

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

CON FINES DE VIVIENDA SOCIAL

PREDIO RÚSTICO UBICADO EN EL SECTOR LA HUEGA

FUNDO LA RINCONADA, SECTOR LA HUEGA, UC 085215, (AREA INSCRITA: 5.3578 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 11106451), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



AGOSTO 2023

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	22
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	29
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	33
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	42
- Conclusiones	43
- Lista de Planos	44

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo Agroindustrial, de manufactura, servicios, entre otros, ha propiciado un acelerado aumento de la población, especialmente por motivos relacionados a la migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, dicha demanda, desatendida, ha propiciado el crecimiento informal de la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda los cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

Asimismo, dicha demanda de vivienda insatisfecha expone a la población vulnerable al tráfico de tierras, la cual se desarrolla en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos del suelo, dificultad para la dotación de servicios básicos, problemas de conectividad y congestionamiento vehicular, los cuales se agudizan con la densificación de las áreas de ocupación informal.

El objetivo de la presente propuesta, de modificación de zonificación específica es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno y bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente se pueda ejecutar una habilitación urbana que brinde calidad de vida a las personas que lo habiten, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población.

ANALISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

1. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN.

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se encuentra ubicado en el Sector La Huega, y se denomina: FUNDO LA RINCONADA, SECTOR LA HUEGA, UC 085215, (AREA INSCRITA: 5.3578 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 11106451), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m.

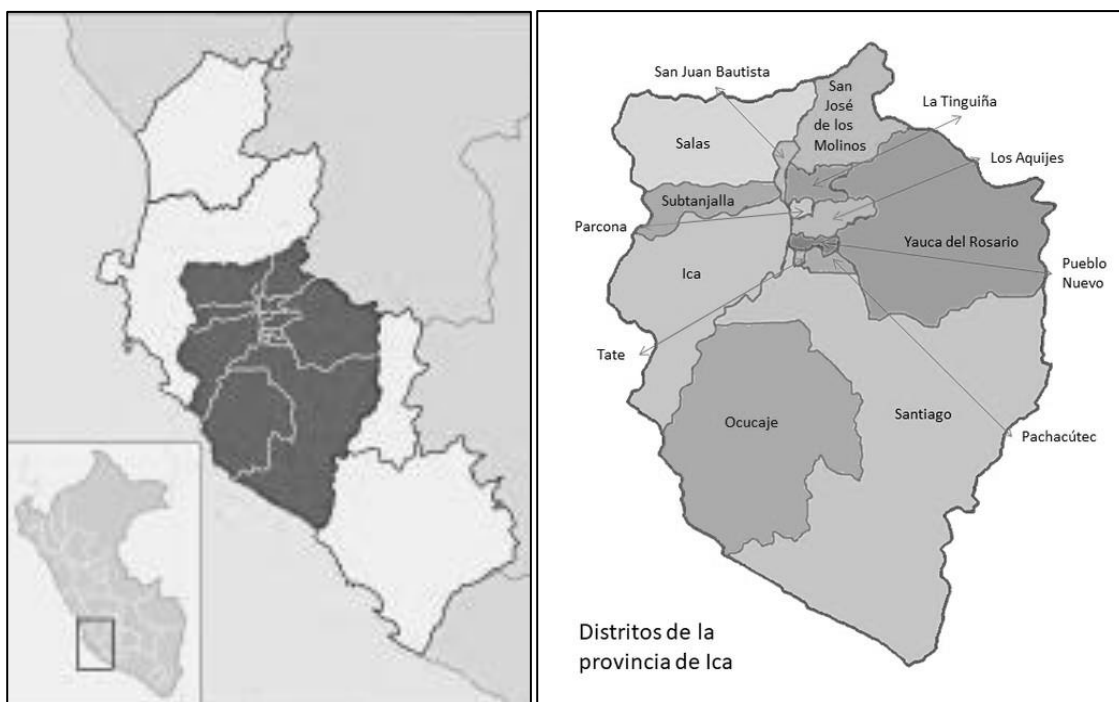
Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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

