

PROYECTO:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE – SECTOR PINILLA, DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



UBICACIÓN

DISTRITO:
PROVINCIA:
REGIÓN:

OCUCAJE
ICA
ICA

CONTENIDO:

1. GENERALIDADES

- 1.1. JUSTIFICACION DE PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL
- 1.2. MARCO LEGAL
- 1.3. DEFINICIONES
- 1.4. OBJETIVO Y FINALIDAD DEL PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL
- 1.5. ÁMBITOS DEL TERRENO Y LA TRAMA URBANA MAS CERCANA
- 1.6. CARACTERISTICAS DE LA ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO

2. UBICACIÓN

3. PROPUESTA DE INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

3.1. EQUIPAMIENTO URBANO DE LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

- 3.1.1. Equipamiento urbano – Salud
- 3.1.2. Equipamiento urbano - Educación

3.2. SERVICIOS URBANOS

- 3.2.1. Agua potable
- 3.2.2. Evacuación y disposición de aguas servidas
- 3.2.3. Energía

4. RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES

4.1. EXISTENTES

- 4.1.1. Vía expresa
- 4.1.2. Vías arteriales

4.2. PROPUESTAS

- 4.2.1. Vías Arteriales

5. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO

5.1. ZONA DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

- 5.1.1. Análisis
- 5.1.2. Propuesta

5.2. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL CON FINES RESIDENCIALES (ZRE - FR)

- 5.2.1. Análisis
- 5.2.2. Propuestas

5.3. ZONIFICACIÓN URBANA RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

- 5.3.1. Análisis
- 5.3.2. Propuestas

5.4. COMERCIO ZONAL

- 5.4.1. Análisis
- 5.4.2. Propuestas

5.5. COMERCIO ESPECIALIZADO

- 5.5.1. Análisis
- 5.5.2. Propuestas

6. REGLAMENTACIÓN

- 6.1. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
- 6.2. EQUIPAMIENTO

7. PLANOS

MEMORIA MESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE – SECTOR PINILLA, DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

1. GENERALIDADES

1.1.JUSTIFICACION DE PROPUESTA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL

En concordancia con el RNE, el Planeamiento Integral comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del distrito. (Art. 37° y 38° Cap. V del RNE).

El DS. 02-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que el Planeamiento Integral como instrumentos técnico - normativo complementa lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Metropolitano y/o el Plan de Desarrollo Urbano, en los procesos de habilitación urbana y en la parcelación o independización de terrenos rústicos. Comprende la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, y según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones. (Art. 58. Sub Cap. V del DS. N°022-2016-VIVIENDA).

El planeamiento urbanístico actual se encarga de la ordenación o planificación del suelo escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para la Provincia de Ica en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano). En esta perspectiva, la presente propuesta de Planeamiento Integral del predio El Salvador, se presenta en el marco de los objetivos de desarrollo de la actual administración municipal referida a la política de Gestión ordenada del territorio y mejora del hábitat, concordante con el Plan de Desarrollo Urbano y Rural de Ica 2020-2030.

Teniendo su cercanía al C.P. San José de Pinilla, distrito de Ocucaje y estando próximo al límite de expansión urbana, se ha considerado PROPONER la siguiente Zonificación, que, como instrumento técnico normativo de gestión urbana, tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano y en el presente caso se concreta en lo siguiente:

- - Su anexión al ÁREA URBANA con fines de vivienda y comercio local, su designación de uso a Zonificación Residencial Baja RDB, considerando que hay factibilidad de dotación de servicios de Energía Eléctrica, provisión de agua potable y alcantarillado, factibilidad que se tendrá para la etapa de habilitación urbana.

1.2. MARCO LEGAL

- La Constitución Política del Perú
- La Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- La Ley orgánica de Municipalidades N.º 27972.
- Ley No. 30494-Ley que modifica la Ley No. 29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.
- Decreto Supremo N°029-2019-VIVIENDA, que aprueba el “Reglamento de Licencias de Habilitaciones urbanas y Licencias de Edificación”.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. No. 022-2016-VIVIENDA del 22/12/2016.
- Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, aprobado por D. S. No. 011-2006-VIVIENDA.

1.3. DEFINICIONES:

➤ **Zonificación.-** En el Artículo 99° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, vigente, define **ZONIFICACION**, como el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la **regulación** del uso y la **ocupación** del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los **Planes de Desarrollo Urbano**, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

➤ **Vías Primarias.** - Espacio destinado al tránsito de vehículos y/o personas y, conforme al Reglamento Nacional de Edificaciones **NORMA GH.020 COMPONENTES DE DISEÑO URBANO**, están constituidas por vías expresas, vías arteriales y vías colectoras, que conforman el

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE –
SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

Sistema Vial Primario de la ciudad, cuyas características de secciones, son establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano.

➤ **Planeamiento Integral-PI:**

El Inciso 9, del Artículo 3° de la Ley No. 30494, Ley que modifica la Ley No. 29090, **Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**; define el **Planeamiento Integral** como el instrumento técnico-normativo, mediante el cual se asigna **ZONIFICACION Y VIAS PRIMARIAS**, con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos **no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano** o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la municipalidad provincial.

El Artículo 58° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. No. 022-2016-VIVIENDA, define **Planeamiento Integral-PI**, como el instrumento Técnico-Normativo, mediante el cual se asigna **ZONIFICACION Y VIAS 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 61°. - Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU.

61.1 El Planeamiento Integral del predio rústico **no comprendido** en el Plan de Desarrollo Urbano, el EU (Esquema de Ordenamiento Urbano) 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 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

El artículo 61.3 del mismo reglamento establece que la propuesta final del Planeamiento Integral-PI, con el respectivo Informe Técnico Legal, es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del reglamento en mención.

Inciso 113.1, Artículo 113° - El Reajuste de suelos Es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas urbanizables. Este medio de gestión se ejecuta a través de alguna de las modalidades asociativas previstas en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades y consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

El presente caso se ajusta a la normativa antes citada, pues para su calificación, los inmuebles del proyecto de diferentes propietarios, propuesto para la asignación de Zonificación y vías, para el posterior desarrollo del respectivo proyecto de Habilitación Urbana con fines de vivienda social, se encuentra fuera de los límites de expansión urbana, establecidos en el Plan Director de desarrollo agro urbano aprobado por Ordenanza No. 017-2003 –MPI de fecha 19 de junio del 2003, vigente con sus modificatorias

1.4.OBJETIVO Y FINALIDAD DEL PROYECTO DE PLANEAMIENTO INTEGRAL:

El presente proyecto denominado **PLANEAMIENTO INTEGRAL EL SALVADOR, DEL SECTOR DE PINILLA, DISTRITO OCUCAJE, PROVINCIA DE ICA. DE PREDIOS RÚSTICOS NO COMPRENDIDOS EN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE ICA 2020 AL 2030, CON FINES DE SU INTEGRACIÓN AL ÁREA URBANA,**, tiene por objetivo lograr que la Municipalidad Distrital de Ocucaje y la Municipalidad Provincial de Ica, asigne mediante ordenanza municipal, zonificación y asigne red de vías primarias y locales así como propuesta de integración a la trama urbana más cercana de los predios rústicos no comprendidos en el Plan Director de desarrollo urbano de la ciudad de Ica, aprobado por Ordenanza No. 015-2020 –MPI de fecha 15 de Diciembre del 2020, vigente con sus modificatorias.

