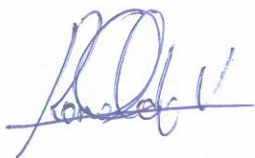


MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICACIÓN
DE MODIFICACION Y ASIGNACION DE
ZONIFICACION

**ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
(ZRE - RE), ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR
RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES (ZRE - RI2) Y ZONA SIN
ASIGNACION DE ZONIFICACION A COMERCIO VECINAL (CV)**

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
PREDIO : PREDIO FUNDO LIMONCILLO, LOTE A, UC
66186
SECTOR : AA.HH. LOS PATOS




.....
José Antonio Pichis Arquíñeo
 INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

ICA, ABRIL DEL 2023

INTRODUCCIÓN

El creciente desarrollo y desenvolvimiento de las actividades económicas en la provincia de Ica, ha traído consigo un rápido aumento de la población y consigo una demanda por servicios y productos, relacionados a las actividades que se realizan en la región.

Esta necesidad y demanda de servicios ha generado, en la mayoría de los casos, intervenciones o soluciones informales, que no se ajustan al marco legal vigente y que impulsan el aumento del comercio informal, ambulatorio y desarrollos comerciales que no cumplen con los parámetros mínimos de seguridad, que no aportan al desarrollo, orden de la ciudad y sus alrededores, comprometiendo suelo no apto para el desarrollo de actividades comerciales, generando con ello vulnerabilidad en caso de desastres y daños al ecosistema, por no contar con una real planificación de la ubicación de dichos desarrollos.

Es por ello que el objetivo de la presente propuesta es el de generar, dentro del marco normativo actual, suelo apto para habilitar en zonas aptas y con potencial para el desarrollo comercial, que cuenten con adecuados accesos, integración a la trama urbana, y que posea las facilidades para la conexión a servicios básicos, el cual supla la demanda de nuevos equipamientos comerciales que asimismo coadyuven con el desarrollo económico del distrito y la provincia, por consiguiente, la mejora de la calidad de vida de la población.



José Antonio Pichis Arquírego



INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

I. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
PREDIO : PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
SECTOR : LOS PATOS
PROPIETARIO : RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO
ÁREA : 0.616 Has (Área Inscrita), 0.613 Has (Área Grafica)

El predio está ubicado en el Sector A.H. Los Patos, distrito, Provincia y Departamento de Ica, el predio se encuentra en el ámbito de los nuevos desarrollos residenciales y de usos mixtos complementarios en el Sector Menorca y la Av. Los Patos, que conecta el centro de la ciudad de Ica, con los sectores de San Martín de Porres, FONAVI San Martín en el distrito de Subtanjalla y San Juan Bautista.

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie de terreno equivale a 0.616 has (área inscrita), 0.613 has (área grafica), encerrado dentro de un perímetro de 124.79 ML. Asimismo, los linderos y medidas perimétricas de dicha superficie se describen de la siguiente manera, DE ACUERDO AL CÁLCULO GRÁFICO:

Por El Norte. – Colinda vía, partiendo del vértice P1 al vértice P2, con un tramo de 3.92 ml.

Por El Este. – Colinda con Avenida El Dique desde el vértice P2 al vértice P3, con un tramo de 48.84 ml.

Por El Sur. – Colinda con propiedad de terceros, del vértice P3 al vértice P4 con un tramo de 18.89 ml.

Por El Oeste. – Colinda con Av. Los Patos, desde el vértice P4 al vértice P1 con dos tramos de 33.51 ml; 19.62 ml.

Para llegar al predio, tomando como referencia el centro de la ciudad se toma la siguiente ruta:

- Plaza de Armas; se toma la calle Callao, continuando hasta la Av. Prolongación Leon Arechua, luego se gira por esta avenida hacia la derecha y sucesivamente hacia la izquierda por la Av. Prolongación Castrovirreyna continuando por la Avenida Los Patos, recorriendo una distancia total en toda la ruta de 2.1 Km.



Imagen 1.-Imagen Satelital

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
José Antonio Pichis Arquínego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

20

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



Imagen 2.-Acceso al predio

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

La presente propuesta de modificación y asignación de zonificación del predio denominado Fondo Limoncillo Lote A, se enmarca en los procedimientos y esquema normativo contenido en el Reglamento de la ley de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA, y el Plan de desarrollo urbano (PDU) de la provincia de Ica, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

Tal como lo enfatiza la normatividad vigente y el Plan de Desarrollo Urbano que rige para la provincia de Ica, toda zonificación debe ser concordante con su entorno buscando desarrollar las potencialidades del suelo y siendo un generador de calidad de vida de la población.

De acuerdo a lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo comercial, al ser un sector de comunicación y paso entre múltiples zonas urbanas de la ciudad, con una adecuada conectividad con los núcleos urbanos consolidados de Subtanjalla, San Juan Bautista e Ica, mediante la Av. Los Patos en todo su trazo, por la cual se accede a equipamientos educacionales, de salud, comercio, recreación y otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de servicios básicos tanto de carácter sanitario como de electricidad, gas, y servicios complementarios.

Conforme la verificación realizada de acuerdo al certificado de zonificación y vías N° 366 – 2023 – SGOPC – GDU -MPI, mediante el cual se determina que el predio posee la siguiente condición: ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION (ZRE - RE), ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES (ZRE – RI2) Y ZONA SIN ASIGNACION DE ZONIFICACION, determinada en conformidad con el PDU aprobado mediante la ordenanza municipal N° 015 – 2020 - MPI, tal como se visualiza en la siguiente imagen:

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
José Antonio Pichis Arquínego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

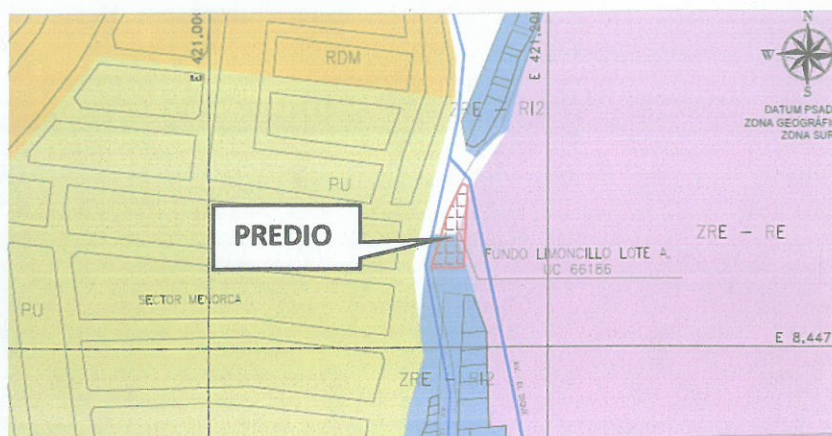


Imagen 3.-Zonificación actual

La zonificación actual del predio no permite el desarrollo de proyectos de carácter comercial, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de un uso comercial y similares (restaurantes, estaciones de servicios, venta al por menor) entre otros.

Es así que, mediante el presente proyecto de modificación y asignación de zonificación se busca dotar de una mayor capacidad edificatoria al predio, asignándole para tal fin una zonificación CV (Comercio Vecinal) la cual es afín con el entorno y nuevos proyectos, permitiendo el desarrollo de las potencialidades del predio, asimismo permite un mejor desenvolvimiento urbanístico de los predios circundantes al ser considerado dicho sector de buena accesibilidad, dotación de servicios básicos, cercanía con los centros urbanos de la ciudad y equipamientos urbanos de importancia (Salud, educación, comercio, recreación y otros).

Por lo tanto, mediante el presente proyecto de modificación y asignación de zonificación se prevé que el terreno posea las características necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos, en el marco de la ley 29090, dotando de los aportes reglamentarios, vías y toda infraestructura que sea necesaria para el correcto desarrollo de una habilitación urbana tipo comercial.

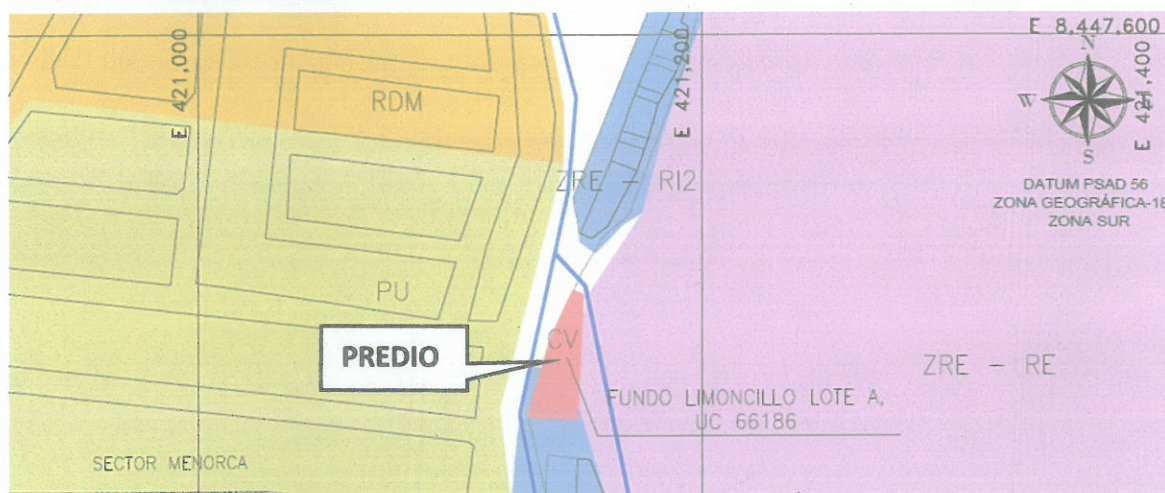


Imagen 4.-Zonificación Propuesta

[Signature]

[Signature]
José Antonio Pichis Arquiñe
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

22

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

Los límites del área materia de la propuesta de asignación de zonificación, se adecúan a lo precisado en el artículo 116.3, ítem 1 del reglamento, de donde se tomarán las vías existentes (Av. Los Patos, Av. El Dique), y las vías proyectadas dentro de la futura habilitación de tipo comercial, que se desarrollarán en el contorno de la habilitación, no proyectándose la zonificación propuesta a los predios contiguos. Tal como se puede tomar de referencia en los siguientes gráficos:

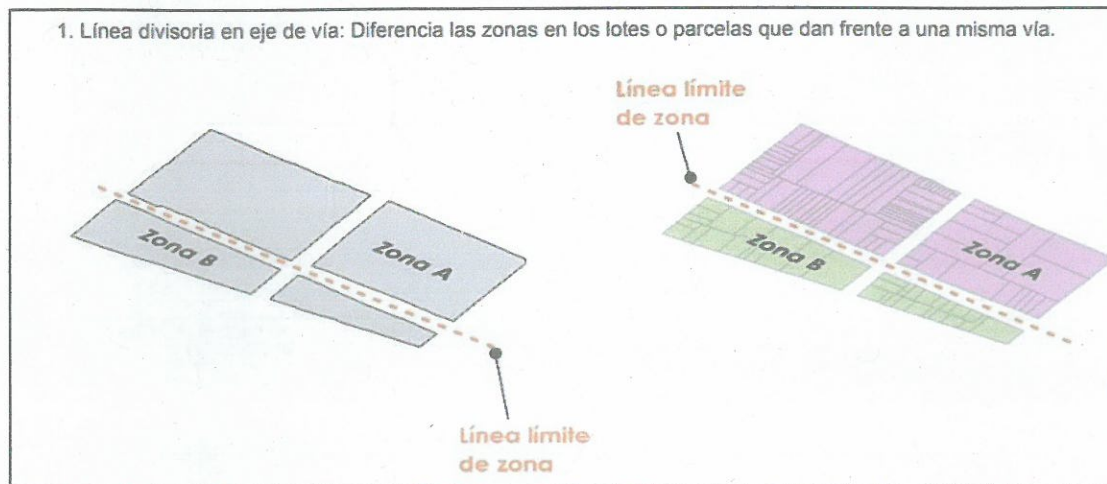


Imagen 5.-Esquema de línea límite de zona, propuesta para el proyecto.

I. MARCO LEGAL

A continuación, se describe el marco legal aplicable para el presente caso:

Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, Título II, Capítulo I, Subcapítulo I Artículo 9º, Inciso 4 y 5

“ 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.”

De acuerdo a la normativa nacional no consta un proceso en específico de Asignación de Zonificación, por lo cual se toma en consideración un proceso de similares características y formulación lo cual se toma en cuenta para la formulación de la propuesta.

LEY N° 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 37. Modificación de la zonificación

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

Reglamento de la ley de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, Título IV, Capítulo II, Subcapítulo I

Artículo 122.- *Modificación de la zonificación* 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- *Propuestas de la modificación de zonificación* 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- *Proceso de modificación de la zonificación* 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica

[Firma]

[Firma]
 José Antonio Pichis A. Juíñigo
 INGENIERO CIVIL
 C.I.P. N° 274785

el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

II. PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES – ZONA DE ESTUDIO

Conforme el Plan de Desarrollo Urbano Vigente, aprobado mediante la ordenanza Municipal N° 015 – 2020 – MPI, de fecha 15 de diciembre del 2020 se establece la zonificación, parámetros, usos y otros aspectos que regulan el proceso urbanístico y edificatorio en la zona de estudio.

Referente a la zonificación asignada al sector, esta posee características heterogéneas, destacando las zonificaciones de tipo Residencial (RDM y RDB), carácter de reglamentación especial (ZRE), la zonificación agrícola (ZA).

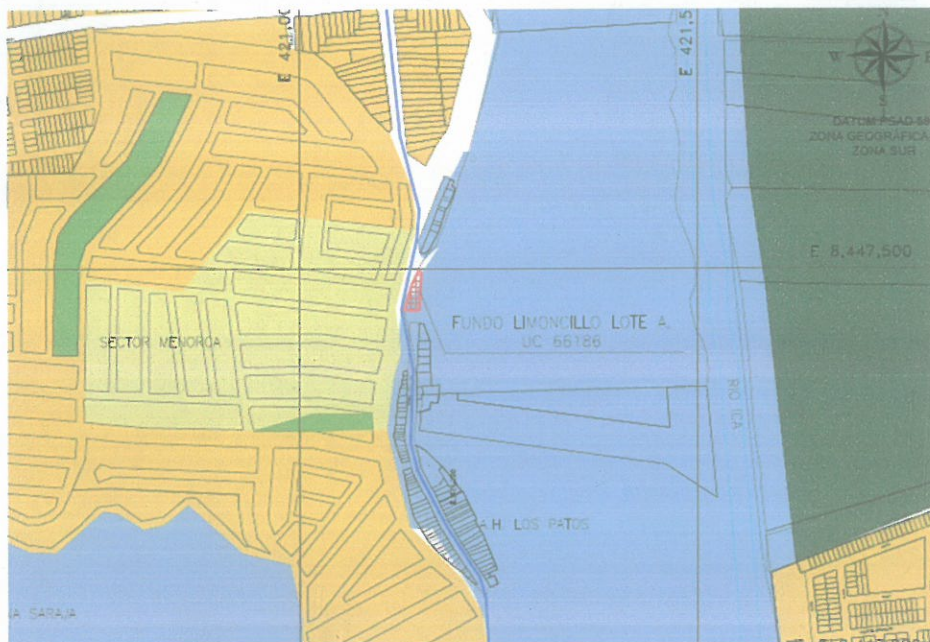


Imagen 5.-Usos de Suelo

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
José Antonio Pichis A. Quiñe
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



Imagen 6.-Entorno Urbano

Conforme a la estructuración de los sectores urbanos definido en el Plan de Desarrollo Urbano, el predio materia del proyecto de modificación y asignación de zonificación se ubica en el ámbito del Sector 4.

