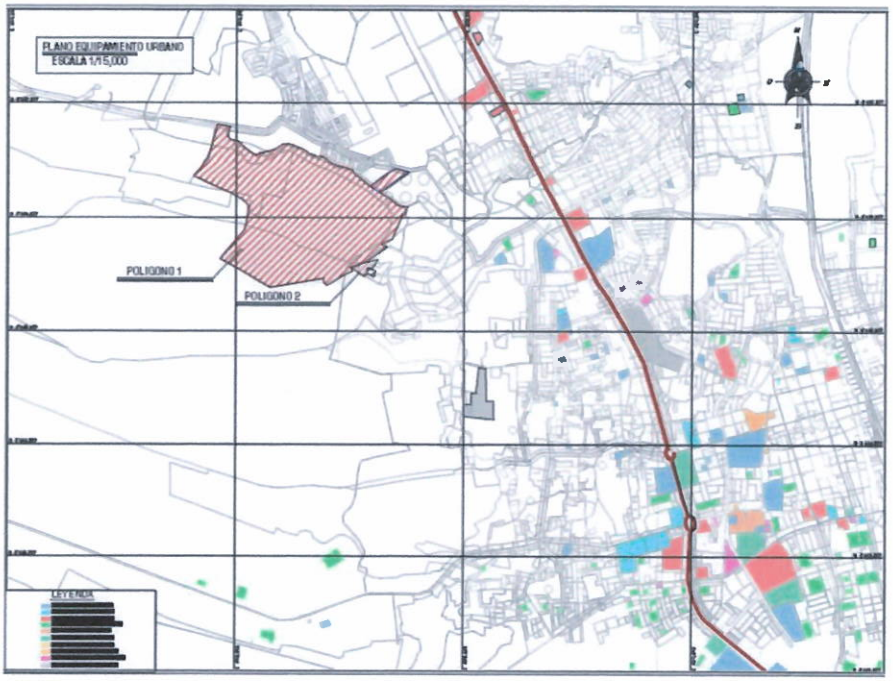


IMAGEN 46: EQUIPAMIENTO DE SALUD PDU 2020-2030

Posta de Salud Subtanjalla

IMAGEN 47: EQUIPAMIENTO DE SALUD PRIVADAS EN SITU EQUIPO TECNICO

Centro de Salud San Joaquín

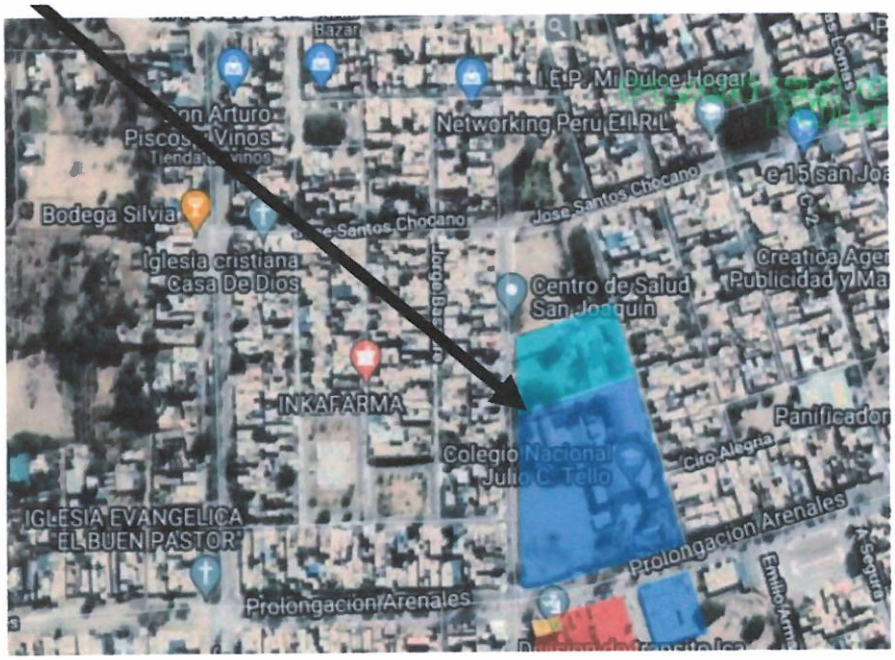


IMAGEN 48: EQUIPAMIENTO DE SALUD PRIVADAS EN SITU EQUIPO TECNICO

- **RECREACION**

En el presente proyecto, se está cumpliendo con proyectar los aportes reglamentarios según el reglamento para los equipamientos futuros para la recreación. Por el cual el área resultante para el uso de recreación publica será cedida dentro del proyecto en su momento de evaluación

A su alrededor presenta centros recreacionales deportivos y parques tales como: el Ludo Parque, los parques de la Urbanización La Angostura, los Parques de la urb. La Florida etc.

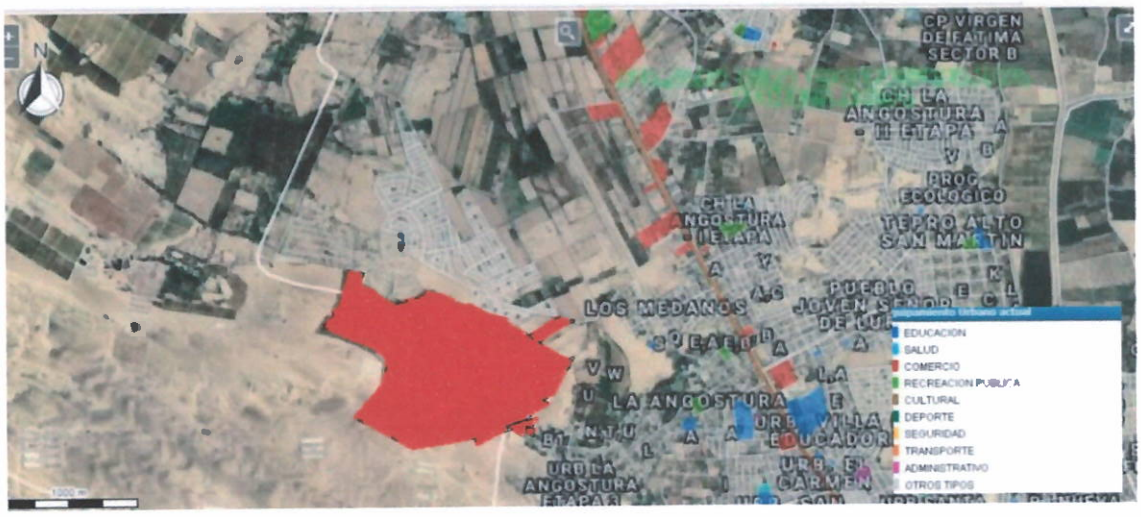


IMAGEN 49: EQUIPAMIENTO DE SALUD PRIVADAS EN SITU EQUIPO TECNICO

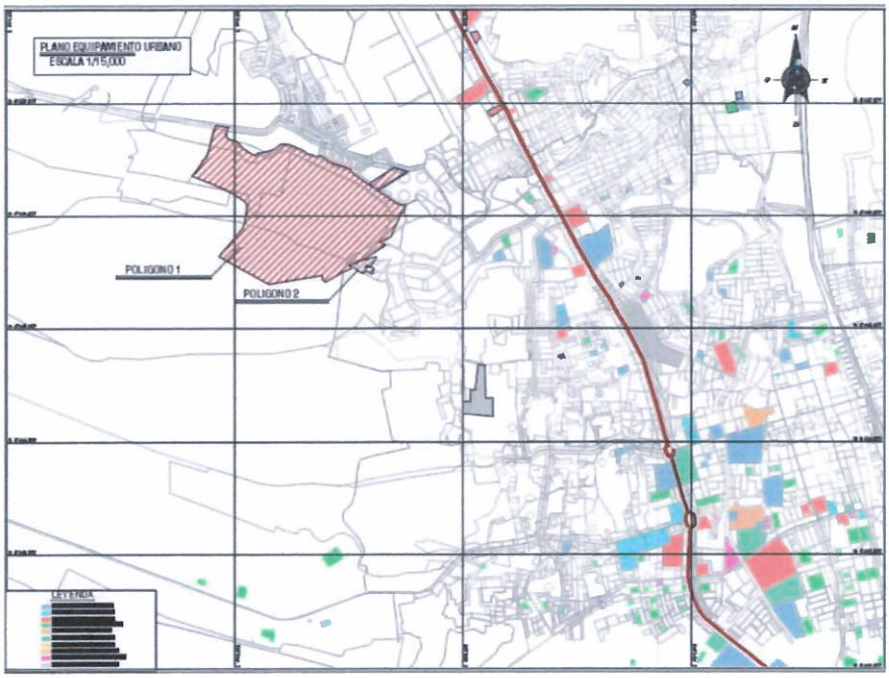


IMAGEN 50: RECREACION PÚBLICA

PARQUE LUDO

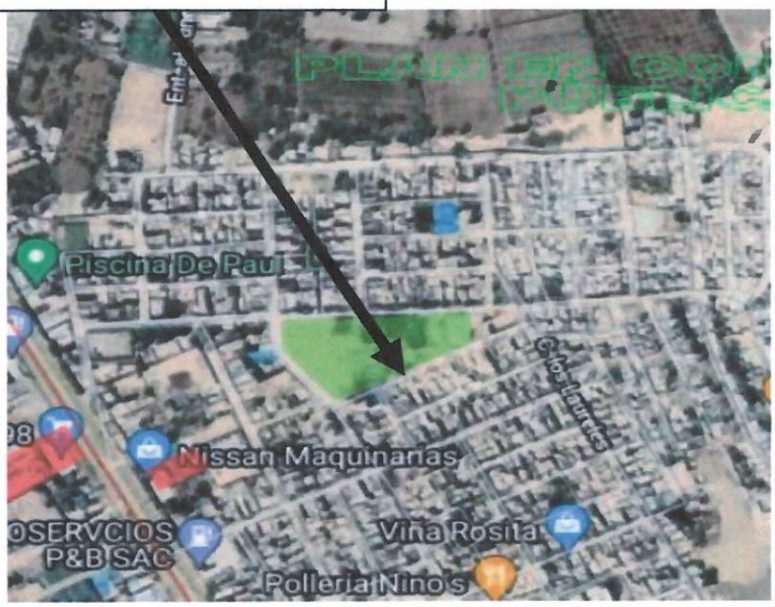


IMAGEN 51: RECREACION PÚBLICA EN SITU

4.5.6 ACCESO SERVICIOS BASICOS

- **SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:**

Se Observan las redes de energía eléctrica que se encuentran ejecutadas alrededor y dentro del entorno urbanístico adyacente tales zonas como HACIENDA MACACONA, CONDOMINIO LA HACIENDA, LA URB. LA FLORIDA y URB. LA ANGOSTURA

IMAGEN 52: SUMINISTRO DE ENERGI ELECTRICA PDU 2020-2030 Y EN SITU

- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

En la presente zona de estudio se ve un abastecimiento de agua potable cubriendo la necesidad de este servicio, Actualmente se observa que

El sistema de alcantarillado dentro la Ciudad de Ica cubre solo un promedio del 60% de toda su población, esto es uno de los problemas ambientales que es de mayor magnitud y preocupación que afecta a la ciudad y su población, esto es por la falta de infraestructura y ampliación de la red para el tratamiento de aguas residuales.

En el presente proyecto se plantea a esta problemática la solución y uso de alternativas de tratamiento de aguas residuales que mejor favorezca a la futura habilitación del proyecto. Estos servicios se encuentran ejecutadas alrededor y dentro del entorno urbanístico adyacente tal zona como CONDOMINIO HACIENDA MACACONA, CONDOMINIO LA HACIENDA, LA URB. LA FLORIDA y URB. LA NGOSTURA Y Sobre todo se encuentra la Laguna de Oxidación de Subtanjalla.

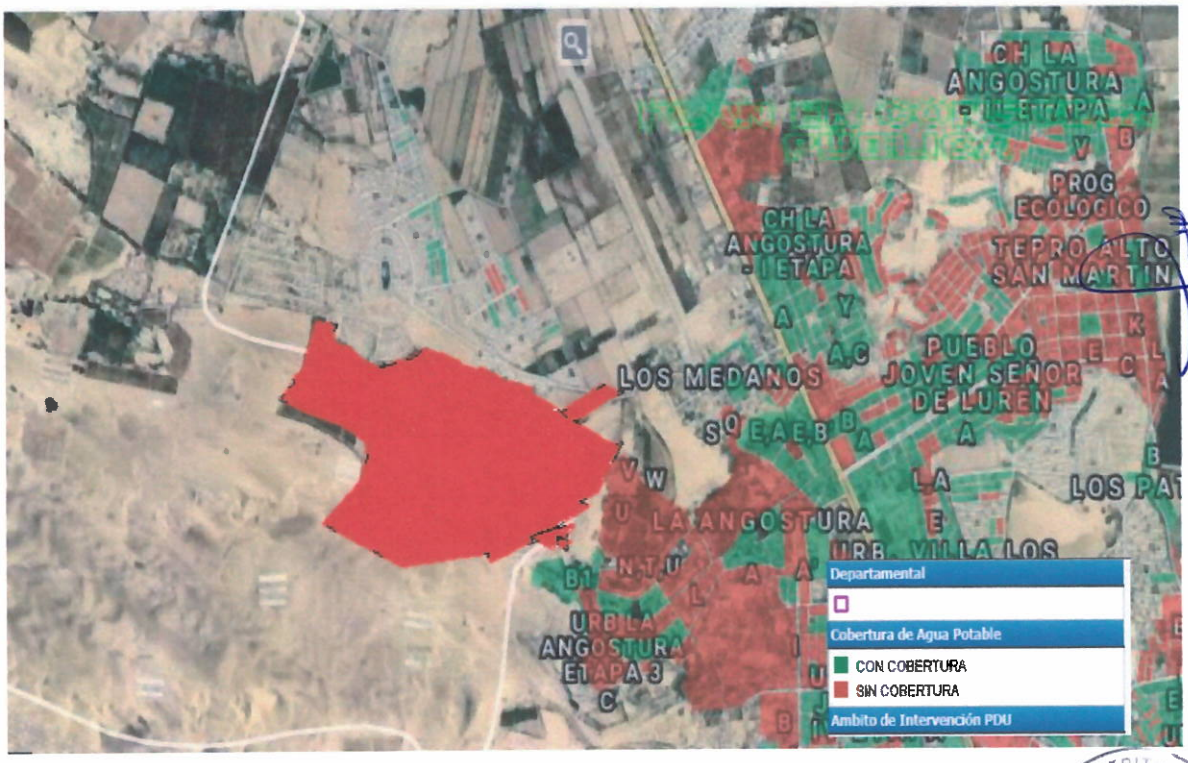


IMAGEN 53: SERVICIO DE DESAGUE SEGÚN PDU 2020-2030

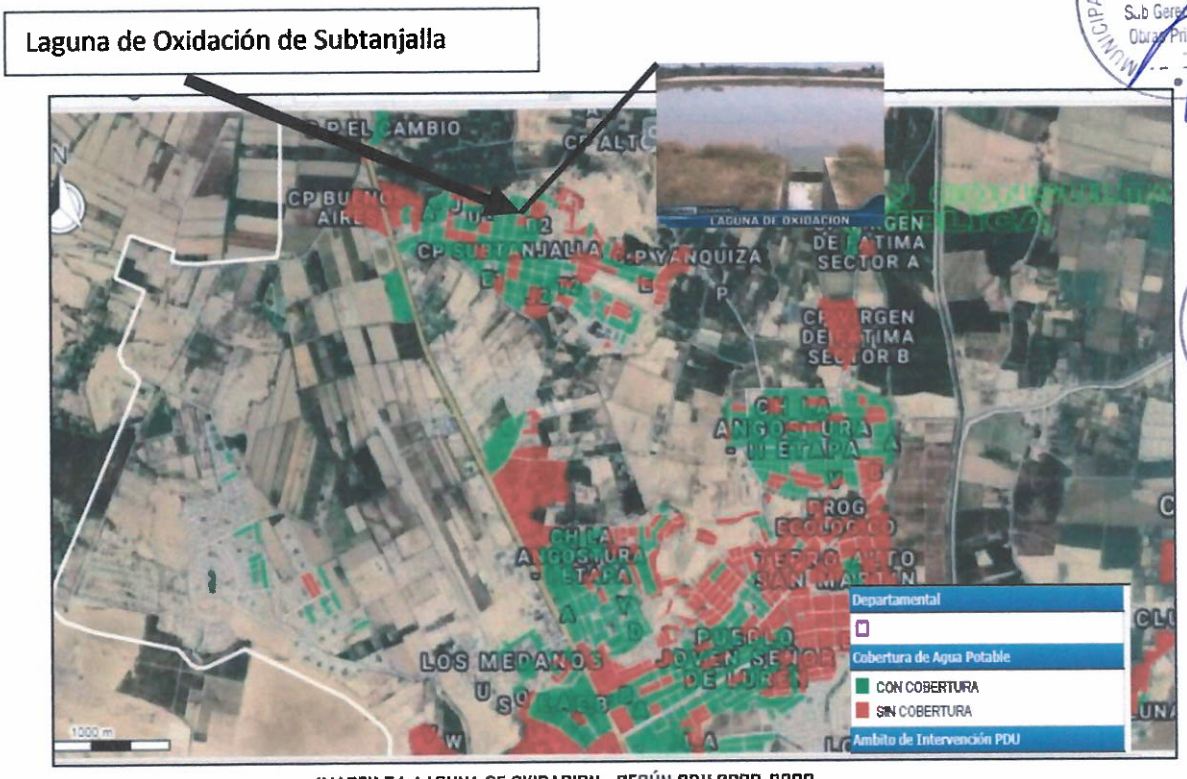


IMAGEN 54: LAGUNA DE OXIDACION SEGÚN PDU 2020-2030

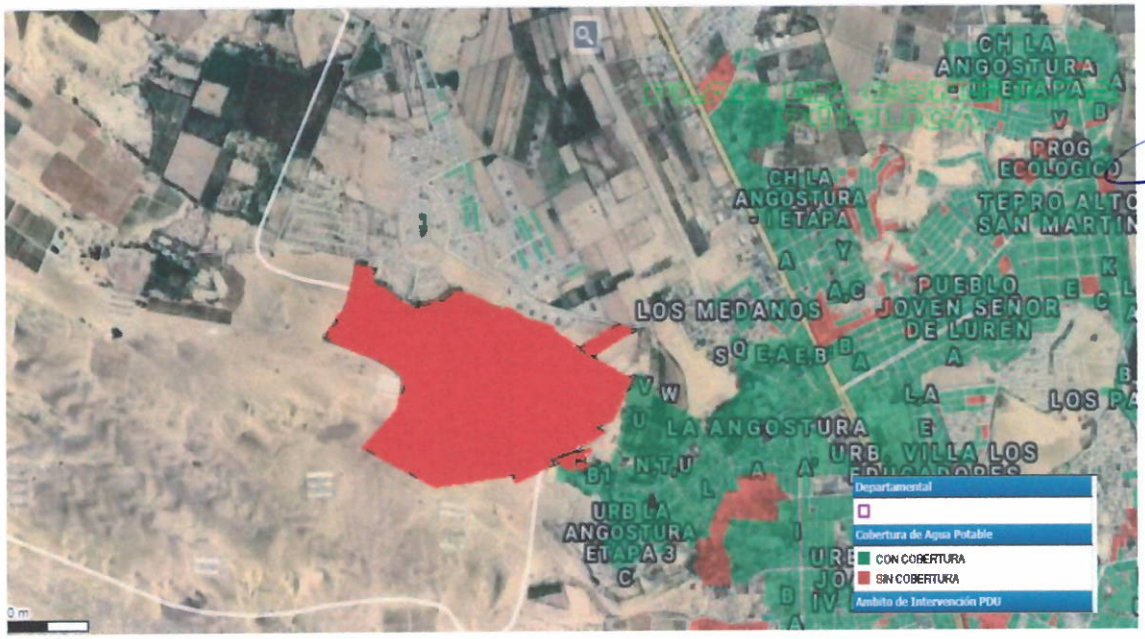


IMAGEN 55: SERVICIO DE AGUA POTABLE SEGÚN PDU 2020-2030

Como se aprecia en las imágenes que los servicios tanto como agua, electricidad y desagüe están presentes en el predio para generar una ampliación respectiva y satisfacer las necesidades básicas para habitar.

III. ASPECTOS TECNICOS DEL PREDIO

3.1 Zonificación actual del predio

Debido a la situación actual del predio se puede considerar como una zona heterogénea con zonificación de Zona de Reserva Paisajística (ZRP) y Zona Agrícola (ZA) por lo que parte del entorno urbano está orientado a fines agrícolas y urbanos. Debido a la morfología del suelo y su composición, de lo cual define su vocación natural para la actividad agrícola y su capacidad de uso productivo.

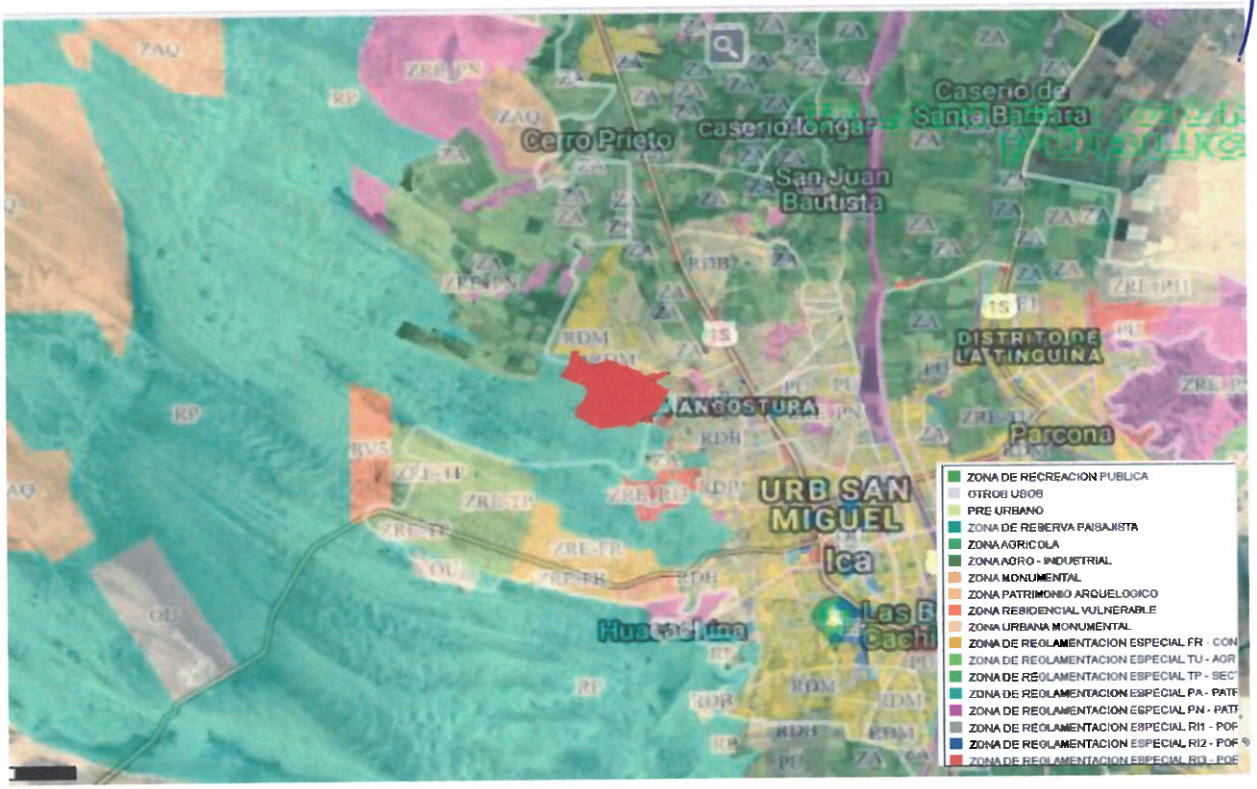


IMAGEN 56: ZONIFICACION ACTUAL SEGÚN PDU 2020 -2030

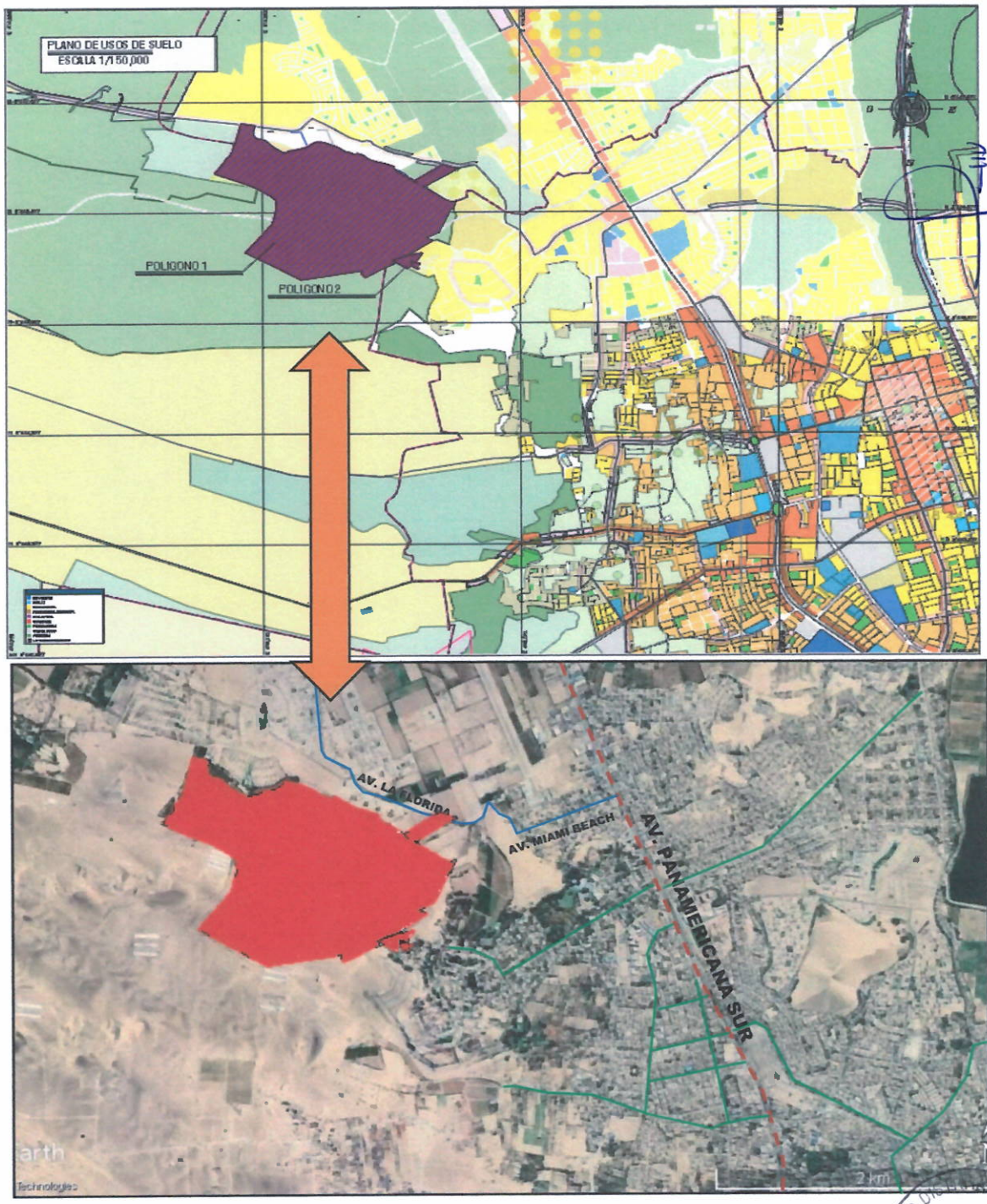


IMAGEN 57: COMPARACION DEL PREDIO DE ESTUDIO PDU 2020-2030

V° B° Subgerencia de Obras Privadas

V°B° DESARROLLO URBANO 2021

3.2 Dotación de equipamiento básico: Educación, salud y recreación

Tal como se puede apreciar en las imágenes el predio de dicho estudio esta rodeados de viviendas con pistas, veredas, servicios básicos etc., el material de construcción predominante es de material noble, con vocación a de usos residencial es tendencia de "Crecimiento Vertical.