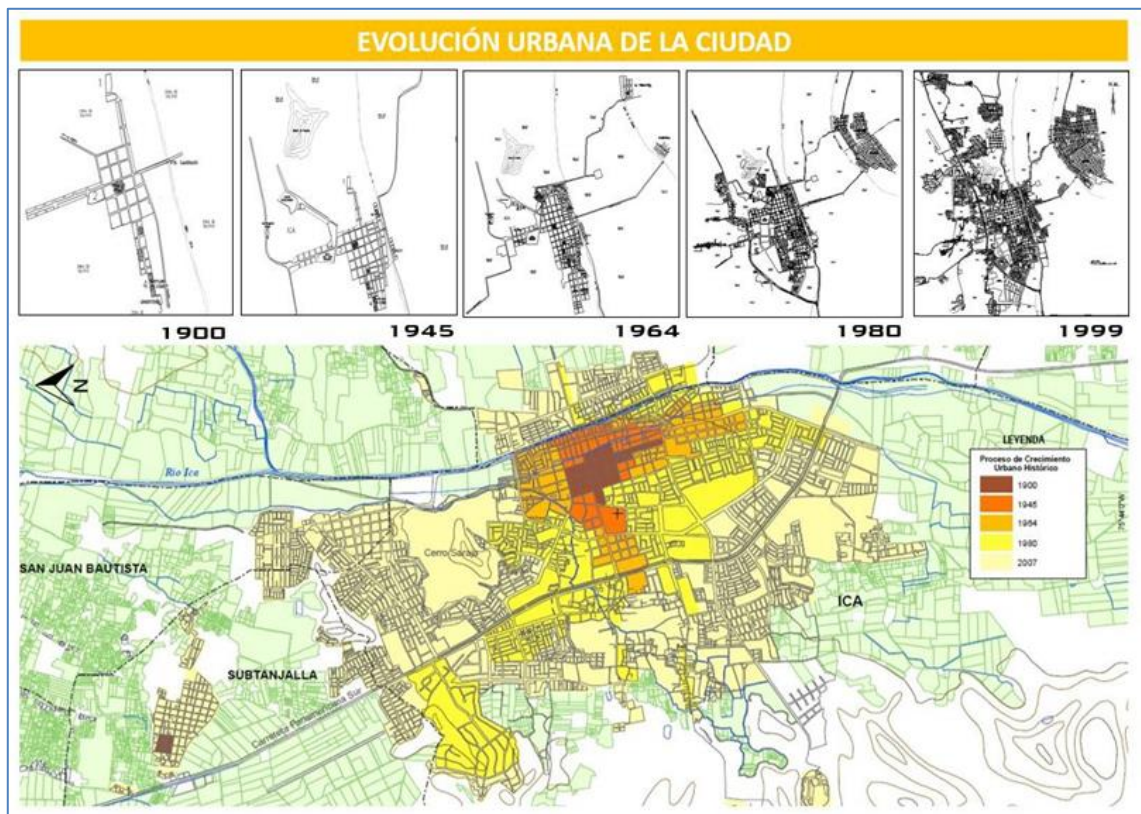


Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites, que se van desarrollando alrededor del núcleo urbano principal.

Décadas después, la ciudad y sus alrededores se desarrollan de forma irregular, por lo general en paralelo al río Ica. Ya para 1980 la ciudad se había desarrollado a lo largo de su territorio cruzando el mismo río, hacia los distritos de La Tinguiña y Parcona.

Durante el transcurso del siglo XXI, la ciudad de Ica y sus alrededores han experimentado un crecimiento urbano considerable, tanto desde el aspecto formal determinado por habilitaciones urbanas y otras lotizaciones enmarcadas en la normatividad vigente, así como ocupaciones informales de tierra, lo que ha conllevado a un crecimiento desigual y heterogéneo de la ciudad.



Evolución Urbana de la Ciudad

Fuente: BCRP 2010

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:



Imagen Satelital 2003



Imagen Satelital 2010

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial hacia los sectores oeste y suroeste, donde se han desarrollado la mayor parte de habilitaciones y lotizaciones de tipo especialmente formal



Imagen Satelital 2015.



Imagen Satelital 2023.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica.

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

Perú: Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2023
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada 2023
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	
Lima	562,9	1 632	2 981	4 165	5 706	7 606	8 575	10 092,0
Callao		214	321	443	640	877	994	1 171,4
Arequipa		164	306	443	629	807	1 009	1 157,5
Trujillo		102	240	364	537	766	920	1 034,3
Chiclayo			177	263	393	527	553	612,8
Piura			126	202	272	378	473	574,4
Huancayo			127	172	280	385	466	555,5
Cusco			121	178	256	349	428	484,2
Iquitos			110	169	275	367	378	454,9
Pucallpa					172	273	328	419,9
Chimbote			174	232	291	320	354	406,6
Ica				113	162	238	290	355,3
Tacna					174	242	286	323,3
Juliaca					143	217	276	328,7
Ayacucho					106	151	216	255,8
Cajamarca						161	201	249,1
Huánuco					119	147	197	238,3
Chincha					112	154	182	215,0
Sullana				117	149	170	185	206,2
Huacho					104	134	157	185,2
Tarapoto						117	145	175,3
Huaraz							119	142,5
Puno						119	129	139,9
Puerto Maldonado								121,0
Tumbes								108,9
Talara								102,4

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental por Año Calendario y Edad Simple. Boletín Especial N° 25.

Proyección de las principales ciudades del Perú (2023).

Distritos de la Provincia de Ica

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

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y sus alrededores se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental vendría a ser parte de la región andina, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

Se ubica en gran parte en la costa peruana, los desiertos naturales vienen a ser zonas áridas y suelen presentar pocas lluvias y los podemos encontrar en todas las altitudes, ya sean climas cálidos o fríos. Son ecosistemas donde podemos encontrar una flora y fauna muy resistente y endémica de dichas regiones.