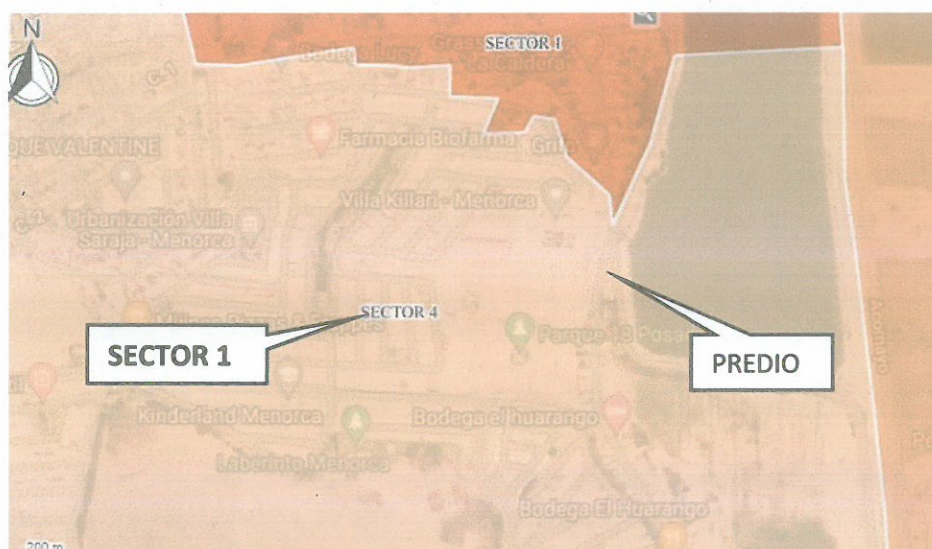


Imagen 7.-Sectores Urbanos.

De acuerdo al PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación y asignación de zonificación se distribuye en el rango de 117 a 589 Hab/Ha.

[Signature]

[Signature]
José Antonio Pichis A. Quiñero
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785



Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede corroborar el gran desarrollo inmobiliario que ha venido aconteciendo en el sector cercano al predio materia de la modificación y asignación de zonificación, especialmente relacionado a la construcción de habilitaciones urbanas de tipo residencial y edificaciones de carácter comercial, así como nuevos equipamientos Urbanos.



elital año 2003.

[Firma]

José Antonio Pichis Arquiñego

INGENIERO CIVIL

C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A
ICA, ICA, ICA

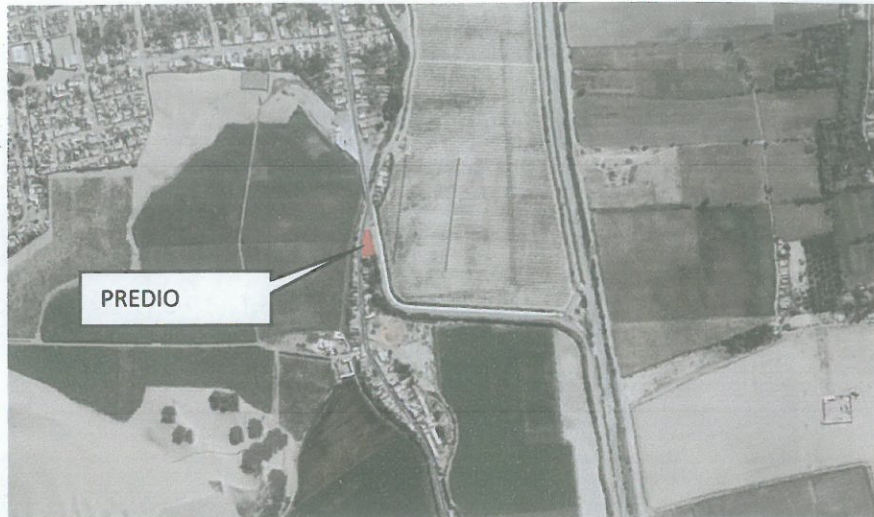
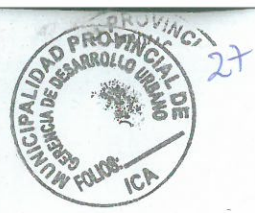


Imagen 10.-Imagen satelital año 2010



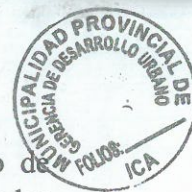
Imagen 11.-Imagen satelital año 2015



Imagen 12.-Imagen satelital año 2023

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

**MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A
ICA, ICA, ICA**



Tal como se puede visualizar el predio se encuentra en el ámbito del desarrollo de habilitaciones urbanas y edificaciones de carácter residencial y comercial, tales como las H.U. del Sector Menorca, estaciones de servicio (PECSA), así como centros de esparcimiento, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares en el ámbito de la Av. Los Patos y equipamientos de importancia provincial como el Hospital Socorro (MINSA).



Imagen 13.-Hotel, Restaurante el Huarango



Imagen 14.-Hospital Socorro.

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

IV. TRANSPORTE Y VIALIDAD

El sector donde se enmarcan el predio denominado Fundo Limoncillo Lote A, tiene como vía principal de acceso a la Av. Los Patos, la cual se ubica hacia el oeste del predio, asimismo hacia el lado este se emplaza la Av. El Dique.

Respecto a las líneas y sistema de transporte público, se tiene que por la Av. Los Patos circulan múltiples líneas de servicio colectivo, así como rutas de microbuses que interconectan los sectores urbanos de FONAVI San Martín, con el centro de Ica complemento circula servicio de transporte taxi, mototaxi y vehículos privados.

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para su servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en el los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta.



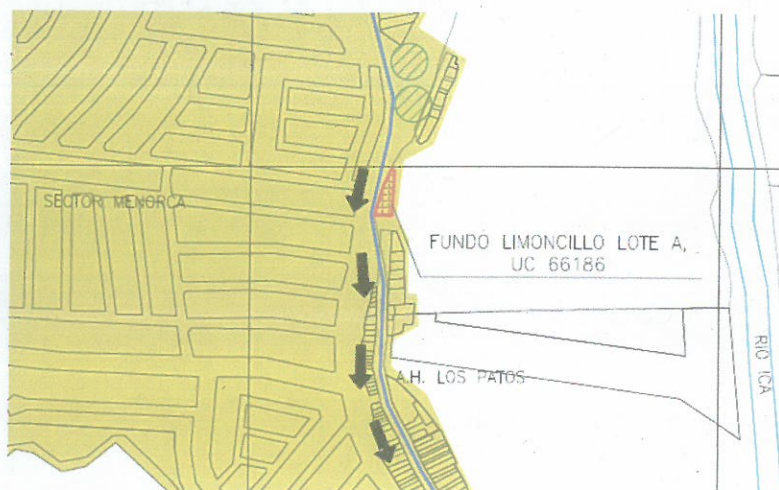
Imagen 15.-Vialidad y Paraderos

LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PARADEROS DE TRANSPORTE PUBLICO
	DIRECCION DE LA RUTA AL SECTOR MATERIA DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DESDE CENTRO DE LA CIUDAD
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	PREDIO

[Firma] *[Firma]*

V. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: RESIDUOS SOLIDOS

De acuerdo a la recopilación de información realizada con la Municipalidad provincial de Ica. Se tiene que dicha entidad administra el recojo, limpieza pública y disposición de los residuos sólidos en la jurisdicción del cercado, el cual a la actualidad tiene cobertura hasta el sector del A.H. Los Patos. Conforme el detalle que se puede ver en la siguiente imagen:



LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PUNTOS DE RECOLECCION
	ZONA DE COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS (RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS, SERENAZGO, OTROS)
	DIRECCION DE LA RUTA DE RECOLECTOR DE RESIDUOS SOLIDOS, DESDE PREDIO HACIA PUNTO DE ACOPIO
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

Imagen 16.-Ruta camión recolector y sectores más cercanos.



Imagen 17.-Vehiculos compactadores de residuos sólidos – Subtanjalla

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]
José Antonio Pichis Quiñeño
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 2785

VI. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION

El sector materia de la evaluación cuenta con una amplia oferta de establecimientos educativos en sus distintas categorías, tales como educación básica, educación técnica y educación superior, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector, asimismo y con especial énfasis en la colindante área urbana del cercado de Ica, también existen equipamientos educativos de alcance provincial, los equipamientos de educación más destacados e importantes son:

- Educación Básica: I.E. Máximo de la Cruz Solorzano, IE Horacio Zeballos Gamez, Colegio Santa María, COAR, Colegio Fermín Tangüis.

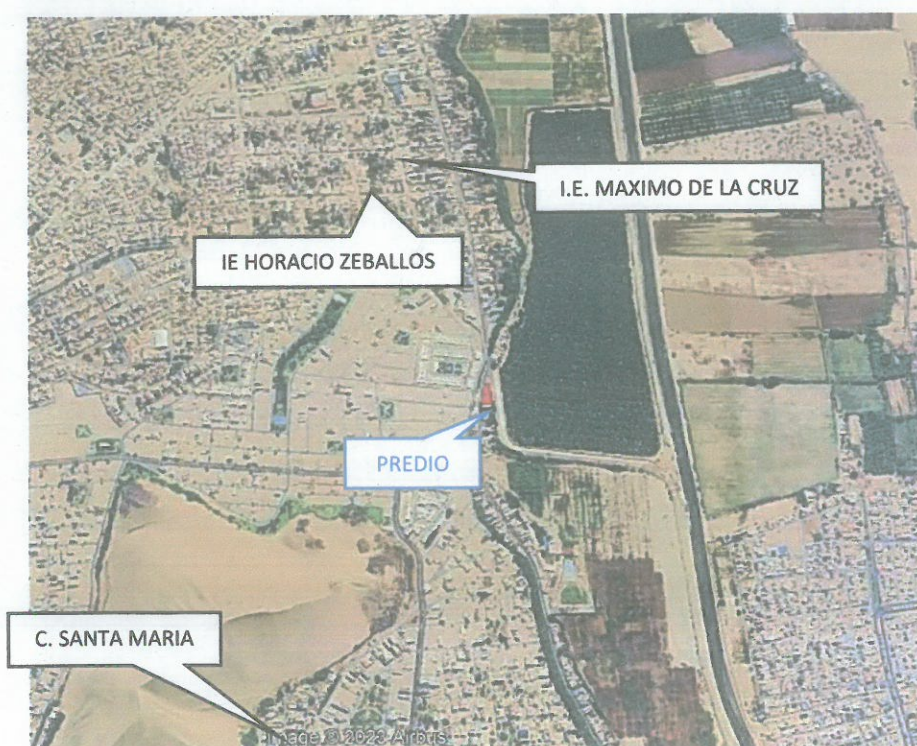


Imagen 18.-Equipamiento Educativo destacado.

VII. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

En el Sector materia de la evaluación se pueden destacar como equipamiento de mayor relevancia y cercanía al predio el Hospital Socorro, el cual es administrado por el MINSA

Asimismo, en el sector colindante del distrito de Ica, se emplazan los otros 3 principales establecimientos de salud de la provincia Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández Mendoza, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, dichos establecimientos poseen una cobertura a toda la provincia de Ica.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
José Antonio Pacheco Quiñero
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 774785



Imagen 19.-Equipamientos de Salud.

VIII. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACIÓN

En el ámbito del sector, se pueden destacar dos zonas cercanas al predio materia de la modificación de zonificación que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como el sector Menorca, donde se cuenta con parques y áreas verdes, destacando el Parque lineal de las HU. desarrolladas por la empresa MENORCA, mientras que otro sector a destacar es la zona del P.J. San Martin de Porres, donde se emplazan diversos equipamientos destinados tanto a la recreación como el deporte, cabe destacar asimismo que las áreas recreativas del primer sector se encuentran en buen estado de mantenimiento, cuya condición dista de lo que ocurre con el segundo sector que posee importantes equipamientos, pero sin el mantenimiento necesario, siendo necesaria y urgente su recuperación.

José Antonio Pichis A. Quiñero
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A
ICA, ICA, ICA

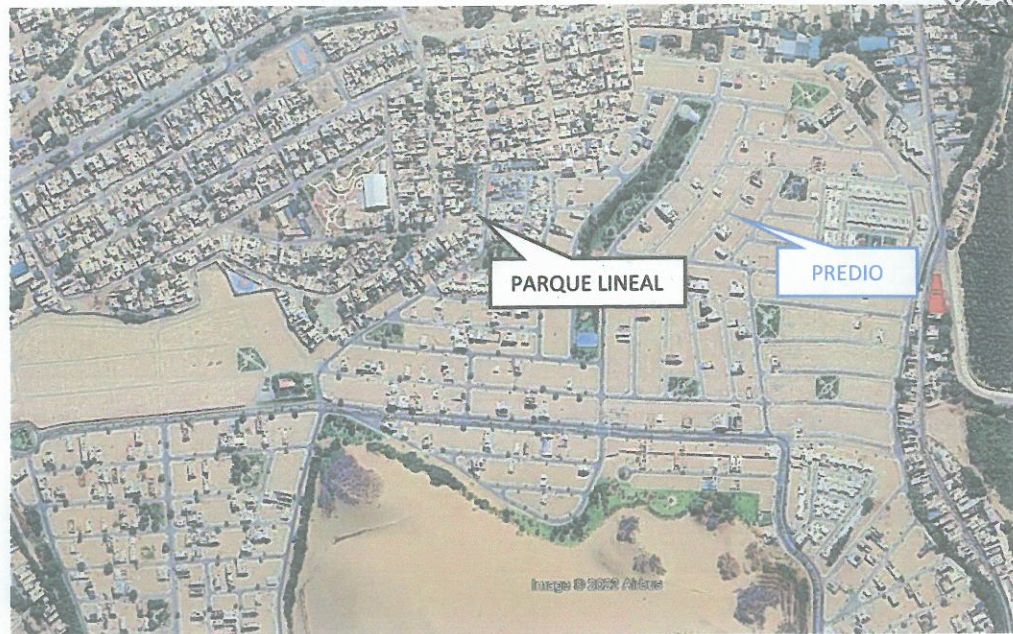
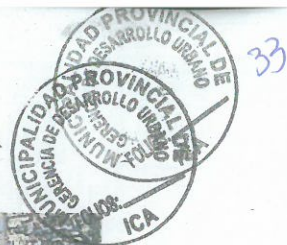


Imagen 20.-Equipamientos de Recreación

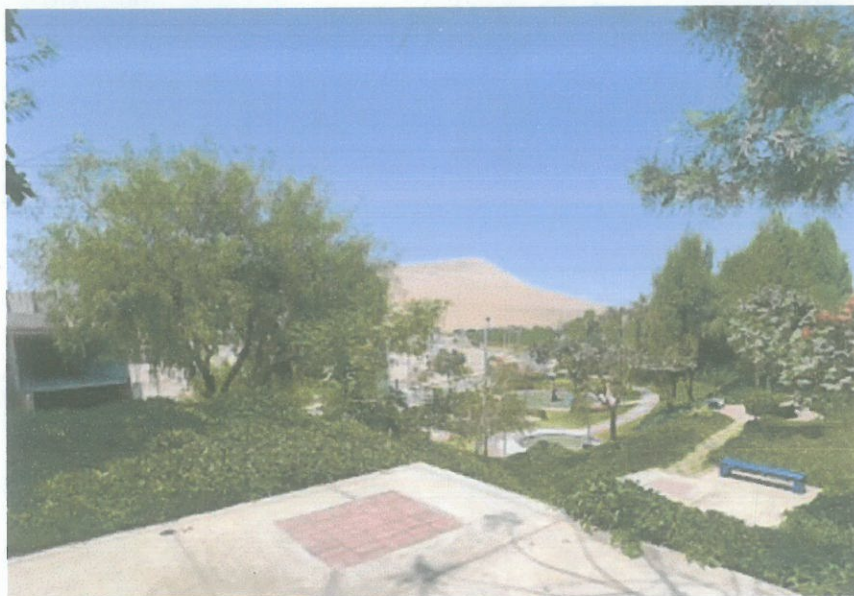


Imagen 21.-Parque Lineal Menorca

IX. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: COMERCIO

Conforme se ha venido desarrollando el desarrollo inmobiliario en los sectores aledaños al predio materia de la evaluación, conjuntamente se ha diversificado la oferta comercial de la zona, contando en la actualidad con servicios de Minimarkets, ferreterías, veterinarias, agentes bancarios, restaurantes, hospedajes y otros de carácter de comercio vecinal, adicionalmente equipamientos de mayor envergadura como estaciones de servicio, supermercados, entre otros.