Esta propuesta corresponde a la iniciativa del sector privado conformado por personas naturales y jurídicas, siendo uno de sus objetivos disminuir la ocupación informal del territorio en el sector, por lo que desean gestionar la aprobación del Planeamiento Integral-PI antes mencionado, sobre predios rústicos que adicionan una extensión de 219.64 hectáreas, inscrito con Partida Registral N°11070937, ubicado en el distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible vigente, aprobado por Decreto Supremo No. 022-2016-VIVIENDA.

El presente **Planeamiento Integral-PI**, como ya se ha mencionado, permitirá además de establecer la zonificación y su reglamentación, red de vías primarias y locales, los usos de la totalidad de los predios y su propuesta de integración a la trama urbana reservándose para posteriormente la ejecución de respectivos proyectos de habilitación urbana y rural, luego de lo cual se podrían edificar las viviendas de interés social, a través de los programas Techo Propio, Mi Vivienda y otros desarrollos urbanos y de tipo rural, que además de generar empleo y

potenciar la sostenibilidad del desarrollo urbano mejorando la calidad de vida, en el distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica.

1.5.AMBITOS DEL TERRENO Y LA TRAMA URBANA MAS CERCANA:

• **PROPIETARIOS.** – El área de intervención circunscribe al predio inscrito en oficina SUNARP – ICA, a favor de FUNDO EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA, con Partida Registral N° 11070937, cuyas características se detallan en siguiente cuadro:

• **Ubicación del terreno.** – El inmueble materia de intervención se ubica en el Sector de PINILLA, ingresando por la Vía Nacional de la Panamericana Sur en el KM. 340, para ingresar a la Carretera Callango donde se encuentra ubicado el predio dentro de la jurisdicción del distrito de Ocucaje, provincia y departamento de Ica (Ver Lamina Perimétrico, Ubicación y Localización UL- 01).

• **Linderos y medidas perimétricas.** – Son los siguientes (Ver Lamina: UL-01):

- **POR EL NORTE:** Formado por una línea recta con 1,266.30ml., colinda con terrenos eriazos del Estado.

TRAMO 1	P1-P2	1,266.30 m.
---------	-------	-------------

- **POR EL ESTE:** Formado por una línea recta con 1,532.61ml., colinda con terrenos eriazos del Estado en posesión de terceros y con cerros eriazos del Estado.

TRAMO 1	P2-P3	1,532.61 m.
---------	-------	-------------

- **POR EL SUR:** Formado por una línea recta con 1,821.91ml., colinda con terrenos eriazos del Estado en posesión de terceros y con cerros eriazos del Estado.

TRAMO 1	P3-P4	1,821.91 m.
---------	-------	-------------

- **POR EL OESTE:** Formado por una línea recta quebrada compuesta por tres tramos rectos con 374.16ml., 1,126.00ml. y 439.32ml., colinda con franja marginal del Rio Ica y con terrenos eriazos del Estado.

TRAMO 1	P4-P5	374.16m.
TRAMO 2	P5-P6	1,126.00 m.
TRAMO 3	P6-P1	439.32 m.

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE –
SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

- **Coordenadas.** - Los vértices del área en estudio están georreferenciados en coordenadas UTM datum WGS84 Zona Geográfica 18L y son las siguientes (Ver Lamina Perimétrico, Ubicación y Localización UL- 01):

CUADRO DE COORDENADAS PSAD-56					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	1266.30	103°21'38"	430353.9061	8408789.6546
P2	P2 - P3	1532.61	69°27'45"	431620.2039	8408788.2448
P3	P3 - P4	1821.91	112°1'11"	431080.9339	8407353.6469
P4	P4 - P5	374.16	72°2'43"	429259.5840	8407308.5497
P5	P5 - P6	1126.00	144°39'27"	429366.0787	8407667.2330
P6	P6 - P1	439.32	218°27'16"	430251.9132	8408362.3415

CUADRO DE COORDENADAS WGS-84					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	1266.30	103°21'38"	430122.233	8408427.615
P2	P2 - P3	1532.61	69°27'45"	431388.511	8408426.206
P3	P3 - P4	1821.91	112°1'11"	430849.251	8406991.631
P4	P4 - P5	374.16	72°2'43"	429027.930	8406946.533
P5	P5 - P6	1126.00	144°39'27"	429134.423	8407305.211
P6	P6 - P1	439.32	218°27'16"	430020.243	8408000.309

- **Área y Perímetro.** - Conforme a los linderos y medidas antes descritos, el terreno cuenta con un área de **219.64 Has.**, y un perímetro de 6,560.30 ml. (Ver Lamina Ubicación y Localización UL- 01).
- **Accesibilidad.** - El acceso al terreno, se da a través de la carretera vía a CALLANGO que conecta el área de intervención con la trama urbana existente.

1.6. CARACTERISTICAS DE LA ZONA Y SU ENTORNO INMEDIATO

El sector del Planeamiento Integral comprende un área de 219.64 Has., cuyo perímetro es de 6,560.30 ml., estando en su entorno inmediato el predio de Chiquerio y/o propiedad de terceros, y a su vez atravesando al predio la Carretera Callango.

Para acceder a la zona de estudio, se ingresa desde la Panamericana Sur Km. 340 a través de una vía como trocha carrozable hacia el sur oeste que conecta con el predio materia del planeamiento integral y que constituirá el eje de integración vial. Otro acceso a la zona de estudio a partir del centro poblado San José de Pinilla, se tiene una vía asfaltada en el norte que conecta con la carretera Callango el cual pasa por el predio materia del planeamiento integral con la trama urbana existente.