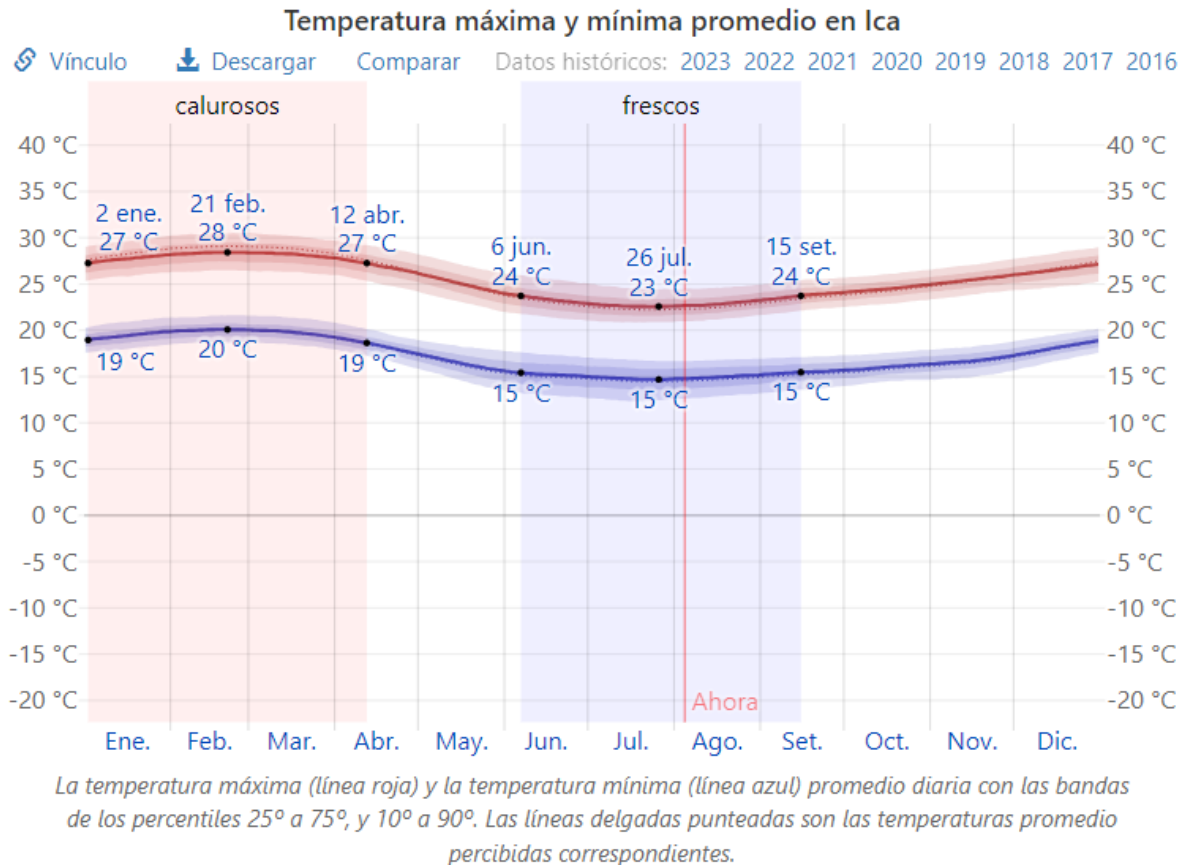
Ica se ubica en el desierto de características Sub tropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



Características del entorno desértico de la ciudad.