Jose Antonio Pichis A. Quiñero
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785



Imagen 22.-Comercios Relevantantes en el Sector (Estación de servicios – restaurante)

X. DOTACION DE EQUIPAMIENTOS OTROS USOS

De acuerdo a lo expuesto en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, aprobado mediante el Decreto Supremo 022 – 2016 – Vivienda, la zonificación Otros Usos (OU) corresponde a: “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, orfanatos, 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

[Signature]

[Signature]
José Antonio Pichis Arquínego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



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.” De lo anterior, podemos identificar en las zonas cercanas al proyecto equipamientos tales como: Complejo deportivo IPD- Santa María, así como los complejos deportivos en el sector San Martin de Porres.



Imagen 23.-Esquema de Equipamientos Urbanos – Otros Usos

XI. ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

- ENERGÍA ELECTRICA.

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas, cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, cruzan por la Av. Los Patos (frentis del predio), y la Av. El Dique (sector posterior), dichas líneas abastecen al A.H. Los Patos entre otros sectores a lo largo de la avenida principal.



Imagen 24.-Redes de media tensión y alumbrado público

José Antonio Pichis Arquínego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



- SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de EMAPICA, la cual abastece el sector mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios ubicados en el Sector, entre los cuales destacan los emplazados en la sede central de dicha entidad. Destaca asimismo la reciente construcción de un reservorio elevado en el sector comprendido por las nuevas habilitaciones urbanas de Menorca.



Imagen 25.-Reservorios Local Central EMAPICA



Imagen 26.-Cobertura de servicio de agua y desagüe.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
José Antonio Richis Arquinego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785



37

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

XII. PELIGROS POR SISMO E INUNDACION

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona de peligros medios por inundación, esto explicado por encontrarse el predio justamente posterior a una infraestructura de dique que se encuentra varios metros elevados sobre las áreas inundables en caso de desbordes del río Ica, protegiendo al predio y el sector aledaño de los efectos de las inundaciones fluviales. Con respecto a los sismos la zona presenta riesgos medios, por motivo de que los suelos en la zona no son de naturaleza eólica o con características de humedales o zonas de rellenos, siendo suelos de origen aluvial con una mayor capacidad portante que en zonas arenosas o muy cercanas a fuentes de agua.

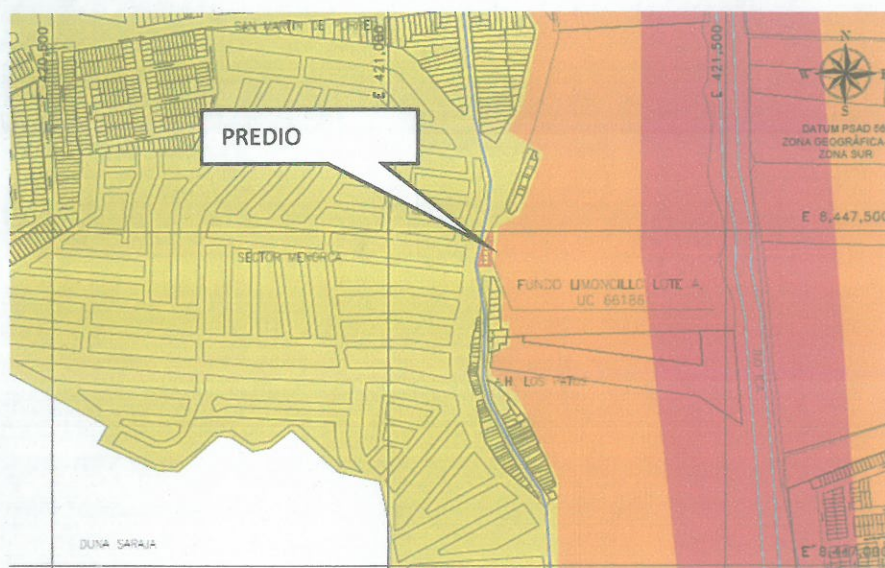


Imagen 27.-Peligro por Inundación (amarillo: riesgo medio)

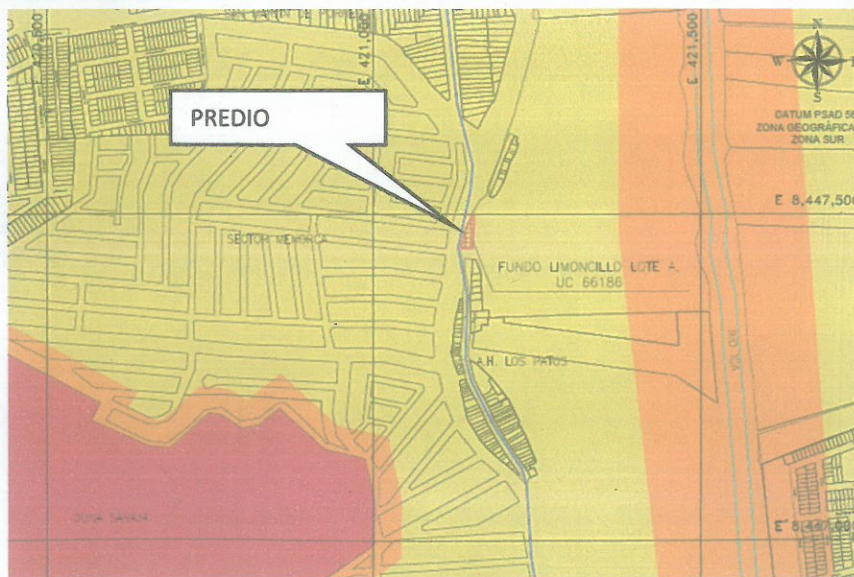


Imagen 28.-Peligro por Sismo (rojo: zona de riesgo alto, blanco: riesgo medio)

[Firma]

[Firma]
Jose Antonio Pichis Arquíñeo
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

**XIII. PROPUESTA DE MODIFICACION Y ASIGNACION DE
ZONIFICACION DE ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE
RECUPERACION (ZRE - RE), ZONA DE REGLAMENTACION
ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES (ZRE -
RI2) Y ZONA SIN ASIGNACION DE ZONIFICACION A COMERCIO
VECINAL (CV)**

13.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

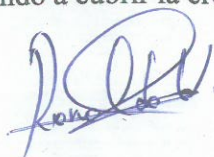
La ciudad de Ica durante las últimas décadas, ha venido incrementando su población por motivo del pujante desarrollo económico y agroindustrial en su valle y alrededores, aumentando con ello las áreas urbanizadas, y por lo tanto la necesidad por servicios, productos y otras actividades comerciales, siendo por esa razón necesario dotar a la ciudad de suelos aptos para el desarrollo de proyectos comerciales que cubran la demanda existente, para esto es necesario que dicha demanda sea desarrollada en proyectos formales, asimismo que aseguren la dotación de los servicios básicos y la infraestructura que requiere una Habilitación urbana de tipo comercial.

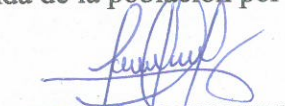
Cabe destacar que es competencia y obligación de las municipalidades como órganos representativos de la población atender las necesidades básicas de la ciudadanía, siendo una de ellas el de impulsar el desarrollo económico, y la organización del ámbito territorial de sus jurisdicciones, dotando a la población de áreas seguras para el desarrollo de equipamientos complementarios y comerciales, impulsando de esta forma la mejora en la calidad de vida de las personas.

La presente propuesta permitirá desarrollar proyectos de carácter comercial dentro de la formalidad, promoviendo el desarrollo económico e inmobiliario del distrito, asimismo satisfaciendo la demanda existente de servicios.

ZONIFICACION DEL PREDIO Y ZONAS COLINDANTES:

Conforme el esquema de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015 - 2020 - MPI, al predio le corresponde una ZONIFICACION DE ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION (ZRE - RE), ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES (ZRE - RI2) Y ZONA SIN ASIGNACION DE ZONIFICACION, por lo tanto, mediante la presente solicitud se busca aumentar la capacidad edificatoria del predio hacia una zonificación Comercio Vecinal (CV), permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales y afines. Esto tomando en cuenta las características del desarrollo que se ha venido dando en los alrededores, orientado hacia un comercio de estas características (estaciones de servicio, restaurantes, hoteles, venta al por menor y otros comercios afines). Ayudando a cubrir la creciente demanda de la población por dichos servicios.




José Antonio Pichis Arquíñigo
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



Imagen 29.-Desarrollos comerciales cercanos al predio.



LEYENDA	
	USO RESIDENCIAL
	USO COMERCIAL
	USO EDUCACIONAL
	REGLAMENTACION ESPECIAL
	RECREACION PUBLICA
	OTROS USOS
	ZONA URBANIZABLE
	ZONA AGRICOLA
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

Imagen 30.-Predio y usos de suelo de las zonas colindantes.

[Signature]

[Signature]
José Antonio Pichis Arquiñego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 214785

ACCESO DEL PREDIO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

Tal como se detalla en la presente memoria descriptiva, el predio se ubica colindante a las redes más cercanas de los servicios básicos (energía eléctrica, agua y desagüe) las cuales abastecen al sector comprendido A.H. Los Patos y por el eje vial de la Av. Los Patos, En los sectores cercanos destaca la ubicación de nuevos reservorios y redes de agua potable y desagüe en el Sector Menorca, dicha infraestructura es administrada por la empresa EMAPICA.

Asimismo, durante el proceso constructivo de la habilitación y edificaciones dentro del marco de la ley 29090, corresponderá ejecutar las obras de electrificación e infraestructura de agua y desagüe que corresponda al predio, y las obras complementarias que sean necesarias conforme las factibilidades de servicio otorgadas.

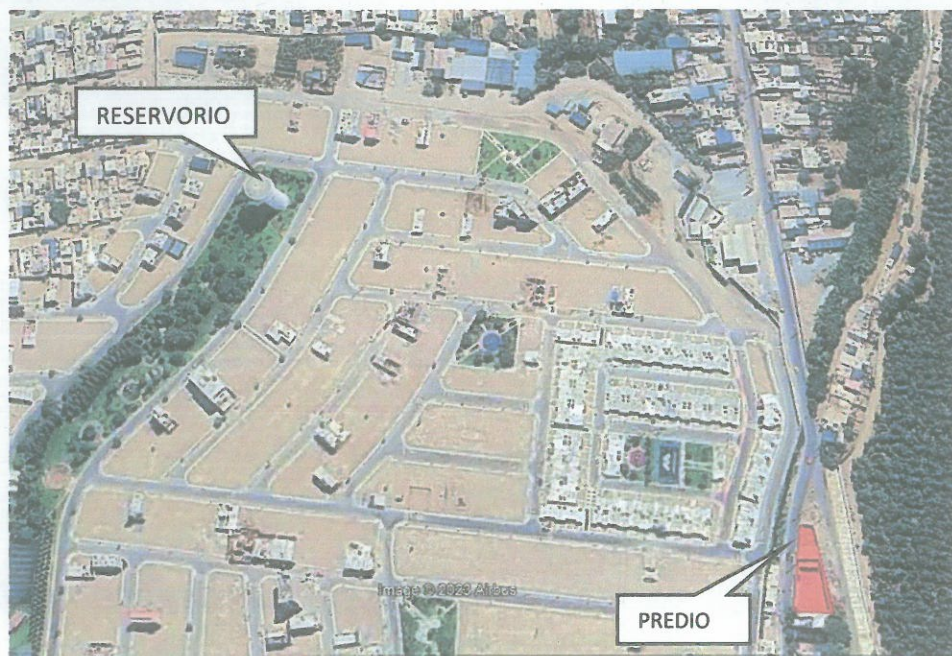


Imagen 31.-Nuevo Reservorio Cercano a predio.

[Handwritten signature]

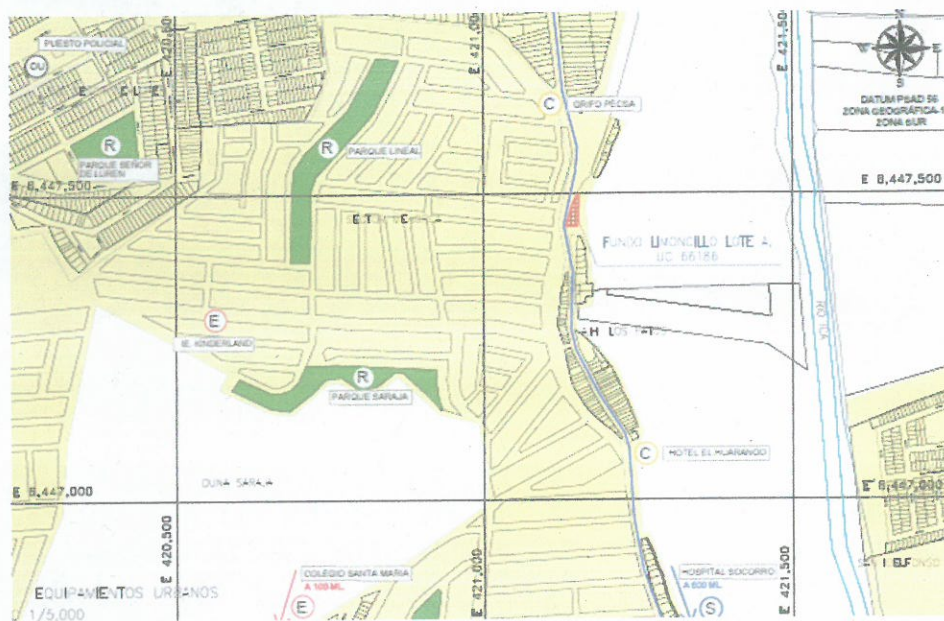
[Handwritten signature]
José Antonio Pichis A. Quiñe
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 214785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

De acuerdo a la información recopilada en la presente memoria descriptiva, se puede identificar que existen equipamientos de carácter comercial, recreativo, salud, educación, recreación pública y otros usos en los sectores aledaños al predio materia de la propuesta. Dichos equipamientos son de alcance distrital y en algunos casos también de alcance provincial.



LEYENDA	
(E)	EDUCACION
(S)	SALUD
(C)	COMERCIO
(R)	RECREACION PUBLICA
(OU)	OTROS TIPOS
(P)	PANAMERICANA SUR
(V)	ESQUEMA DE CONEXIÓN VIAL

Imagen 32.-Plano de Equipamientos cercanos al predio.



Imagen 33.- Colegio Santa Maria

[Handwritten signature]

José Antonio Pichis A. Quiñeño
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 214785



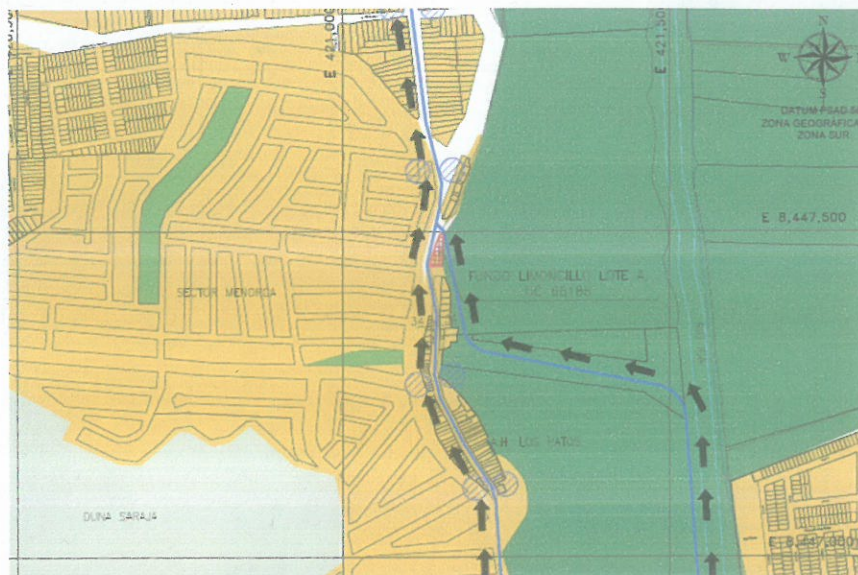
MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA



INTEGRACION VIAL Y TRANSPORTE

El predio materia del cambio de zonificación se emplaza con frontis hacia la Avenida Los Patos, vía principal de conexión con las áreas urbanas más importantes, cercado de Ica, y sectores del distrito de Subtanjalla y San Juan Bautista. Asimismo, posee un acceso secundario mediante la vía denominada El Dique.