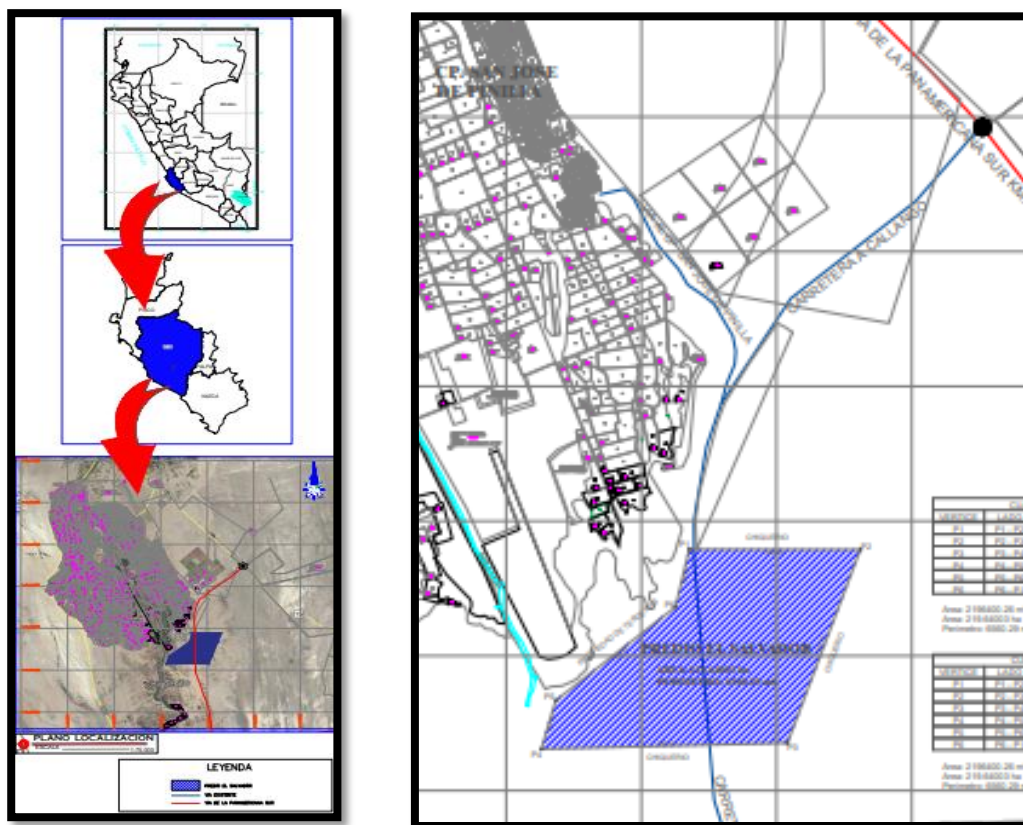
2. UBICACION

El predio El Salvador, se encuentra ubicado en el sector de Pinilla en el distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica, ingresando por la Vía Expresa Carretera Panamericana Sur km.340, que intercepta con la carretera a Acallango, quien nos lleva hacia el predio en intervención. (Ver Lamina Ubicación y Localización UL- 01).

PROVINCIA: ICA

DISTRITO: OCUCAJE

SECTOR: PINILLA



3. PROPUESTA DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

3.1.EQUIPAMIENTO URBANO DE LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

3.1.1. Equipamiento urbano – Salud

El centro poblado Pinilla no cuenta con un centro de salud, ya que en el centro poblado de Ocucaje cuenta con una posta de salud el que abastece a este lugar.

3.1.2. Equipamiento urbano – Educación

El centro poblado Pinilla cuenta con un área destinada a educación.

3.2. SERVICIOS URBANOS

3.2.1. Agua potable

El centro poblado Pinilla cuenta con conexiones domiciliarias de agua potable.

3.2.2. Evacuación y disposición de aguas servidas

El centro poblado Pinilla cuenta con conexiones domiciliarias de alcantarillado.

3.2.3. Energía

El centro poblado Pinilla cuenta con energía eléctrica mediante cables de media tensión, extensión que se hace también por la carretera a Callango.

4. LA RED DE VÍAS PRIMARIAS Y LOCALES

La propuesta vial a nivel del Planeamiento Integral nos permite hacer la conexión de la propuesta de habilitación con la trama urbana más cercana existente, y en nuestro caso con una vía sumamente importante como es la vía Panamericana que conecta directamente con el principal centro urbano de la Provincia de Ica.

El acceso hacia nuestra área de intervención, se da a través de una vía auxiliar ubicado a la altura del Km. 340 de la vía nacional Panamericana Sur.

Existe en su contexto inmediato la presencia de una vía arterial que une la ciudad de Ica con la carretera Panamericana Sur, transporta importantes volúmenes de tráfico, con circulación de media y alta velocidad.

Están las vías colectoras, las cuales sirven para llevar el tránsito de las vías locales a las arteriales y en algunos casos a las vías expresas cuando no es posible hacerlo por intermedio de las vías arteriales. Son aquellas que tienen por función llevar el tránsito desde un sector urbano hacia las vías Arteriales y/o vías Expresas. Sirven por ello también a una buena proporción de tránsito de paso y a las propiedades adyacentes.

Por otro lado, tenemos a las vías locales, cuya función es proveer acceso a los predios o lotes adyacentes. Su definición y aprobación, cuando se trate de habilitaciones urbanas con fines de vivienda, corresponderá de acuerdo a Ley, a las municipalidades distritales, incluyendo los casos de habilitaciones industriales, comerciales y de otros usos. Su definición de secciones viales se sujeta a las normas de secciones viales mínimas del Reglamento Nacional de Edificaciones.

4.1. EXISTENTES

4.1.1. VIA EXPRESA (CARRETERA PANAMERICANA SUR)

La ciudad de Ica está abastecida por un sistema vial conformado por vías primarias (expresas, arteriales, colectoras) y vías locales, que tiene por función canalizar y soportar grandes volúmenes o flujos masivos de vehículos, uniendo e interrelacionando los principales centros dinamizadores de la actividad urbana, concentraciones comerciales y de industria con las vías de integración interregional, además de captar zonas de importante generación de tránsito.

Autopista destinada a tráfico de alta velocidad, sus intersecciones con otras vías se deben efectuar a diferente nivel. Las vías expresas sirven también de acceso a las propiedades vecinas, cuando están provistas de vías laterales (auxiliares) a nivel con el sistema de calles.

Esta vía cumple la función de integración interprovincial, interregional y nacional.

También es la vía expresa que, soporta grandes volúmenes de vehículos, es la columna vertebral del sistema vial de la ciudad dando servicio a extensas áreas de viviendas, concentraciones comerciales, locales educativos, de salud y otros usos.

4.1.2. VIAS ARTERIALES

De acuerdo con el RNE permiten el tránsito vehicular con media y alta fluidez y requiere de calles laterales de servicio, acceso limitado con pocos cruces, estas vías deben estar conectadas con la vía expresa. En estas vías deben evitarse interrupciones en el flujo de tráfico.

4.1.3. VIAS LOCALES

Son las vías producto de las habilitaciones urbanas y anteriores asentamientos humanos.

4.2. PROPUESTAS

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

Nota: Las medidas están indicadas en metros.

La zona de estudio propone un Sistema Vial Jerarquizado compuesto por:

4.2.1. VIAS ARTERIALES

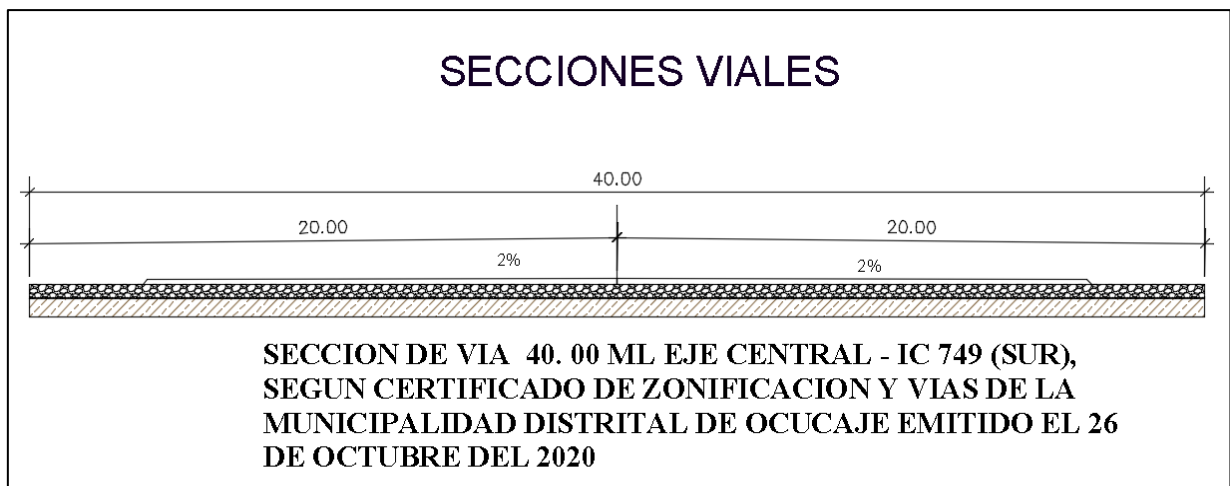
4.2.1.1 SECCION A-A' (CARRETERA CALLANGO)

De integración Urbana con la vía al C.P. San José de Pinilla, su recorrido es de nor este al sur oeste, inicia en la intersección con el kilómetro 340 de la Vía expresa Carretera Panamericana Sur.