1.2.3 CLIMA.

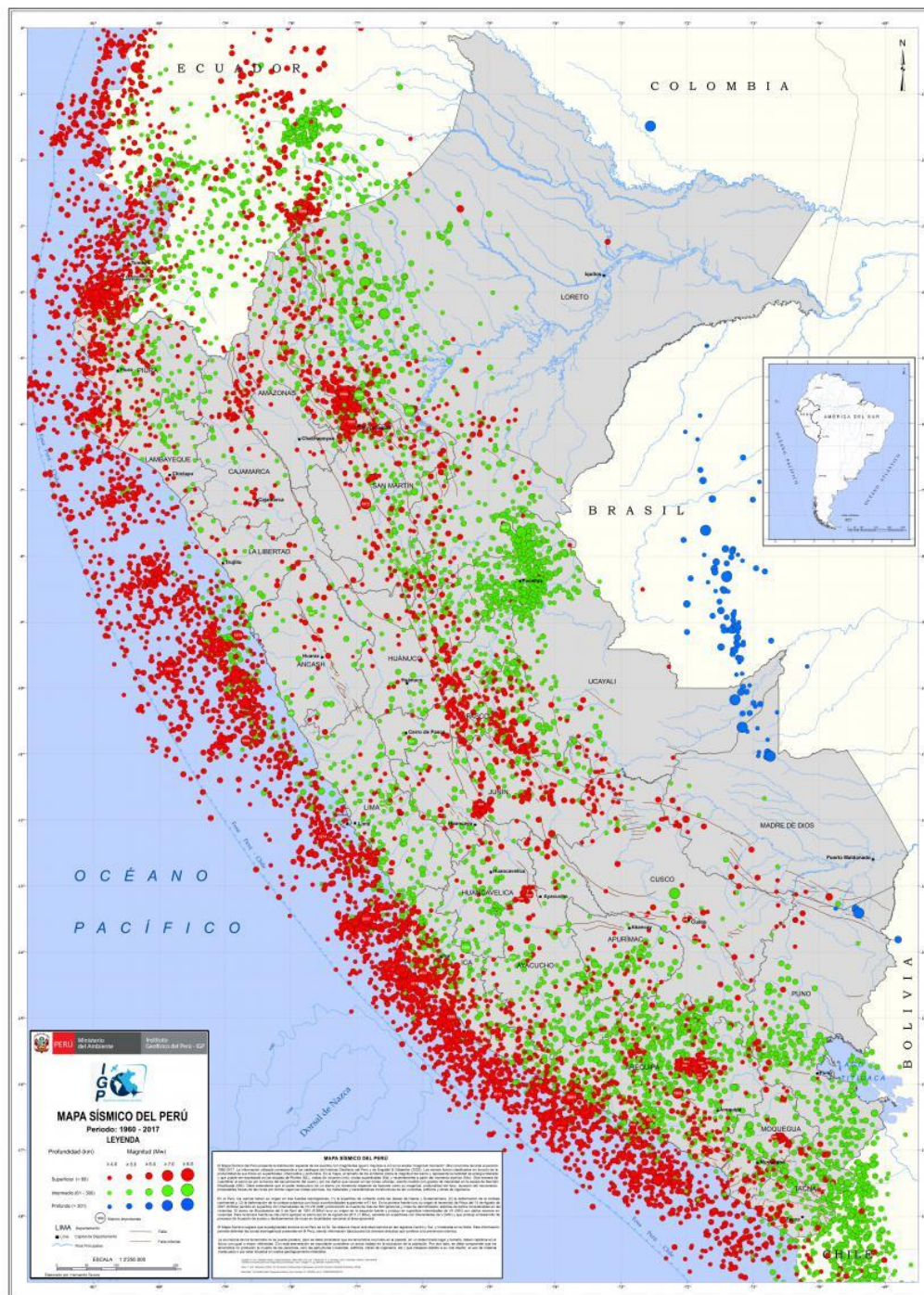
Ica posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes tormentas de arena. Los principales ríos del departamento son San Juan, Pisco, Ica y Río Grande, los cuales generan ecosistemas diferenciados en los valles que riegan conformándose como Oasis dentro del entorno desértico general.



Características del Clima de Ica (capital).

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

Ica desde su misma fundación se ha visto afectada por los diferentes fenómenos naturales que se presentan en la zona, por su ubicación dentro del cinturón de fuego del Pacífico, los fenómenos naturales que puedan dar lugar desastres en Ica, pueden ser los geofísicos; como terremotos y sismos; también los de tipo hidrometeorológico; como las inundaciones, sequías, etc.; y finalmente los geológicos; como deslizamientos, fallas del suelo, aluviones, etc.

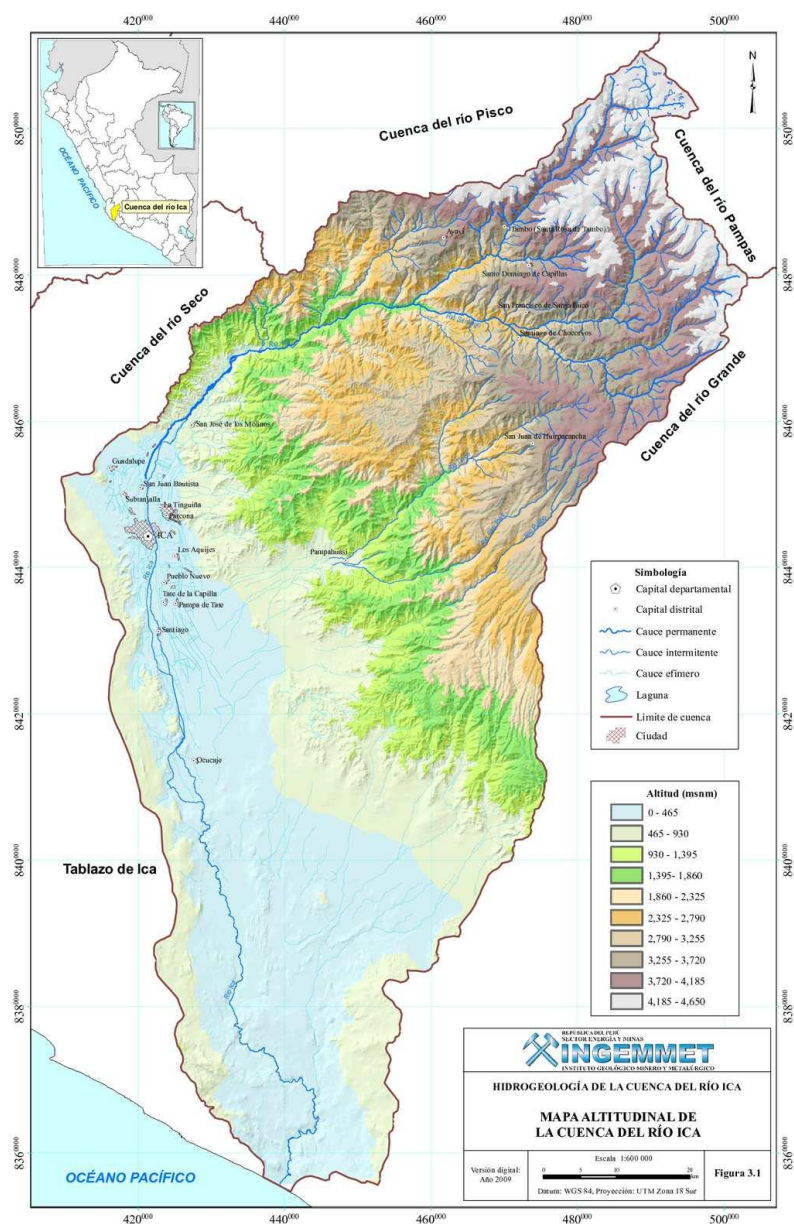


Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es la única provincia del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.