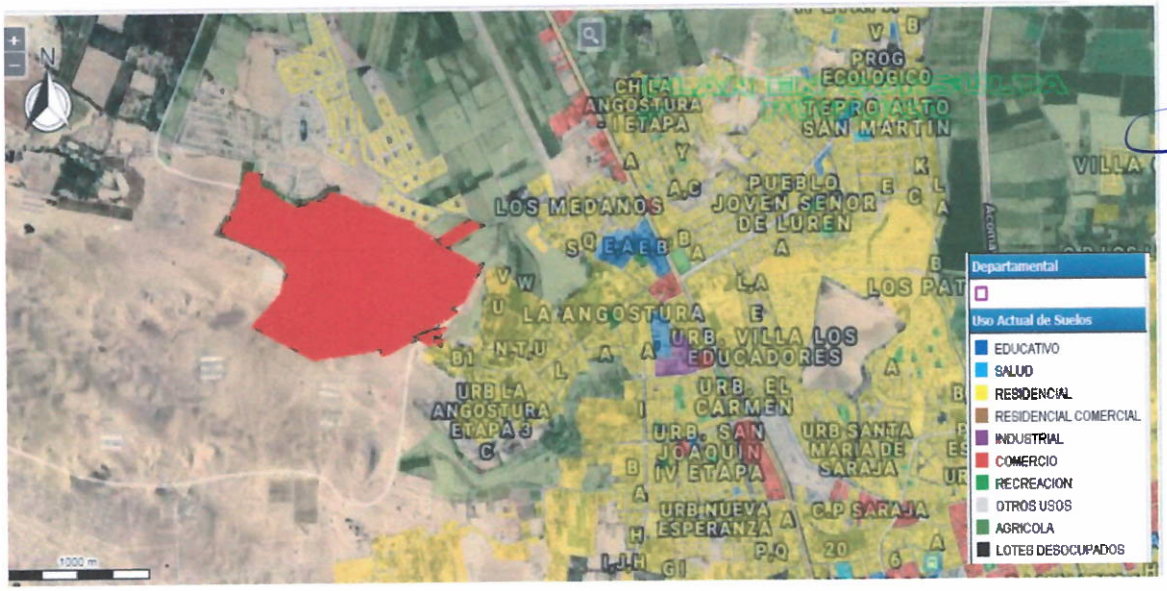


IMAGEN 58: ZONIFICACION PREDOMINANTE DEL PREDIO SEGÚN PDU 2020-2030

3.3 Estructura Urbana:

El predio no pertenece a ningún sector, sin embargo, se encuentra en una posición estratégica con posibilidades de anexarse al Sector 4 y Sector 1 (En concordancia con O.M 015-2020-MPI)

IMAGEN 59: SECTORES URBANOS SEGÚN PDU 2020-2030

3.4 Densidad Urbana:

Los sectores contiguos al predio de estudio corresponden a una Densidad de 117.89 - 598.36 hab/m2 lo más aproximado y cercanía a la urbe de Ica

IMAGEN 60: DENSIDAD URBANA SEGÚN PDU 2020-2030

IV. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704

4.1 Propuesta De PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA"

La propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" busca asignarles Zonificación a los predios **SAN NICOLAS CON PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, EL LEÑADOR CON PARTIDA REGISTRAL N° 11009774, PARCELA 262 CON PARTIDA REGISTRAL N° 1109094,** distrito de Ica, provincia de Ica, departamento de Ica, que forman parte de la propiedad del **INVERSIONES PB SAC.** La zonificación planteada corresponde a los usos de suelo que se dan en el sector las cuales cuentan con los servicios públicos necesarios para que puedan funcionar adecuadamente.

Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado, sostenible y ecológico; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder brindar **CALIDAD DE VIDA** a su comodidad.

Asimismo la propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, , permitirá un desarrollo ordenado para la ciudad, además de generar continuidad de definición en las calles y sus vías en un alineamiento definiendo así los límites de las propiedades de acuerdo al desarrollo de los diseños realizados.

Se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente para integrarlos a la trama urbana inmediata.

4.2 Zonificación propuesta

La propuesta de Zonificación del PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704 es la siguiente:

- Zona de Recreación Pública (ZRP)
- Educación (EDU)
- Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Natural (ZRE-PN)
- Otros Usos (OU)
- Comercio (CE)
- Zona Residencial de Densidad Media (RDM)

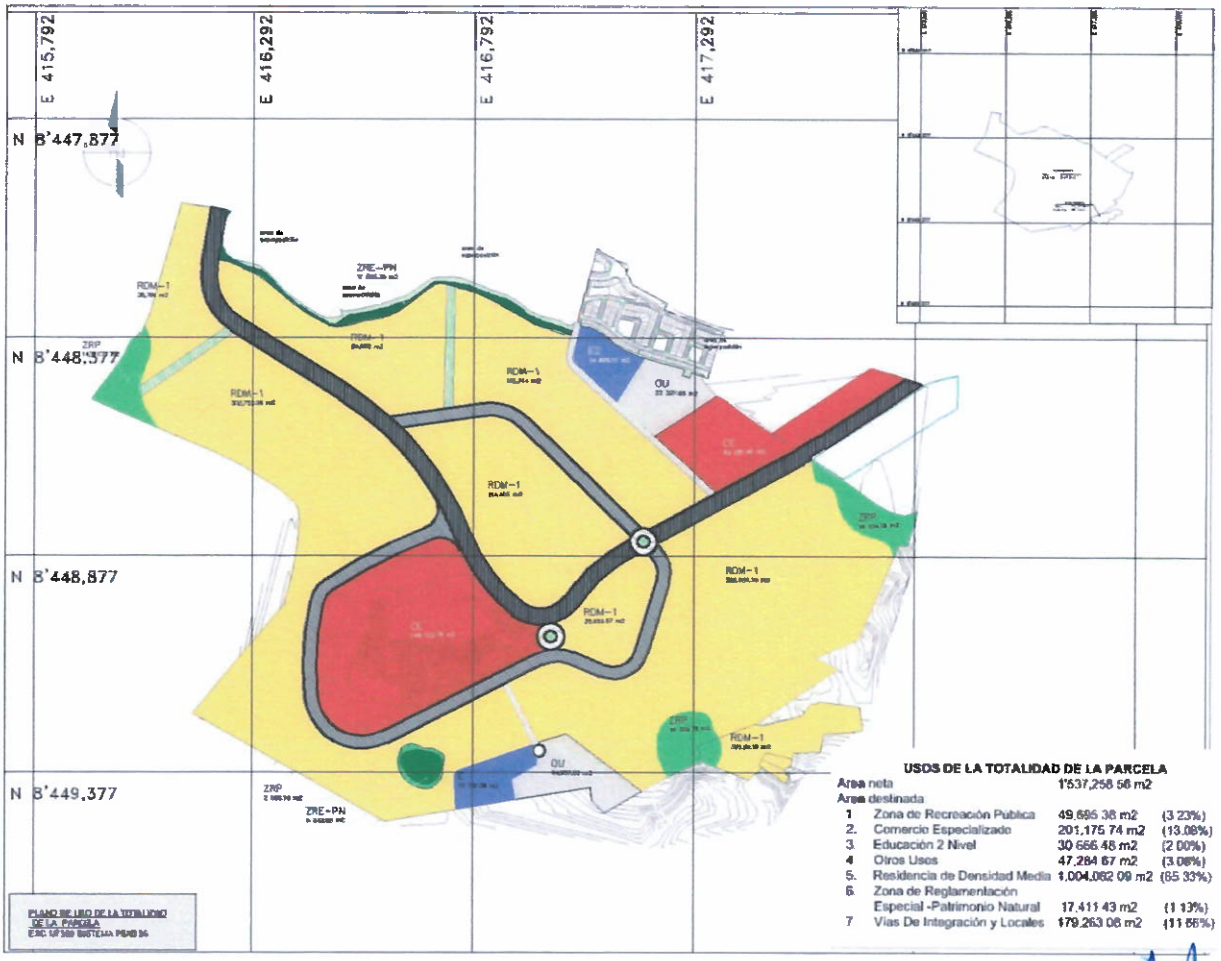


IMAGEN 61: ZONIFICACION -EQUIPO TECNICO

4.3 Parámetros Urbanísticos y Aportes Reglamentarios

4.3..1 Aportes Reglamentarios

El cuadro de áreas propuestos, para el predio son los que corresponde a:

- Zona de Recreación Pública – 3.23%
- Comercio Especializado – 13.08%
- Educación 2 Nivel – 2.00%
- Otros Usos – 3.08%
- Residencia de Densidad Media -1 – 65.33%
- Zona de Reglamentación Especial – Patrimonio Natural – 1.13%
- Vías de Integración y Locales – 11.66%

POOL MAYORGA LEÓN

4.3..2 Parámetros Urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos aplicados a la zonificación propuesta estarán delimitados por el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 – 2030, que se señalan a continuación.

- **Zonas Residenciales de Densidad Media con restricciones (RDM-1)**

Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA V° B° Sub Gerencia de Obras Privadas

La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,170 hab./ha. dependiendo del tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Se ubicará la presente zonificación a todas las áreas con buena capacidad portante de suelos como es en sectores de Parcona, La Tinguiña e Ica.

Específicamente, dicha zonificación se encuentra contenida por la zonificación Residencial de Densidad Alta. Los parámetros urbanísticos considerados en la propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" serán exclusivamente de Uso Unifamiliar como se observa en el siguiente cuadro:

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA V°B° DESARROLLO URBANO 2021

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBNANISTICOS									
Zona	Usos [1]	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

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

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS EDIFICATORIOS					
Zonificación	Usos [N]	Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento
	Unifamiliar	3 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda

El retiro frontal es obligatorio en edificaciones frente a vías del Sistema Vial Primario y vías locales, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). No son exigibles los retiros laterales y posteriores. Usos Compatibles: son los especificados en el cuadro del Índice de Compatibilidad de Usos, el cual forma parte del presente Reglamento.

- **Comercio Zonal (CZ)**

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes.

El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor bienes y servicios predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios 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 zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

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

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

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

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)
PARAMETROS EDIFICATORIOS
(Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)

Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros (1)	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

El retiro frontal es obligatorio en edificaciones frente a vías del Sistema Vial Primario y vías locales de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. No son exigibles los retiros laterales y posteriores. Usos Compatibles: son los especificados en el cuadro del Índice de Compatibilidad de Usos, el cual forma parte del presente Reglamento.

- **Zonas de Otros Usos o Usos Especiales (OU)**

Usos Especiales (OU) son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como:

Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfelinatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.

Según su naturaleza y tipología, estos equipamientos están reglamentados y normados como proyectos especiales, y no solo dependen de una administración local, ya sea pública o privada, si no de organismos Regionales y Nacionales.

Las edificaciones en estas zonas, además de cumplir con lo establecido en el RNE se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, en aspectos relacionados como: altura de edificación, coeficiente de edificación, retiros, voladizos, dimensiones de manzana, dotación de estacionamientos. además de aquellas especificaciones técnicas propias de la tipología de equipamientos, los cuales se rigen por las normas sectoriales específicas. Las nuevas zonas o equipamientos de usos especiales no contemplados en el Plano de Zonificación deberán ser definidas y calificadas por la Municipalidad Provincial, mediante Ordenanza Municipal

- **Zonas de Servicios Públicos Complementarios**

Son las áreas urbanas destinadas a la habitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

- Educación (E) Los equipamientos de Educación están integrados por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios educativos de enseñanza.

La categorización para el equipamiento de Educación lo establece el Ministerio de Educación. Está constituido por los niveles siguientes

Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse debiendo sujetarse a las normas específicas para este tipo de locales. Sin embargo, sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permita. Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al contenido del RNE y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, alturas, coeficientes de edificación y volumetría del área adyacente en la que se localizan.
Los centros de educación requeridos en las keas Urbanizables Inmediatas, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas Habilitaciones Urbanas.
La localización de nuevos centros educativos se ceñirá a lo prescrito en el Plano General de Clasificación de Usos del Suelo y Zonificación Urbana y al contenido del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento. Sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el cuadro "Estructura del Sistema Educativo Nacional", incluye las áreas mínimas básicas para el establecimiento de equipamientos de educación. El contenido de estas tablas es vinculante para la aplicación del cumplimiento de los aportes. Las prescripciones contendidas el cuadro "Estructura del Sistema Educativo Nacional" son definidas y periódicamente actualizadas por el Ministerio de Educación.
En este sentido, cualquier modificación del contenido de los mismos, generará la actualización del presente Reglamento, la cual se aprueba mediante Ordenanza de la Municipalidad Provincial

ESTRUCTURA DEL SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL					
Etapas	Modalidad	Nivel	Tipo de Equipamiento	Área Mínima de Terreno (m²)	Nomenclatura
Superior	No Universitaria	Técnico	Instituto de Educación Superior (IES)	2,500 – 10,000	E2
			Escuela de Educación Superior Tecnológica (EEST)		
		Profesional Técnico	Instituto de Educación Superior (IES)		
			Escuela de Educación Superior Tecnológica (EEST)		
		Profesional	Instituto de Educación Superior Pedagógica (EESP)		
			Instituto de Educación Superior Tecnológica (EEST)		

- **Zonas de Recreación Pública (ZRP)**

Las Zonas de Recreación Pública (ZRP) son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares. Las Zonas de Recreación Pública de propiedad estatal, son bienes de dominio público por lo que tienen carácter de inalienables, imprescriptibles, e inembargables. Además, en el caso de las áreas verdes de uso público son intangibles.

Las zonas destinadas al equipamiento recreacional no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines, salvo los recreacionales. En los parques o complejos deportivos, el área destinada a edificaciones administrativas y de servicios culturales no podrá exceder el 10% del área total. Los proyectos que se ejecuten en las zonas de uso recreacional, así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar el uso público irrestricto

Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte, deberán respetar las normas que sobre retiros y alturas del área donde se localizan, que haya establecido la Municipalidad Provincial de Ica. Usos Permitidos: Las indicadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

- **Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)**

Son aquellas zonas determinadas para una reglamentación y usos especiales que por sus características, de asentamiento poblacional, preservación paisajística, alto riesgo, historia, renovación urbana, faja marginal ribereña, calidad ambiental, densificación urbana o comercio especial, requieren de una planificación mucho más específica. Se regirán por los parámetros que se darán en el presente Reglamento o los que se incorporen a él.

- **Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Natural (ZRE-PN)**

Zonas definidas por valores de carácter natural, en donde se desarrollará un Plan Específico, el mismo que será evaluado y aprobado por la Municipalidad Provincial de Ica. En dichas categorías se han incluido las Áreas de Conservación de Dunas y de Ecosistemas frágiles existentes, no fijando límites a los tipos de obras a incorporarse, pudiendo implementarse museos de sitio, miradores, senderos, entre otros.

4.4 Acceso e integración a la trama urbana

El terreno materia de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" se ubica colindante a la Av. Miami Beach, por lo que se integra a la trama urbana cercana a través de esta vía, siendo un eje de integración que inserta el predio a la Red Vial Nacional, del cual se tendrán los accesos a los servicios de infraestructura básica y vial

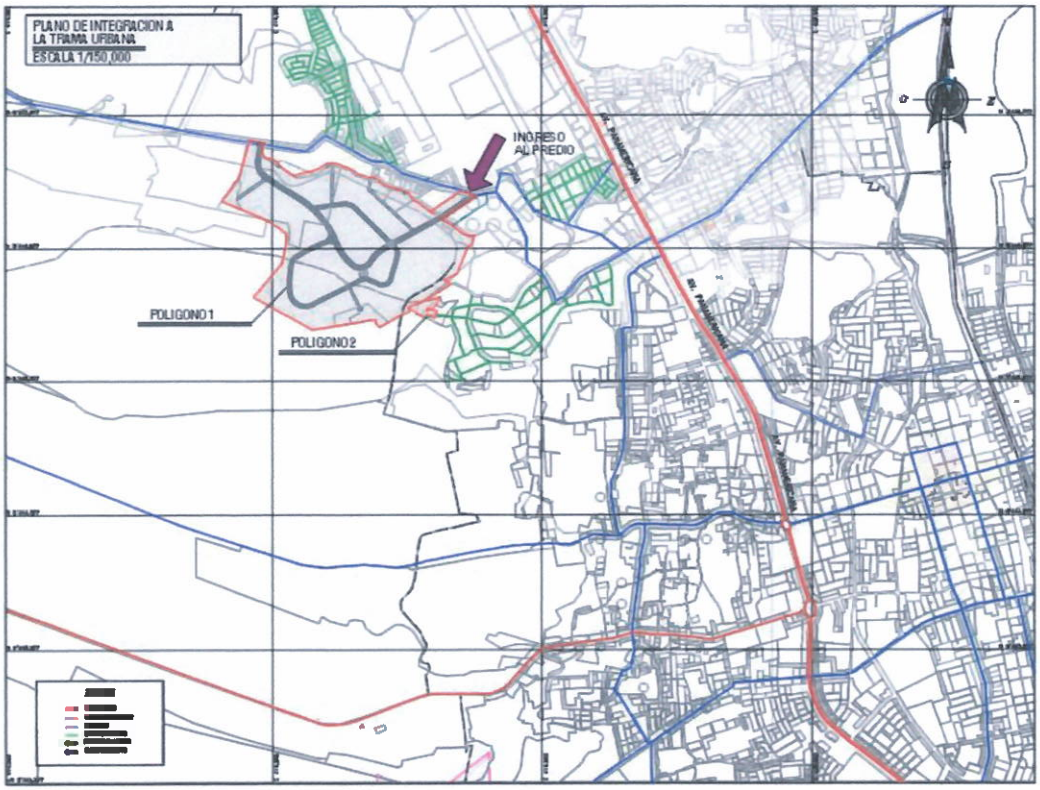


IMAGEN 62: INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

4.5 Sistema vial

4.5..1 Propuesta vial para PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704

Se tiene como punto a favor, la factibilidad de acceso a la zona, teniendo que la principal vía de comunicación la constituye:

LA CARRETERA PANAMERICANA SUR:

Que integra la región Ica con el resto del país y la conecta con países vecinos. Es de fácil circulación por ser totalmente asfaltada y encontrarse en regular a buen estado de conservación, permitiendo intercambios interregionales con Lima-Callao y Arequipa, principalmente. Debe llegar próximamente con dos calzadas de dos carriles cada una, por lo menos hasta la ciudad de Ica.

El PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704, tiene 4 tipos de vías internas que integran todo el predio.

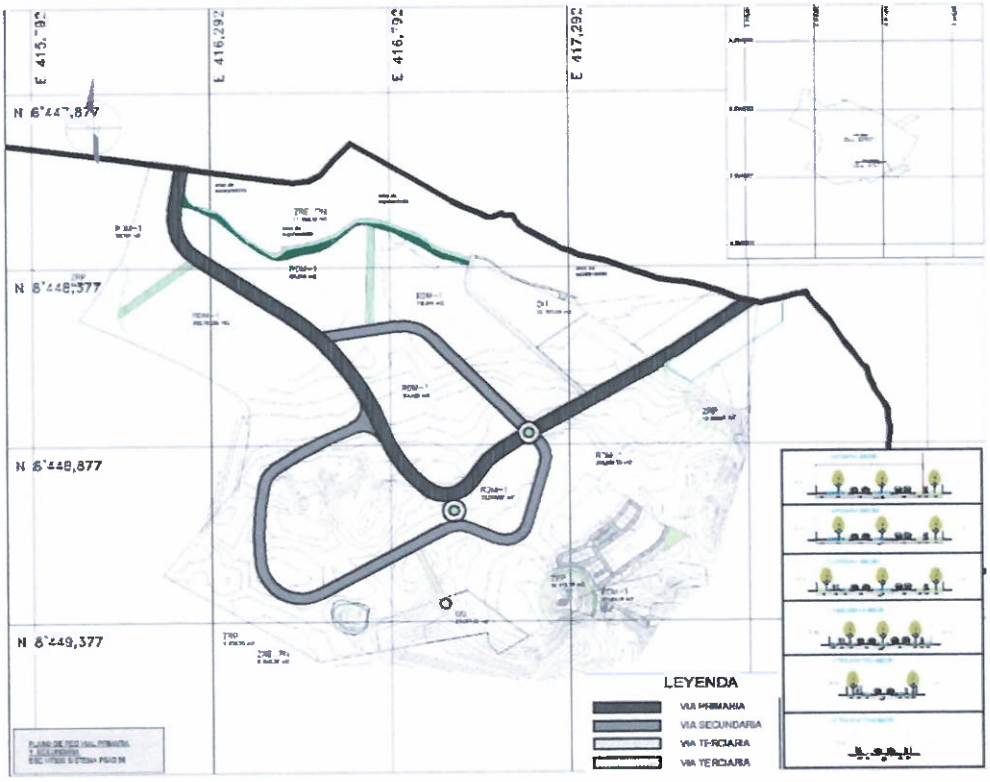


IMAGEN 63: PROPUESTA VIAL

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA V° B° Sub Gerencia de Obras Privadas

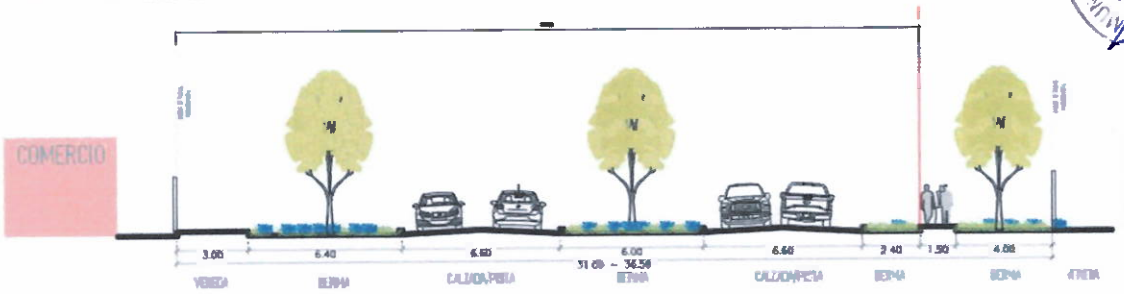
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA V°B° DESARROLLO URBANO 2021

Secciones de Vías

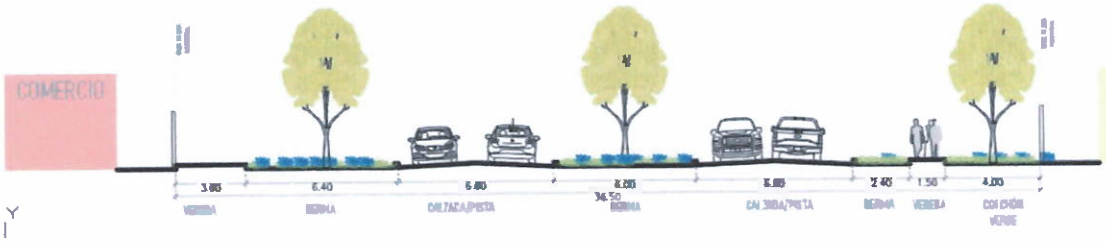
La vía principal, secundaria y terciaria de la propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704 presenta las siguientes secciones:

- VIA PRIMARIA – La vía primaria de La reserva se proyecta desde el ingreso al predio hasta el extremo norte, Articula las Zonas de Densidad Media con las Zonas de Comercio Especializado ubicado en el centro del predio, así como también conecta con las avenidas secundarias.
  Esta vía cuenta con una sección variable de 31.00 a 36.50 ml.