En referencia a los sistemas de transporte público, en la actualidad existen rutas de servicio público de colectivos y microbuses.



LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PARADEROS DE TRANSPORTE PUBLICO
	DIRECCION DE LA RUTA AL SECTOR MATERIA DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DESDE CENTRO DE LA CIUDAD
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	PREDIO



Imagen 34.-Av. Los Patos y rutas cercanas.

José Antonio Pichis Arquiñego
INGENIERO CIVIL
C.O.P. 4785

MODIFICACION DE ZONIFICACION, PREDIO FUNDO LIMONCILLO LOTE A ICA, ICA, ICA

PARÁMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION PROPUESTO:

El presente cambio de zonificación plantea una Zonificación Comercio Vecinal (CV), la cual conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante ordenanza municipal N° 015 – 2020 – MPI posee los siguientes parámetros edificatorios.

• Comercio Vecinal (CV)

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance barrial hasta los 7,500 habitantes. El comercio en esta zona está destinado a ofrecer bienes y servicios de consumo diario, especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en las principales avenidas de la ciudad o en el cruce de ellas y es compatible con zonificación residencial RDM / RDB en el 60% del área total techada.

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

Cuadro 92. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Vecinal.

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habitación	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Vecinal CV	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

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

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

Cuadro 93. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Vecinal.

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento
		Metros (1)	Pisos			
Zona de Comercio Vecinal CV	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea			

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 20.00 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea. a = ancho de vía, r = retro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 35% de área libre mínima, en el área destinada a RDB y RDM.

(3) Para el caso de las zonas comerciales exclusivas de acuerdo con lo exigido en el contenido del numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, además de los estacionamientos exigidos para las áreas comerciales, se exigirá 1 estacionamiento cada 2 viviendas en las áreas residenciales.

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

Imagen 35.-Parámetros Urbanísticos correspondientes a zonificación CV.

Tales parámetros permitirían el desarrollo de proyectos de características comerciales, los cuales beneficiarían un proceso de formalización de dichas actividades supliendo la demanda existente, en beneficio de la población.

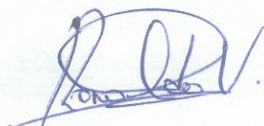
.....
José Antonio Pichis A. Quíñago
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 74785

XIV. CONCLUSIONES

La modificación y asignación de zonificación de ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION (ZRE - RE), ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES (ZRE - RI2) Y ZONA SIN ASIGNACION DE ZONIFICACION, A ZONIFICACIÓN COMERCIO VECINAL (CV), responde a cubrir la demanda de servicios, productos y otras actividades comerciales aprovechando las potencialidades del terreno y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenada del sector.

El presente planteamiento responde a la necesidad de equipamientos complementarios a la vivienda, debido al crecimiento acelerado de la población de la ciudad de Ica, como respuesta al boom agroexportador y el desarrollo económico que este trajo consigo, la presente propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias de crecimiento y potencialidades de los suelos, tomando en cuenta su conectividad, equipamientos, dotación de servicios básicos y otras variables tal cual se expone en la presente memoria descriptiva.

La presente propuesta propiciará un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente dotando de los servicios básicos al predio, la infraestructura vial correspondiente, siendo una importante opción para la oferta de predios formales para las actividades comerciales.



José Antonio Pichis Arquíñe
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



GERENCIA DE DESARROLLO URBANO SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N°0366-2023-SGOPC-GDU-MPI

Información del Contribuyente:

Expediente: 1004-2023
Solicitante(s): VILLEGAS RUBIO, RONALDO CESAR
Ubicación del Inmueble: FUNDO LIMONCILLO, LOTE A - UC. 66186
Jurisdicción del distrito, provincia y departamento de Ica.

Se Certifica:

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

Zonificación:	Zona de Reglamentación Especial de Recuperación (ZRE-RE)	21%
	Zona de Reglamentación Especial por Riesgos Muy Altos no mitigables - Río Ica (ZRE-RI2)	46%
	Sin Asignación de zonificación	33%
	Superposición a vía	—
TOTAL		100%

Via(s) Proyectada(s):	Sección Vial 34 - 34: 11.90 ml (*)	(*) Sin Asignación de nombre de vía
		Se hace presente que la emisión de dicha sección de vial adscrita al certificado de zonificación y vías es de acuerdo a la herramienta de gestión gráfica Plan de Desarrollo Urbano (PDU 2020 - 2030), ya que solo se cuenta con la información gráfica de la vías principales.

USOS DE SUELOS (ZRE-FR)

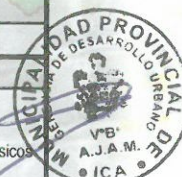
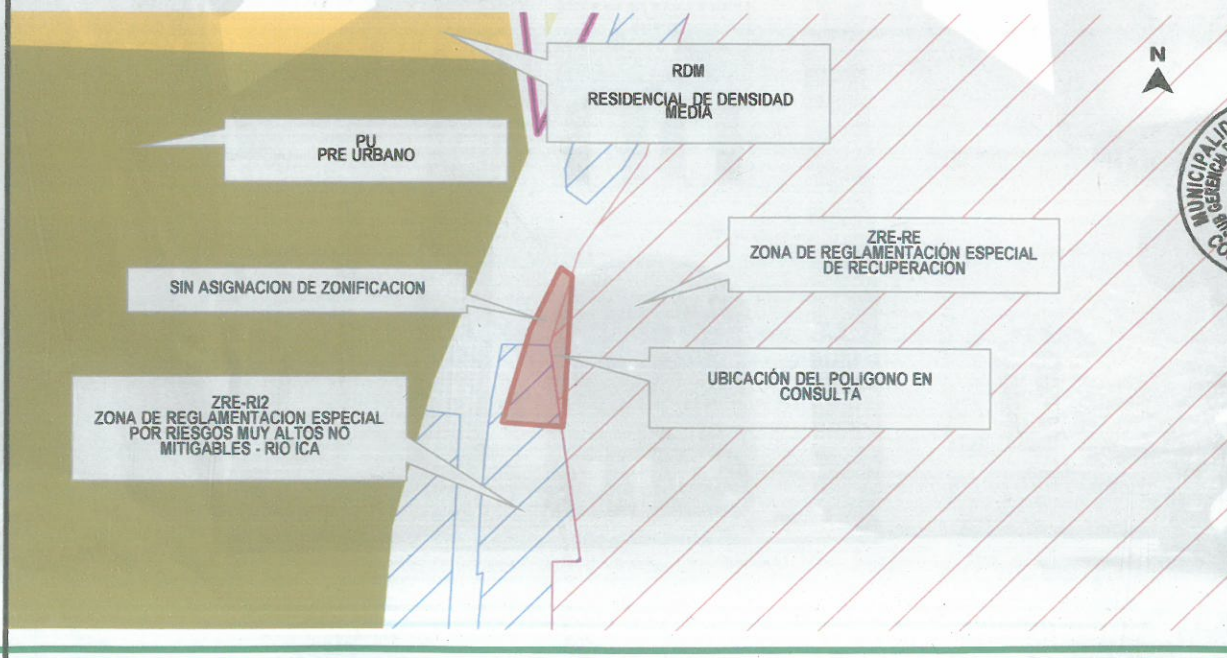
Consistidas por áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles.

USOS DE SUELOS (RP)

Definida por los espacios aledaños a los cauces ribereños y las áreas identificadas con alto valor natural, cultural y patrimonial, incluye la ronda hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las andenerías prehispánicas. No es urbanizable ni edificable; solamente se permitirán obras de pequeña envergadura (caminerías, estares, servicios básicos y similares) que complementen su carácter paisajista, proyectados bajo el criterio de planificación integral, previa evaluación y aprobación de la Municipalidad Provincial de Ica.

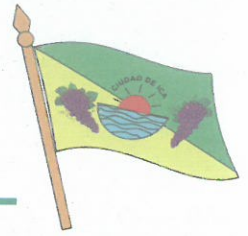
ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN:

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



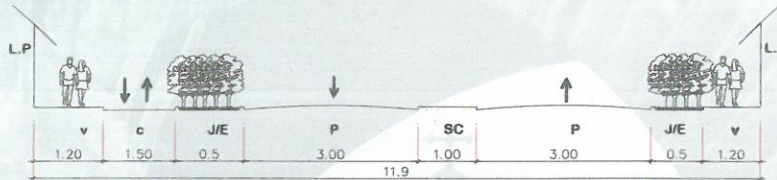


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



SECCIÓN VIAL:

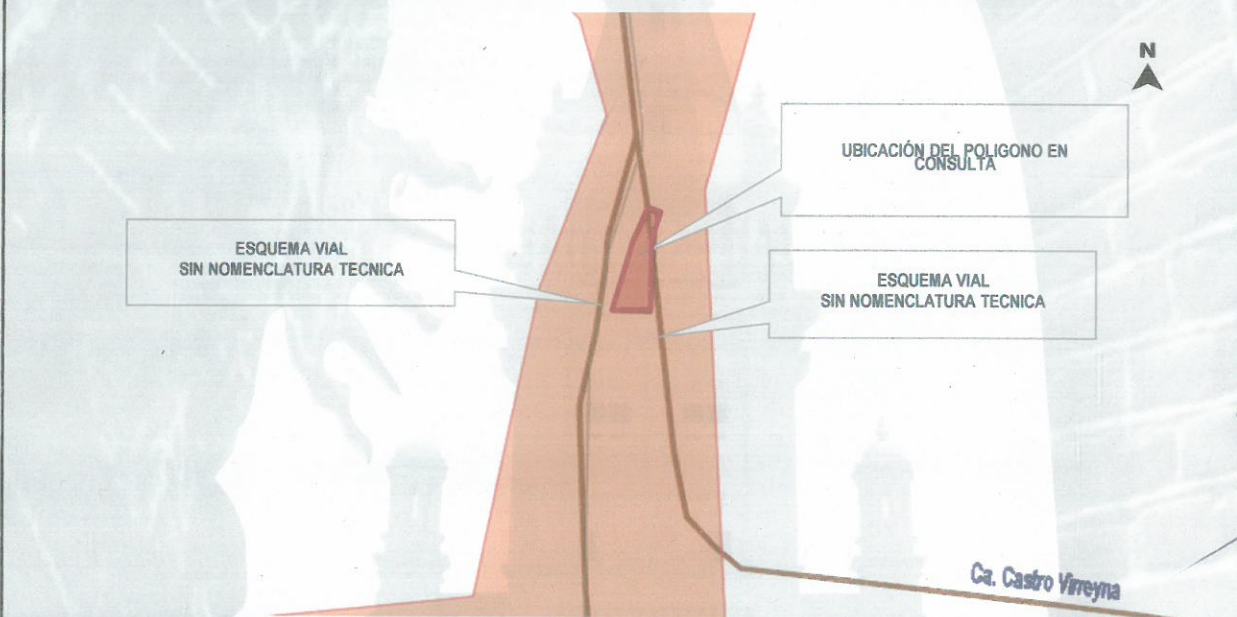
Via a Carhuas - Propuesta Vial de acuerdo a la O.M. N°012-2021-MPI



SECCIÓN 34 - 34 VIA LOCAL CON CICLOVIA

ESQUEMA VIAL:

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



Zona de Reglamentación Especial con Fines Residenciales (ZRE-FR)

Coefficiente de Edificación	Área Libre Mínima (%)	Lote Mínimo Normativo (m2)	Frete Mínimo de Lote Normativo (m)
-----------------------------	-----------------------	----------------------------	------------------------------------

BASE LEGAL:

- De acuerdo con el Decreto Supremo N°022-2016-Vivienda aprobado el 22 de diciembre del 2016 / Sujeto a la adecuación del D.S. N°012-2022-Vivienda.
- En merito a la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2020 al 2030 y aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) 2020 al 2040, aprobado a los 15 días del mes de diciembre del 2020.
- Teniendo en cuenta la Ley N° 27157, ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común.
- De acuerdo con la Ley N°29090 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Art. 14 "Información o documentos previos" ítem 2 "Certificados de Zonificación y Vías".
- Lo contemplado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).
- Cabe mencionar que la evaluación del predio en consulta se realizó sobre el cuadro de coordenadas UTM PSAD56, según el plano.
- El predio materia de solicitud cuenta con un área 0.0613Has. y un Perímetro 124.78 ml., se encuentra conforme a lo consignado el plano.
- La solicitud del trámite de zonificación y vías emitido por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, es para fines de Consulta Técnica.

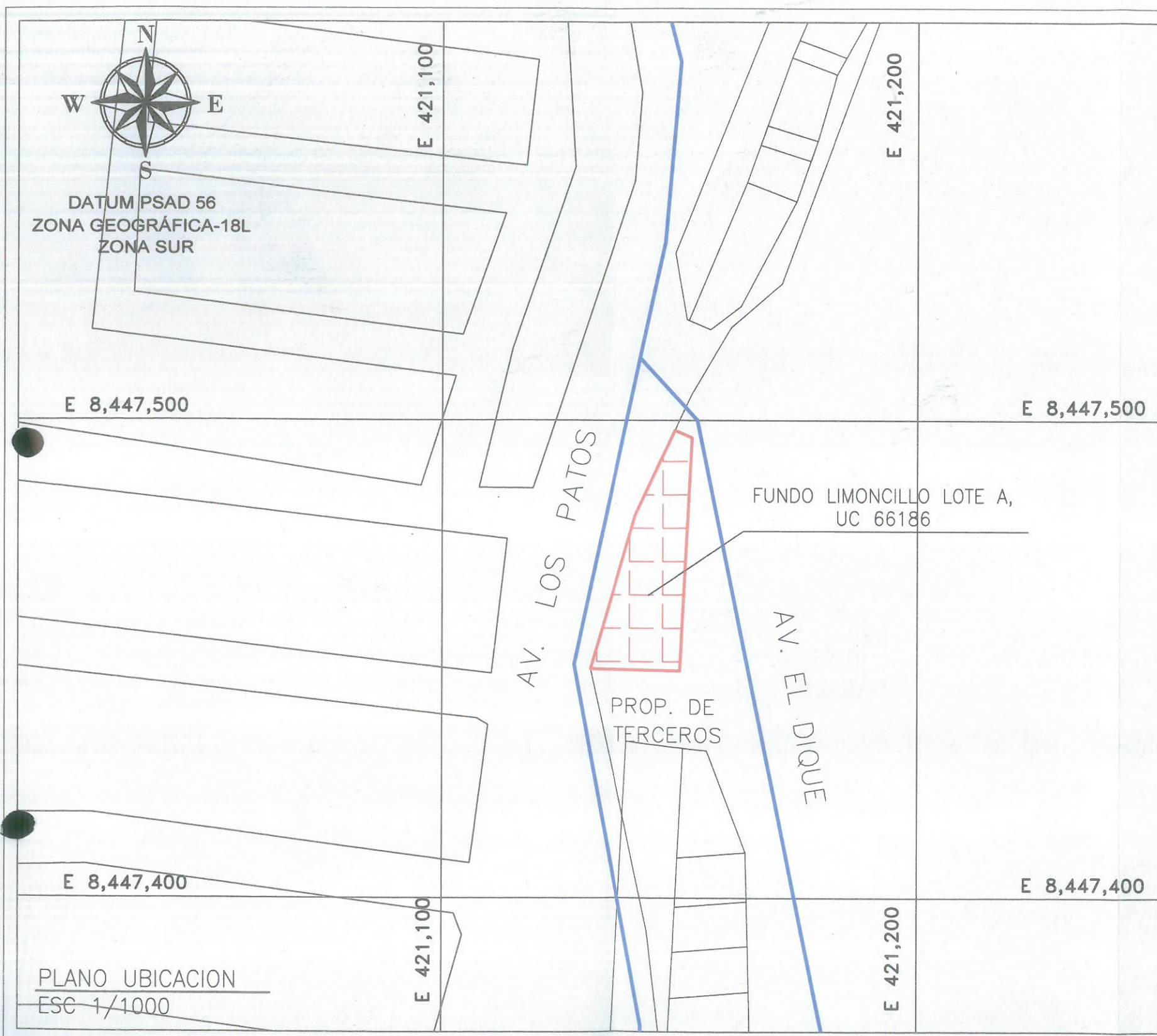
Fecha de Emisión	31/03/2023	Fecha de Caducidad	31/03/2026
------------------	------------	--------------------	------------

(a) Dicho documento tiene la finalidad de brindar la información técnica contenida en la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI, es un certificado netamente informativo, que no resulta suficiente para poder revertir la condición del predio; siendo este último factible mediante un proceso de Habilitación Urbana de acuerdo a las modalidades.