Mapa Hidrográfica, cuenca Río Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta.

Adicionalmente, de acuerdo con la información contenida en el CIRA nro. 093-2019-DDCICA/MC de fecha 19/09/2019, el predio materia de la presente no posee colindancia ni proximidad con Zonas Arqueológicas.

 PERÚ Ministerio de Cultura	
"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres" "Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad"	
CIRA NRO. 93-2019-DDCICA/MC	4 / 5
FECHA DE EMISIÓN: 19/09/2019	
DENOMINACIÓN: Proyecto "Las Villa de Bouganville, Distrito y Provincia de Ica, Departamento de Ica"	
AREA Y PERIMETRO AREA: 53,340.362 m2 PERIMETRO: 989.564 m. UTM Datum : WGS-84.	
DE LA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 22 Y 30 DE LA LEY GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN – LEY Nro. 28296 Y SUS MODIFICATORIAS.	
COLINDANCIA CON ZONA ARQUEOLÓGICA	
NO EXISTE COLINDANCIA	
	PROXIMIDAD CON ZONA ARQUEOLÓGICA
NO EXISTE PROXIMIDAD	
	CONCLUSIONES
Efectuado la supervisión de campo se considera procedente que el recurrente inicie el trámite correspondiente para la expedición del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) respectivo.	
OBSERVACIONES	
La Empresa J&S PERUANA STAR S.A.C., para el Proyecto "Las Villas de Bouganville, Distrito y Provincia de Ica, Departamento de Ica", ubicado en el distrito de Ica, provincia de Ica y departamento de Ica, deberá asumir y realizar labores de Monitoreo Arqueológico durante la ejecución de obras o remoción de	
Av. Javier Prado Este Nro. 2465, San Borja, Lima 41 - Perú. Teléfono: (511) 618 9393 https://www.gob.pe/cultura/	

CIRA, Predios Villas de Bouganville.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (1.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (7.9 Km).

Asimismo, de acuerdo con la respuesta emitida por SERNANP, se informa que el polígono se encuentra fuera del ámbito de área natural protegida y zona de amortiguamiento, tal como se indica en la certificación N° 085 – 2023- SERNANP-DDE.



Geo visor ANP – SERNANP



Ministerio
del Ambiente

Servicio Nacional
de Áreas Naturales
Protegidas por el Estado

Dirección de Desarrollo
Estratégico

"Año de la Unidad, la Paz y el Desarrollo"

Lima, 17 de julio del 2023

CERTIFICACION N° 085-2023 – SERNANP- DDE

Considerando la Solicitud, recibida el día 17 de julio del 2023 (CUT- 028380-2023), suscrito por el Sr. Alberts Jhon Yañez Morales, Representante de Urbaniza Perú SAC E.I.R.L, identificado con N° de DNI 41225588 y N° de RUC 20604867046, con domicilio fiscal en Calle Germán Schreiber N° 276, urbanización Santa Ana, distrito San Isidro, provincia y departamento Lima, con correo electrónico: florhu_94_kris@hotmail.com, mediante la cual solicita se certifique si la ubicación de un polígono (cuya denominación obra en la solicitud que alcanzó) se encuentra superpuesto o no, con el catastro oficial de áreas naturales protegidas y zonas de amortiguamiento.

Luego del análisis de superposición gráfica, realizado con software de sistemas de información geográfica, se certifica que el polígono georreferenciado alcanzado por el usuario, se encuentra gráficamente fuera de un Área Natural Protegida y de Zonas de Amortiguamiento, tal como se indica en el informe N° 594 - 2023-SERNANP-DDE, en el cual también se visualiza el mapa correspondiente y que se adjunta en el siguiente link: <http://foldersgd2.sernanp.gob.pe/index.php/s/63l0DIQzbFtKh1V>

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,



Firmado digitalmente por PASTOR
ROZAS Marcos Luis FAU
20-4702531-78
Módulo: En señal de conformidad
Fecha: 18-07-2023 09:31:11 -05:00

Certificación SERNANP

1.5 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

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



Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).