VIA PRIMARIA – SECCION 1



VIA PRIMARIA – SECCION 2



VIA PRIMARIA – SECCION 3

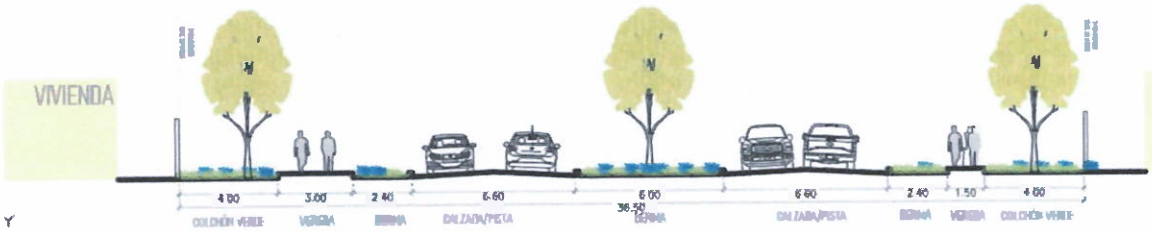


IMAGEN 64: SECCIONES DE VIAS PRIMARIAS

- VIA SECUNDARIA– Las vías secundarias proyectadas en PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, La reserva nacen desde los anillos viales ubicados en la Avenida Principal, estas vías conectan a la Zona de vivienda de Densidad Media con Zonas de Comercio Especializado; además de conectar con las avenidas terciarias.
  Esta vía cuenta con una sección de 29.50 ml.

VIA SECUNDARIA – SECCION 1

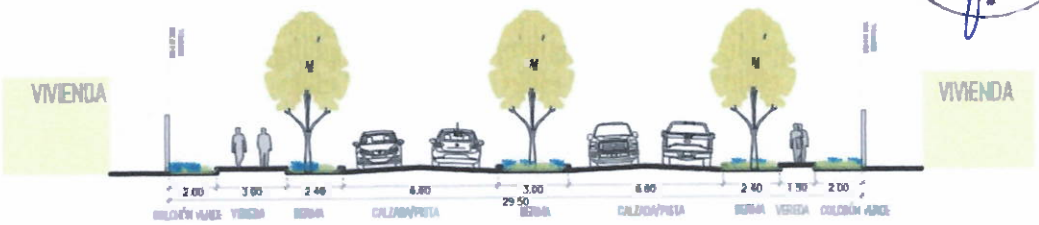


IMAGEN 65: SECCION DE VIA SECUNDARIA

- VIA TERCIARIA – Las vías terciarias proyectadas en PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, La reserva nacen desde las avenidas secundarias, estas vías conectan a la Zona de vivienda de Densidad Media con Zonas de Comercio Especializado, Zonas destinadas a Educación, Otros Usos, Zonas de Recreación Pública y Zonas de Reglamentación Especial.
  En la propuesta se manejan dos tipos de Vía terciaria, las cuales cuentan con secciones de 19.90 ml y 15.60 ml.

VIA TERCIARIA TIPO 1 – SECCION 1

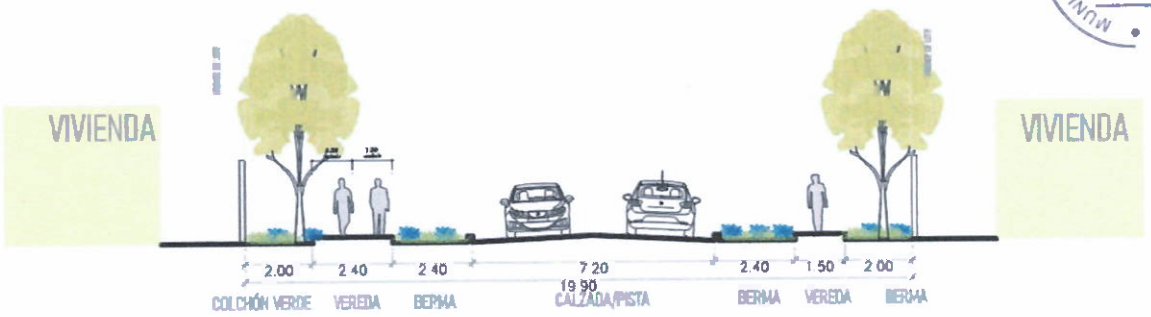


IMAGEN 66: SECCION DE VIA TERCIARIA

VIA TERCIARIA TIPO 2 – SECCION 1

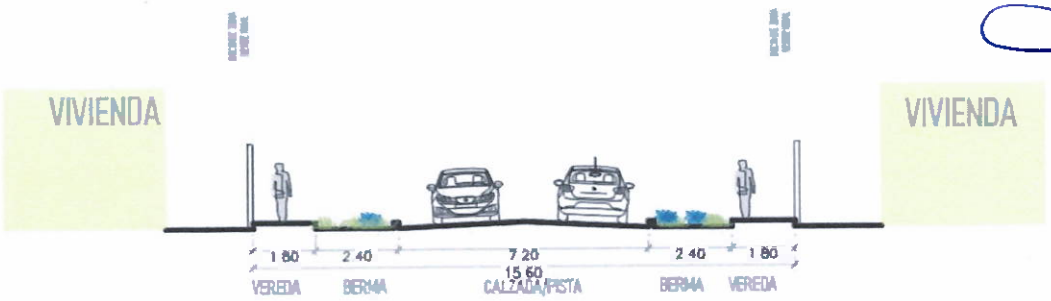


IMAGEN 67: SECCION DE VIA TERCIARIA

4.5..2 DISEÑO VIAL

Los parámetros de diseño utilizados en el estudio, están orientados a construir de una rotonda con toda su señalización vertical y horizontal, la misma que debe presentar radios de curvatura de acuerdo a las especificaciones técnicas, para la construcción de las rotondas

- **INTERSECCION A NIVEL**
  - Es una solución de diseño geométrico a nivel, para posibilitar el cruzamiento de dos o más carreteras o con vías férreas, que contienen áreas comunes o compartidas que incluyen las calzadas, con la finalidad de que los vehículos puedan realizar todos los movimientos necesarios de cambios de trayectoria.
  - Las intersecciones a nivel son elementos de discontinuidad, por representar situaciones críticas que requieren tratamiento específico, teniendo en consideración que las maniobras de convergencia, divergencia o cruce no son usuales en la mayor parte de los recorridos.
  - Las intersecciones, deben contener las mejores condiciones de seguridad, visibilidad y capacidad, posibles.

- **DENOMINACION Y TIPOS DE INTERSECCIONES A NIVEL**
  - Las intersecciones a nivel tienen una gran variedad de soluciones, no existiendo soluciones de aplicaciones generales, por lo que en la presente norma se incluyen algunas soluciones norma se incluyen algunas soluciones más frecuentes. más frecuentes.
  - Una intersección se clasifica principalmente en base a su composición (número de ramales que convergen a ella) topografía, definición de

tránsito y el tipo de servicio requerido o impuesto, como se muestra en la siguiente tabla

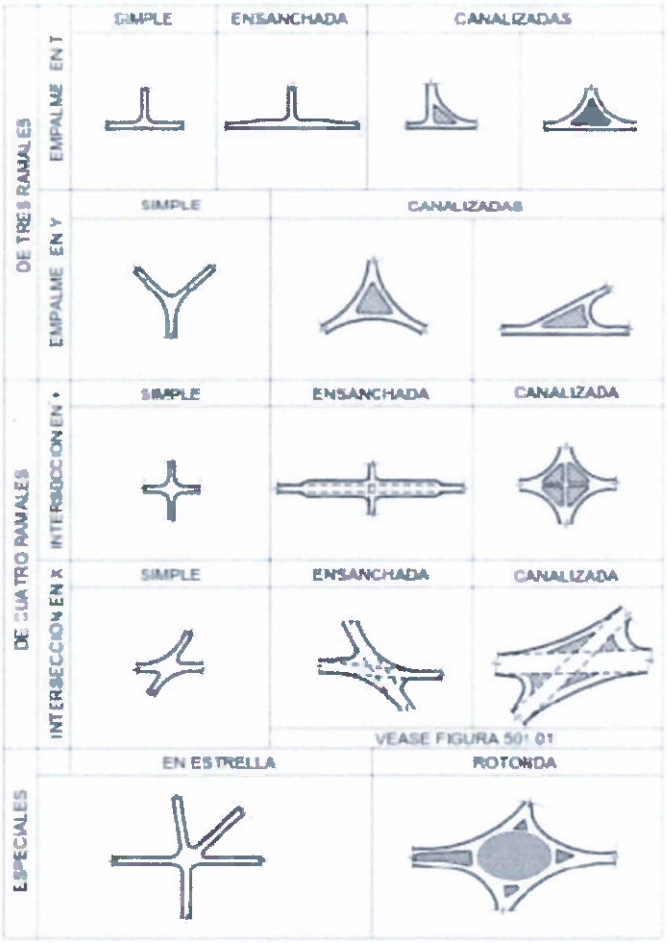


IMAGEN 68: TIPOS DE INTERSECCIONES A NIVEL

4.5..3 DESCRIPCION DE ROTONDAS:

En la zona de intervención, también se está proyectando 2 rotondas. Esto con la finalidad de hacer más fluido el tránsito entre avenidas primarias y secundarias donde se espera haya más afluencia de transporte público y privado.

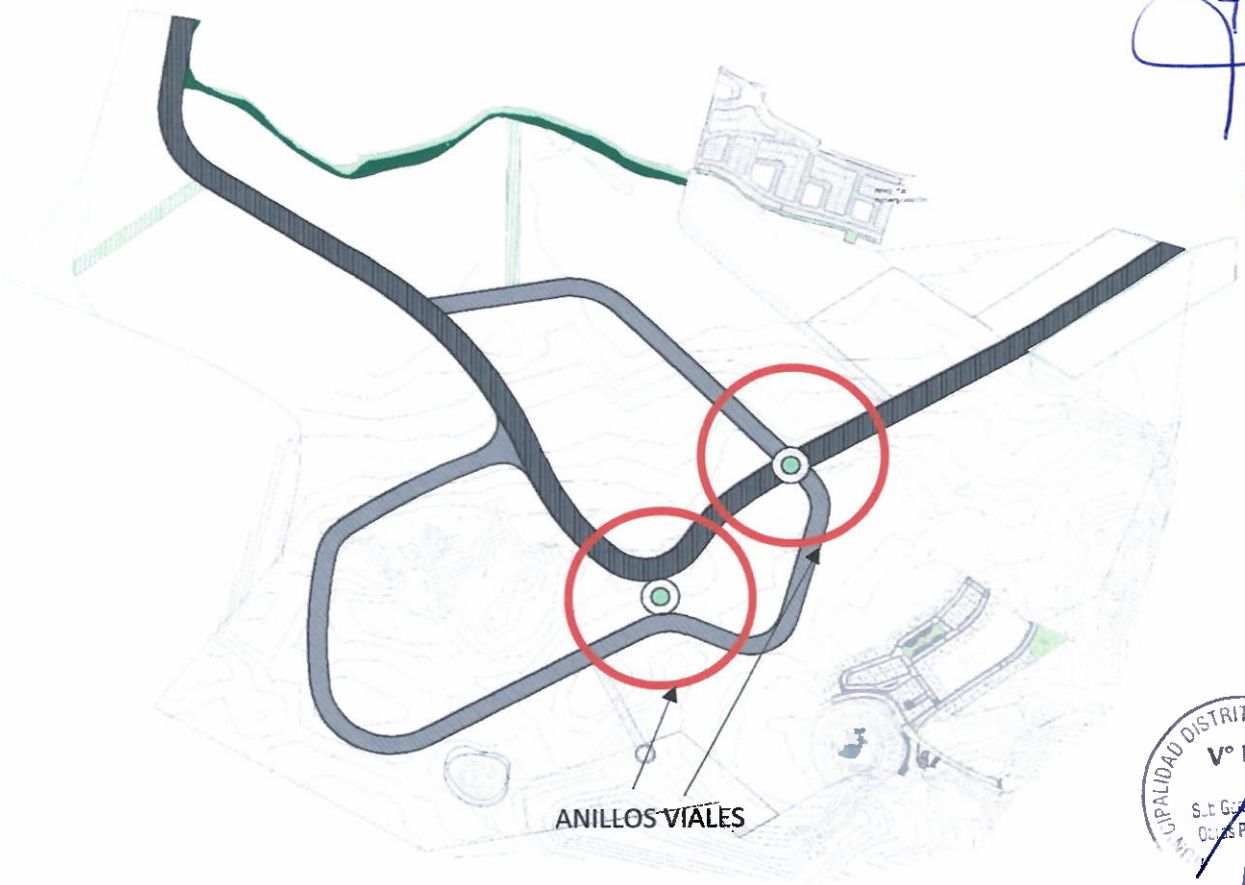


IMAGEN 69: ROTONDAS

o Las rotondas son ventajosas, si los volúmenes de tránsito de las ramas de rotondas con semáforo, alivian congestiones por exceso de flujos o reparto desequilibrado de la demanda por rama.

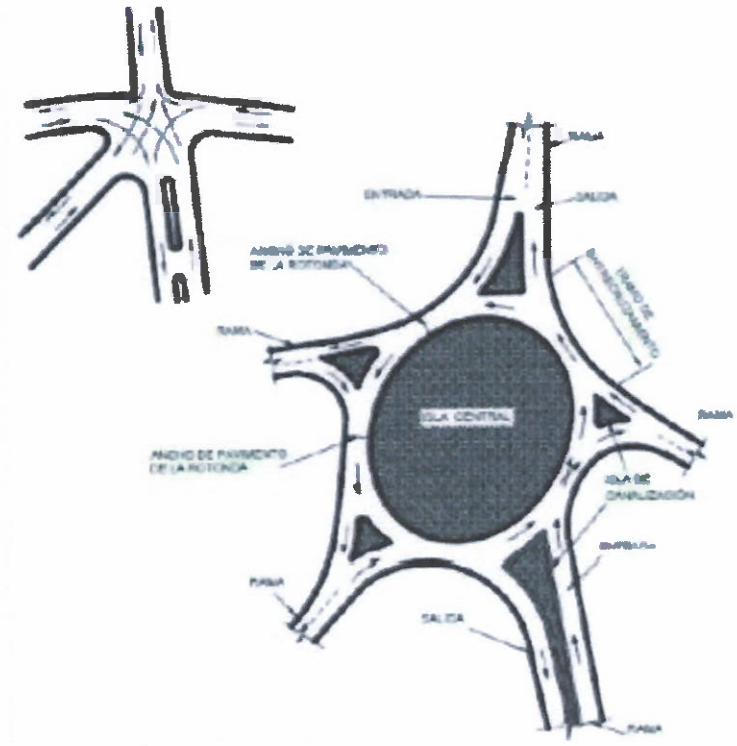


IMAGEN 70: TIPO DE ROTONDA

- **ELEMENTOS DE DISEÑO EN ROTONDAS**

El diseño de este tipo de solución, debe basarse en los estudios de tráfico correspondientes, en lo pertinente a la capacidad de la rotonda y el dimensionamiento de las secciones de entrecruzamiento, para lo cual puede seguirse el siguiente procedimiento:

- Se propone una longitud de la sección de entrecruzamiento compatible con la geometría de la solución.
- Se determina la capacidad de cada sección de entrecruzamiento propuesta.

- Se compara dicha capacidad con el volumen de demanda de entrecruzamiento.

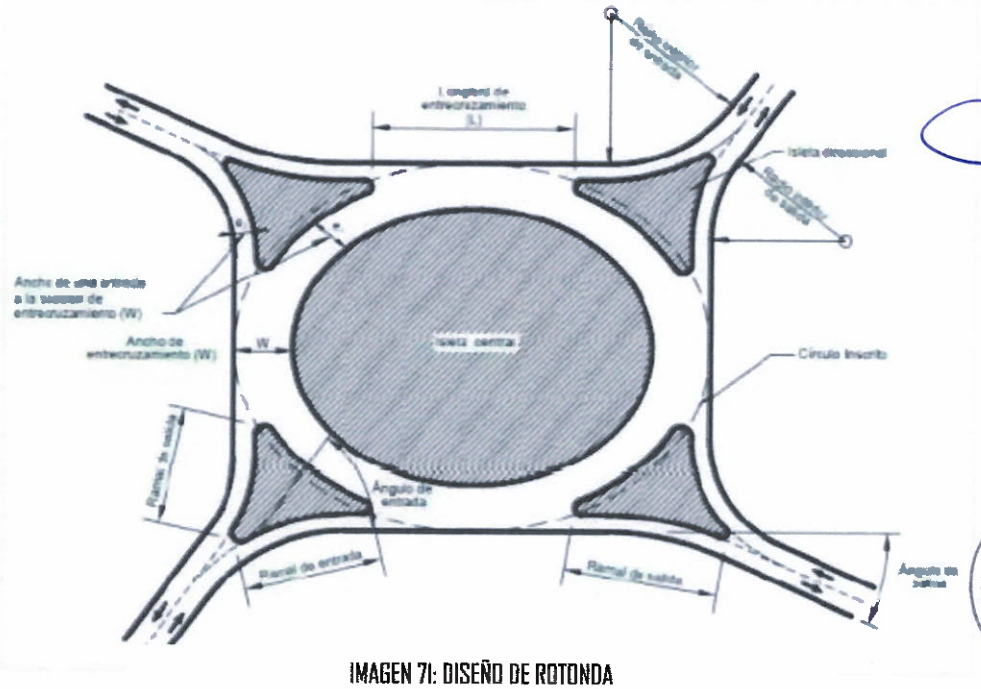


IMAGEN 71: DISEÑO DE ROTONDA

a) Islas Direccionales

El dimensionamiento de las islas direccionales será consecuencia de la geometría general de la solución; sin embargo, éstas deben tener como mínimo entre 4.50 m2 y 7.00 m2.

- Ramales de entrada y salida. Para el diseño de los ramales de entrada y salida, se
- aplicarán los criterios y dimensiones mínimas establecidas en el presente Manual, en lo relativo a anchos de calzada, bermas, peraltes, visibilidad y radios mínimos en
- función de la Velocidad de Diseño adoptada.

b) Demarcación Para Intersecciones Tipo Rotonda O Glorieta

Son un conjunto de marcas, símbolos, letras y leyendas en el pavimento que deben diseñarse de manera integral, para que corresponda al diseño geométrico y el uso previsto de una rotonda o glorieta.

Las marcas, símbolos, letras y leyendas en los accesos a una Rotonda y en los carriles giratorios, deben ser compatible entre sí. Dentro de las zonas o áreas que abarca la Rotonda y sus accesos de ingreso y salida, está prohibido los paraderos de vehículos de servicio público en general, como mínimo a 100.00 m. antes del ingreso y salida de la misma.

La indicada demarcación en el pavimento, será complementada con marcas elevadas, señalización vertical y demás dispositivos de control del tránsito correspondientes.
Las rotondas o glorietas que cuenten con terreno natural se complementarán con áreas verdes (vegetación natural de la zona).

IMAGEN 72.: VISTA 3DDE ANILLO VIAL, INTERSECCION DE VIA PRIMARIA CON VIA SECUNDARIA

c) Isletas

Las isletas son elementos básicos para el manejo y separación de conflictos y áreas de maniobras en las intersecciones. Las isletas son zonas definidas situadas entre carriles de circulación, cuyo objeto es guiar el movimiento de los vehículos, servir de refugio a los peatones y proporcionar una zona para la ubicación de la señalización y la iluminación.

Las isletas pueden estar físicamente separadas de los carriles o estar pintada estar pintadas en el pavimento.

- Tipos Direccionales.

Direccionales: Son de forma triangular, sirven de guía al conductor a lo largo de la intersección indicándole la ruta por seguir.

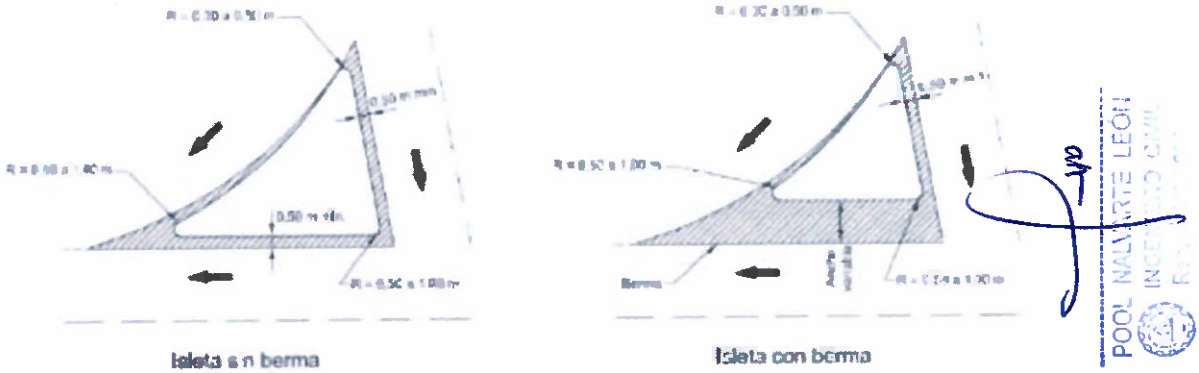


IMAGEN 73: DISEÑO DE ISLETA

Separadoras. Tienen forma de lágrima y se usan principalmente en las cercanías de las intersecciones, en carreteras no divididas.

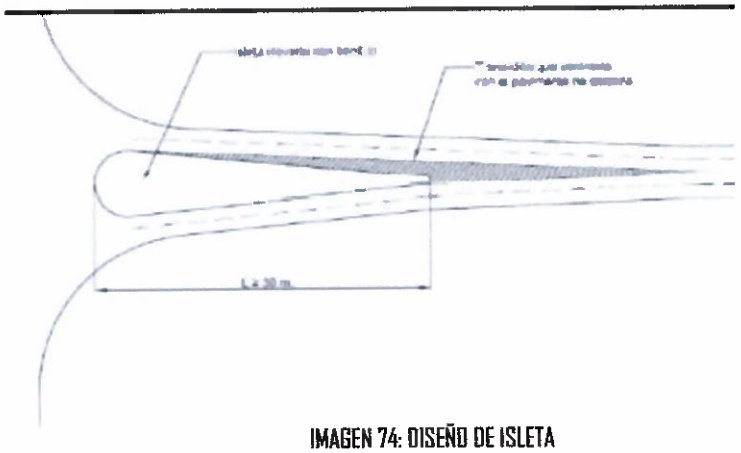


IMAGEN 74: DISEÑO DE ISLETA

d) Criterios de diseño

Las isletas direccionales deben ser lo suficientemente grandes para llamar la atención de los conductores. Deben tener una superficie mínima de cuatro con cinco metros cuadrados (4.5 m2) preferiblemente siete metros cuadrados (7.0 m2). A su vez, los triángulos deben tener un lado mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) y preferiblemente de tres metros con sesenta centímetros (3.60 m). Las isletas separadoras deben tener una longitud mínima de treinta metros (30 m) y preferiblemente de cien metros (100 m) o más, sobre todo cuando sirven a su vez para la introducción de un carril de giro. Si no pudieran tener la longitud recomendada deben ir precedidas de un pavimento rugoso notorio, resaltos sobre la calzada o, al menos, de marcas menos, de marcas bien conservadas sobre el sobre el pavimento. Cuando coincidan con un punto alto del Cuando coincidan con un punto alto del trazado en perfil o del comienzo de una o del comienzo de una curva horizontal, la isleta se debe prolongar lo necesario para hacerla claramente visible a los conductores que se aproximan.

IMAGEN 75: VISTA 3DDE ANILLO VIAL, INTERSECCION DE VIA PRIMARIA CON VIA SECUNDARIA

IMAGEN 76: VISTA 3DDE ANILLO VIAL, INTERSECCION DE VIA PRIMARIA CON VIA SECUNDARIA

4.6 Acceso a servicios Públicos

4.6..1 Servicio de agua y alcantarillado

Actualmente el servicio de agua será de pozo propio y desagüe (desembocará hacia la laguna de oxidación de Subtanjalla)

Los accesos a estos servicios básicos se harán a través de esta vía, hacia los diversos sectores propuestos en PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704.

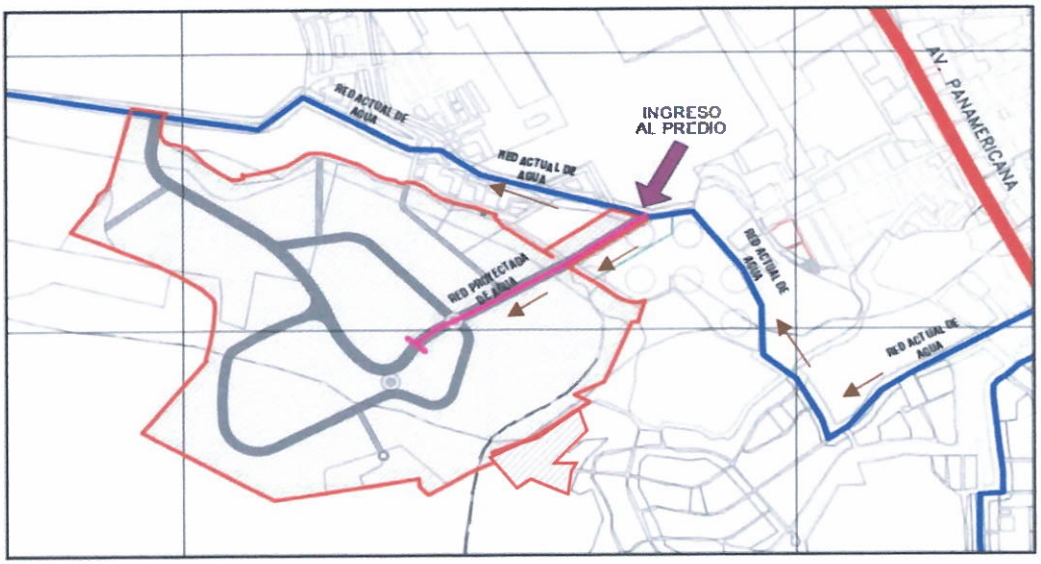


IMAGEN 77: PROYECCION DE RED DE AGUA

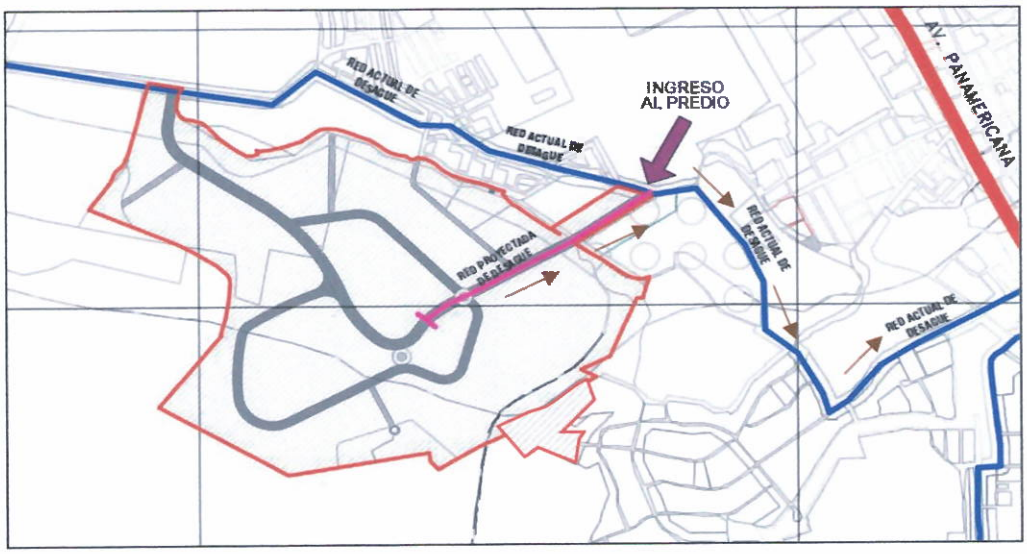


IMAGEN 78: PROYECCION DE RED DE DESAGUE

4.6..2 Servicio de electricidad

Actualmente el servicio de electricidad pasa por la Av. Miami Beach con destino a las Habilitaciones Urbanas cercanas.