(b) El presente certificado no acredita propiedad alguna.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
ING. A. JOSÉ ARAÚCO MOROTE
GERENTE

Ing. Arnoldo Hugo Espino Altamirano
SUB GERENTE



[Handwritten signature]

PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

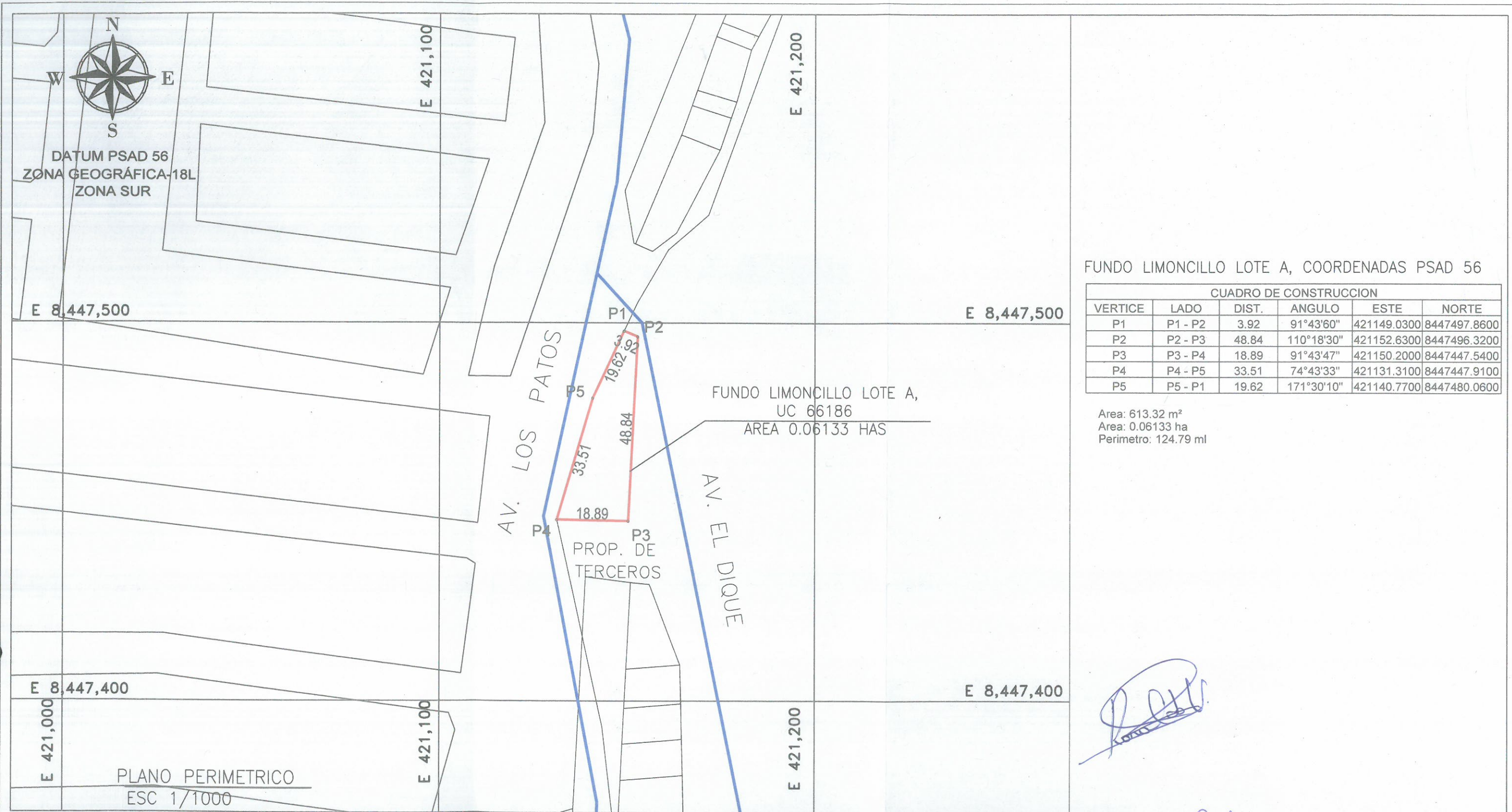
PLANO :
UBICACION Y LOCALIZACION

ESCALA: INDICADA FECHA : MAYO 2023

SELLO Y FIRMA DE PROFESIONAL:

[Handwritten signature]
José Antonio Pineda
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785

LAMINA :
UL-01



PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
PERIMETRICO

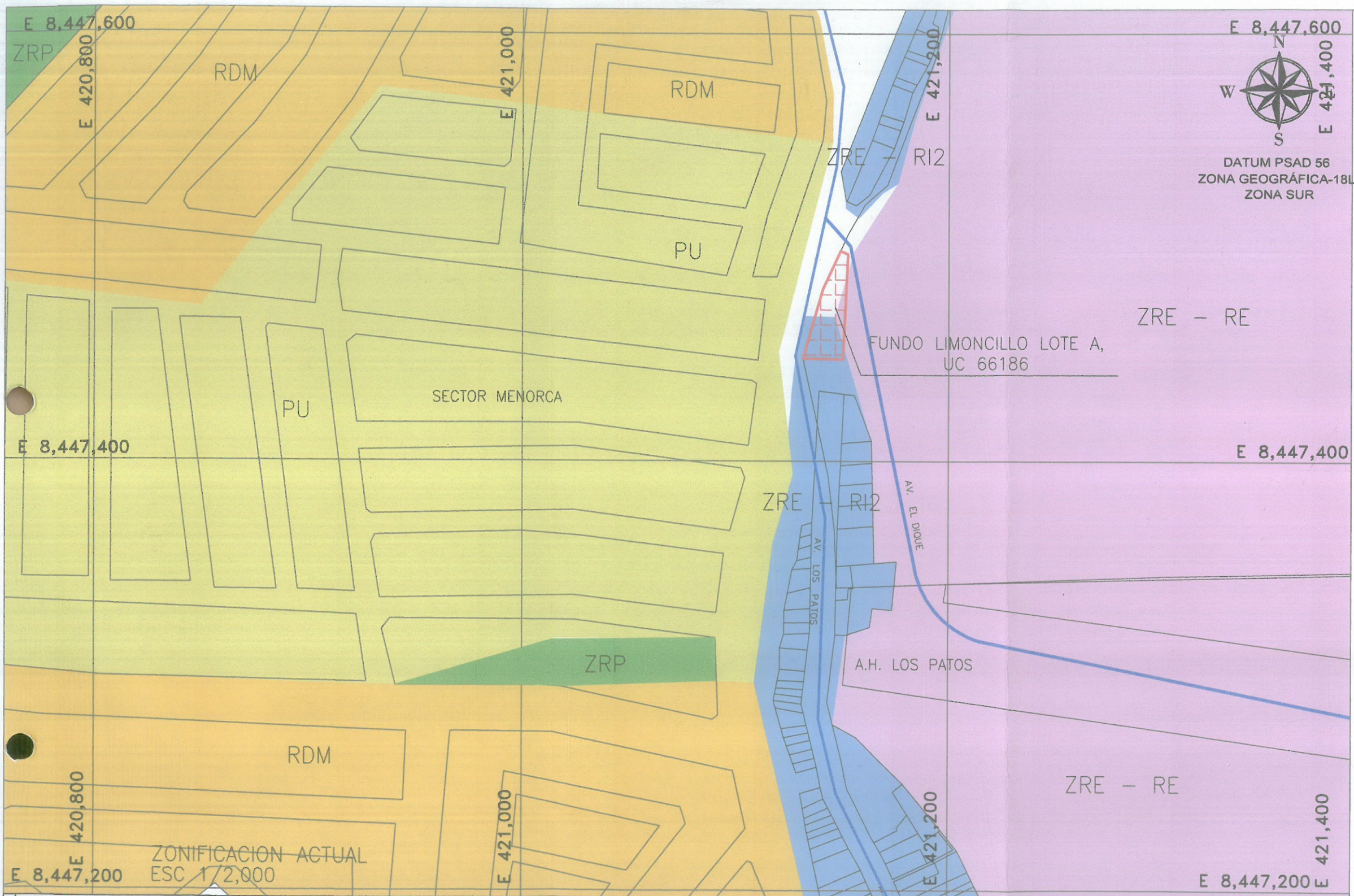
ESCALA:
INDICADA

FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA DE PROFESIONAL:

José Antonio Pichis Arquero
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785

LAMINA :
P-01



LEYENDA	
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE URBANO
ZRP	ZONA DE RECREACION PUBLICA
ZRE-RE	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
ZRE-RI2	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES
	NO CUENTA CON ZONIFICACION
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

[Handwritten signature]

PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION Y ASIGNACION
DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
ZONIFICACION ACTUAL

ESCALA:
1/5,000

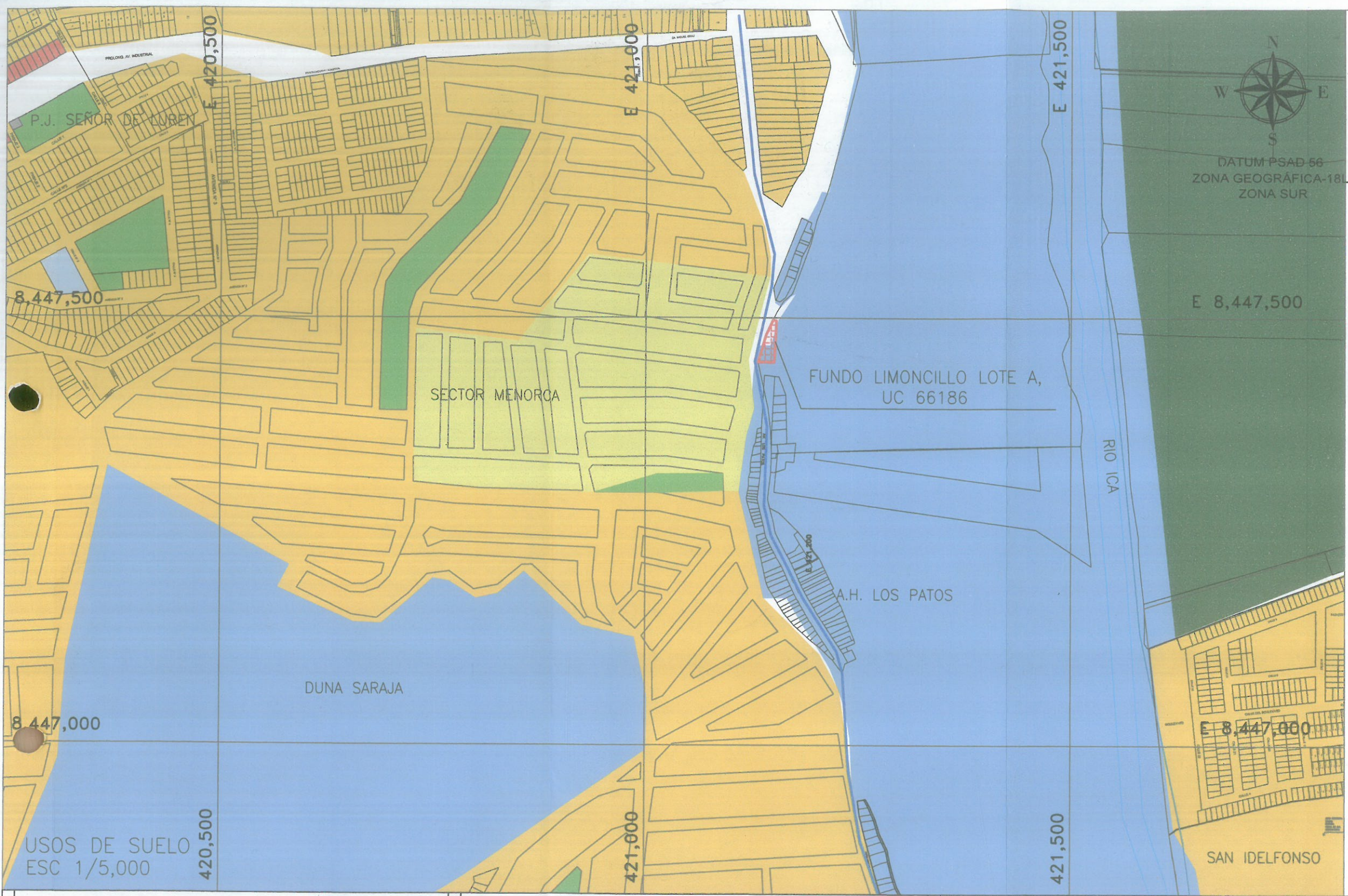
FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :

[Handwritten signature]
José Antonio Pichis Arquinego
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 2-4785

LAMINA :

ZA-01



LEYENDA	
	USO RESIDENCIAL
	USO COMERCIAL
	USO EDUCACIONAL
	REGLAMENTACION ESPECIAL
	RECREACION PUBLICA
	OTROS USOS
	ZONA URBANIZABLE
	ZONA AGRICOLA
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

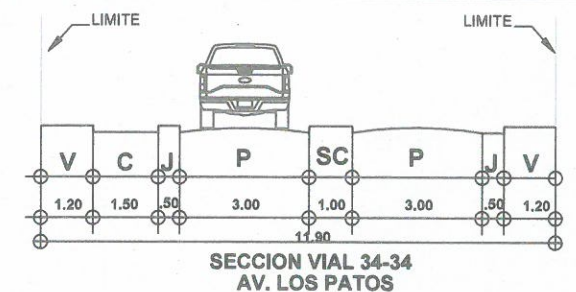
- FUENTES:**
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : USOS DE SUELO		SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : 	LAMINA :
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION		ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023		US-01