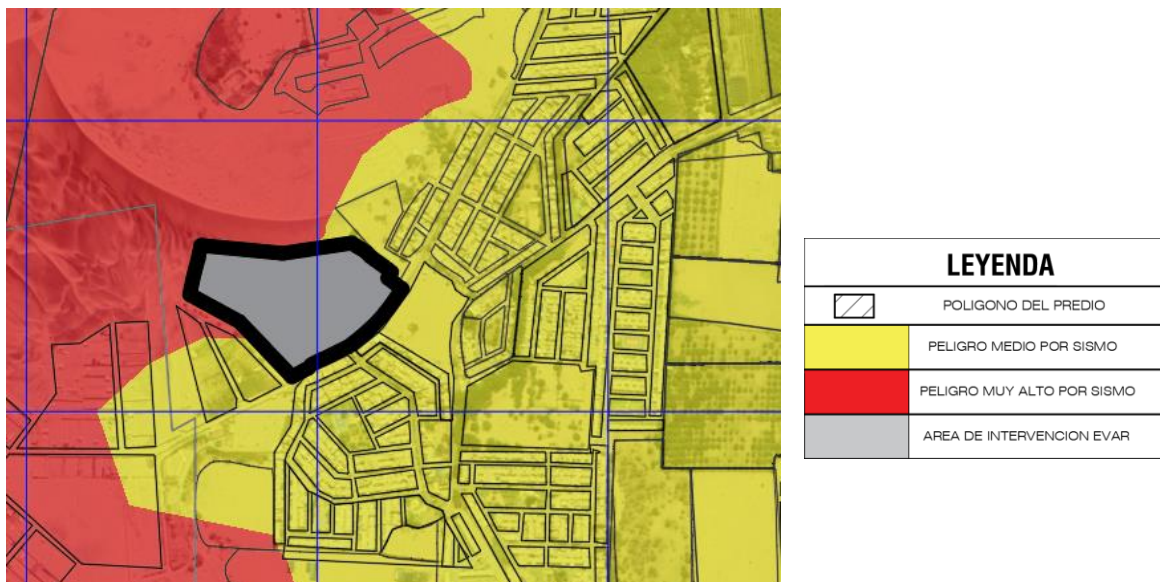
Respecto al peligro por inundación, se destaca la condición de baja y media exposición a este tipo de ocurrencias, al estar alejado de cauces importantes o quebradas de aluviones, la zona se constituye como un área óptima para el desarrollo urbano al mostrarse ajena a este tipo de eventos extremos.



Características del entorno.

1.6 . PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones proyectadas a construir sobre el terreno, se desarrollo un proceso de evaluación de riesgos y de las características de los suelos.



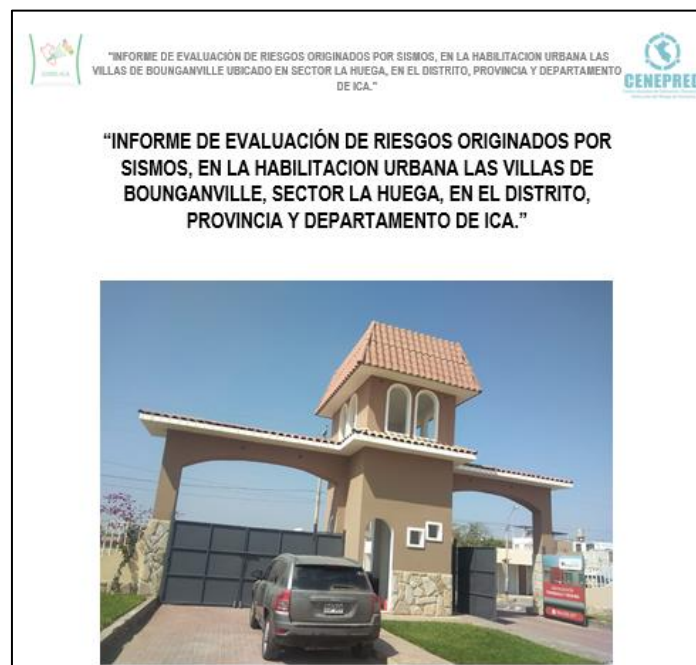
Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).

Tal como se ha expuesto, se han desarrollado los instrumentos técnicos para el análisis y la gestión de riesgos, con enfoque en lo que corresponde a sismos lo que se tradujo en la elaboración de la Evaluación de Riesgos EVAR, y el Estudio de Mecánica de Suelos EMS, con fines de pavimentación y cimentación.

INFORME DE MECANICA DE SUELOS CON FINES DE PAVIMENTACION

PROYECTO:

**HH. UU. VILLAS DE
BOUGANVILLE**



La información contenida en dichos documentos, establecerán las condiciones necesarias para el desarrollo de los correspondientes procesos de habilitación urbana y edificación, los cuales serán propuestos en el marco de lo dispuesto en la ley 29090, modificatorias y reglamento.