El acceso a este servicio básico se hará a través de esta vía, hacia los diversos sectores propuestos en PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, de La reserva.

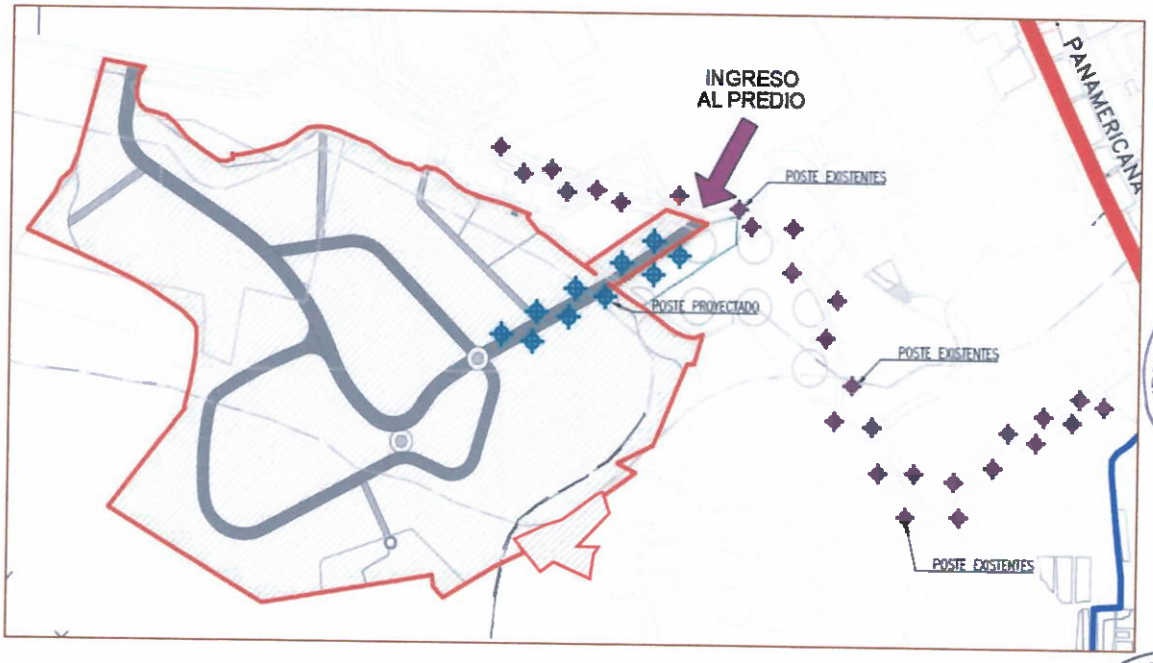


IMAGEN 79: PROYECCION DE RED DE ELECTRICIDAD

4.6.3. Servicio de recojo de residuos sólidos

Actualmente el servicio de recojo de residuos sólidos pasa por la Av. Miami Beach con destino a las Habilitaciones Urbanas cercanas.
El acceso a este servicio básico se hará a través de esta vía, hacia los diversos sectores propuestos en PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, de La reserva.

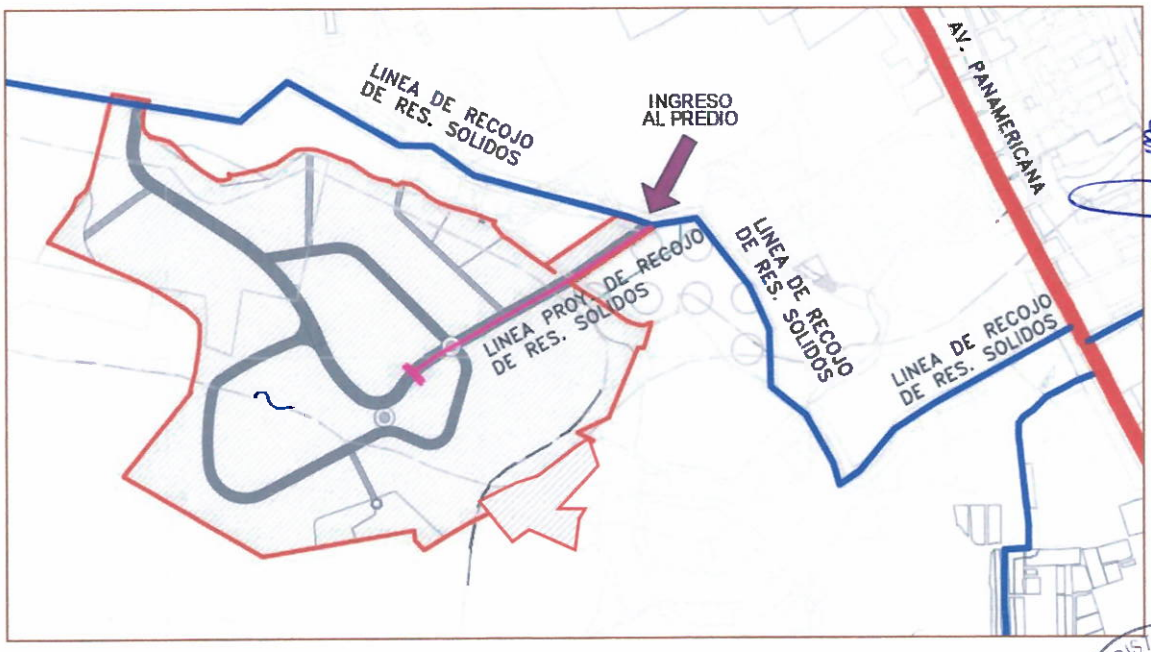


IMAGEN 80: PROYECCION DE RED DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS

4.6.4. Bienes culturales materiales, inmateriales y/o áreas arqueológicas protegidas:

Se observa que el predio se encuentra afecto únicamente por el ámbito directo del Patrimonio Inmaterial de la festividad de Luren, no encontrándose dentro de áreas de conservación arqueológica ni de patrimonio histórico, colonial o republicano. En ese sentido, se sustenta la propuesta de crear suelo urbanizable para el desarrollo residencial. El mapa ha sido obtenido de fuente oficial del Ministerio de Cultura.

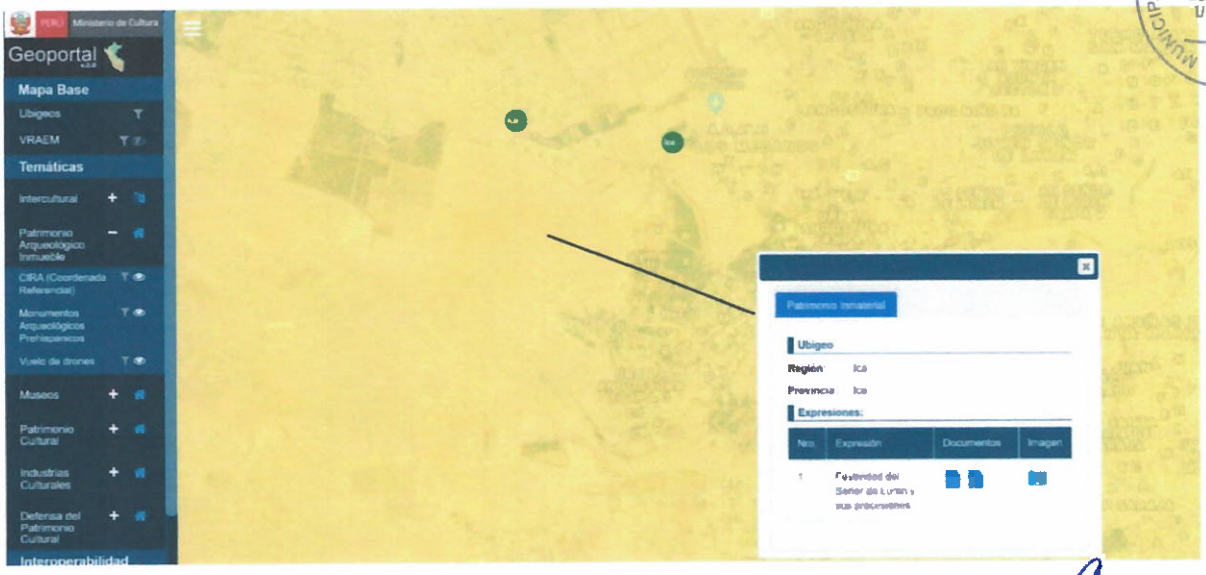


IMAGEN 81: BIENES CULTURALES MATERIALES, INMATERIALESY/O ARQUEOLOGICOS

4.6.4. Áreas naturales protegidas:

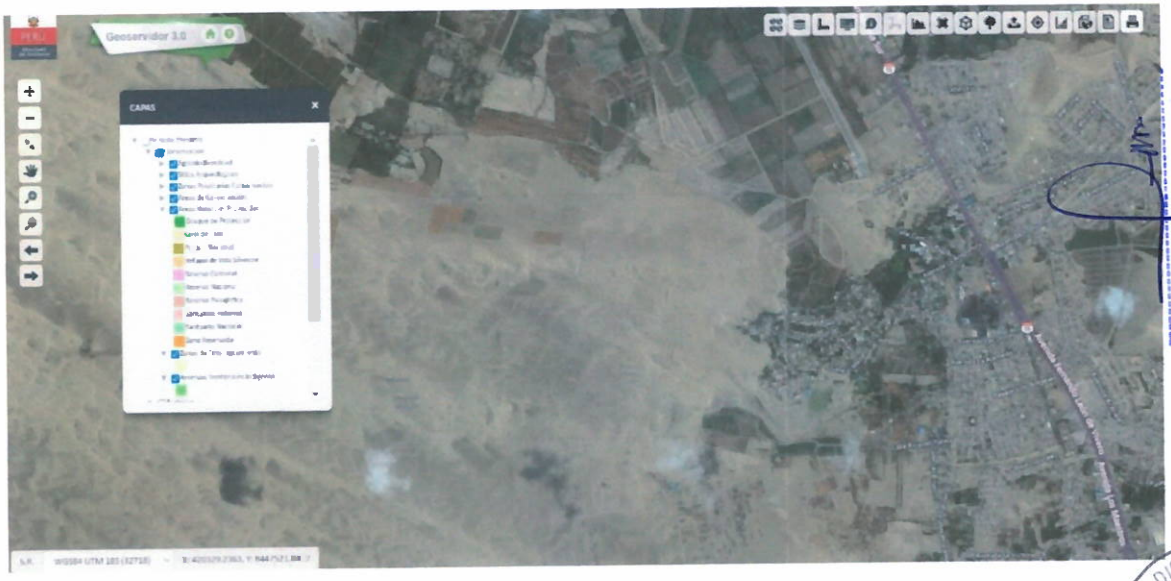


IMAGEN 82: AREAS NATURALES PROTEGIDAS

De acuerdo a la fotografía satelital y consulta establecida en los mapas oficiales del Ministerio del Ambiente, el predio no se cuenta dentro de áreas protegidas mediante dispositivo legal en el marco de la Ley 26834 que establece que: *Las Áreas Naturales Protegidas son los espacios continentales y/o marinos del territorio nacional, expresamente reconocidos y declarados como tales, incluyendo sus categorías y zonificaciones, para conservar la diversidad biológica y demás valores asociados de interés cultural, paisajístico y científico, así como por su contribución al desarrollo sostenible del país.* Dicho esto, se realiza la comparación con el Mapa de áreas protegidas del SERNAMP, con lo que se obtiene el mismo resultado: el área del PI no se encuentra en zonas de reserva paisajística, garantizando su uso urbanizable.

IMAGEN 83: AREAS NATURALES PROTEGIDAS

IMAGEN 84: VISTA SATELITAL

Como se evidencia, las únicas áreas protegidas en la región Ica son: El área de conservación regional de Huacachina, la Reserva Nacional de Paracas y la Reserva de San Fernando, cuyo ámbito no afecta al predio solicitud del PI. En ese sentido y evidenciado ello, el suelo puede ser reajustado con el fin de desarrollar proyectos inmobiliarios conforme lo establece el DS 022-2016-VIVIENDA.

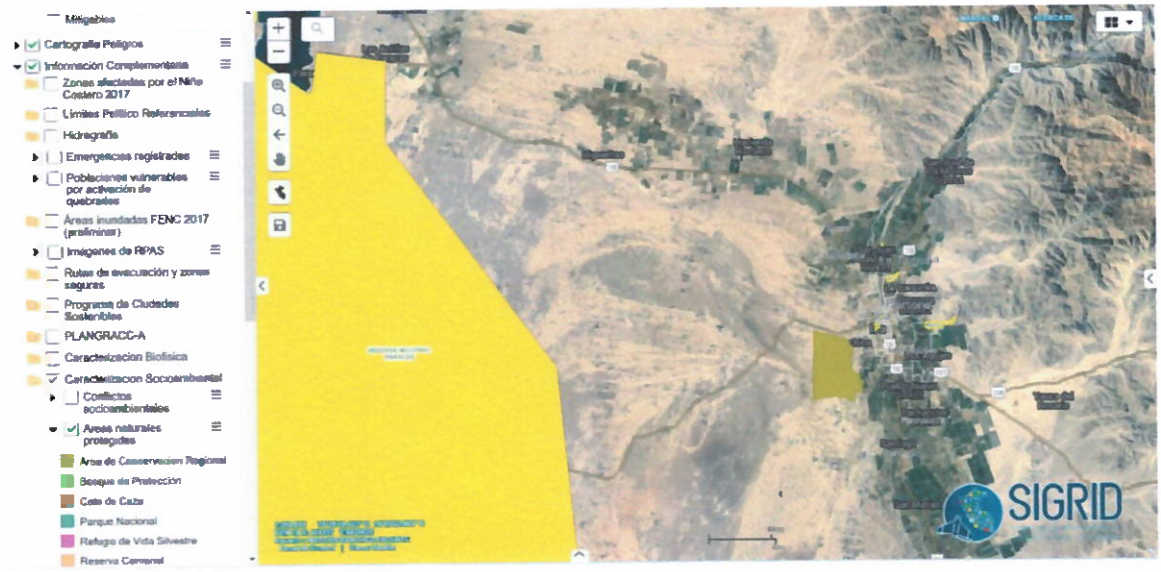


IMAGEN 85: AREAS NATURALES PROTEGIDAS

V. REGLAMENTO SECTORIAL DE CONSTRUCCIONES

Normas generales aplicables a las obras privadas dentro del ámbito del: PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704.

NORMAS APLICABLES A LAS OBRAS PRIVADAS
Artículo 1º- ALTURAS DE EDIFICACIONES

1.1. NIVEL DE REFERENCIA (+ 0.15):
El nivel de referencia se tomará en la vereda adyacente más próxima, en el punto medio de la longitud producto de la proyección de los lados del lote hacia la vereda.

1.2. LOTES DE UN PISO
Toda edificación que sea propuesta de un piso podrá tener hasta una altura máxima de 7.80m sobre el nivel de referencia (+0.15), es permitido construir un semisótano y terraza en el techo. En los 7.8m está incluido el semisótano y la terraza.

1.3. LOTES DE DOS PISOS
Toda edificación que sea propuesta de dos pisos completos podrá tener una altura máxima de 8.15m sobre el nivel de referencia (+0.15), es permitido construir un semisótano o terraza en el techo, mas no ambos.

1.4. SEMI SÓTANOS:
La altura máxima permitida debajo del nivel de referencia (+ 0.15) será 1.40m. y por encima del nivel de referencia de 1.40m, permitiéndose construir como máximo un semisótano al 60% del área de total del terreno, respetando los retiros de cada lado.

1.5. TERRAZAS:
La altura máxima permitida para terraza en la azotea es de 2.50m. para uso social exclusivamente. No se permiten terrazas frontales en el primer piso.

Artículo 2º- RETIROS MINIMOS

El retiro es la separación entre el límite de propiedad y el punto más saliente de la edificación.

2.1. RETIRO PRIMER y SEGUNDO PISO:

Toda edificación deberá tener como retiros mínimos, por el frente 2,00m, para los laterales de 1.00m cada uno y por el lado posterior de 1,50m.

2.2. USOS DE LOS RETIROS:

El delantero o frontal puede ser usado para estacionamiento de autos, y el posterior o los laterales para patios, lavandería o tendales, en caso de ser para este uso se deberá semicerrar únicamente con muretes de h=2.10m como máximo, para evitar el registro visual externo. En ningún caso se permitirá cerrar completamente el retiro frontal como cochera. Es permitido edificar el segundo piso dejando los 2,00m de retiro frontal con una cochera semitechada o edificar una cochera techada dentro del volumen de construcción dejando libre el retiro frontal.

2.3. VOLADOS

El volado máximo sobre las áreas de retiro no podrá ser mayor a 0.50 m., conforme se establece para estos casos en el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Plan de desarrollo urbano de la provincia de Ica. No están permitidos los volados fuera del límite de propiedad. En caso de por efectos Arquitectónicos se quiera hacer volados más largos en el segundo nivel, se tendrá que retroceder el primer piso para lograr el efecto planteado.

2.4. OTROS USOS Y CONSTRUCCIÓN EN RETIROS

2.4.1. USOS

Los retiros podrán ser utilizados como estacionamientos abiertos, jardín, terraza (no frontal en primer piso) o piscina.

Los estacionamientos deberán tener piso de jardín con grass block o huellas vehiculares.

Asimismo, deberá indicarse la senda peatonal de acceso a la vivienda.

2.4.2. TECHADO

Sólo se podrá techar los retiros con techos virtuales calados.

Artículo 3º-TERRAZAS

3.1. TECHADO

Se permitirá techar las terrazas con elementos ligeros virtuales tales como pérgolas, sol y sombras, celosías, ramadas y con estructuras de lona tensionadas, pudiendo ser recubiertos cuando sea el caso, con material translúcido (cristal templado, policarbonato, etc.). No se permitirá calaminas o similares.

Las columnas de apoyo de estos techos virtuales pueden ser circulares con un diámetro máximo de 12" ó 30cm, si son cuadradas dimensiones máximas de 10" X 10" ó 25cm x 25cm.
Cuando el techo ligero de la terraza tenga una doble altura, las columnas de apoyo en el primer piso deberán estar ubicadas a 2.00m desde el límite de propiedad.

No están permitidos que estos techos virtuales sean inclinados.

3.2. AZOTEA:

Es permitido construir dos pisos como máximo. En el caso de uso de azoteas, está permitido el uso de terraza techada hasta el 40% del área total, de la azotea.

Artículo 4º-MATERIALES Y ACABADOS EN EXTERIORES

Las restricciones del presente artículo se aplican a todas las superficies exteriores visibles de la edificación.

4.1. FACHADA:

Quedan prohibidos los cerámicos y porcelanatos como acabados en cualquier parte de las fachadas.

4.2. COLOR:

Se podrán usar los siguientes colores:
Catálogo Pinturas Vencedor Supermate "A"

Se permite el blanco en el 100% de la casa y/o con combinaciones en porcentajes menores, pudiéndose usar también como detalles arquitectónicos concreto expuesto caravista en forma natural, ladrillo rococho, madera natural, tarrajeo texturado planchado o piedra natural tipo talamolle o huancavelicana, siempre y cuando la suma total de estos detalles no exceda el 30% del total de cada lado de fachada.

En caso de las pinturas de otras tonalidades se sugiere usar como combinaciones los siguientes colores básicos:

Café Mediano	825
Tabaco	820
Amarillo Trópico	742
Verde Olivo	370
Canela	815
Gris Oriente	427

Se sugiere no matizar colores básicos entre sí, tratando de rebajarlos únicamente con blanco para evitar decoloraciones poco agradables. El color de los elementos decorativos tales como toldos será de color blanco hueso o crudo.

4.3. CARPINTERIA EXTERIOR:

La carpintería deberá ser de madera natural. De requerirlo el proyecto, está podrá ser teñida color nogal (marrón oscuro) no negro o desteñida (tipo wash) sin color. No se permitirá el uso de carpintería de aluminio ni de rejas metálicas de seguridad. En el caso de los elementos de fijación y accesorios estos podrán ser de aluminio o acero inoxidable. La carpintería no podrá ser de dinteles curvos (arqueados). No podrá ser pintada, ni tener molduras. El uso de cristal templado será transparente, en los casos de baños con frente a la calle o puertas principales de ingreso se podrá usar cristal arenado.

POOL NAVARRETE LEON INGENIERO CIVIL Reg. CIP 230517

4.4 PUERTAS AUXILIARES:

Se consideran puertas auxiliares a todas aquellas visibles en las fachadas exteriores que se utilizan para el ingreso de personal de servicio, depósitos, etc.
Estas puertas podrán ser de madera natural o pintadas al duco blanco. No se permitirá ningún otro tipo de material.

4.5. PISOS

Sólo se podrán utilizar materiales como piedra, madera, laja, cerámicos o porcelanatos de tipo rústico, mate. No se permitirá ningún tipo de porcelanato o cerámico brillante salvo baños y cocina.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO V° B° Sub Gerencia de Obras Privadas

4.6. ILUMINACION

No está permitida la luz fría (blanca) en exteriores e interiores que sean visibles desde el exterior. Se deberá utilizar iluminación cálida para dar "calidez" a la urbanización.

4.7. MATERIALES

Se puede utilizar en exteriores muros de mampostería (boleados, tarrajeados y pintados) y cristal templado incoloro.
Se podrán utilizar otros materiales hasta un máximo del 20% de la fachada, estos materiales son: piedra, concreto expuesto o pulido, microcemento en tonos grises y madera. Las columnas de los techos de madera podrán ser de madera o concreto. Zócalos externos de piedra o cemento pulido.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO

4.8. TARRAJEO

El tarrajeo general deberá ser frotachado liso.
Nota: es obligación de cada propietario tarrajear y pintar todo muro que quede expuesto al exterior de su casa, incluidos los muros colindantes a los lotes vecinos que no estén construidos.

4.9. OTROS

Todas las cajas de pase eléctricas, llave de agua y gas en las fachadas, deberán ser cerradas con tapas de madera sólidas o con rejilla y pintadas del color de la pared donde están.

VI. CONCLUSIONES

La propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704., responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del crecimiento y desarrollo económico y agroindustrial que viene experimentando el país peruano, la ciudad de Ica como capital y como departamento. La propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas.

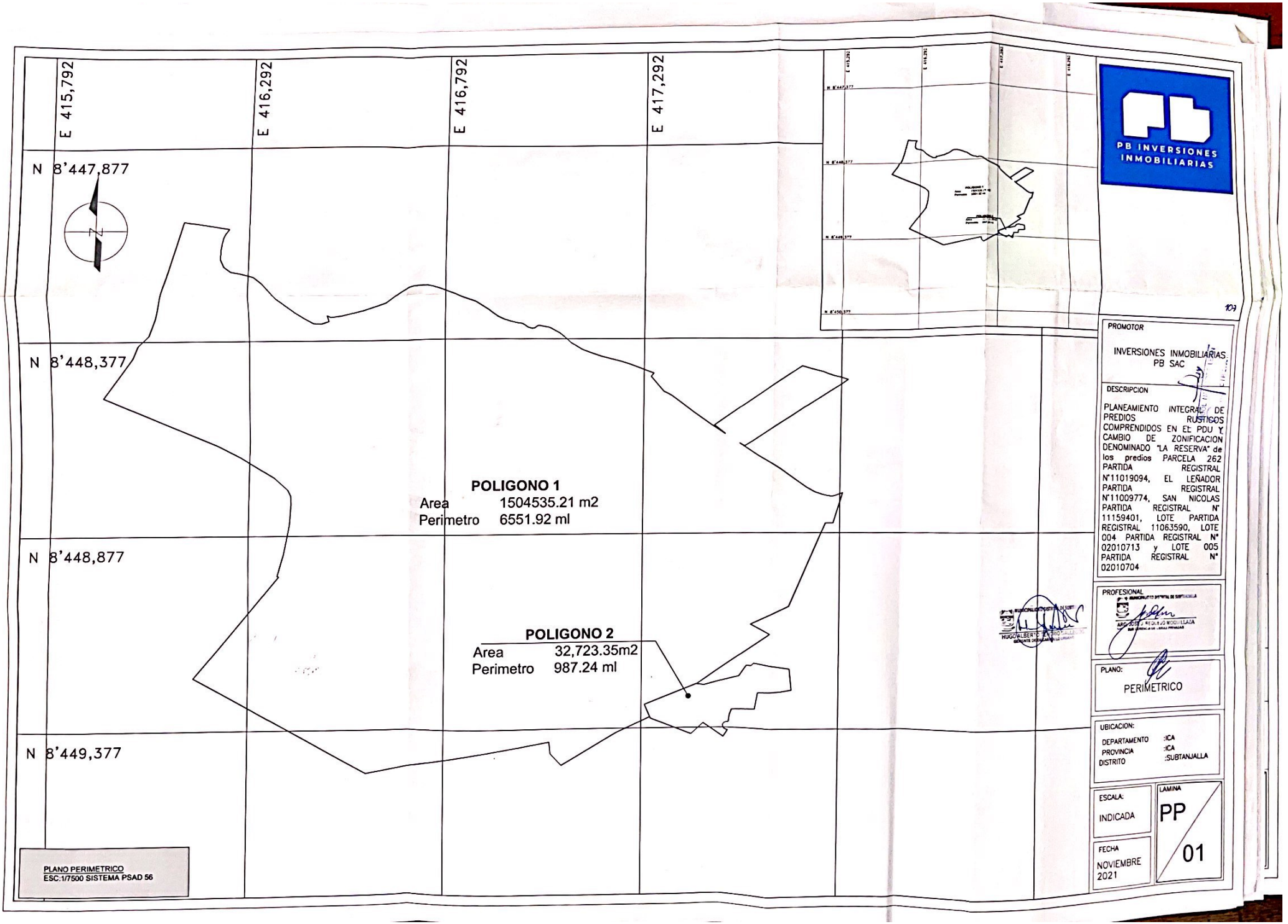
La propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704, propiciará un desarrollo urbano orientado al bienestar de la sociedad en conjunto a través de una propuesta racional que considera el desarrollo de equipamientos que complementen y garanticen calidad de vida de sus habitantes, oportunidades de trabajo, seguridad ciudadana, acceso a vivienda digna, a espacios de encuentro, recreación y esparcimiento.