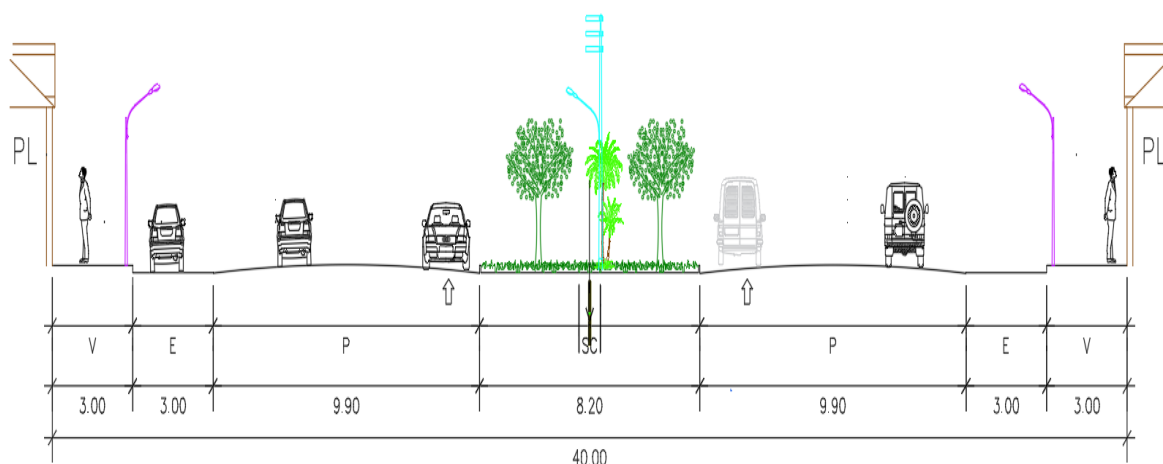
Esta vía atraviesa nuestro terreno con una sección de 40 m considerándose el aporte a partir del eje de la vía existente, dejando 20 m a cada lado.

La sección de vía se reconoce en el registro Nacional de carreteras RENAC así como el mapa vial por distritos (D.S. 011-2016-MTC) del Ministerio de transportes y comunicaciones, los mismos que guardan plena correspondencia con el certificado de fecha 26 de octubre del 2020 extendido por la municipalidad distrital de Ocucaje donde la sección vial de 40.00m es respetado por toda el planeamiento integral propuesto.

Así mismo la vía que viene del Centro Poblado Pinilla se identificada como vía IC – 744 por el mapa vial del ministerio de transportes y comunicaciones que tiene misma jerarquía que la vía IC – 749 donde la sección vial de 40.00m es reconocida por la municipalidad distrital, por lo que la propuesta de planeamiento integral se considera mantener la misma sección vial para que nuestra zona en estudio se integre correctamente a la trama urbana.



**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR- PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE –
SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

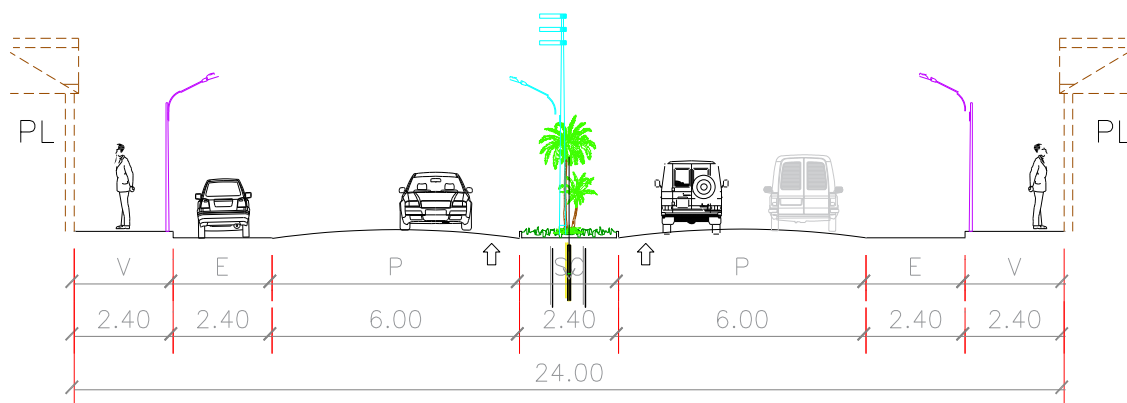


VIA A CALLANGO (PROPUESTA)

SECCION A-A'

4.2.1.2 SECCION B-B' (VIA COLINDANTE)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados en predio de El Salvador y Chiquerio, su recorrido es de norte a sur, con una sección de 24 ml, como se describe en el plano.



SECCION B-B'

4.2.1.3 SECCION C-C' (AV. DEL SOL)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados en predio de El Salvador, su recorrido es de oeste a este. Dará acceso a lotes casa campo.

4.2.1.4 SECCION C-C' (AV. VALLE OCUCAJE)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE – SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

en predio de El Salvador, su recorrido es de Norte a Sur. Dará acceso a lotes casa campo y condominios.

4.2.1.5 SECCION C-C' (AV. LOS VIÑEDOS DE OCUCAJE)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados en predio de El Salvador, con la carretera Callango su recorrido es de oeste a este. Dará acceso a lotes casa campo, condominios, equipamientos, una los sectores de casa campo a vías colectoras.

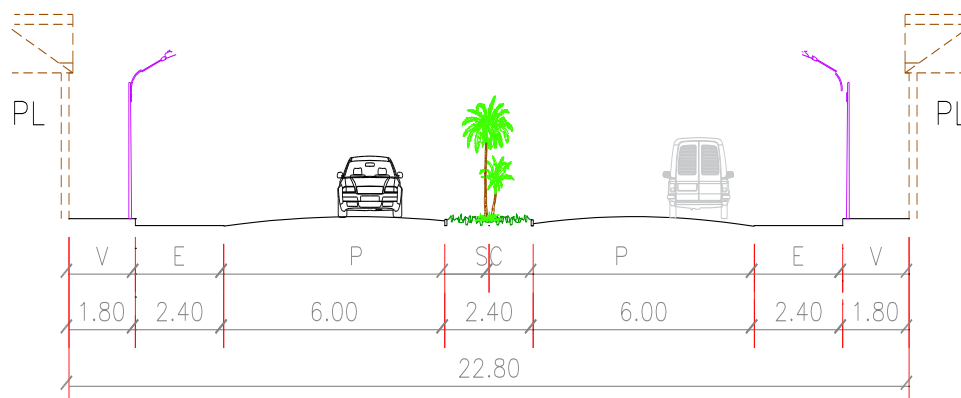
4.2.1.6 SECCION C-C' (AV. RIBERA)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados en predio de El Salvador, su recorrido es de norte a Sur. Dará acceso a lotes casa campo, condominios, equipamientos, una los sectores de casa campo a vías colectoras.