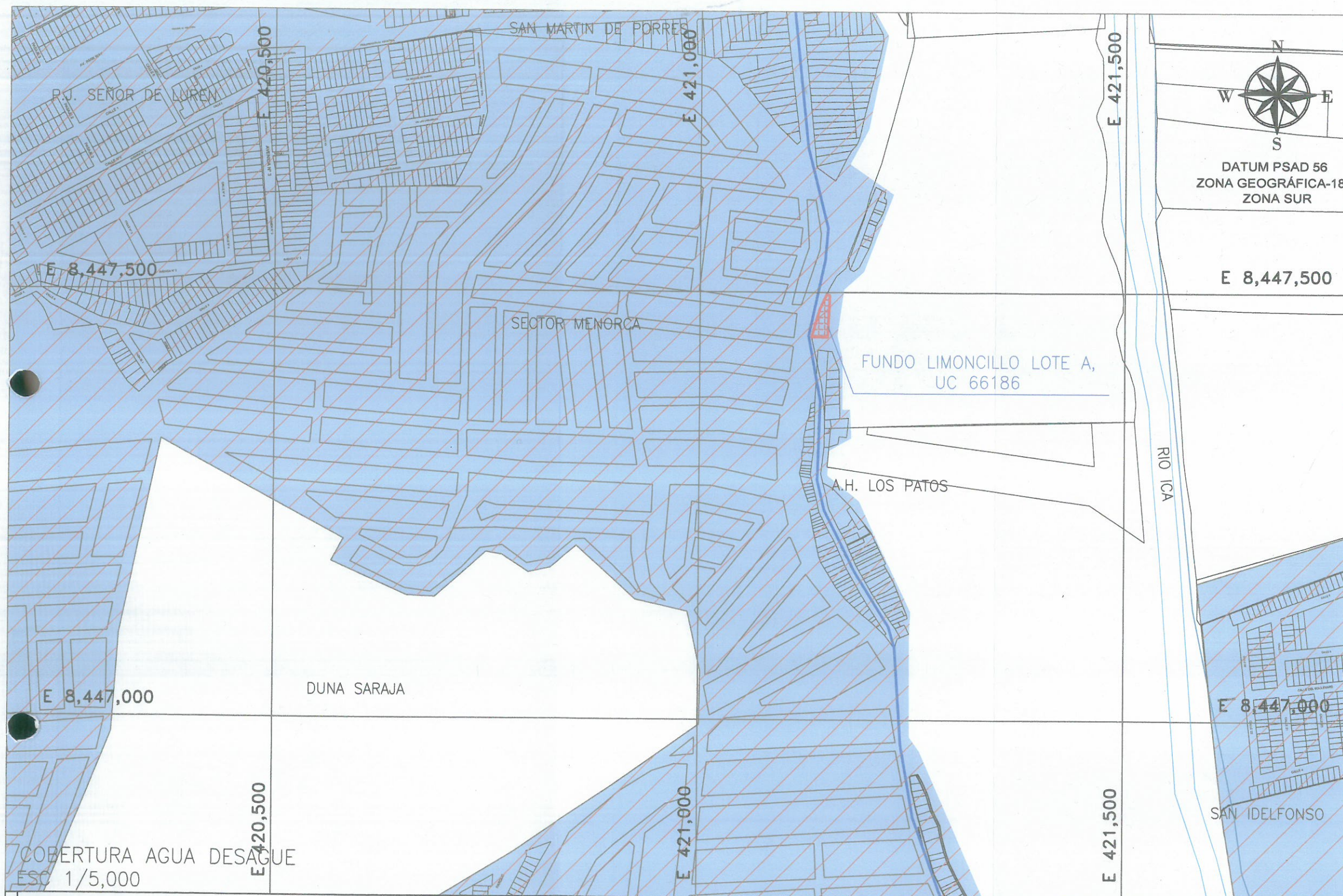
LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PARADEROS DE TRANSPORTE PUBLICO
	DIRECCION DE LA RUTA AL SECTOR MATERIA DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DESDE CENTRO DE LA CIUDAD
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	PREDIO

- FUENTES:**
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313
 - CZyV 363-2023-SGOPC-GDU-MPI



[Handwritten signature]

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : VIAS Y ACCESOS	SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :  José Antonio Pichis Asquimego INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 4785	LAMINA : VA-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023	



LEYENDA	
	COBERTURA AGUA
	COBERTURA DESAGÜE
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION Y ASIGNACION
DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
COBERTURA AGUA – DESAGUE

ESCALA:
1/5,000

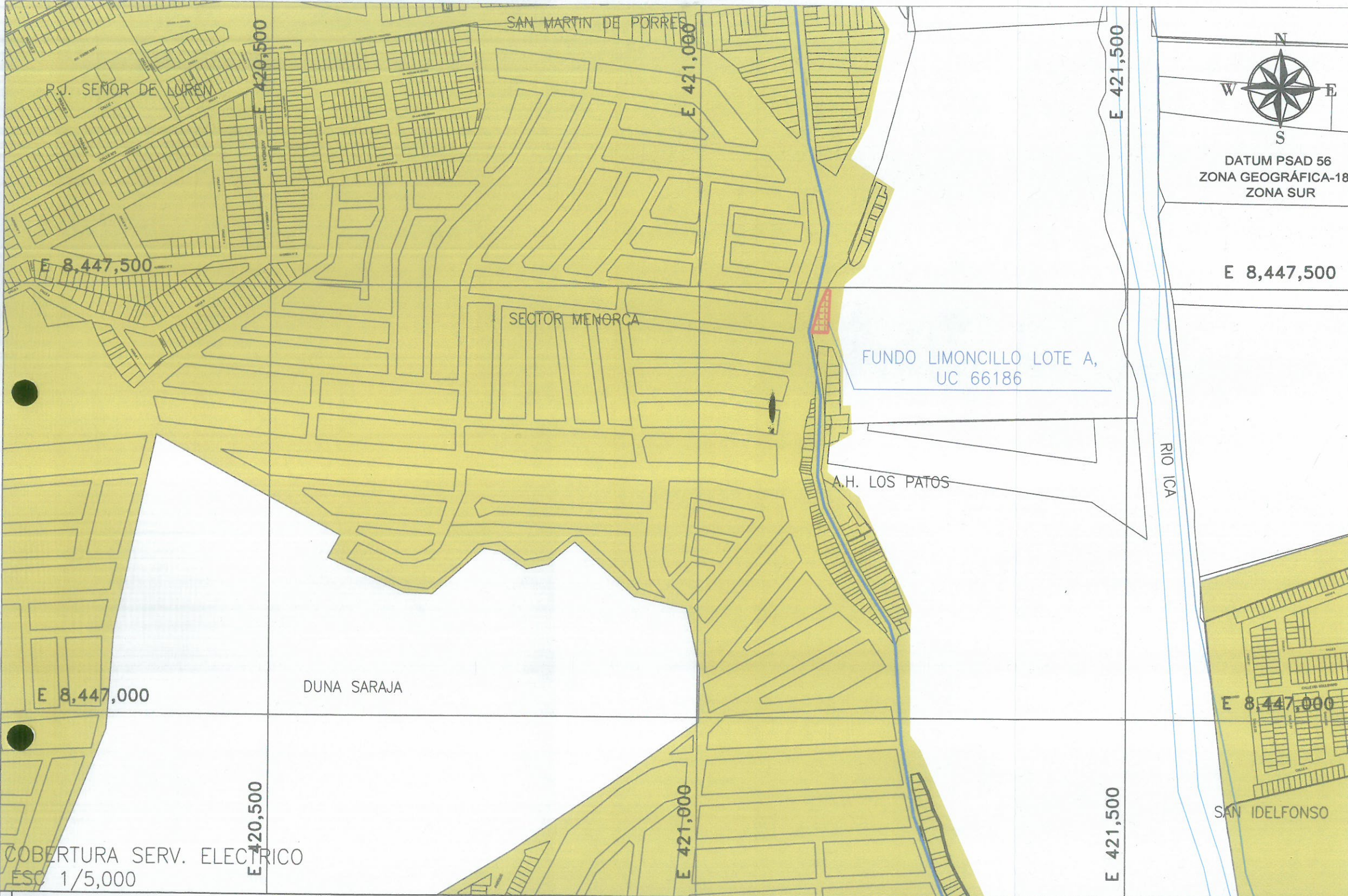
FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :

José Antonio Pichis Arquín
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4783

LAMINA :

CAD-01



LEYENDA	
	CON COBERTURA
	SIN COBERTURA
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

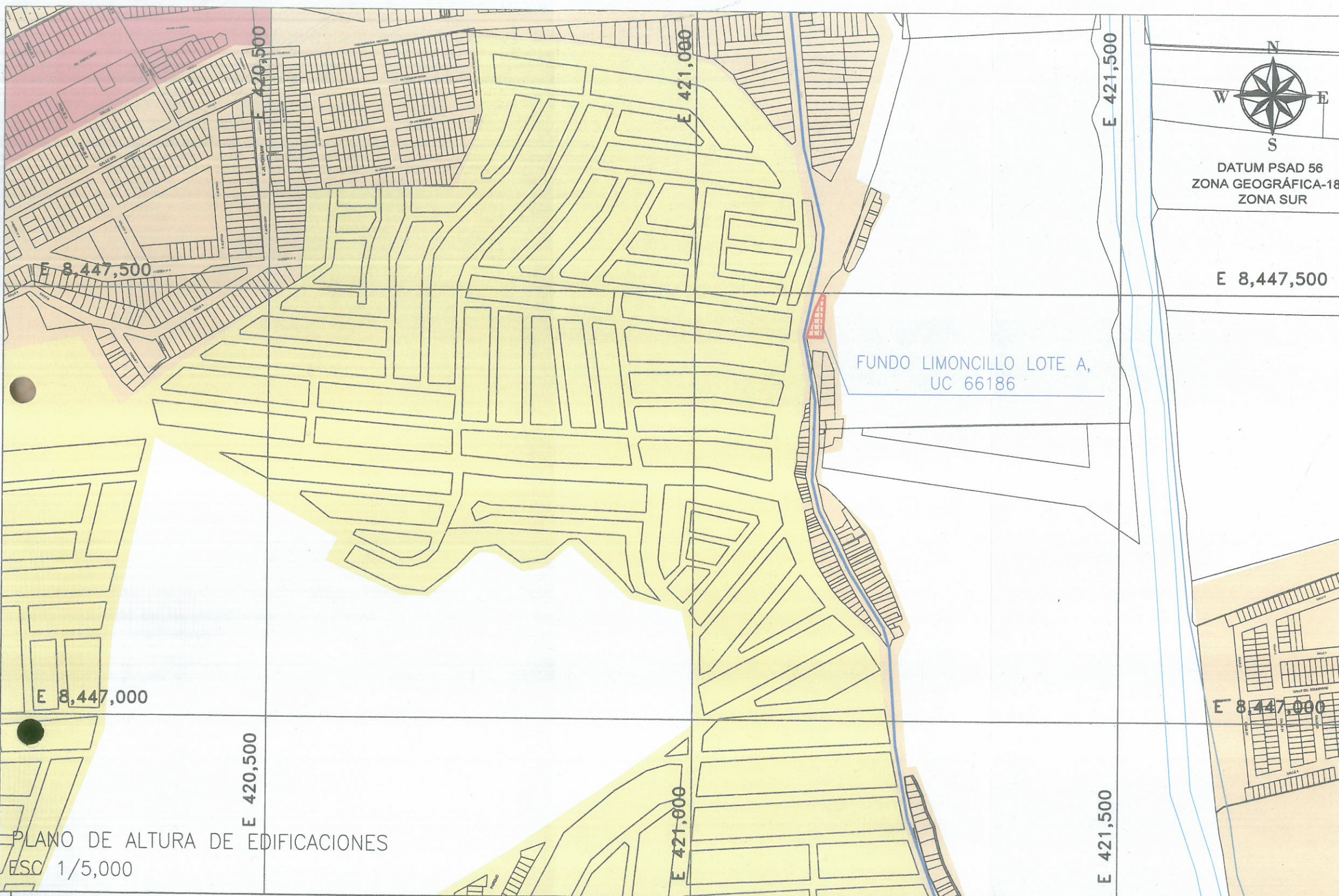
- FUENTES:
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010
DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO : COBERTURA SERV. ELECTRICO	
ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : Jose Antonio Pichis Arquinigo INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 4785	LAMINA : CE-01
---	-------------------

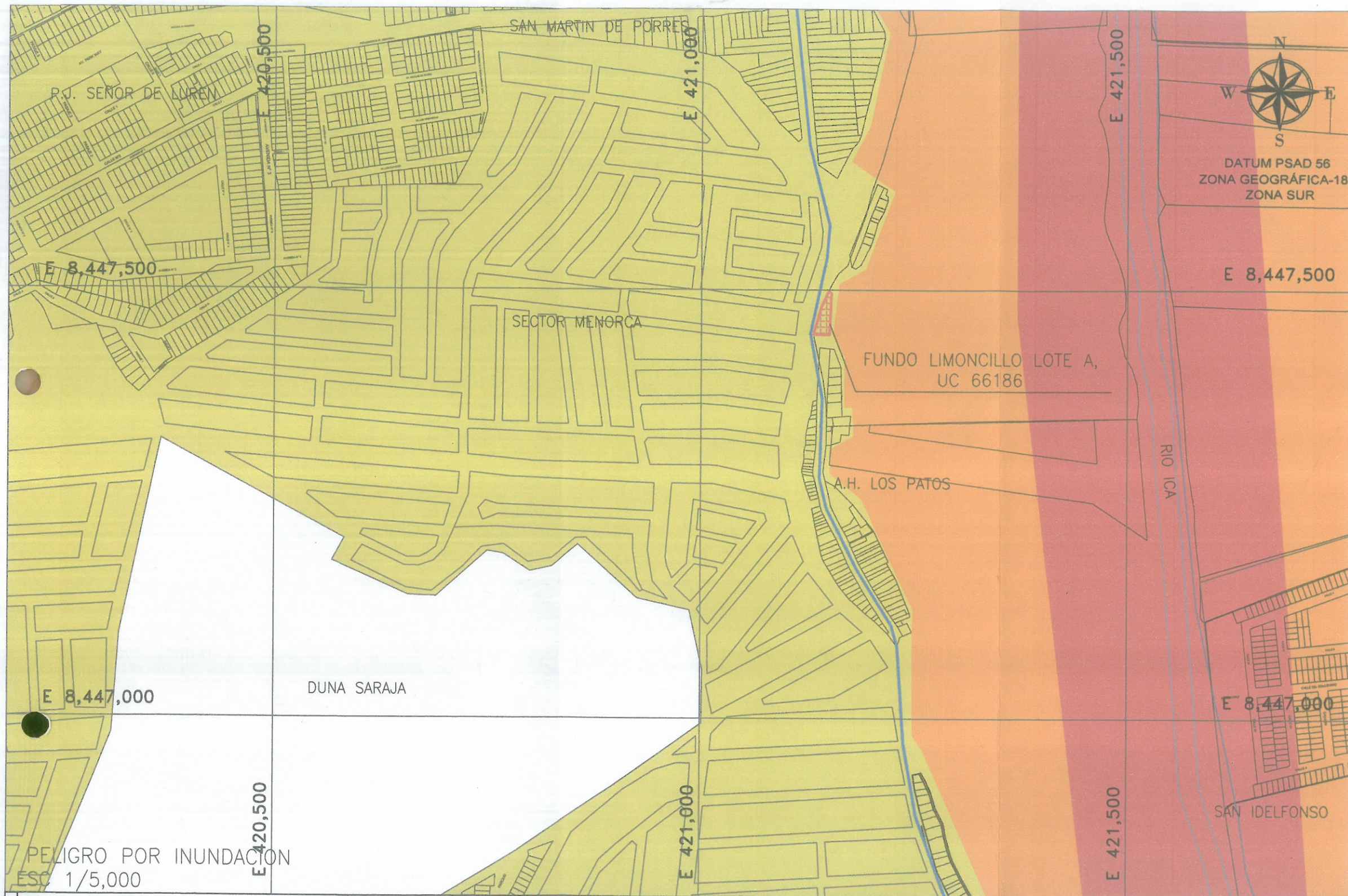


LEYENDA	
	PROMEDIO 1 PISO
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 3 PISOS
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

- FUENTES:
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

PLANO DE ALTURA DE EDIFICACIONES
ESC 1/5,000

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : PLANO DE ALTURA DE EDIFICACIONES		SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : José Antonio Pichis Arquero INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 4711	LAMINA : AE-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023		