La propuesta de PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL Nº 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL Nº 02010704., facilitando posteriormente la aprobación de los planeamientos integrales, proyectos de habilitación urbana y de edificación en esta importante área del sector.

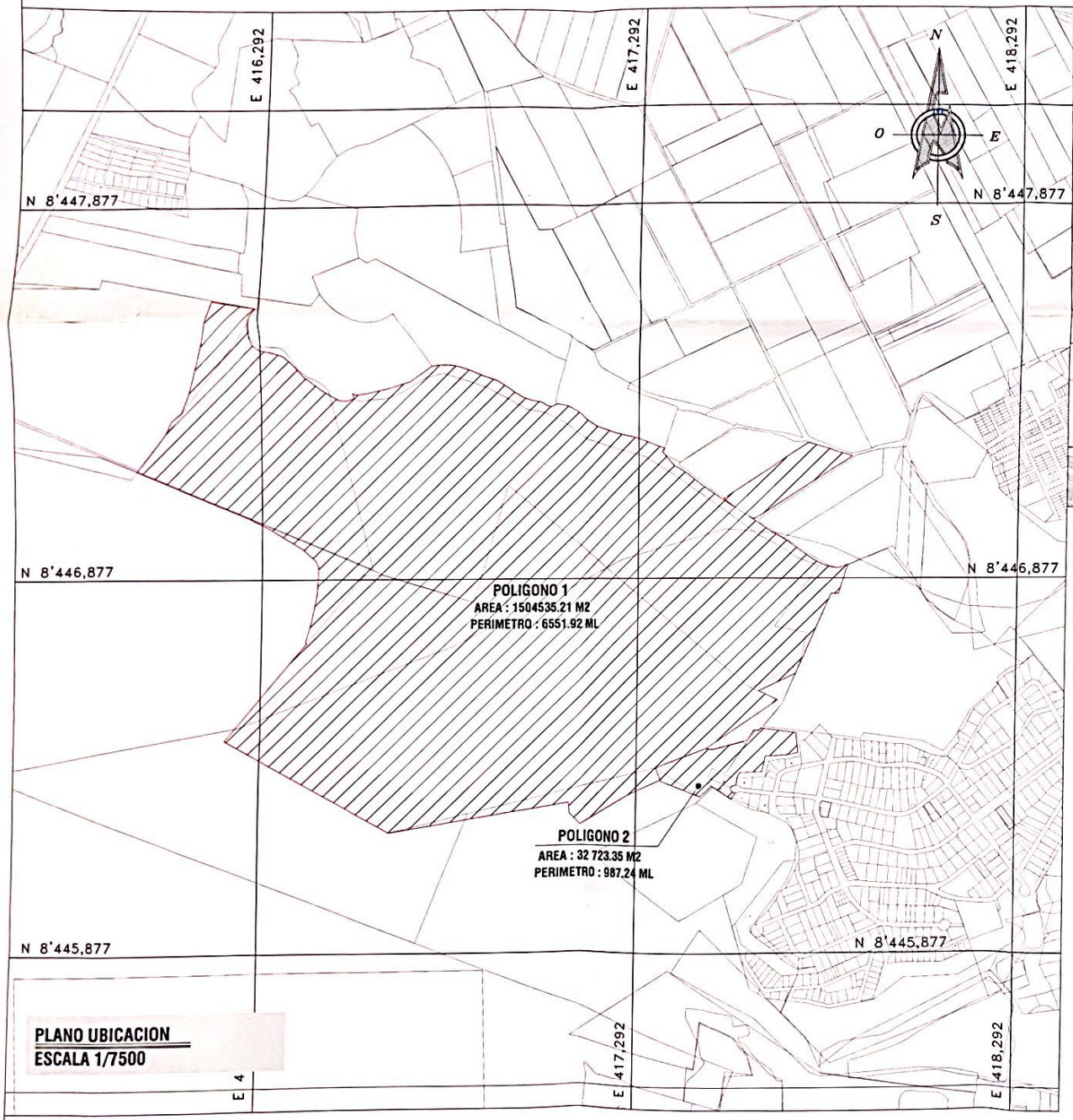
La presente propuesta es concordante con las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible **D.S.022-2016- VIVIENDA,** así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Ica

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
HUGO ALBERTO TENORIO GALLEGOS
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

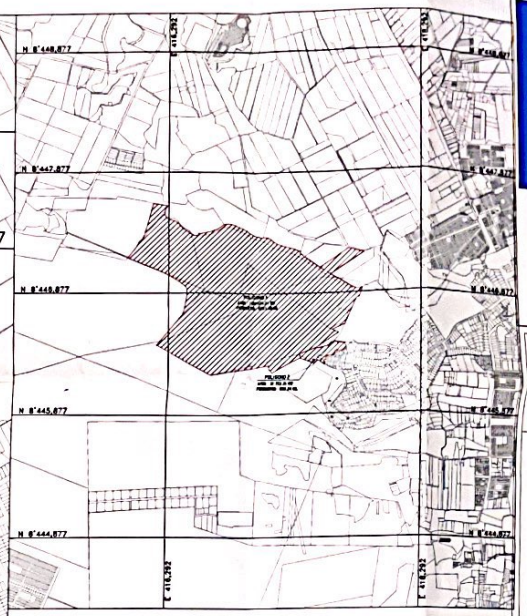
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
ARQ. JOSE J. REQUEJO MOR[illegible]LLAZA
SUB GERENCIA DE OBRA.



Escaneado con CamScanner



PLANO UBICACION
ESCALA 1/7500



PLANO DE LOCALIZACION
ESCALA 1/30,000

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB S4C

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU 4 CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:
UBICACION-LOCALIZACION

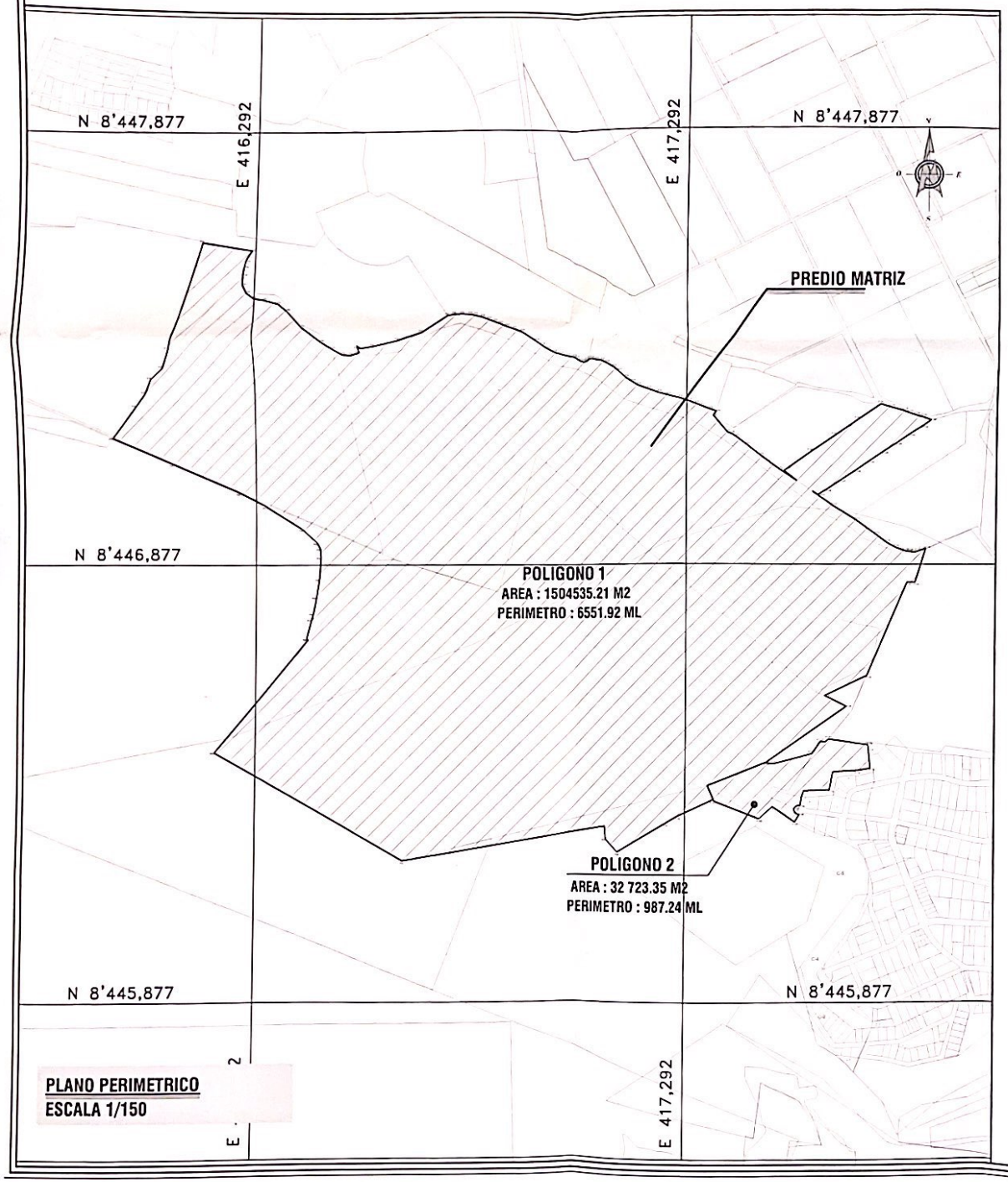
UBICACION:
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:
INDICADA

LAMINA
UL
01

FECHA
NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



Area: 1537258.56 m²
Area: 153.725856 ha
Perimetro: 7082.45 ml

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

ARQ. [illegible]

HUGO ALBERTO [illegible]

PLANO:

PERIMETRICO

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:

INDICADA

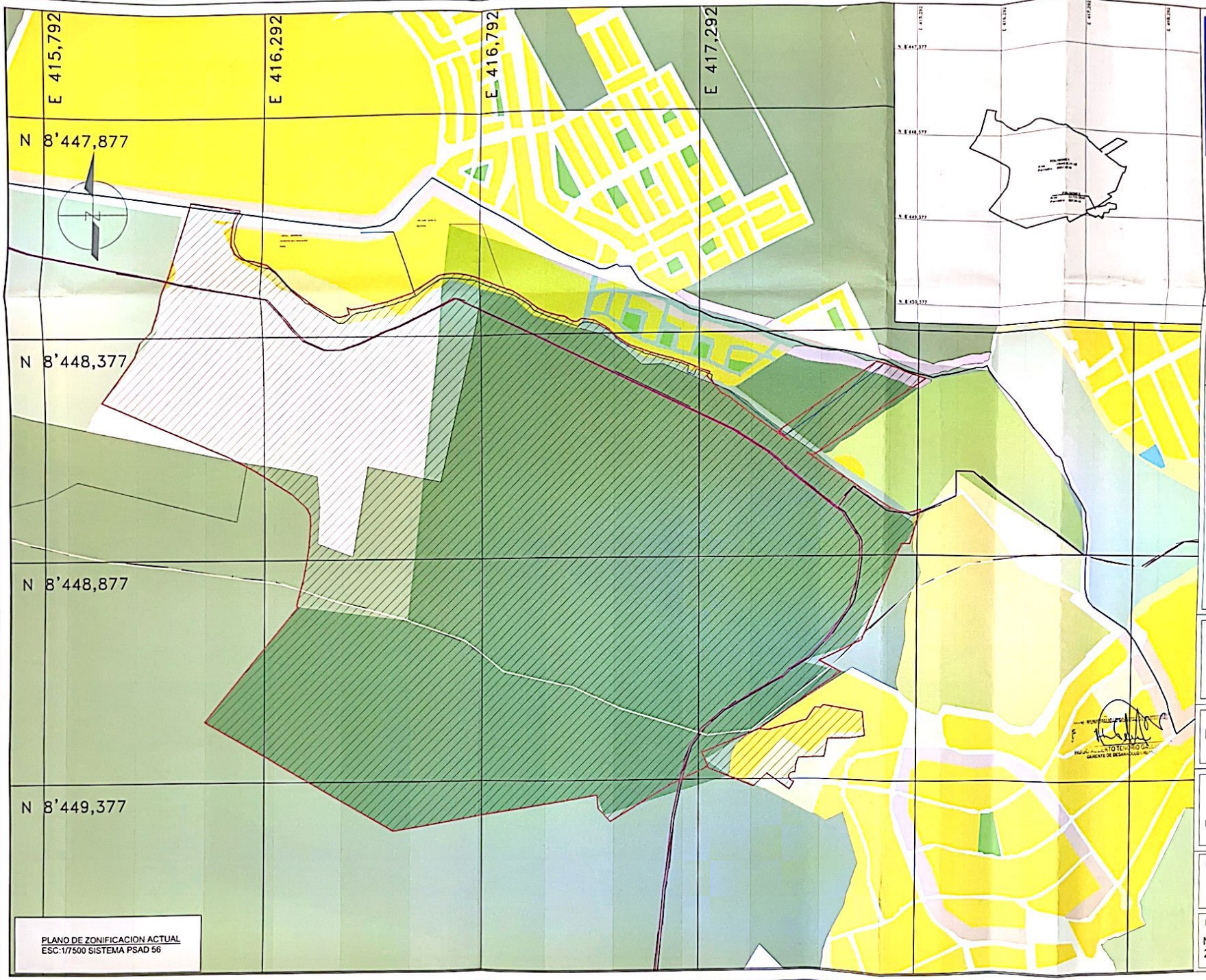
LAMINA

PP 01

FECHA

NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



PLANO DE ZONIFICACION ACTUAL
ESC:1/7500 SISTEMA PSAD 56

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

109

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

ARQ. J. PEQUEJO MODULLAZA

PLANO:

PLANO DE ZONIFICACION ACTUAL

UBICACION:

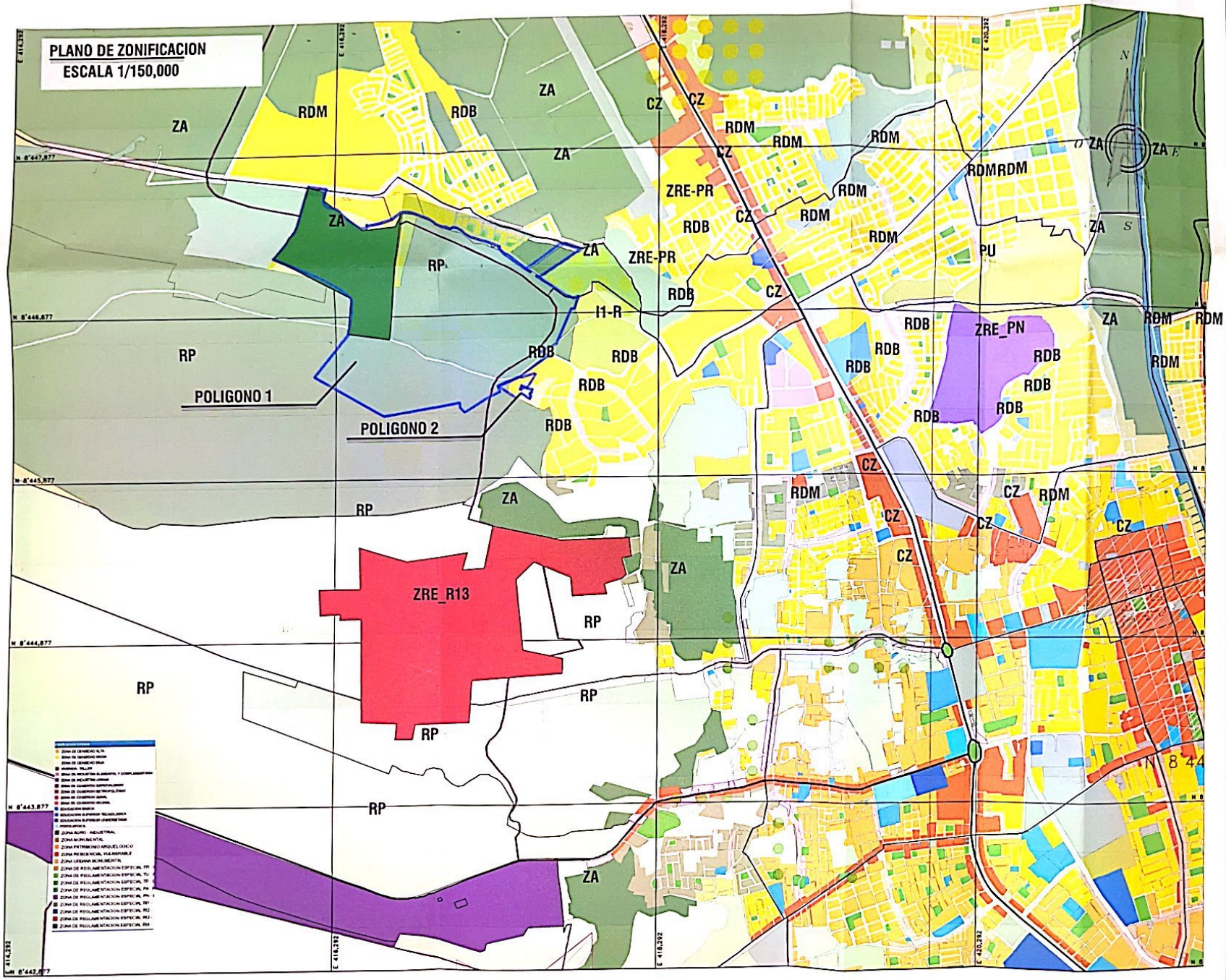
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

LAMINA: PZ / 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

10

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:

ZONIFICACION ACTUAL

UBICACION:

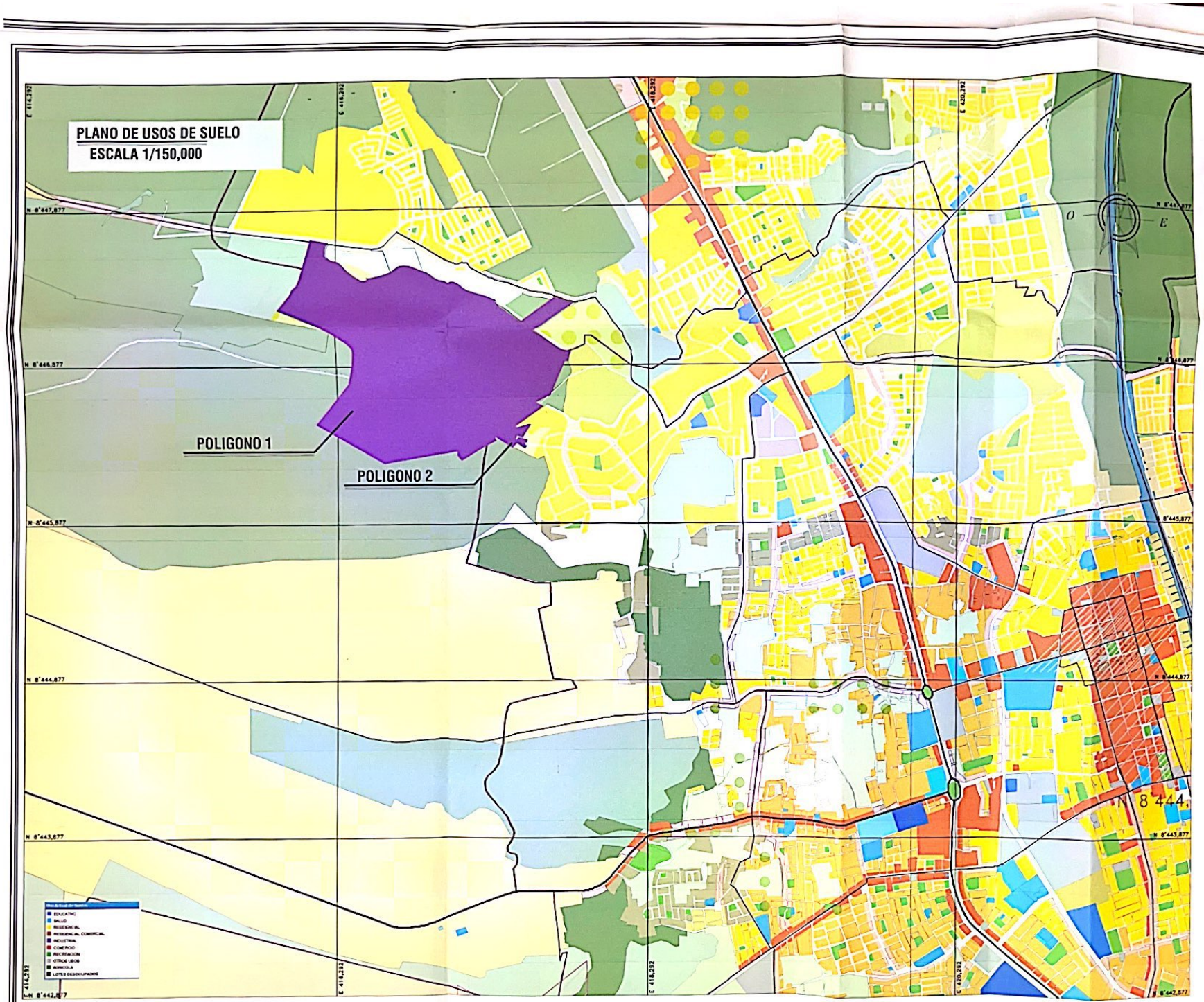
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

LAMINA: PZ 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:

USO DE SUELO

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:

INDICADA

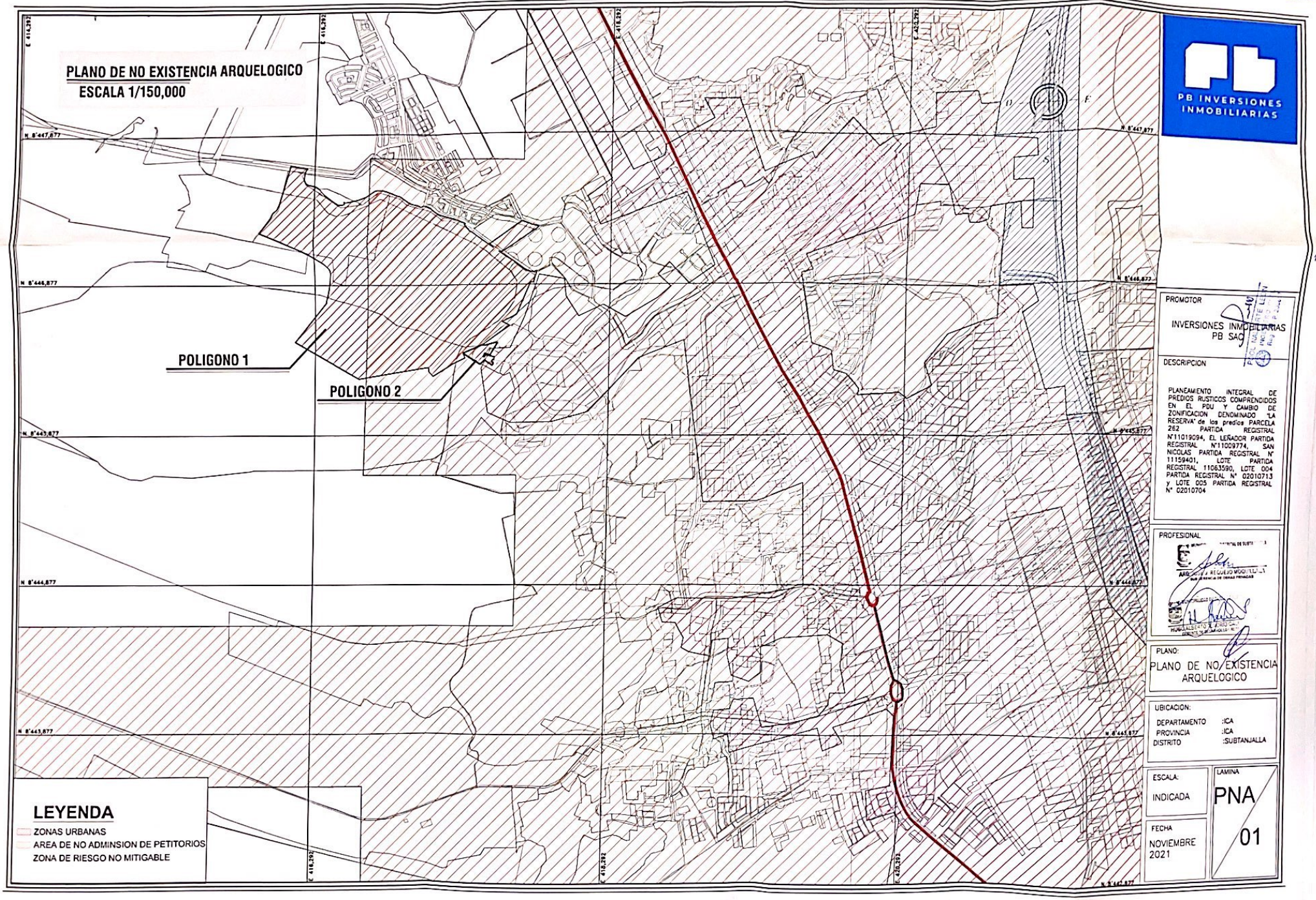
LAMINA

PU 01

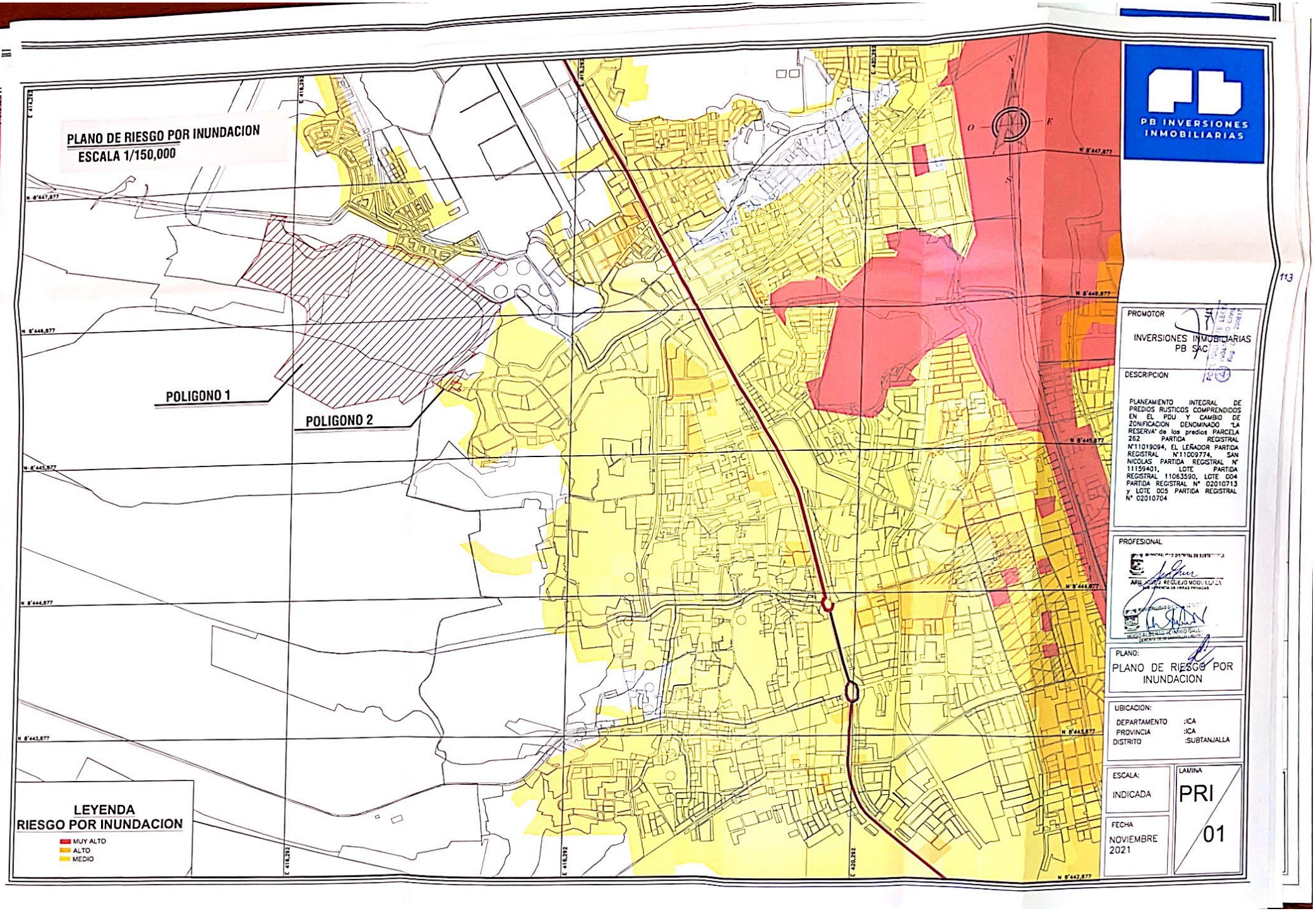
FECHA

NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner

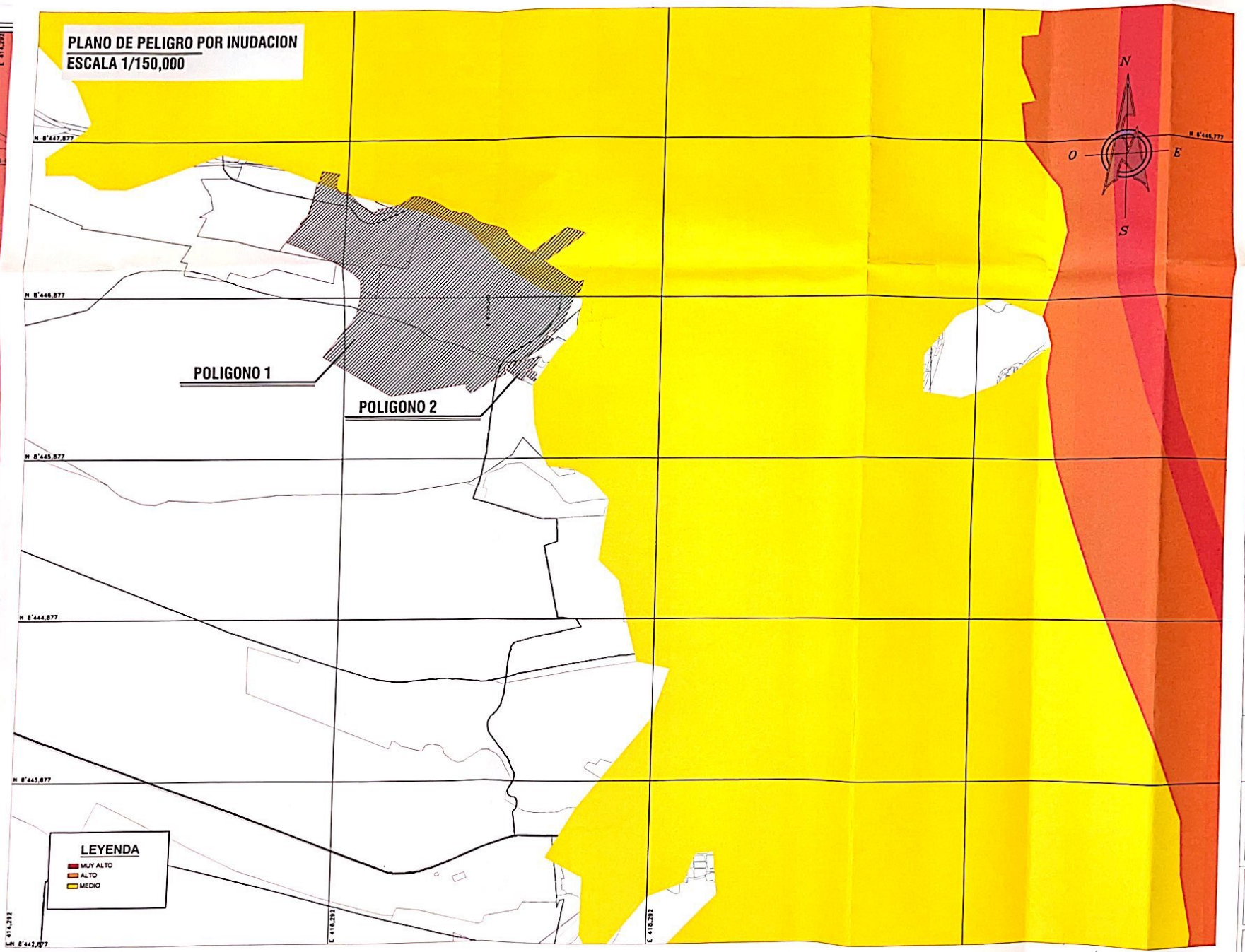


Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner

PLANO DE PELIGRO POR INUDACION
ESCALA 1/150,000



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR
INVERSIONES PB INMOBILIARIAS

DESCRIPCION
PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063570, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL
ARQ. JOSE J. REQUEJO MOQUILLAZA
HUGO ALBERTO QUISPE PAUCAR

PLANO
PELIGRO POR INUNDACION

UBICACION:
DEPARTAMENTO ICA
PROVINCIA ICA
DISTRITO SUBTANJALLA

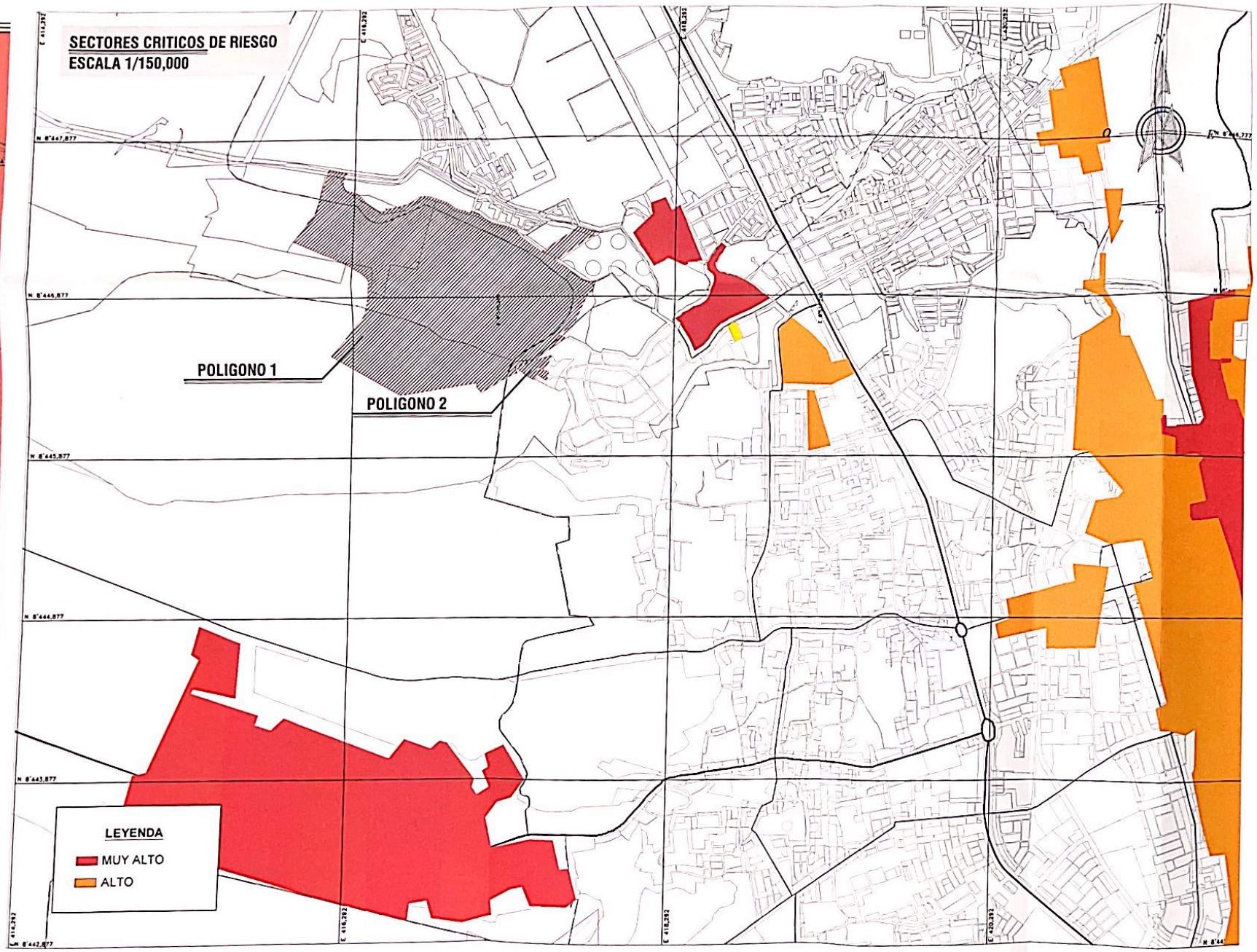
ESCALA: INDICADA

LAMINA PPI 01

FECHA NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner

SECTORES CRITICOS DE RIESGO
ESCALA 1/150,000



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR
INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION
PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PEIU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019004, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11004774 SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11067550, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO
SECTORES CRITICOS

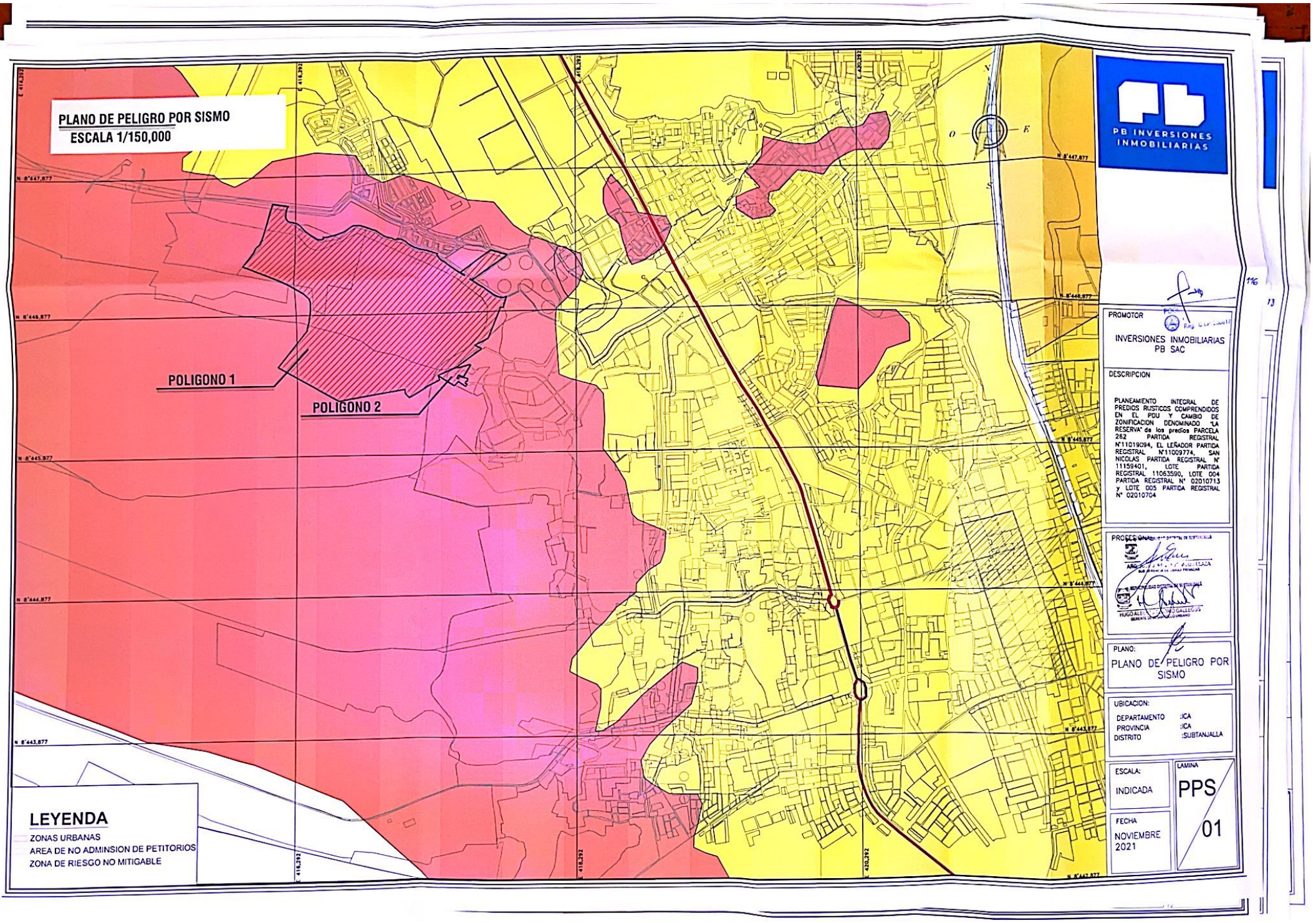
UBICACION
DEPARTAMENTO : LIMA
PROVINCIA : LIMA
DISTRITO : SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

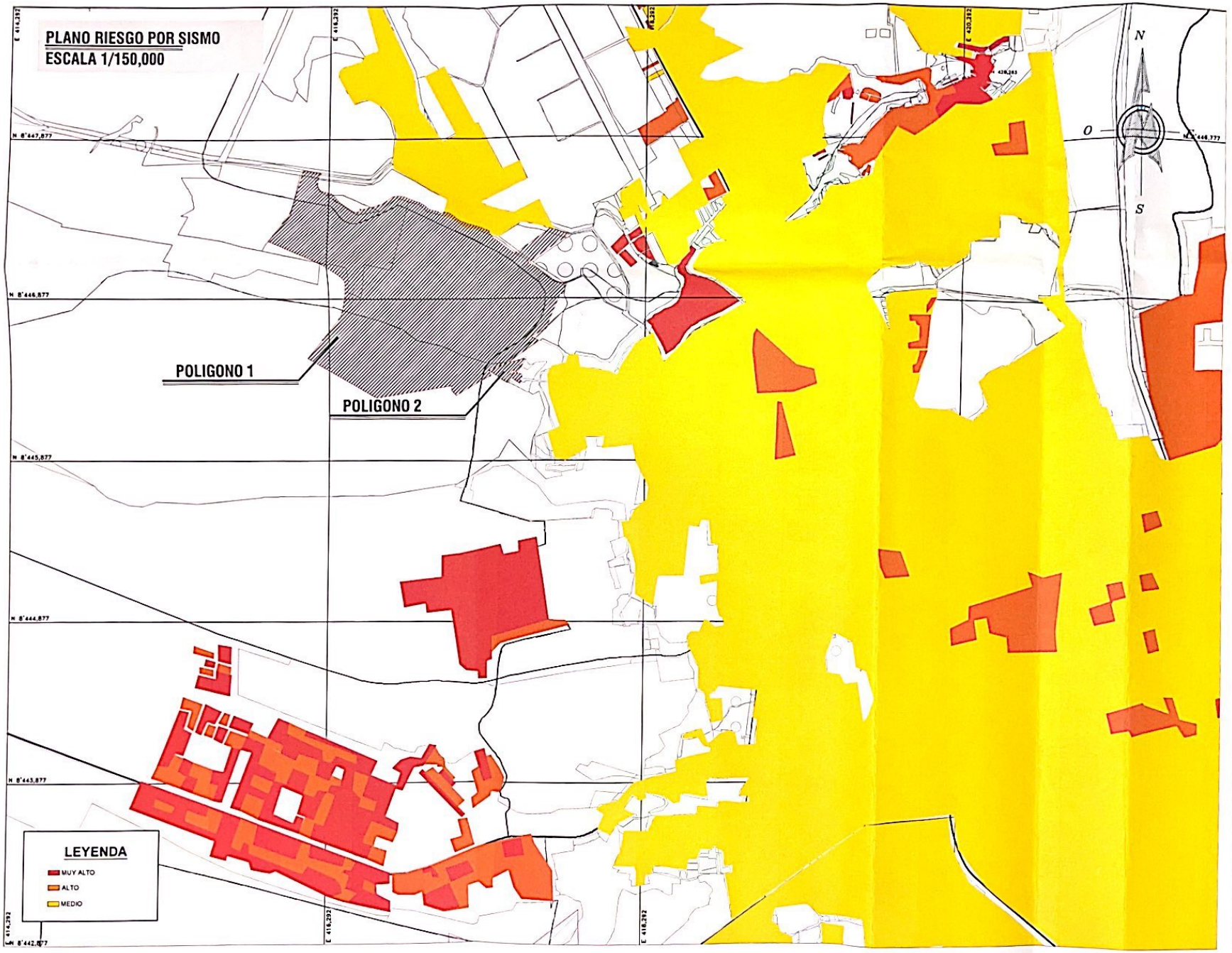
LAMINA: PSC 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR:

INVERSIONES INMOBILIARIAS

DESCRIPCION:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019014, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11047590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PLANO:

RIESGO POR SISMO

UBICACION:

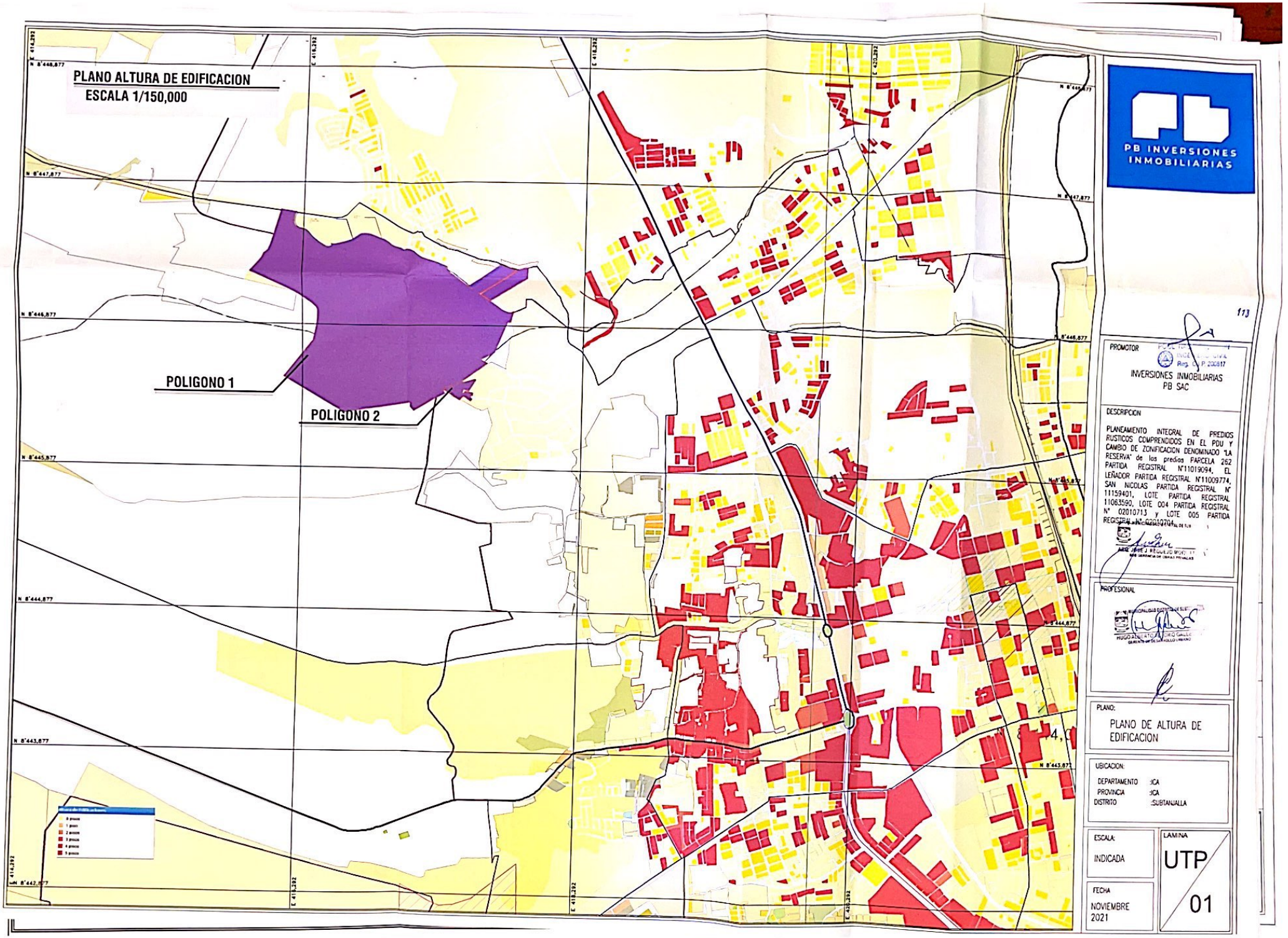
DEPARTAMENTO ICA
PROVINCIA ICA
DISTRITO SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

LAMINA: PRS 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

113

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

ARQ. JOSE J. REQUEJO MORI
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

PROFESIONAL

HUGO ALBERTO ARCOS GALLO
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

PLANO:

PLANO DE ALTURA DE EDIFICACION

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:

INDICADA

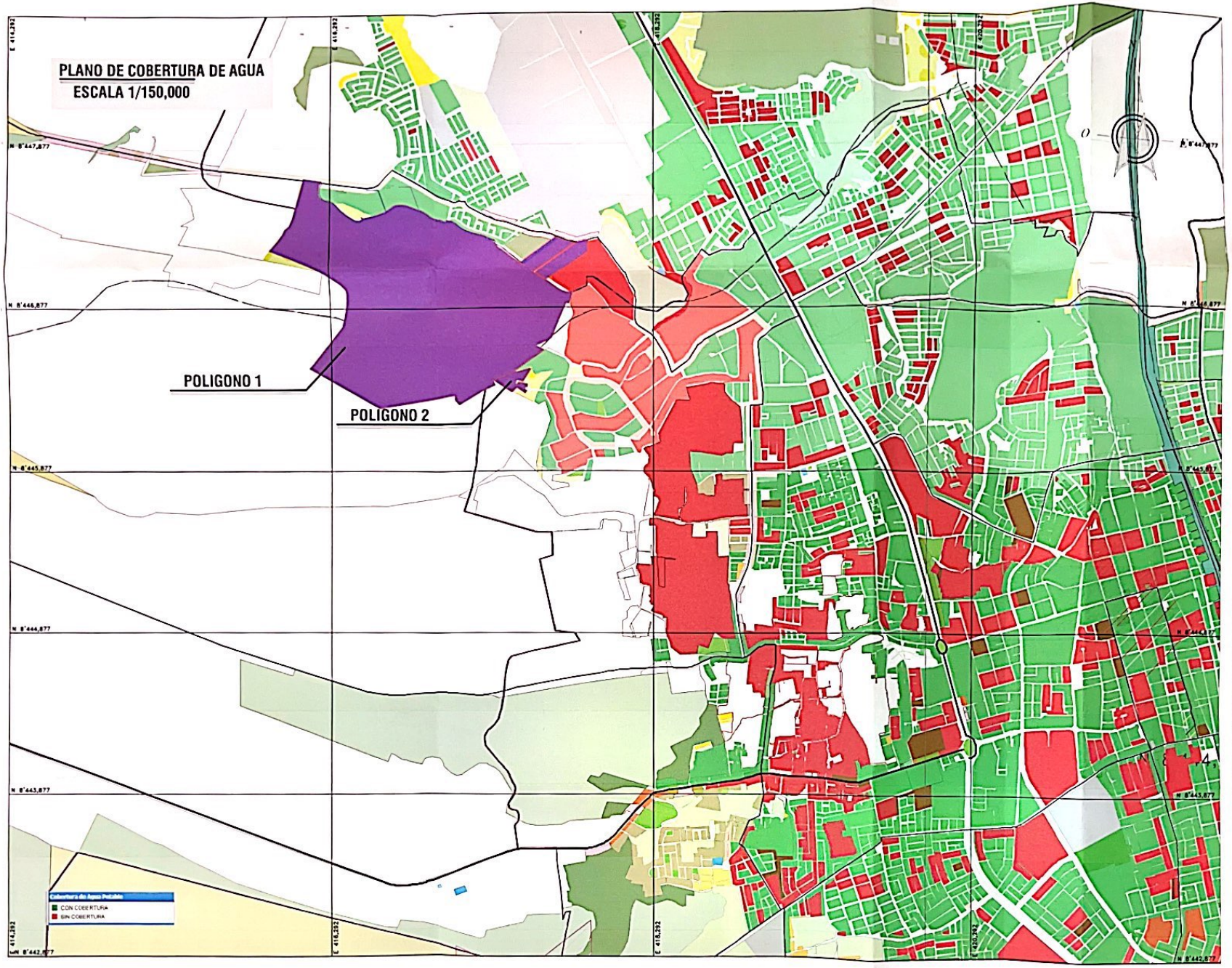
LAMINA

UTP / 01

FECHA

NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

119

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:

COBERTURA DE AGUA

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:

INDICADA

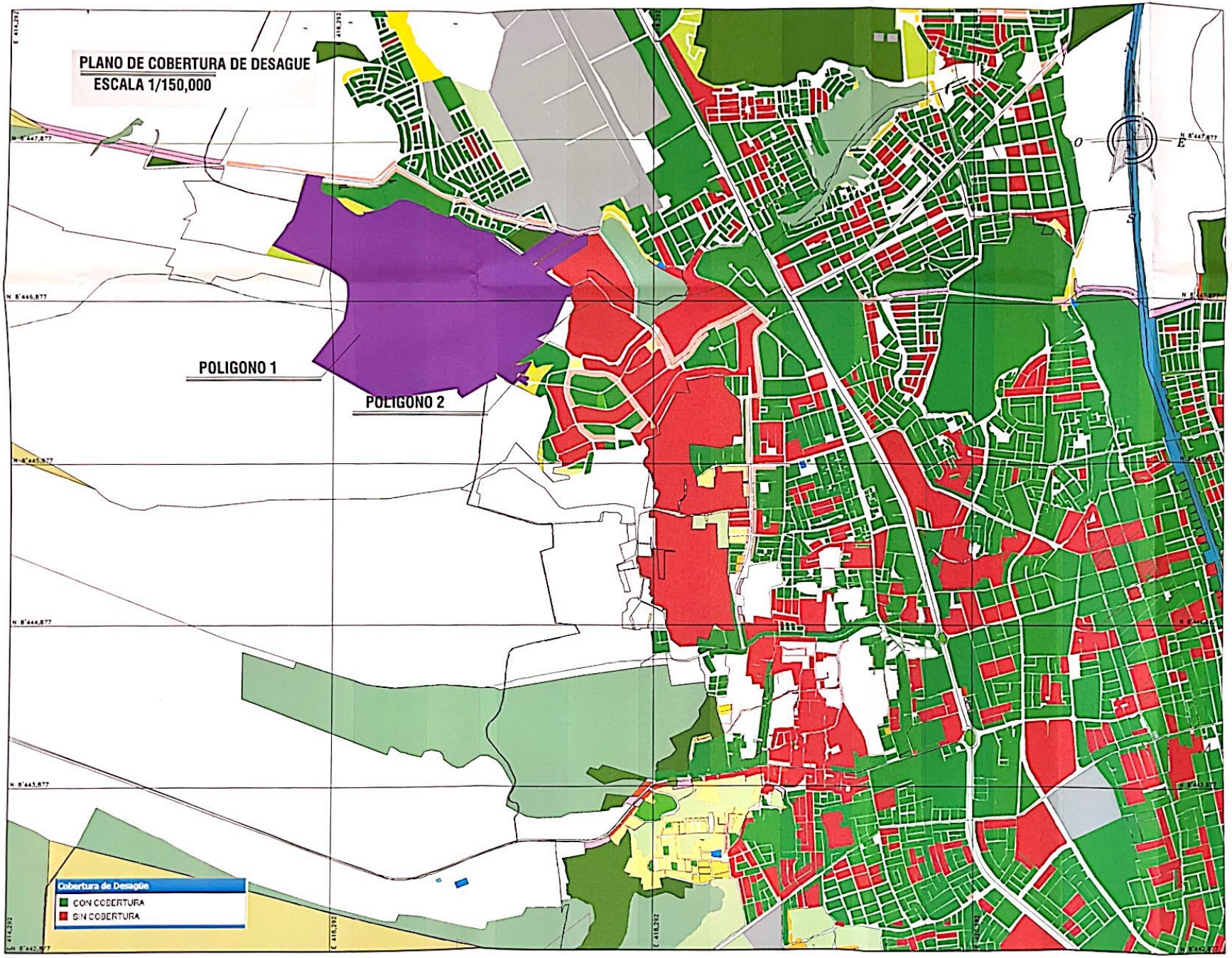
FECHA

NOVIEMBRE 2021

LAMINA

PCA 01

Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

120

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

HUGO ABERTO

PLANO:

COBERTURA DE DESAGUE

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:

INDICADA

FECHA

NOVIEMBRE 2021

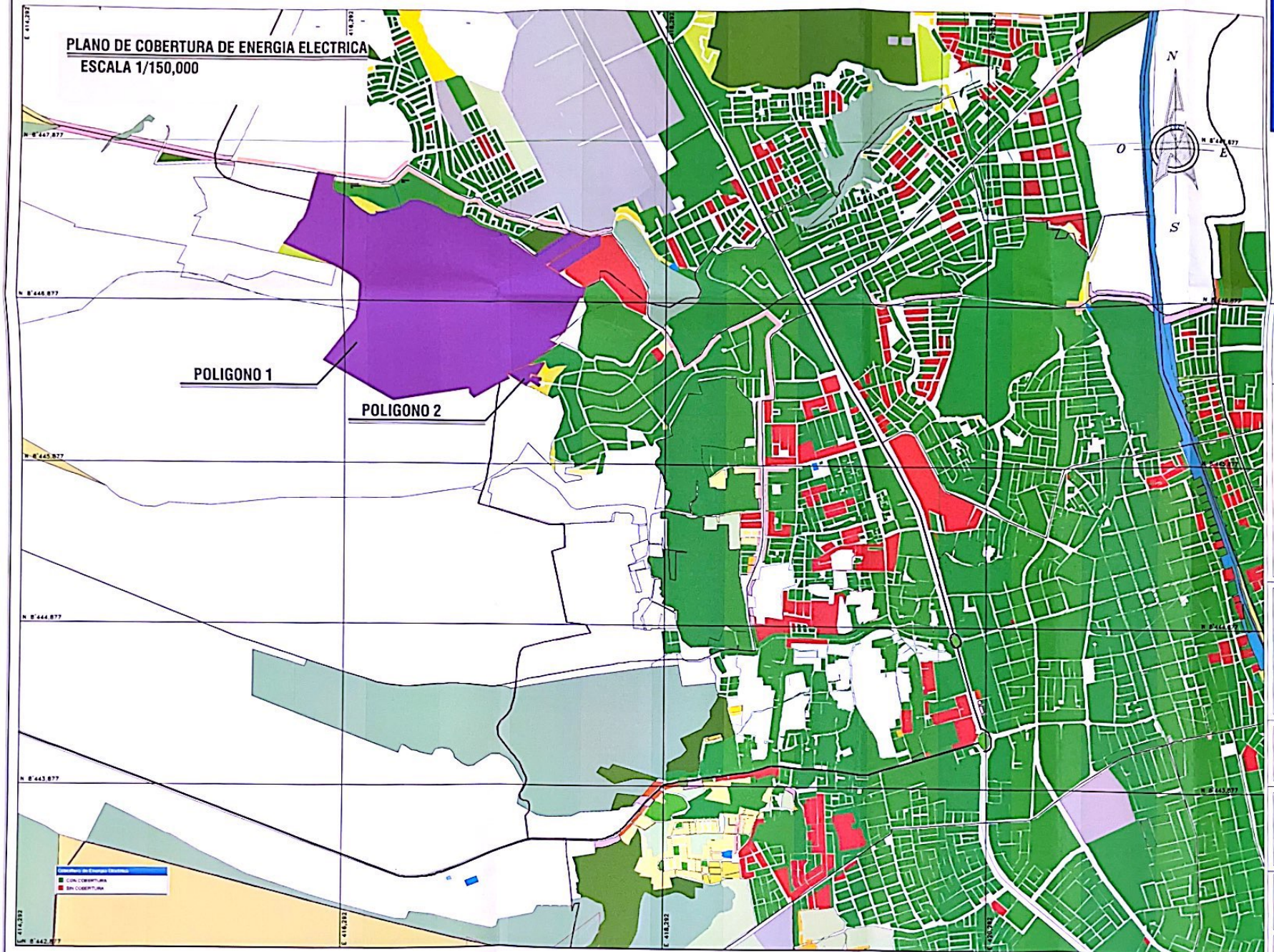
LAMINA

PCD 01

Escaneado con CamScanner

PLANO DE COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA

ESCALA 1/150,000



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, ,LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:

COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA

UBICACION:

DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

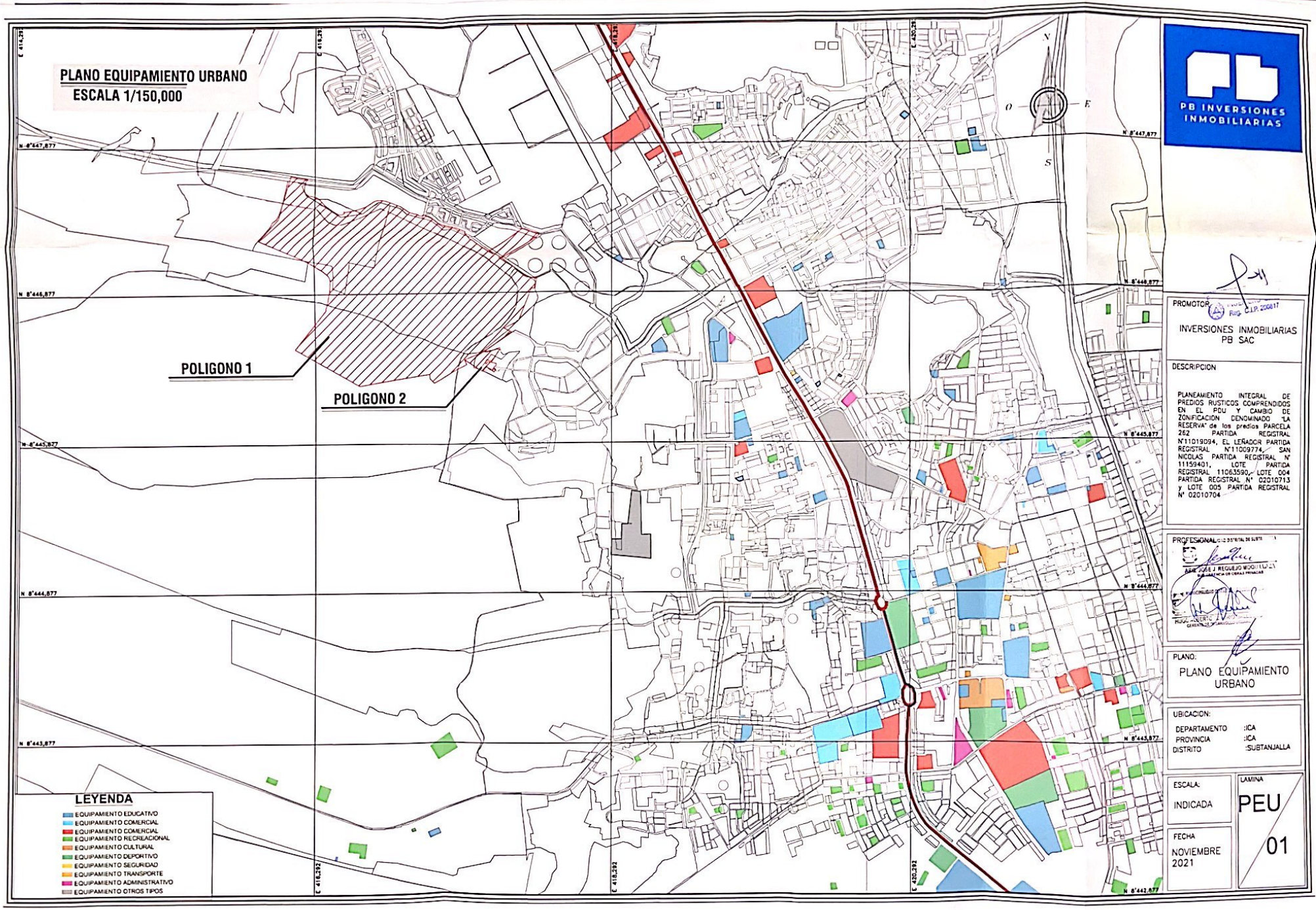
ESCALA: INDICADA

LAMINA: PCE 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner

PLANO EQUIPAMIENTO URBANO
ESCALA 1/150,000



LEYENDA

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO RECREACIONAL
- EQUIPAMIENTO CULTURAL
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO SEGURIDAD
- EQUIPAMIENTO TRANSPORTE
- EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO
- EQUIPAMIENTO OTROS TIPOS

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR
INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:
PLANO EQUIPAMIENTO URBANO

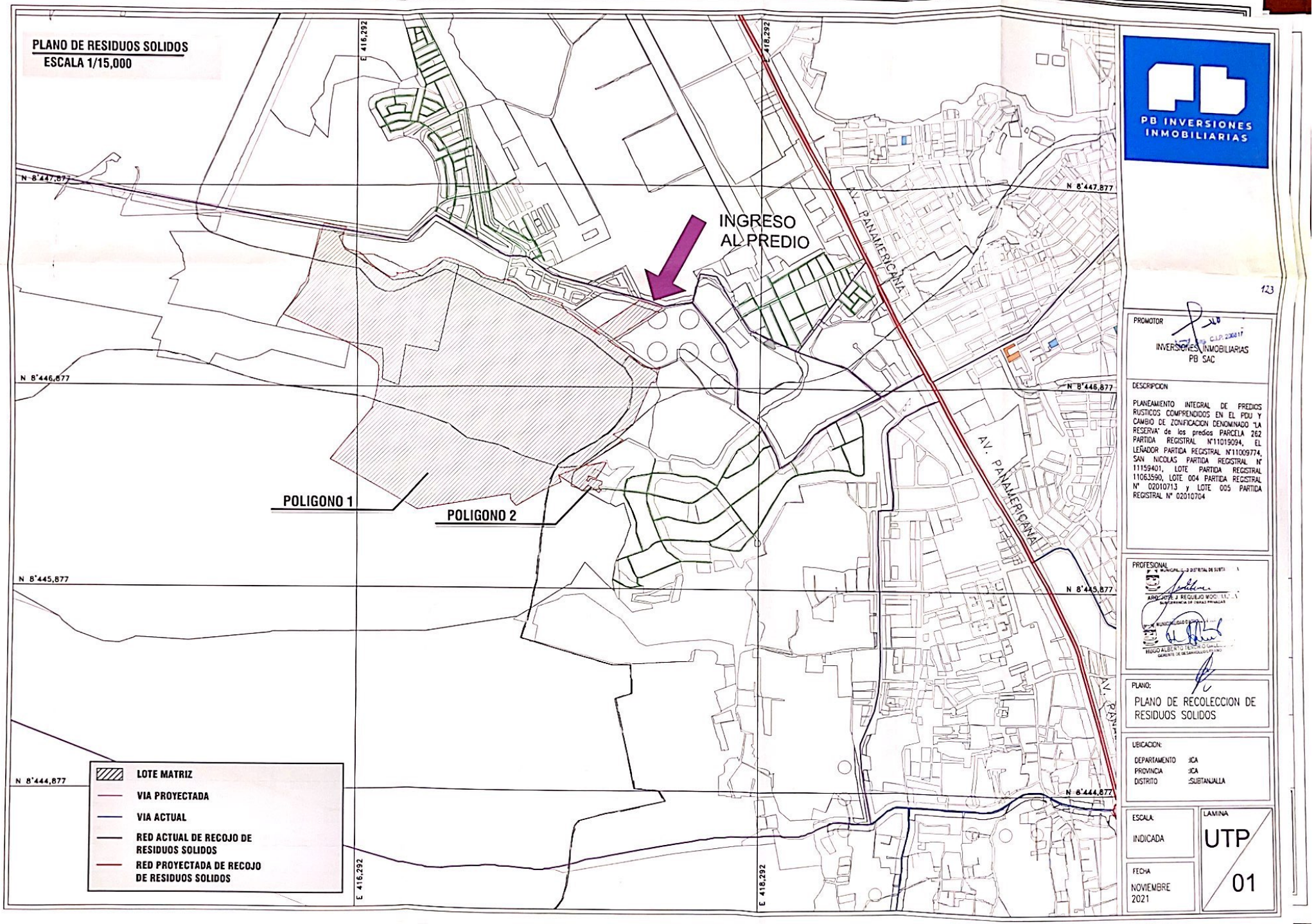
UBICACION:
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:
INDICADA

LAMINA
PEU 01

FECHA
NOVIEMBRE 2021

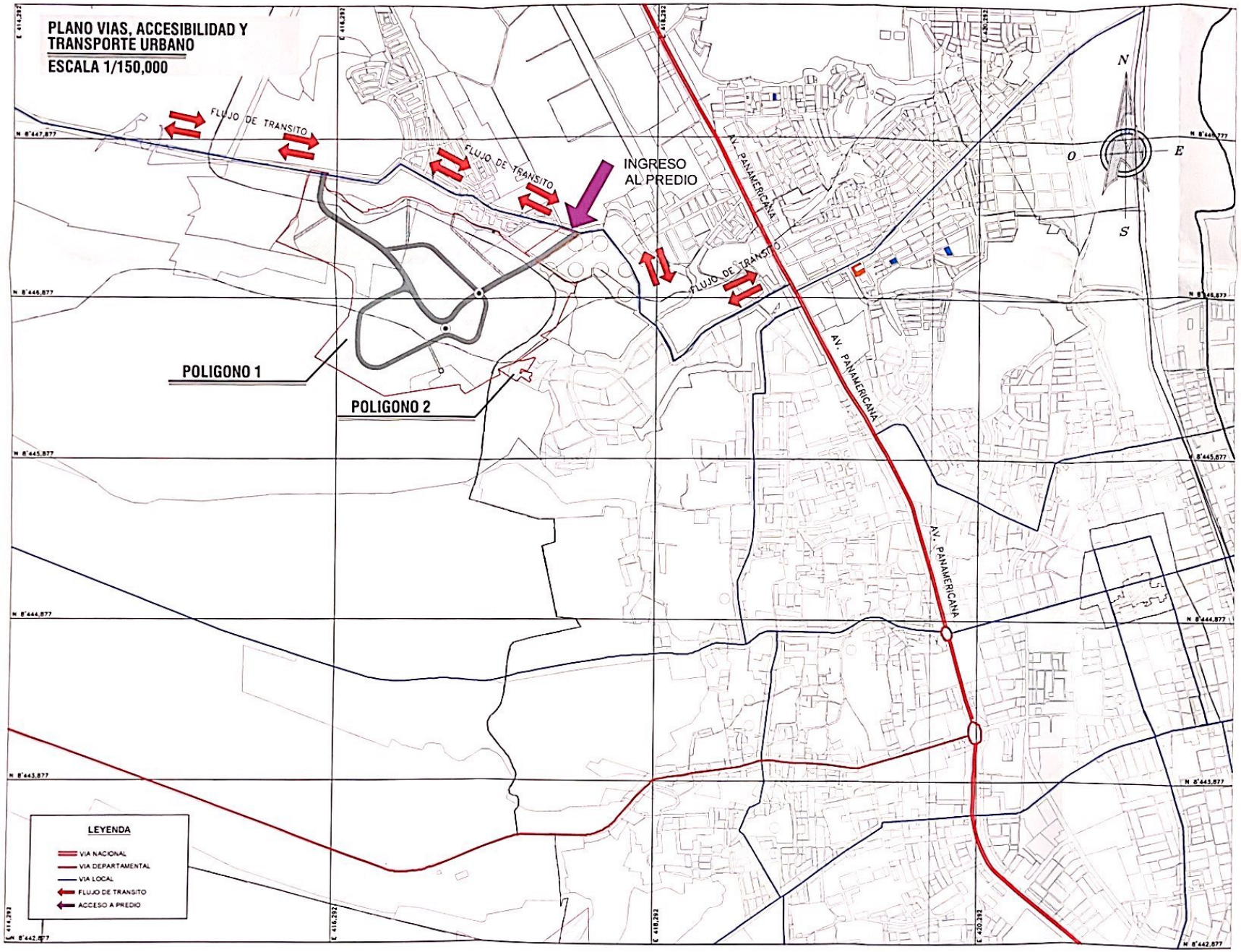
Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner

PLANO VIAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE URBANO

ESCALA 1/150,000



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LERADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159411, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063500, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010717 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02110754

PROFESIONAL

ARQ. [illegible] MOQUILLAZA

HUGO ALBERTO [illegible]

PLANO

VIAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE URBANO

UBICACION

DEPARTAMENTO: ICA
PROVINCIA: ICA
DISTRITO: SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

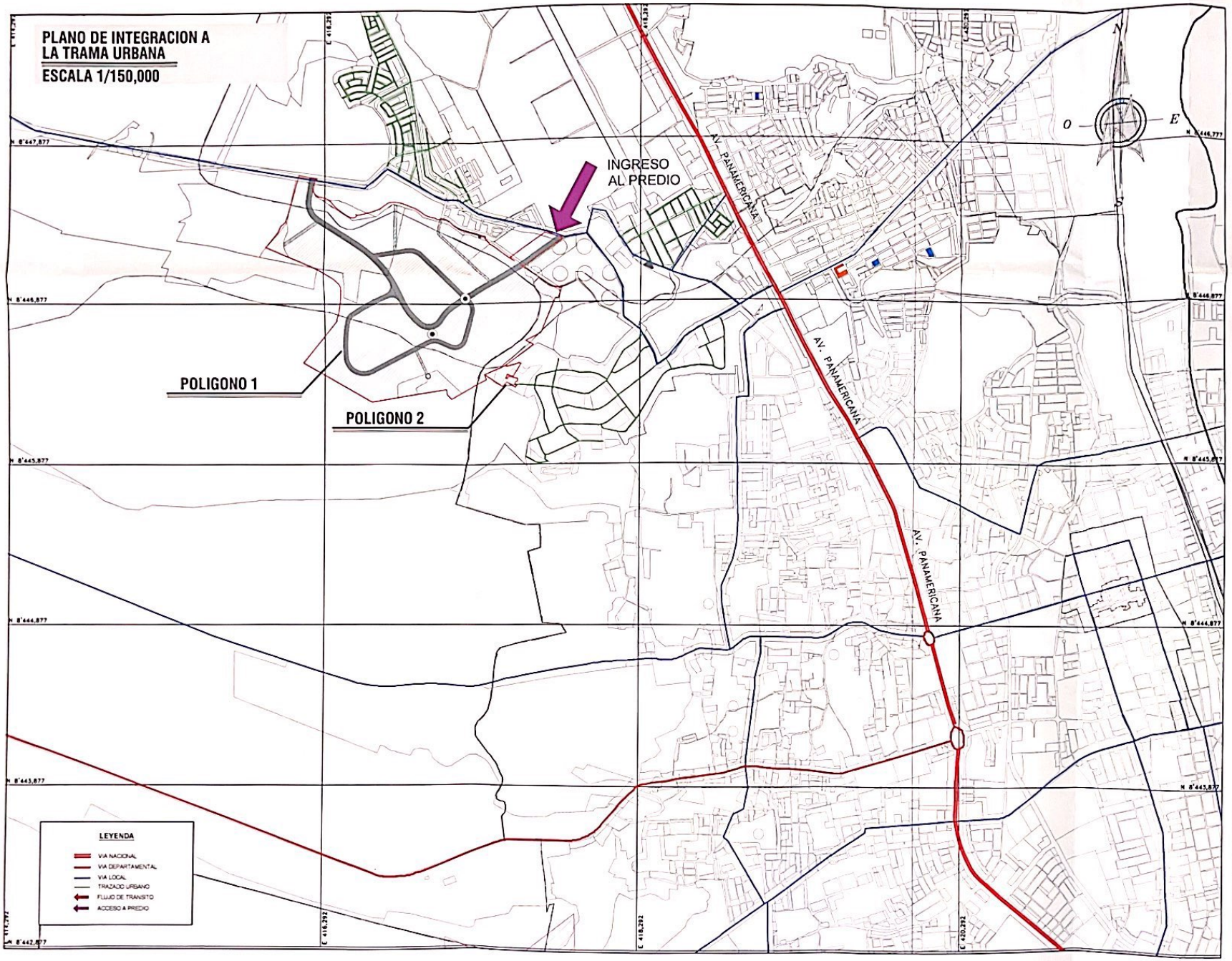
LAMINA: PV 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner

PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

ESCALA 1/150,000



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PROMOTOR
INVERSIONES INMOBILIARIAS

DESCRIPCION
PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11010094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11067590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO
INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

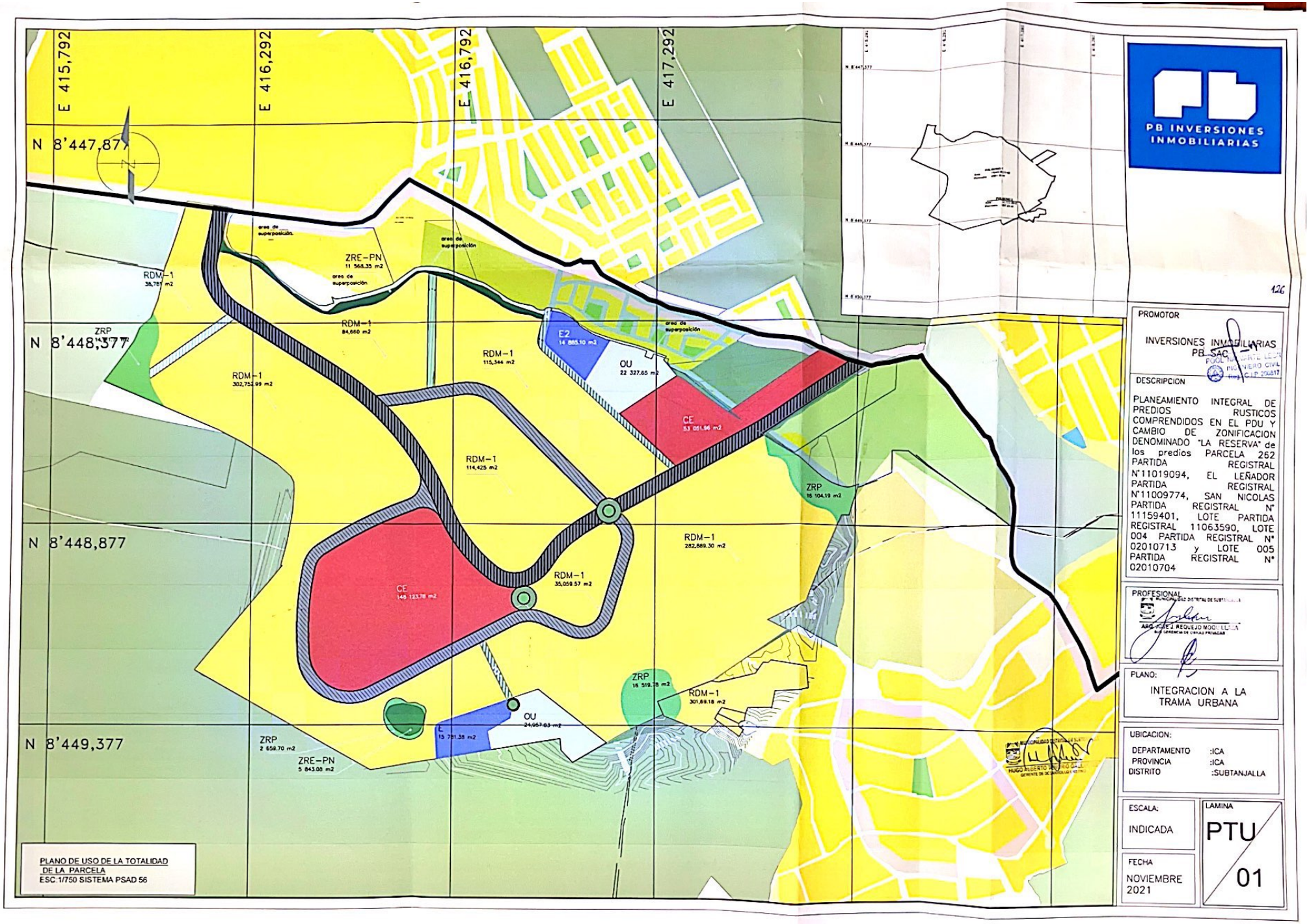
UBICACION
DEPARTAMENTO ICA
PROVINCIA ICA
DISTRITO SUBTANJALLA

ESCALA
INDICADA

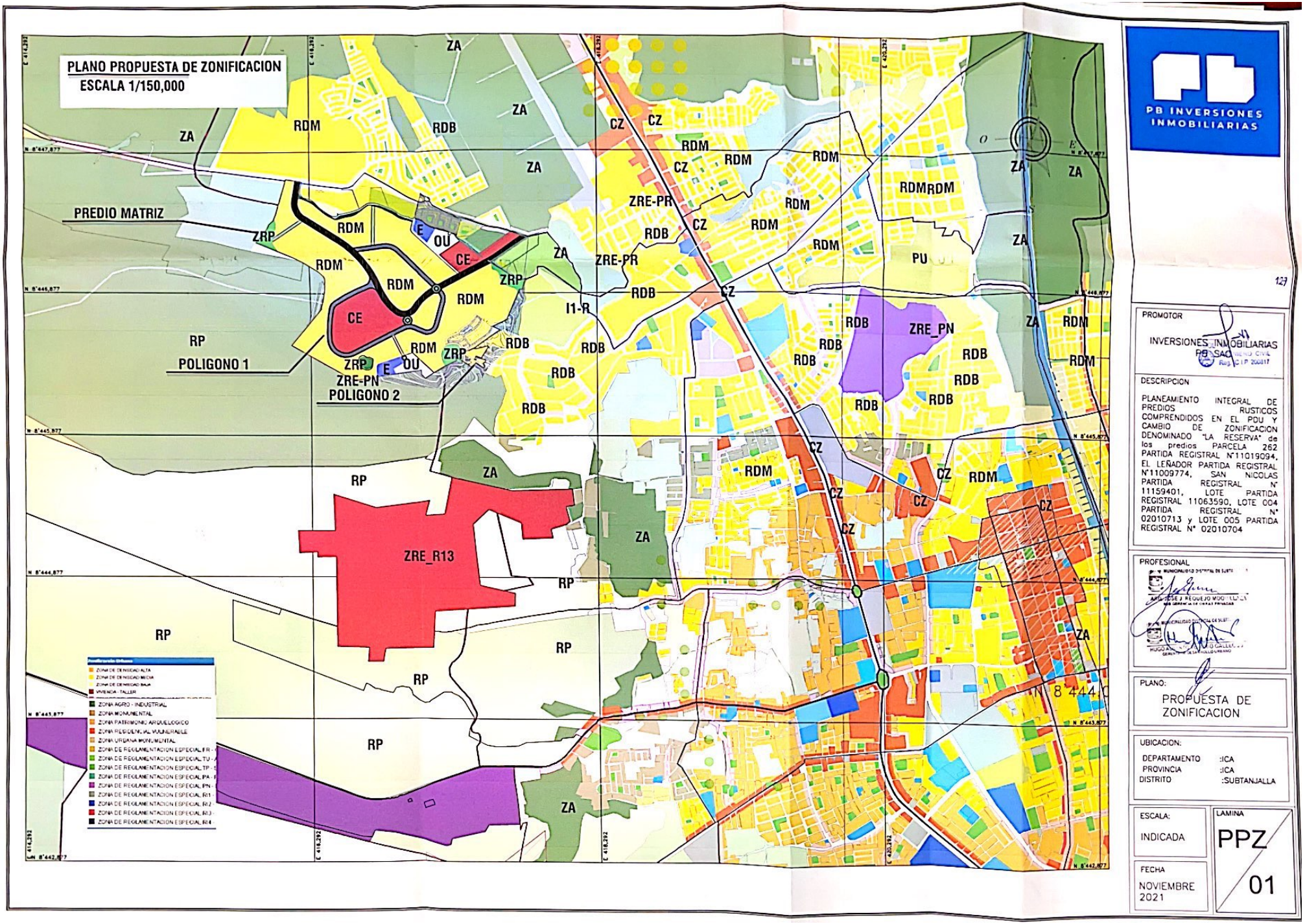
LAMINA
PT 01

FECHA
NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner



PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

127

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:

PROPUESTA DE ZONIFICACION

UBICACION:

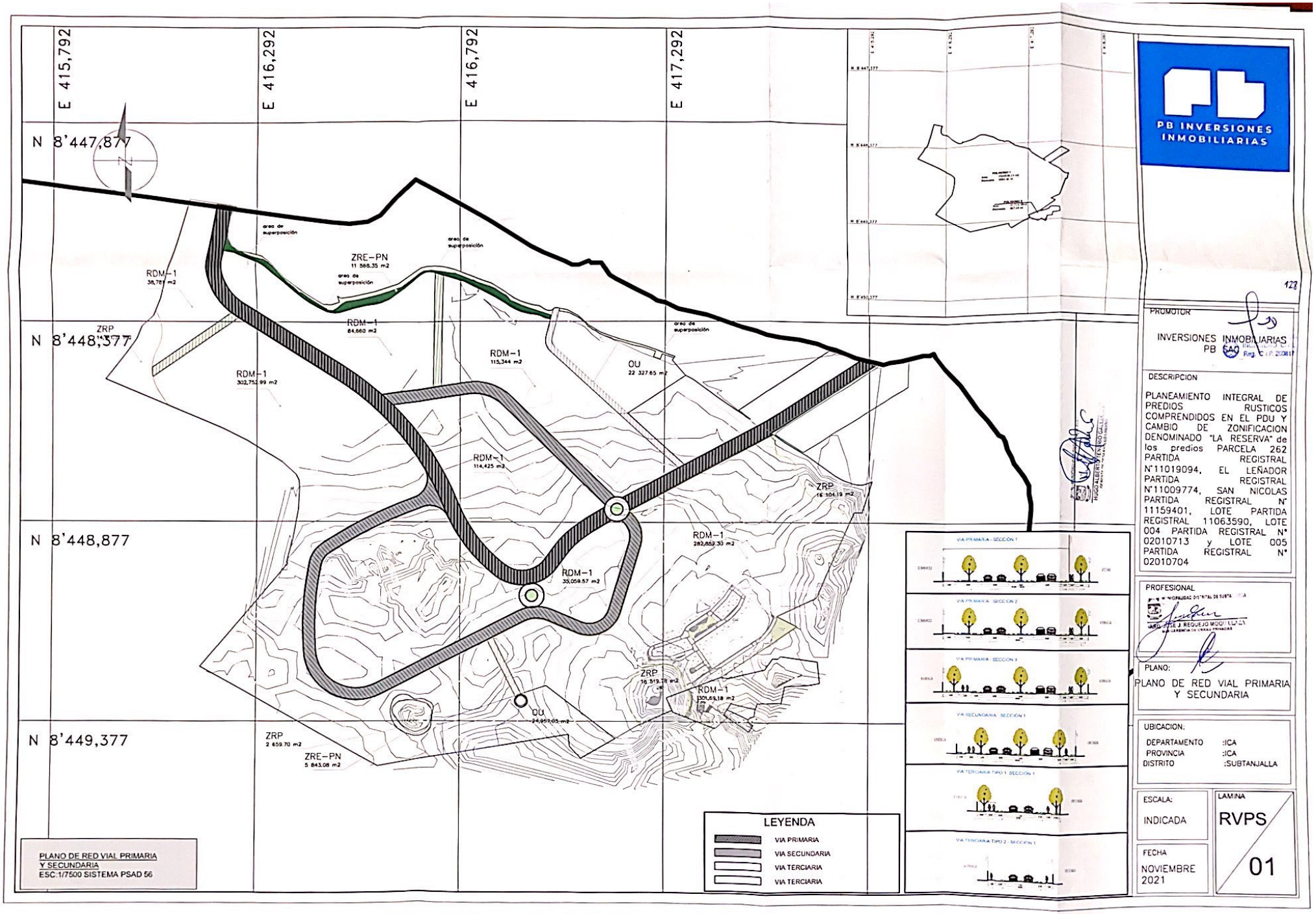
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

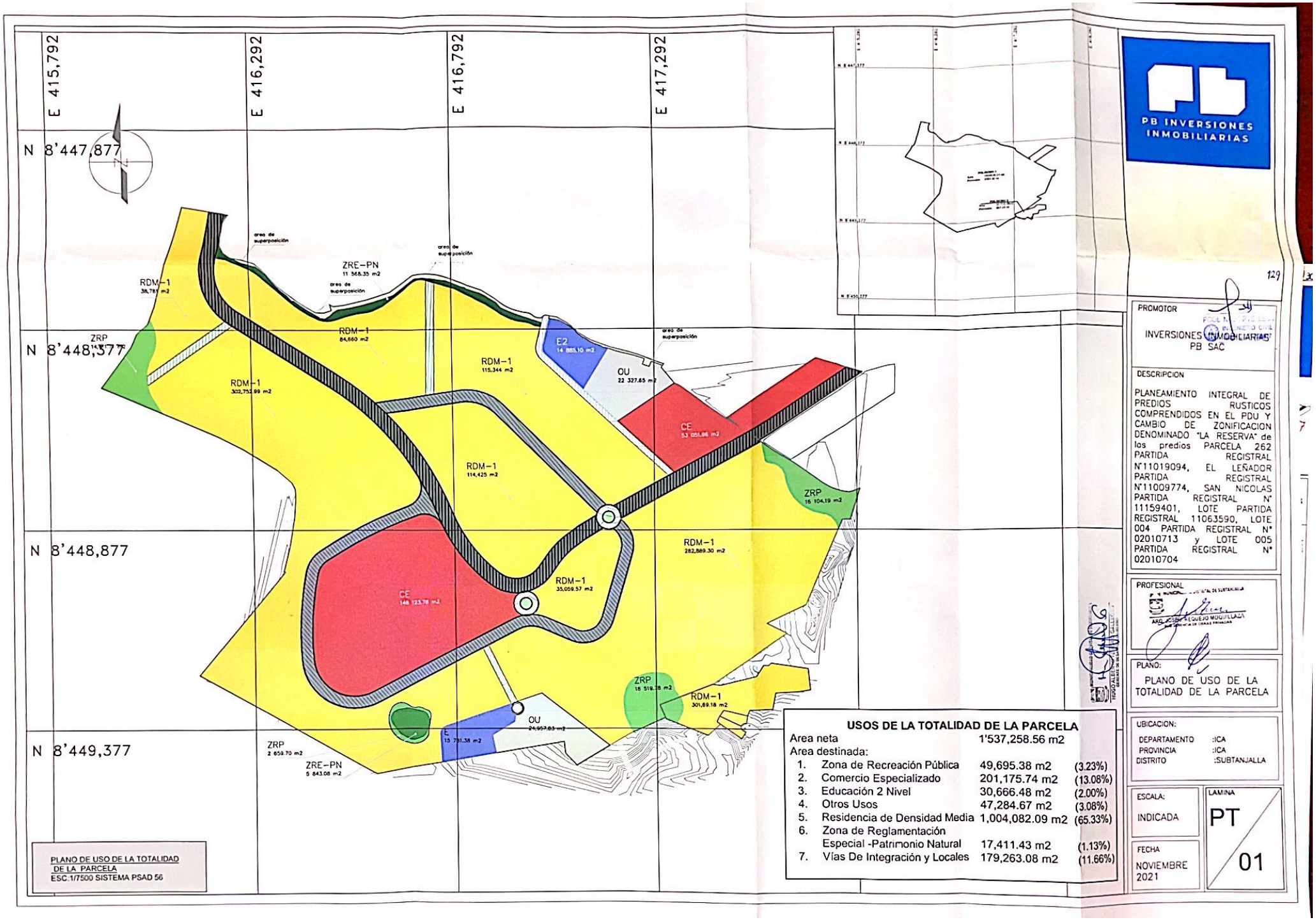
LAMINA: PPZ / 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



Escaneado con CamScanner



PLANO DE USO DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA
ESC.1/7500 SISTEMA PSAD 56

USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA

Area neta		1'537,258.56 m2	
Area destinada:			
1.	Zona de Recreación Pública	49,695.38 m2	(3.23%)
2.	Comercio Especializado	201,175.74 m2	(13.08%)
3.	Educación 2 Nivel	30,666.48 m2	(2.00%)
4.	Otros Usos	47,284.67 m2	(3.08%)
5.	Residencia de Densidad Media	1,004,082.09 m2	(65.33%)
6.	Zona de Reglamentación Especial -Patrimonio Natural	17,411.43 m2	(1.13%)
7.	Vías De Integración y Locales	179,263.08 m2	(11.66%)

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

129

PROMOTOR
INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION
PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL
ARQ. JOSE A. EQUEJO MOGOLLAZA

PLANO:
PLANO DE USO DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA

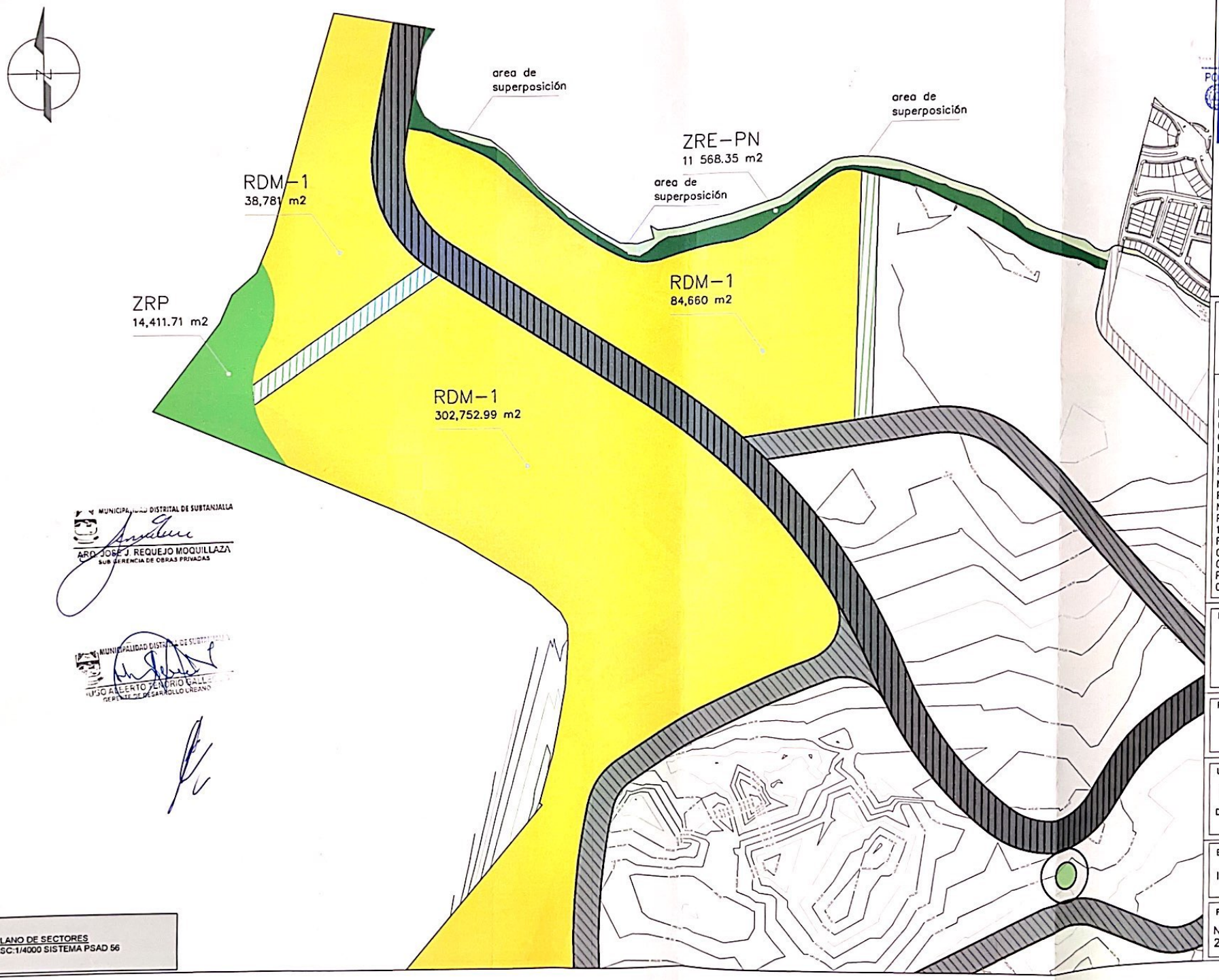
UBICACION:
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA: INDICADA

LAMINA: PT 01

FECHA: NOVIEMBRE 2021

Escaneado con CamScanner



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
ARQ. JOSE J. REQUEJO MOQUILLAZA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
ING. ALBERTO PEDRO RIOS
DEPTE. DE DESARROLLO URBANO

PCL NIVAR E. LEON
REG. CIP 57

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PLANO CLAVE

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:
PLANO DE SECTOR

UBICACION:
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

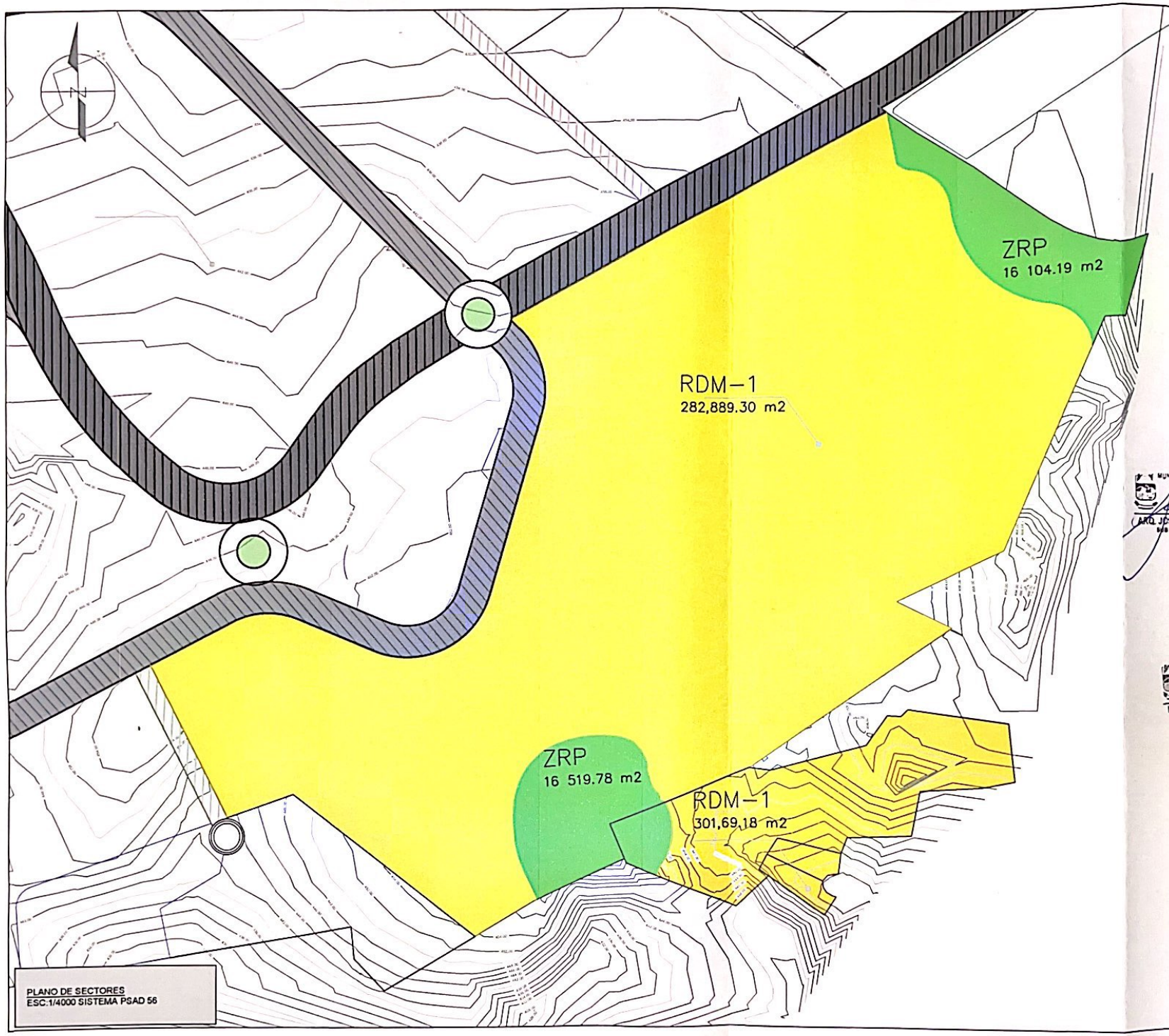
ESCALA:
INDICADA

FECHA
NOVIEMBRE 2021

LAMINA
PS 01

PLANO DE SECTORES
ESC:1/4000 SISTEMA PSAD 56

Escaneado con CamScanner



PLANO DE SECTORES
ESC:1/4000 SISTEMA PSAD 56

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SUBTANJALLA
ARQ. JOSE J. REQUEJO MOQUILLAZA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
HUGO ALBERTO LEZAMA GALLO
GERENTE DE DESARROLLO URBANO

PCL. NALVARTE LEÓN
INGENIERO CIVIL
Reg. 200817

PB INVERSIONES INMOBILIARIAS

PLANO CLAVE

PROMOTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS PB SAC

DESCRIPCION

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RUSTICOS COMPRENDIDOS EN EL PDU Y CAMBIO DE ZONIFICACION DENOMINADO "LA RESERVA" de los predios PARCELA 262 PARTIDA REGISTRAL N°11019094, EL LEÑADOR PARTIDA REGISTRAL N°11009774, SAN NICOLAS PARTIDA REGISTRAL N° 11159401, LOTE PARTIDA REGISTRAL 11063590, LOTE 004 PARTIDA REGISTRAL N° 02010713 y LOTE 005 PARTIDA REGISTRAL N° 02010704

PROFESIONAL

PLANO:
PLANO DE SECTOR

UBICACION:
DEPARTAMENTO :ICA
PROVINCIA :ICA
DISTRITO :SUBTANJALLA

ESCALA:
INDICADA

FECHA
NOVIEMBRE 2021

LAMINA
PS / 04

Escaneado con CamScanner