4.2.1.7 SECCION C-C' (CALLE 26)

De Integración con la independización de los predios rústicos proyectados en predio de El Salvador, su recorrido es de oeste a este. Dará acceso a lotes casa campo, una los sectores de casa campo a vías colectoras.

Las vías antes mencionadas, tienen la siguiente sección:



SECCION C-C'

5. ZONIFICACION Y USO DE SUELO

5.1. ZONA DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

5.1.1. Análisis:

Todas las áreas identificadas como patrimonio cultural por el Instituto Nacional de Cultura u otros organismos responsables. Tiene carácter de intangible.

Uso Genérico. - yacimiento arqueológico inventariados, aunque no hayan sido aún excavados o estudiados.

Uso Conforme. - se permitirán las instalaciones requeridas para su protección, conservación, difusión cultural y racional aprovechamiento turístico.

5.1.2. Propuestas:

Se propone en las áreas intangibles, deben conservar su estado actual y de protección, conservación, difusión cultural y racional aprovechamiento turístico.

5.2. ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL CON FINES RESIDENCIALES (ZRE - FR)

5.2.1. Análisis:

Es la zona que por poseer características urbanas particulares debe tener disposiciones reglamentarias que posibiliten un tratamiento a través de programas específicos, ya sean de Renovación Urbana, Densificación u Obras Viales; así mismo aquellas que formen parte del entorno de monumentos históricos o de áreas sujetas a programas de conservación ambiental o de forestación.

También se incluirán bajo esta denominación aquellas que formen parte de programas de desarrollo de laderas, riberas o estén incluidas en programas de fomento promovidos por el estado.

5.2.2. Propuestas:

Se propone en los predios, áreas destinadas a tratamiento especial para poder intervenir a futuro con propuestas de equipamientos tipo recreacional campestre, y deportes de aventura debido a su topografía.

5.2. ZONIFICACION RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

5.2.1. Análisis

El área es clasificada como Zona Residencial Baja RDB, área destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Se ha organizado teniendo en cuenta las normas técnicas contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones vigente, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D. S. No 022-2016-VIVIENDA, así como el Plan de Desarrollo urbano Ica 2020-2030.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE – SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

En el Plano de Zonificación, se indica la Zonificación RDB del sector, así como la Zonificación de su contexto inmediato. Los lotes para usos asignados a la Independización de predios rústicos serán definidos en proceso de Diseño de Independización de predios rústicos; sin embargo, se ha previsto en concordancia con los aportes mínimos reglamentarios correspondientes un área destinada para: Ministerio de Educación; Recreación Pública y Otros Fines.

5.2.2. Propuestas

Se propone en el predio El Salvador, proyectar áreas de lotes rústicos, para casa de campo, proponiendo accesibilidad planificada y para un crecimiento ordenado, contara con vías de circulación vehicular y peatonal, accesos afirmados y amplias áreas libres.

5.3. COMERCIO ZONAL

5.3.1. Análisis

Es el conjunto comercial en el que los establecimientos por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales.

5.3.2. Propuestas

Se propone en el predio El Salvador, áreas destinadas a comercio zonal que colindan con la carretera Callango por ser una vía principal para el predio.

5.4. COMERCIO ESPECIALIZADO

5.4.1. Análisis

Toda actividad comercial – industrial que no pueda considerarse molesta o peligrosa por sus propias características ya sean de volumen, dispositivos de seguridad probadamente efectivos, etc. y cuyos bienes y servicios están relacionados a una actividad específica de carácter metropolitano.

5.4.2. Propuestas

Se propone en el predio El Salvador, áreas destinadas a comercio especializado, aprovechando el paisaje del lugar, el cual puede ser utilizado con fines de recreación y entretenimiento.

6. REGLAMENTACION

6.1. DEL DECRETO SUPREMO N 022-2016-VIVIENDA, TITULO VI, SUB CAPITULO I, LA ZONIFICACION:

Artículo 99.- Definición de zonificación

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

Artículo 100.- Objeto de la zonificación

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

6.2. RESIDENCIA DENSIDAD BAJA

Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

1. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

En base al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. No 022-2016-VIVIENDA, los

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE –
SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

CUADRO N° 1: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN	USOS (1)	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB(2)	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35
			1000	15		
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	3 + Azotea	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	5 + Azotea	40

Según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D. S. No 022-2016-VIVIENDA, para efecto del uso correcto de lo señalado en los artículos 9, 10 y 23 de la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, las equivalencias de la nomenclatura de la zonificación actual con la anterior son: R1-R2 = RDB, R3-R4 = RDM; y R5-R6-R8 = RDA. Cuando los planos de Zonificación vigente todavía contengan la nomenclatura de la zonificación antigua, se aplican los parámetros urbanísticos de dicha zonificación, considerando el mayor, sin que amerite cambio de zonificación alguno: RDB = R2, RDM = R4, RDA = R8. Donde según el RNE, será de Densidad Baja para lotes de casa campo. Como resultado, en base a la Norma Técnica TH 010 contenida en el RNE, se propone para el Planeamiento Integral Predio El Salvador de acuerdo a su tipo los aportes reglamentarios.

6.3. EQUIPAMIENTO

Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

- 1. Comercial (C):** Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR– PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE –
SECTOR PINILLA- DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

2. Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones 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; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

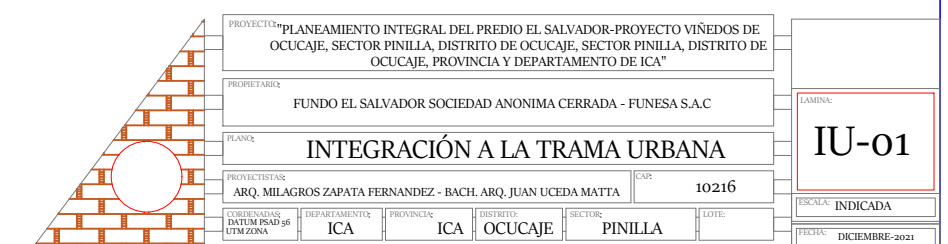
7. Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para:

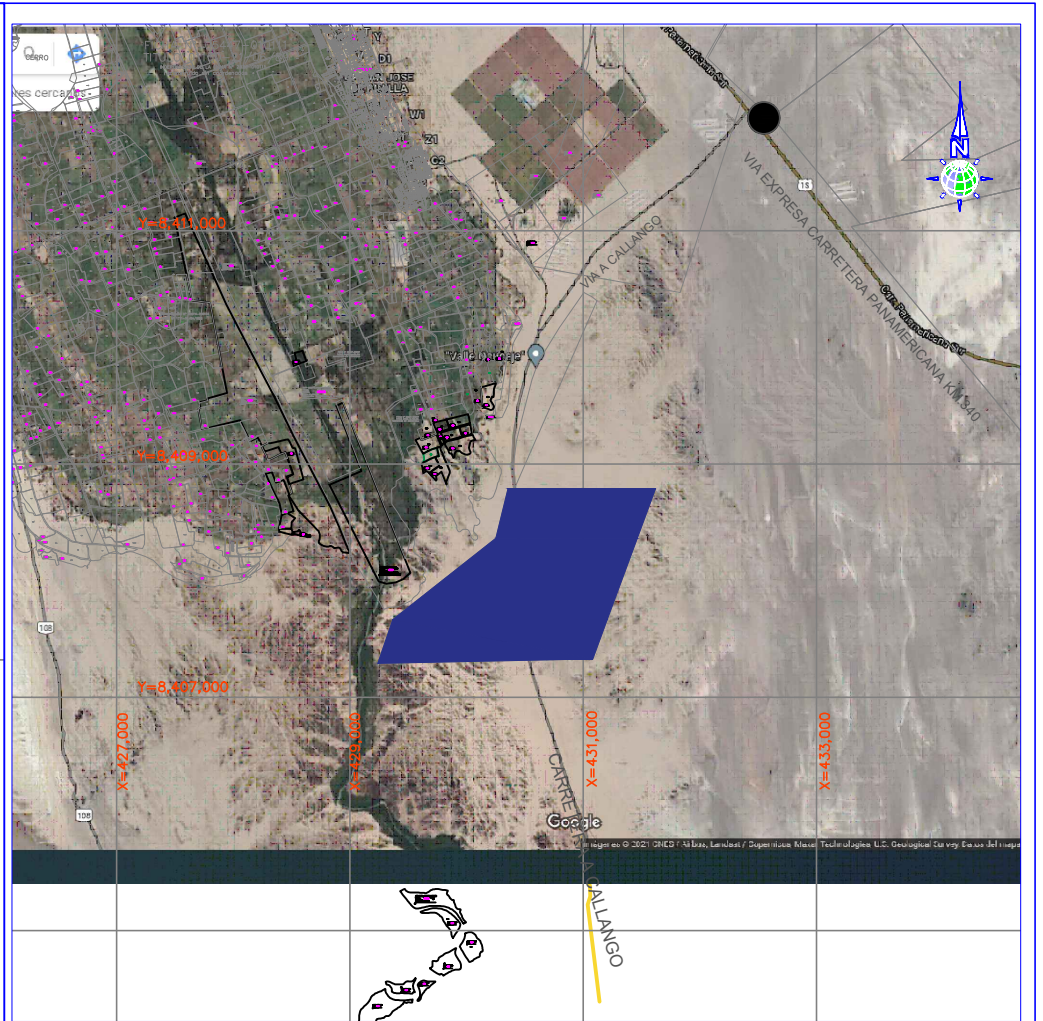
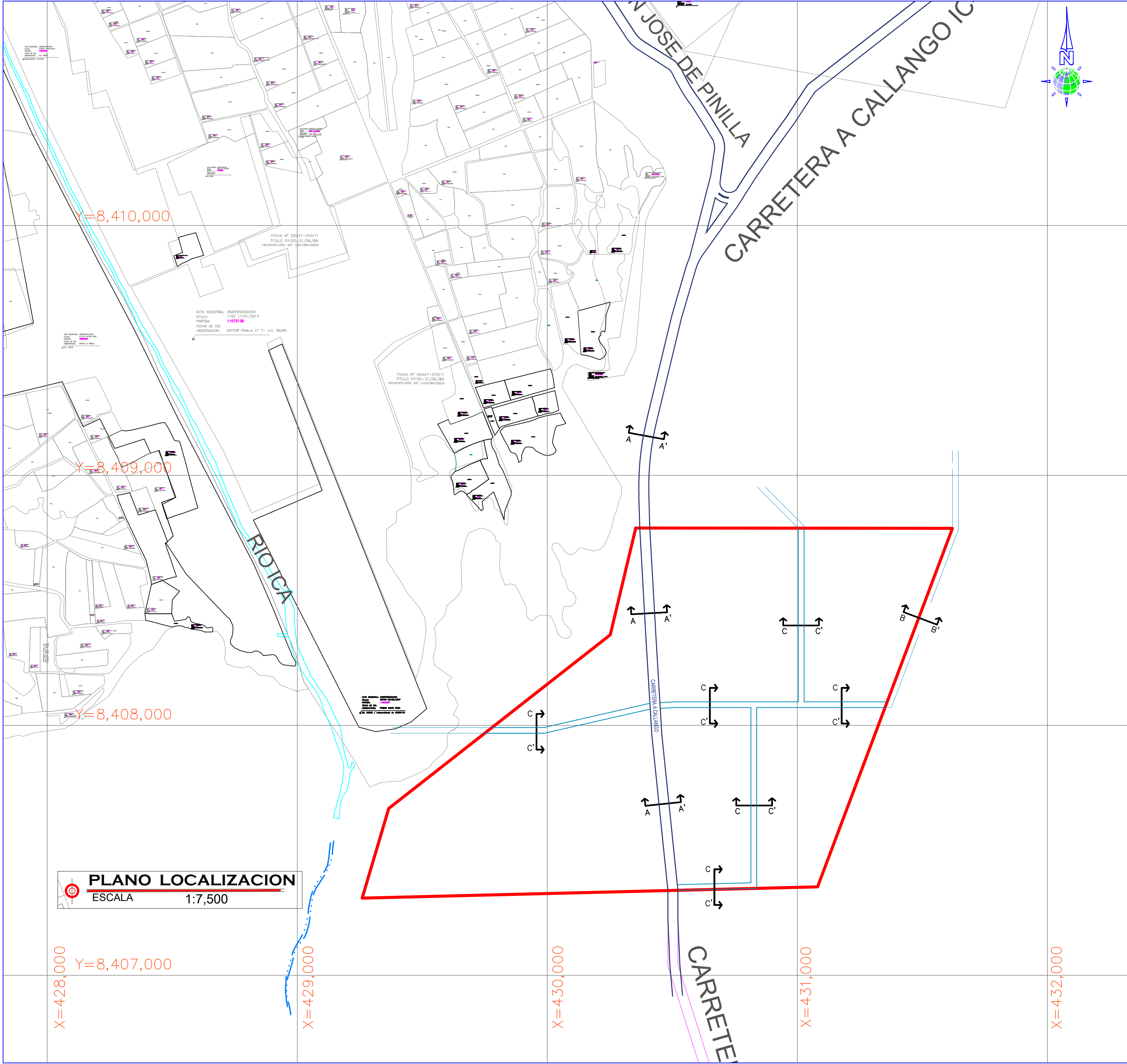
Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos. Esta zona se rige al estudio poblacional y al radio de influencia que afecta al área a trabajar, cumpliendo con los porcentajes que dicta la norma de Ministerio de Educación y Ministerio de Salud.