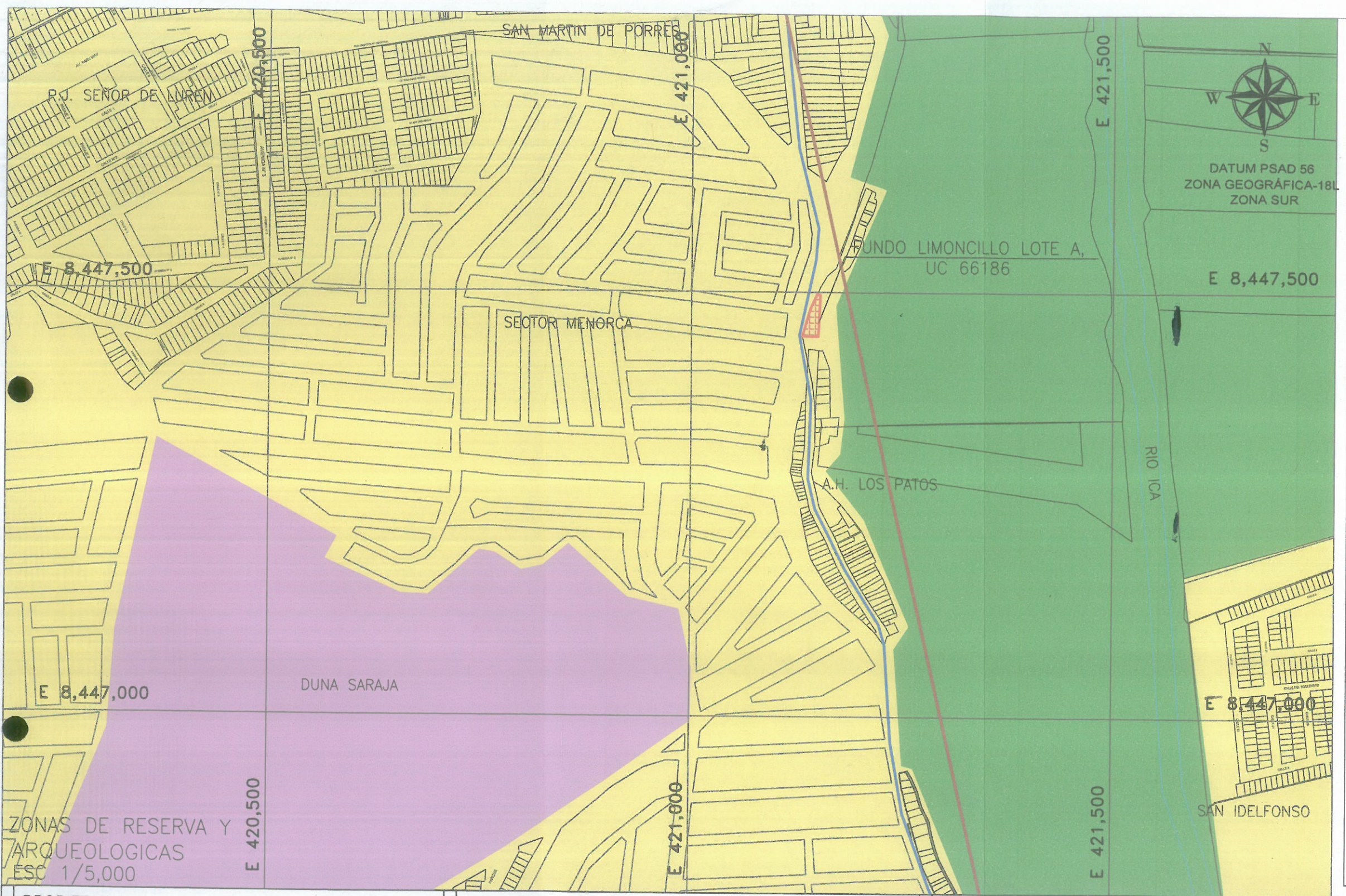


LEYENDA	
	SIN PELIGRO POR INUNDACION
	P. MEDIO POR INUNDACION
	P. ALTO POR INUNDACION
	P. MUY ALTO POR INUNDACION
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

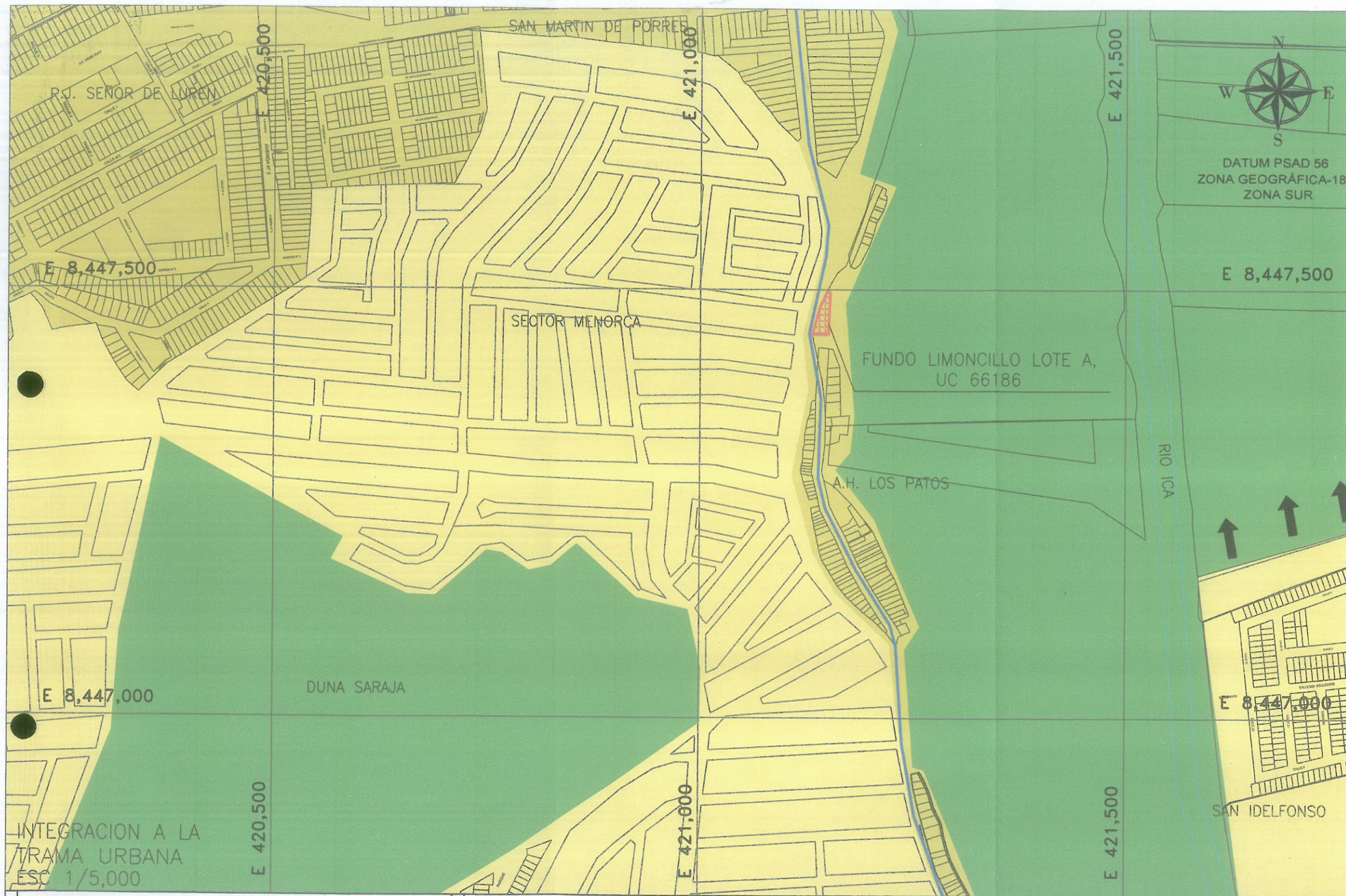
PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : PELIGRO POR INUNDACION	SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : 	LAMINA : PI-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023	



LEYENDA	
	ZONA NO URBANA
	ZONA URBANA
	REGLEMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL, SEGUN PDU.
	SUB TRAMO CAMINO Qhapaq Ñan PATRIMONIO NATURAL, SEGUN SIGDA
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

- FUENTES:
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010 DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	PLANO : ZONAS DE RESERVA Y ARQUEOLOGICAS ESCALA: 1/5,000 FECHA : MAYO 2023	SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : LAMINA : RA-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION			



LEYENDA	
	ZONA NO URBANA
	ZONA URBANIZADA 1980 - 2000
	ZONA URBANIZADA 2000 - 2023
	TENDENCIA OBSERVADA DE URBANIZACION
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION Y ASIGNACION
DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

ESCALA:
1/5,000

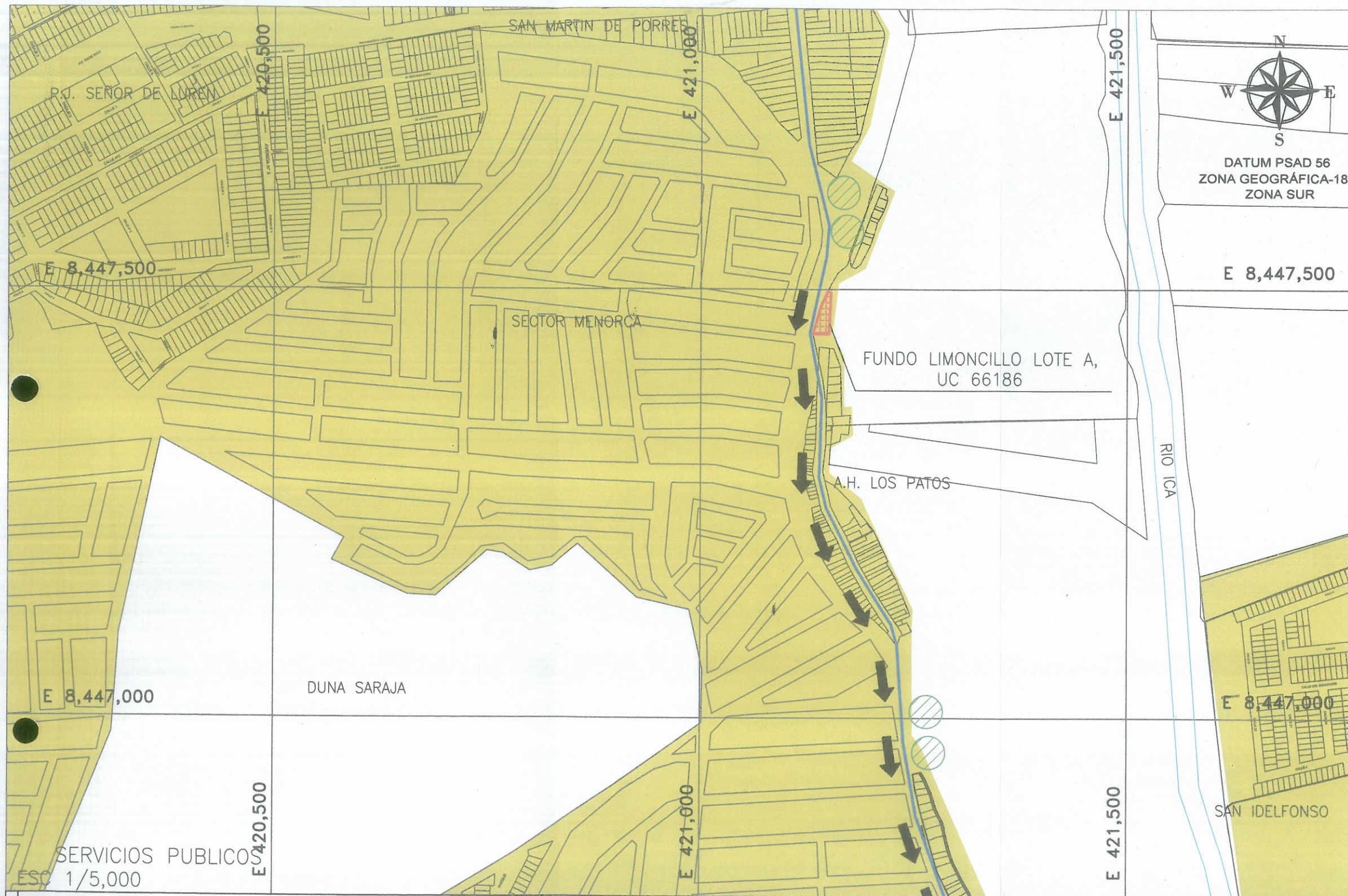
FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :

José Antonio Pichis Arque
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 4785

LAMINA :

TU-01



LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PUNTOS DE RECOLECCION
	ZONA DE COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS (RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS, SERENAZGO, OTROS)
	DIRECCION DE LA RUTA DE RECOLECTOR DE RESIDUOS SOLIDOS, DESDE PREDIO HACIA PUNTO DE ACOPIO
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

[Handwritten signature]

PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION Y ASIGNACION
DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
SERVICIOS PUBLICOS

ESCALA:
1/5,000

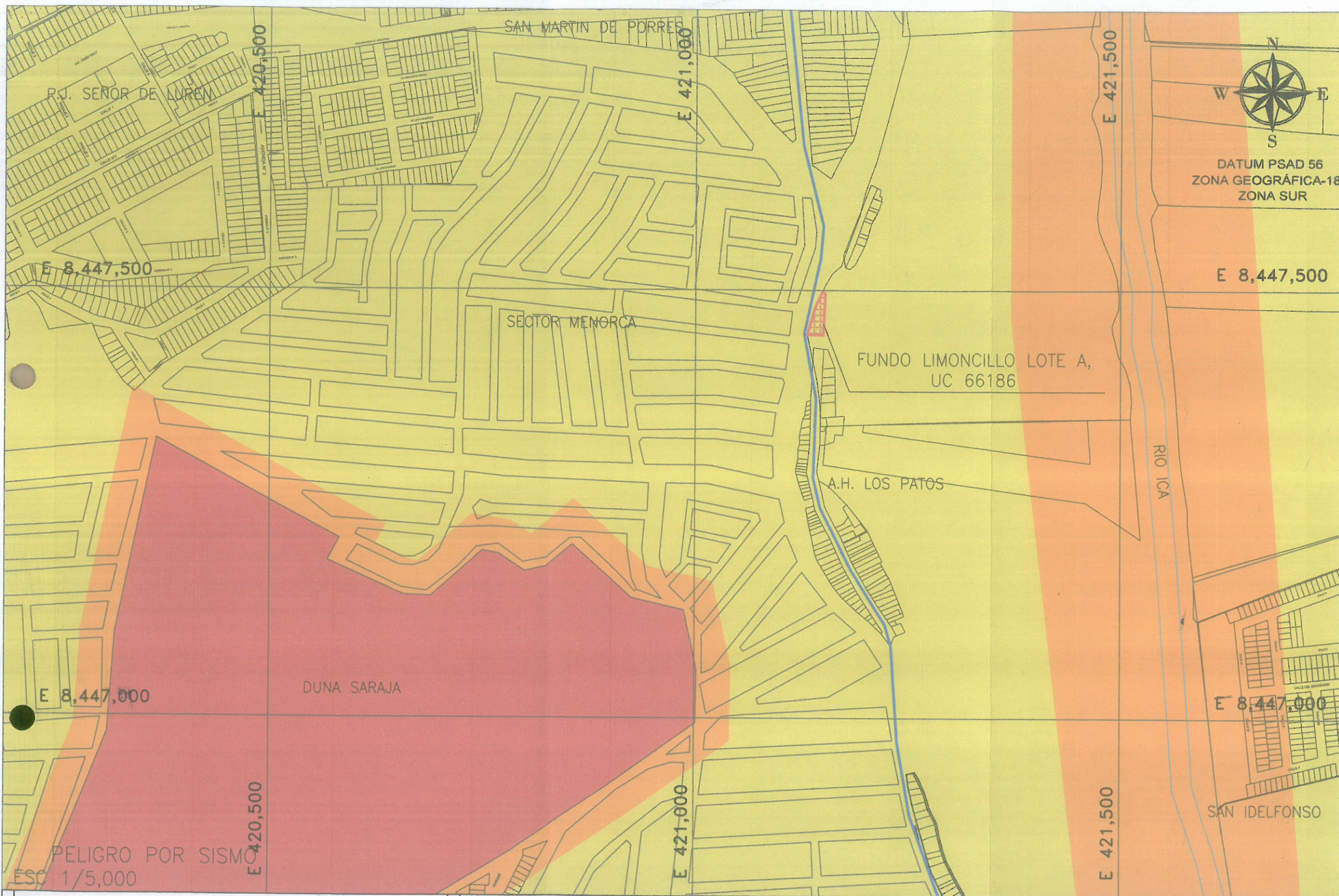
FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :

[Handwritten signature]
José Antonio Pichis
INGENIERO
C.I.P. N° 11133

LAMINA :

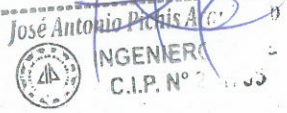
SP-01

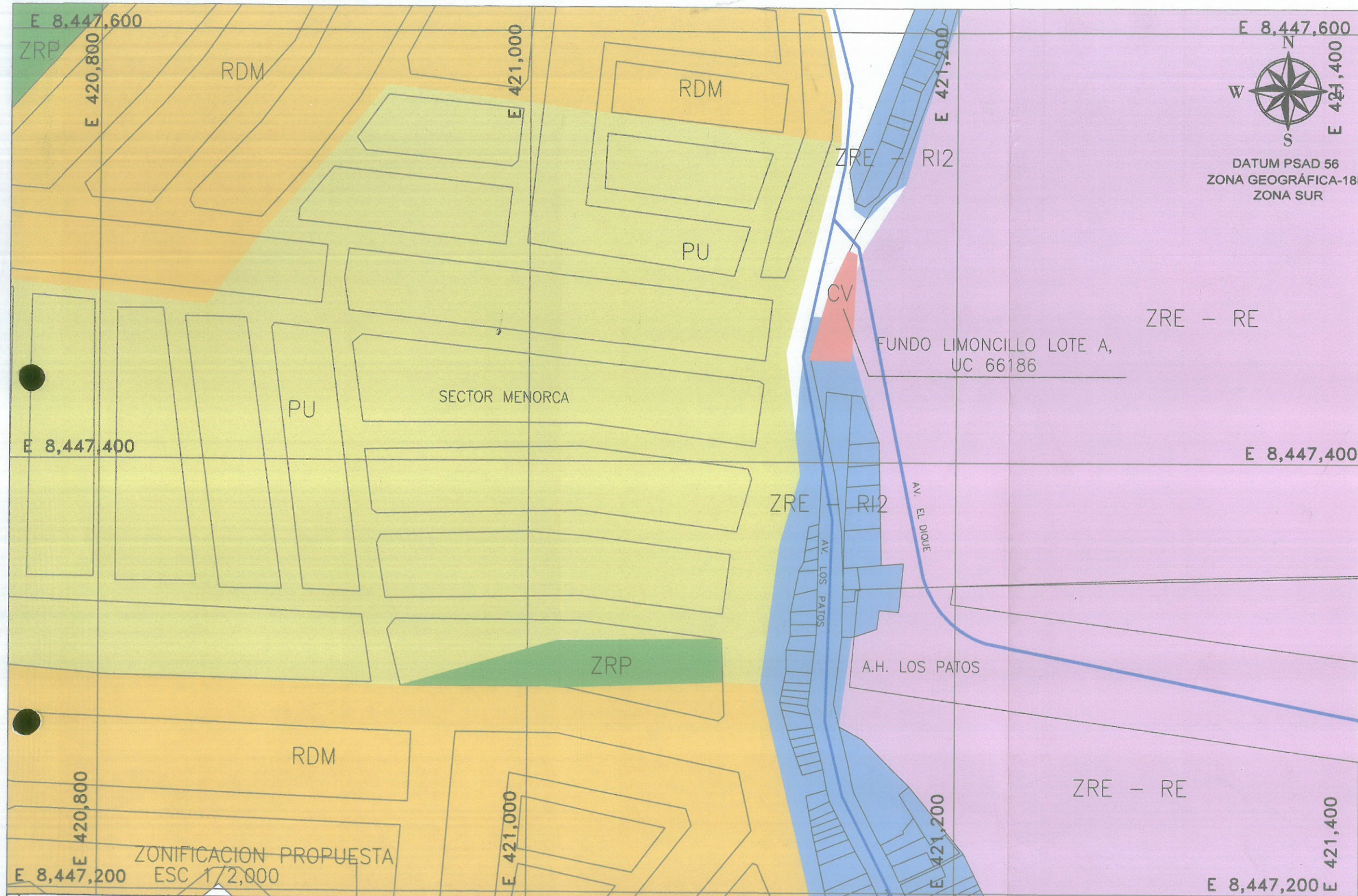


LEYENDA	
	P. MEDIO POR SISMO
	P. ALTO POR SISMO
	P. ALTO POR SISMO
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

- FUENTES:
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

[Handwritten signature]

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010		PLANO : PELIGRO POR SISMO		SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : 	LAMINA :
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA		ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023	PS-01	

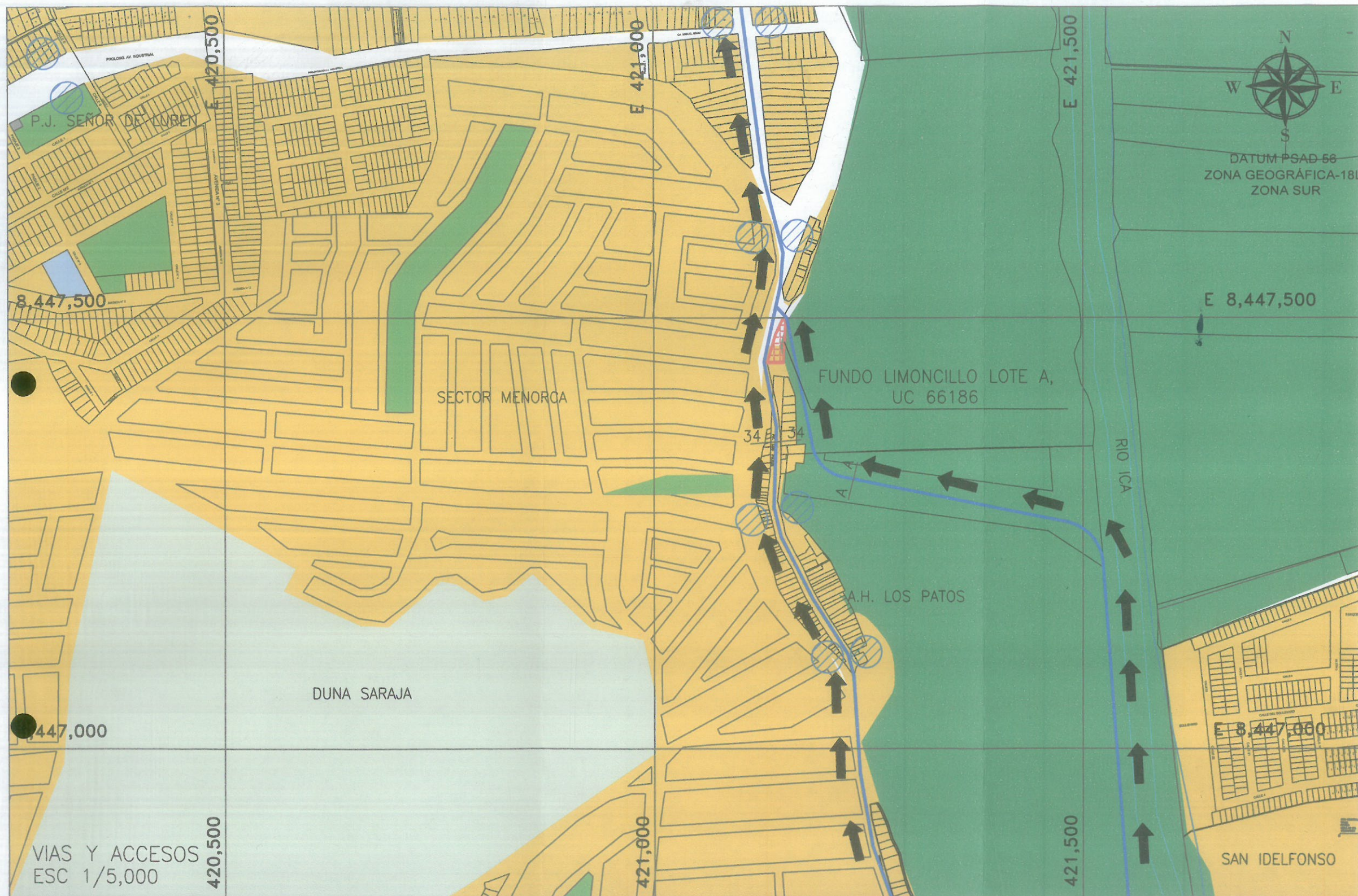


LEYENDA	
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE URBANO
ZRP	ZONA DE RECREACION PUBLICA
CV	COMERCIO VECINAL
ZRE-RE	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
ZRE-RI2	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES
	NO CUENTA CON ZONIFICACION
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

- FUENTES:
- OM. 015-2020-MPI
 - DS 012 - 2022 - VIVIENDA
 - LEY 31313

[Handwritten signature]

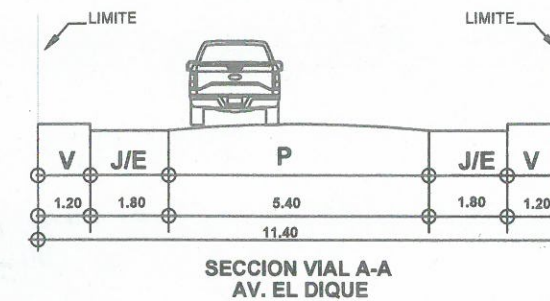
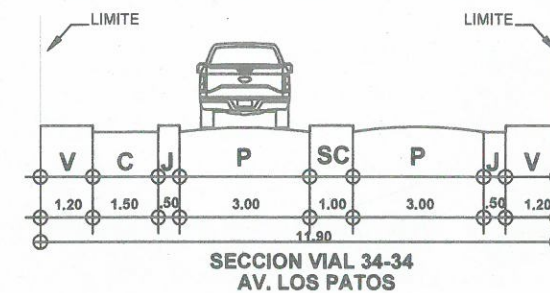
PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : ZONIFICACION PROPUESTA	SELLO Y FIRMA PROFESIONAL : INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 4785	LAMINA : ZP-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023	



LEYENDA	
	SECTORES EMPLEADOS COMO PARADEROS DE TRANSPORTE PUBLICO
	DIRECCION DE LA RUTA AL SECTOR MATERIA DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DESDE CENTRO DE LA CIUDAD
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313
- CZyV 363-2023-SGOPC-GDU-MPI



PROPIETARIO:
RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO

PROYECTO:
MODIFICACION Y ASIGNACION
DE ZONIFICACION

UBICACION:
FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186
PARTIDA 11013010

DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA

PLANO :
VIAS Y ACCESOS

ESCALA:
1/5,000

FECHA :
MAYO 2023

SELLO Y FIRMA PROFESIONAL :

José Antonio Pichis Arquíñeo
INGENIERO CIVIL
C.I.P. N° 274785

LAMINA :

VA-01



PARQUE LINEAL – MENORCA



PUESTO POLICIAL SEÑOR DE LUREN



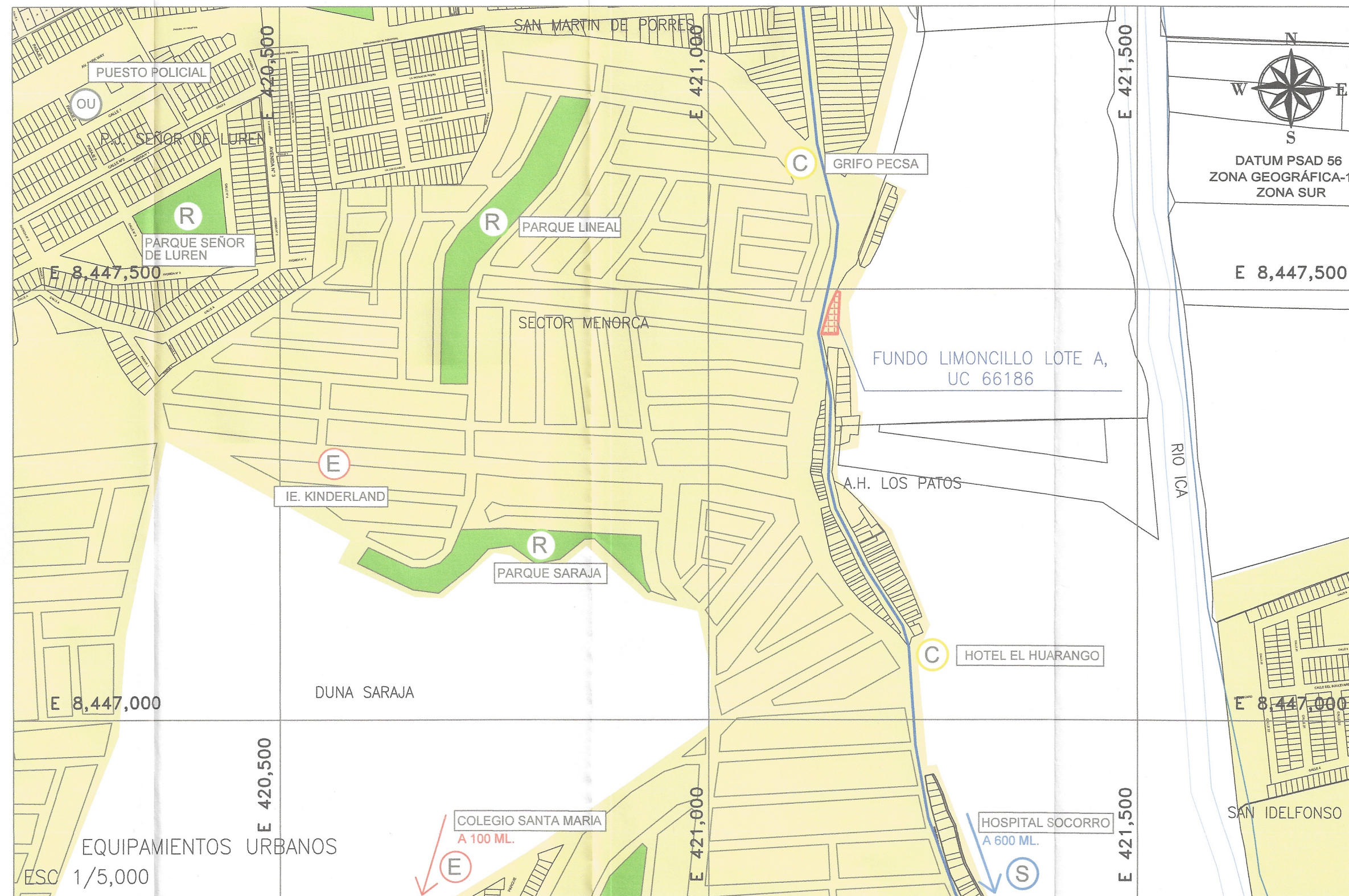
I.E. SANTA MARIA



HOSPITAL SOCORRO ICA



BODEGA – HOTEL – RESTAURANTE EL HUARANGO



LEYENDA	
(E)	EDUCACION
(S)	SALUD
(C)	COMERCIO
(R)	RECREACION PUBLICA
(OU)	OTROS TIPOS
	AREA URBANA
	VIA PRINCIPAL
	PREDIO

FUENTES:

- OM. 015-2020-MPI
- DS 012 - 2022 - VIVIENDA
- LEY 31313

[Signature]

PROPIETARIO: RONALDO CESAR VILLEGAS RUBIO	UBICACION: FUNDO LIMONCILLO LOTE A, UC 66186 PARTIDA 11013010	PLANO : EQUIPAMIENTOS URBANOS	SELO Y FIRMA PROFESIONAL : <i>[Signature]</i> José Antonio Pichis Anquithago INGENIERO CIVIL C.I.P. N° 4785	LAMINA : EU-01
PROYECTO: MODIFICACION Y ASIGNACION DE ZONIFICACION	DEPT : ICA PROV : ICA DIST : ICA	ESCALA: 1/5,000	FECHA : MAYO 2023	