AREAS DE USO DE SUELO		
TOTAL	2196400.00	%
ZAQ	29550.75	1.35
ZRE-FR	153400.95	6.98
RDB	1405920.91	64.01
CZ	106058.75	4.83
CE	46491.03	2.12
SALUD H-2	5578.22	0.25
OU	10881.80	0.50
E	12930.62	0.59
P. ZONAL	11726.79	0.53
RECREA	10064.51	0.46
VIAS	243305.36	11.08
V. CALLANGO	160490.31	7.31
	2196400.00	100.00

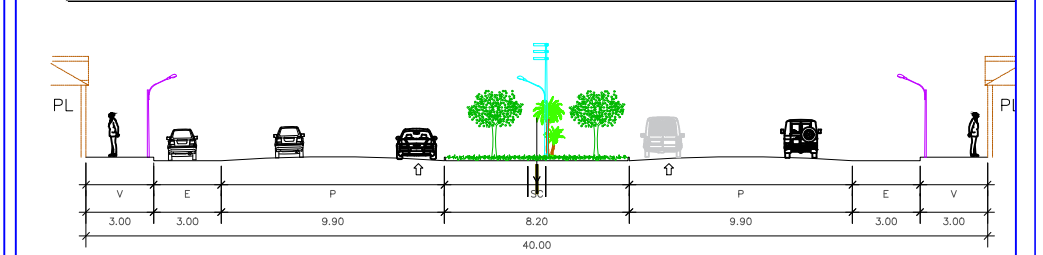
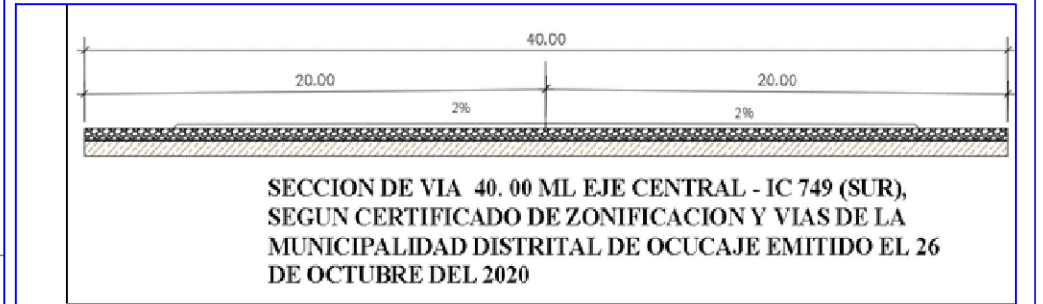
8. PLANOS

- Ubicación – Localización (UL-01)
- Integración a la trama urbana (IU-01)
- Red de vías primarias y locales (RV-01)
- Usos de suelo (US-01)

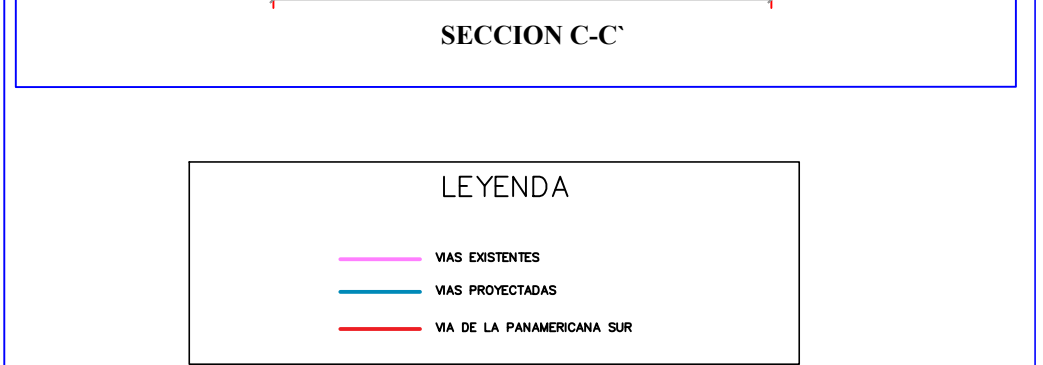
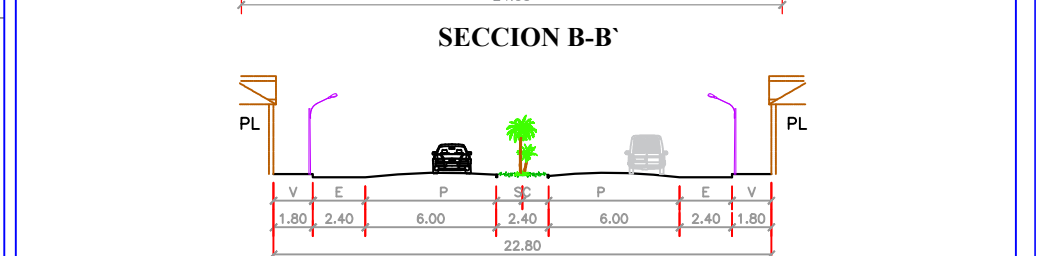
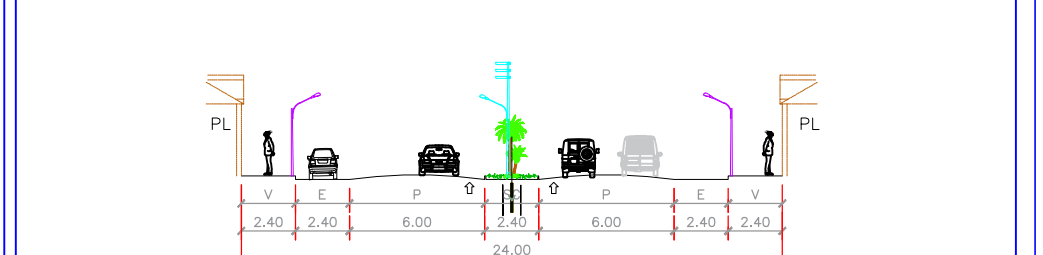


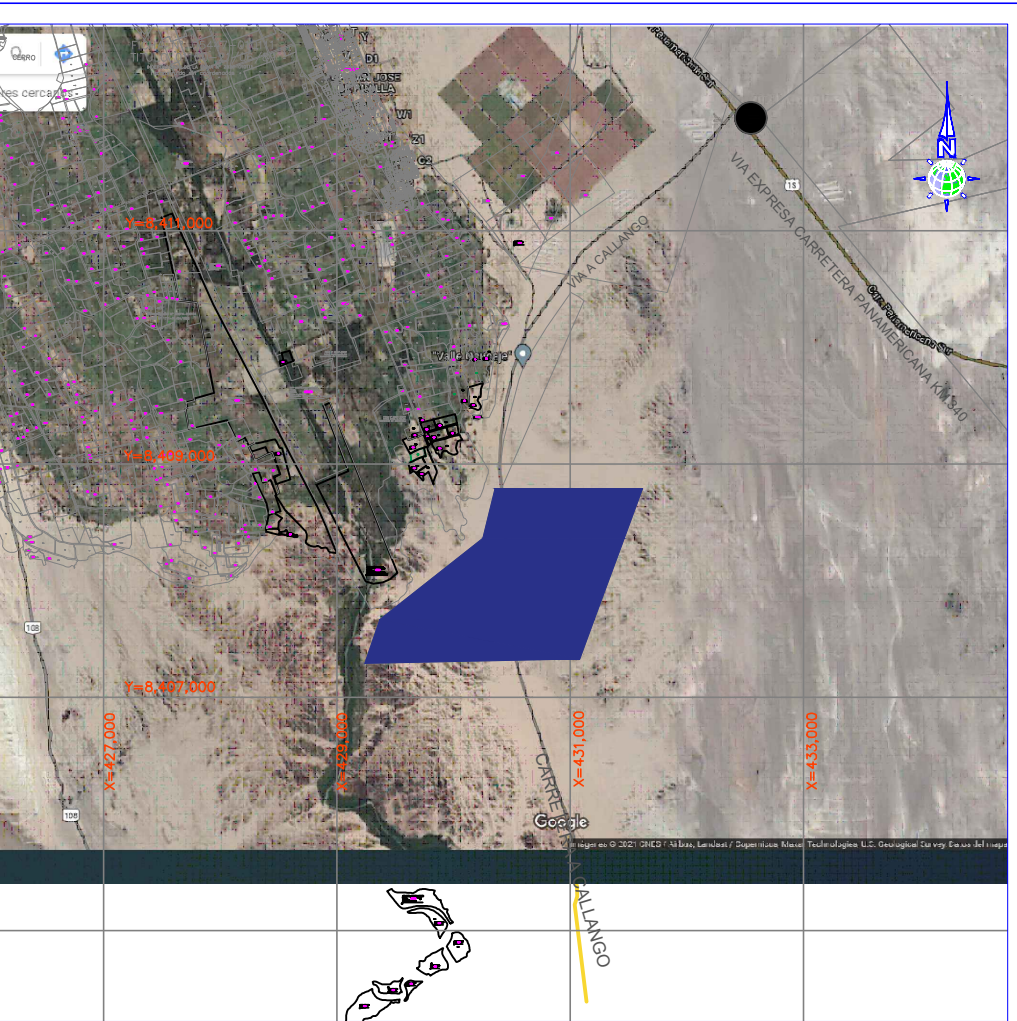
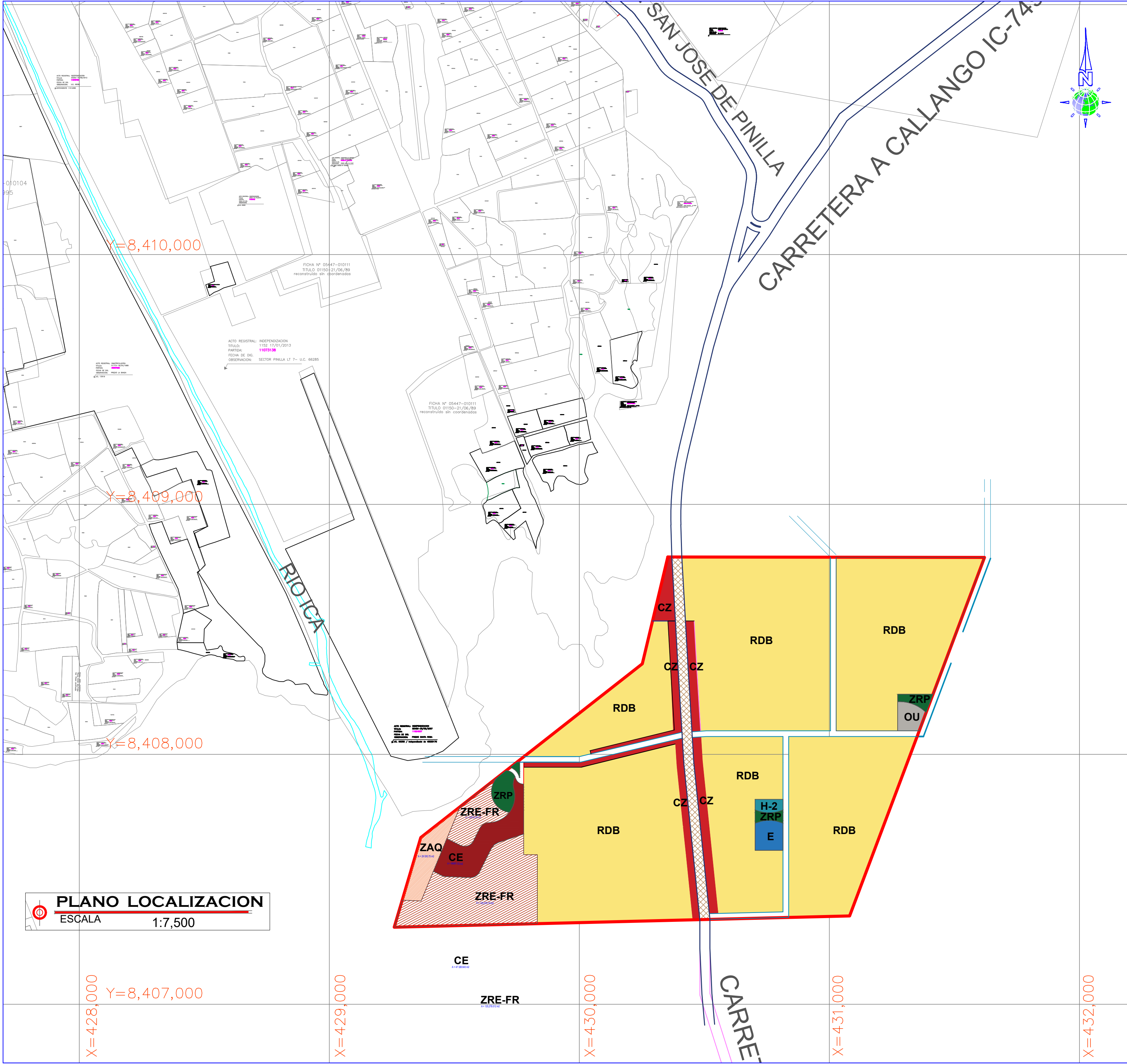


PLANO LOCALIZACION
ESCALA 1:75,000



SECCION A-A'
PROPUESTA DE SECCION DE VIA A-A'
DE 40 ML EJE CENTRAL - IC 749 (SUR) DE LA CARRETERA CALLANGO Y VIA DE INTERSECCION DE CALLANGO Y PINILLA DE 40 ML EJE CENTRAL - IC 744-OCUCAJE PINILLA





PLANO LOCALIZACION
ESCALA 1:75,000

LEYENDA	
	ZONA DE AREA ARQUEOLOGICA (ZAQ), 4.72%
	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL (ZRE-FR), 6.22% CON FINES RESIDENCIALES
	RESIDENCIA DENSIDAD BAJA (RDB), 49.02%
	COMERCIO ZONAL (CZ), 1.78%
	COMERCIO ESPECIALIZADO (CE), 7.99%
	H-2 (SALUD), 0.19%
	OTROS USOS (O.U.), 0.43%
	EDUCACION (E), 0.52%
	ZONA DE RECREACION PUBLICA (ZRP), 0.71%
	AREA DE VIAS 4.19%
	APORTE DE VIA PARA LA CARRETERA CALLANGO, 2.35%
	RIO DE ICA
	VIAS

AREAS DE USO DE SUELO		
TOTAL	2196400.00	%
ZAQ	29550.75	1.35
ZRE-FR	153400.95	6.98
RDB	1405920.91	64.01
CZ	106058.75	4.83
CE	46491.03	2.12
SALUD H-2	5578.22	0.25
OU	10881.80	0.50
E	12930.62	0.59
P. ZONAL	11726.79	0.53
RECREA	10064.51	0.46
VIAS	243305.36	11.08
V. CALLANGO	160490.31	7.31
	2196400.00	100.00

PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO EL SALVADOR-PROYECTO VIÑEDOS DE OCUCAJE, SECTOR PINILLA, DISTRITO DE OCUCAJE, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA		US-01
PROPIETARIO: FUNDO EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA CERRADA - FUNESA S.A.C.		
USOS DE SUELO		INDICADA
PROYECTANTE: ARQ. MIGUEL ZAPATA FERNANDEZ - BACH. ARQ. JUAN UCCIA MATA	10216	
PROYECTO: ICA	OCUCAJE	PINILLA
FECHA: DICIEMBRE 2021		