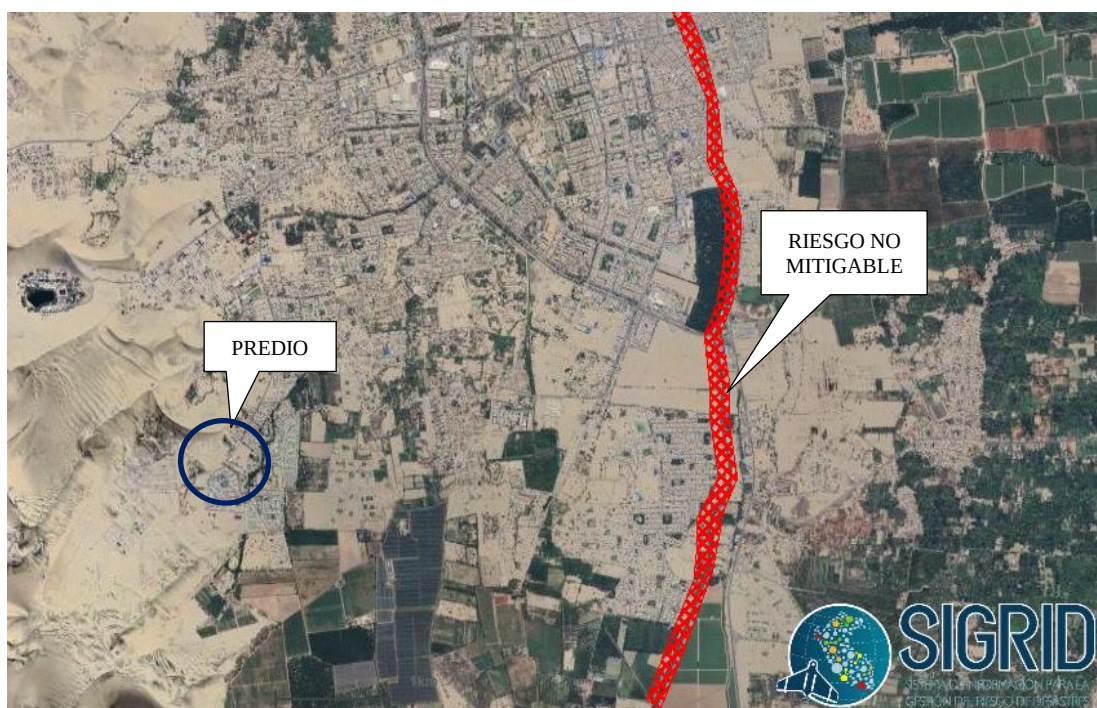
1.7 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo norte y este, del área urbana de la ciudad de Ica, zonas de alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. Estando esta zona, fuera del ámbito del predio materia de la evaluación de la Modificación de Zonificación Específica y sus áreas colindantes.



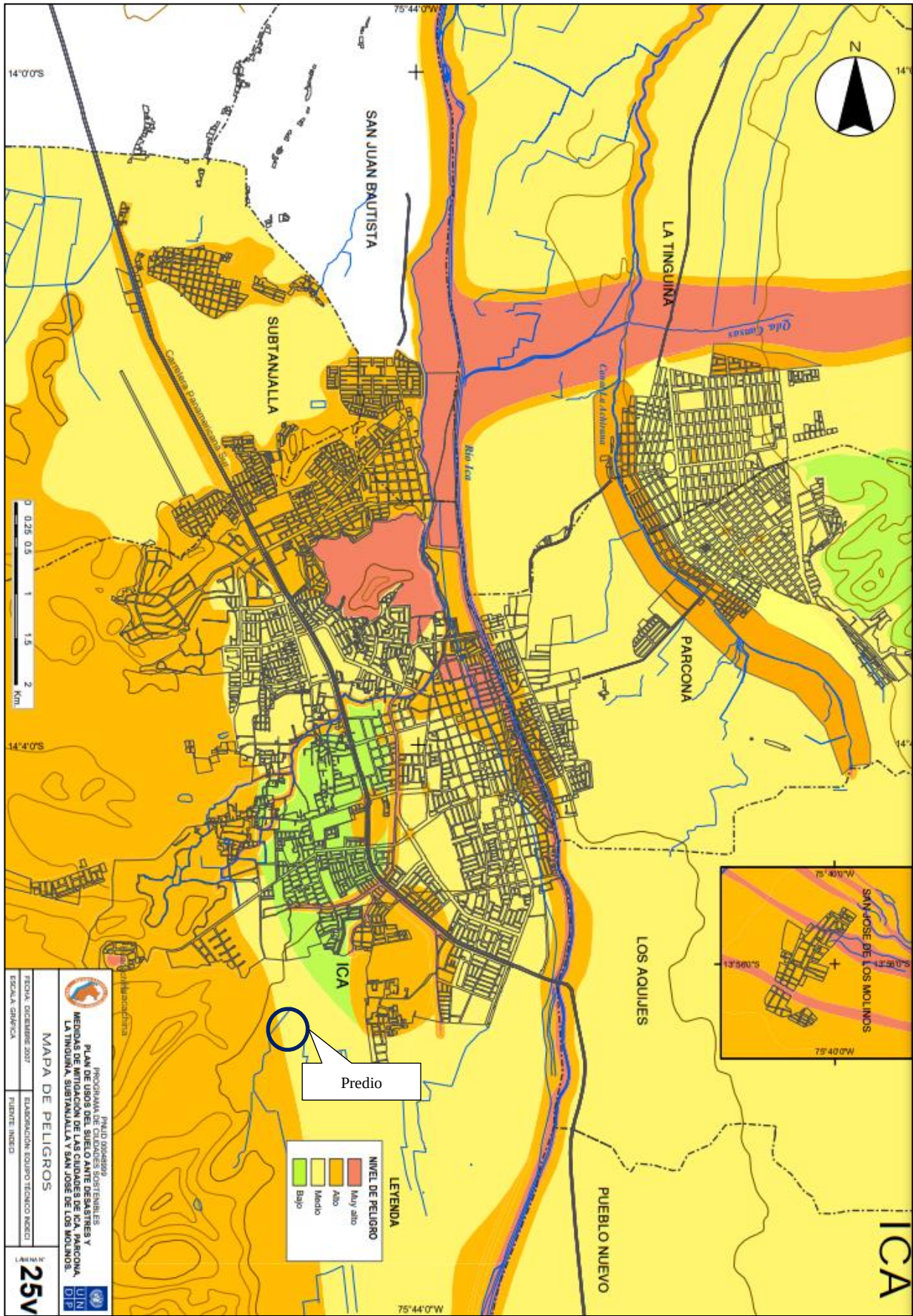
Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.



Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.

De la verificación, del plano de peligros elaborado por INDECI, se tiene que la zona de mayor exposición a riesgos es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del rio Ica, así como la quebrada Cansas, y el área circundante a la duna Saraja y otros médanos aledaños.

De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso o cercano a las áreas de mayor exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.

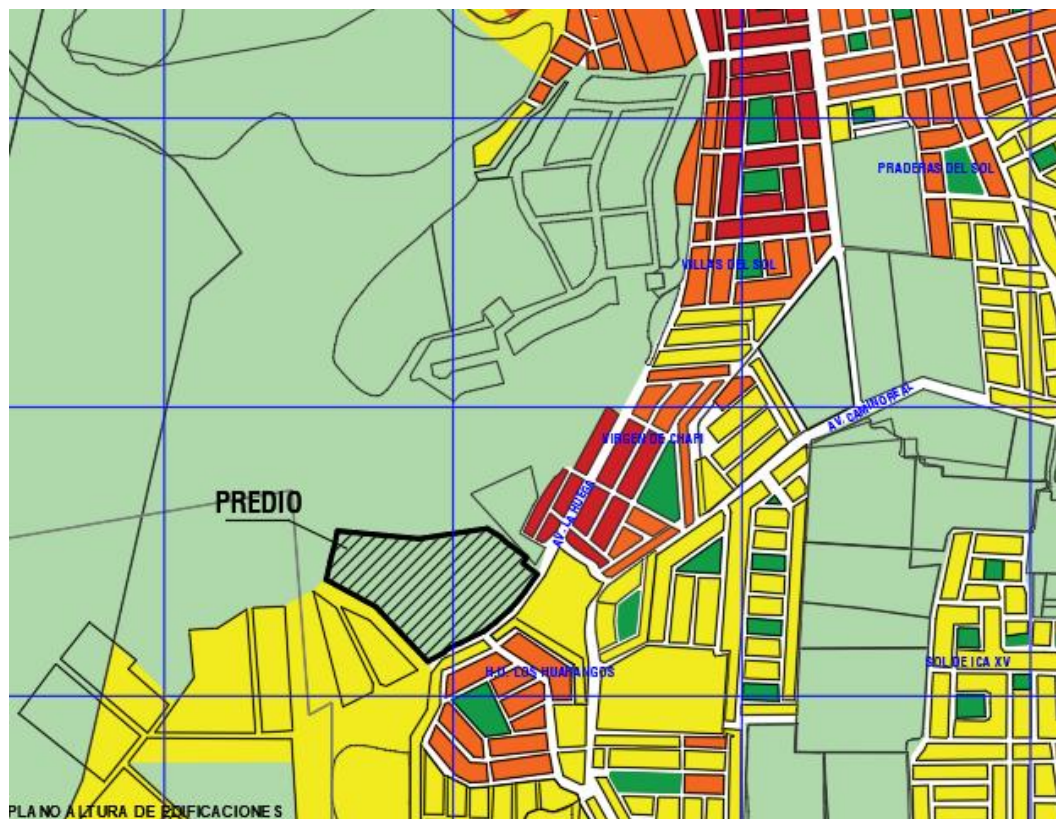


Mapa de Peligros (Fuente: INDECI)

1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector San Carlos, Sol de Ica, Villas del Sol, Los Huarangos, Virgen de Chapi entre otros), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados del siglo XX, estas zonas destacan por estar más consolidadas y densificadas y poseer edificaciones de mayor altura de entre 2 y 4 pisos, como es el sector del C.P. de Cachiche.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 1 - 2 PISOS
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 2 - 3 PISOS

Plano de Altura de Edificaciones

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en las primeras habilitaciones urbanas desarrolladas en el sector La Huega.

2. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1:

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de los mismos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de La Hueva surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 3:

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

2.2 . ESTRATEGIAS

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

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica sobre el predio ubicado en el Sector La Huega, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Villas del Sol, Virgen de Chapi, Sol de Ica, San Carlos, entre otras) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la Avenida La Huega, Avenida Huacachina y carretera Panamericana Sur, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico de nuestra ciudad.



Nueva zona de desarrollo hacia el sector suroeste de la ciudad de Ica.

2.3 . NECESIDADES

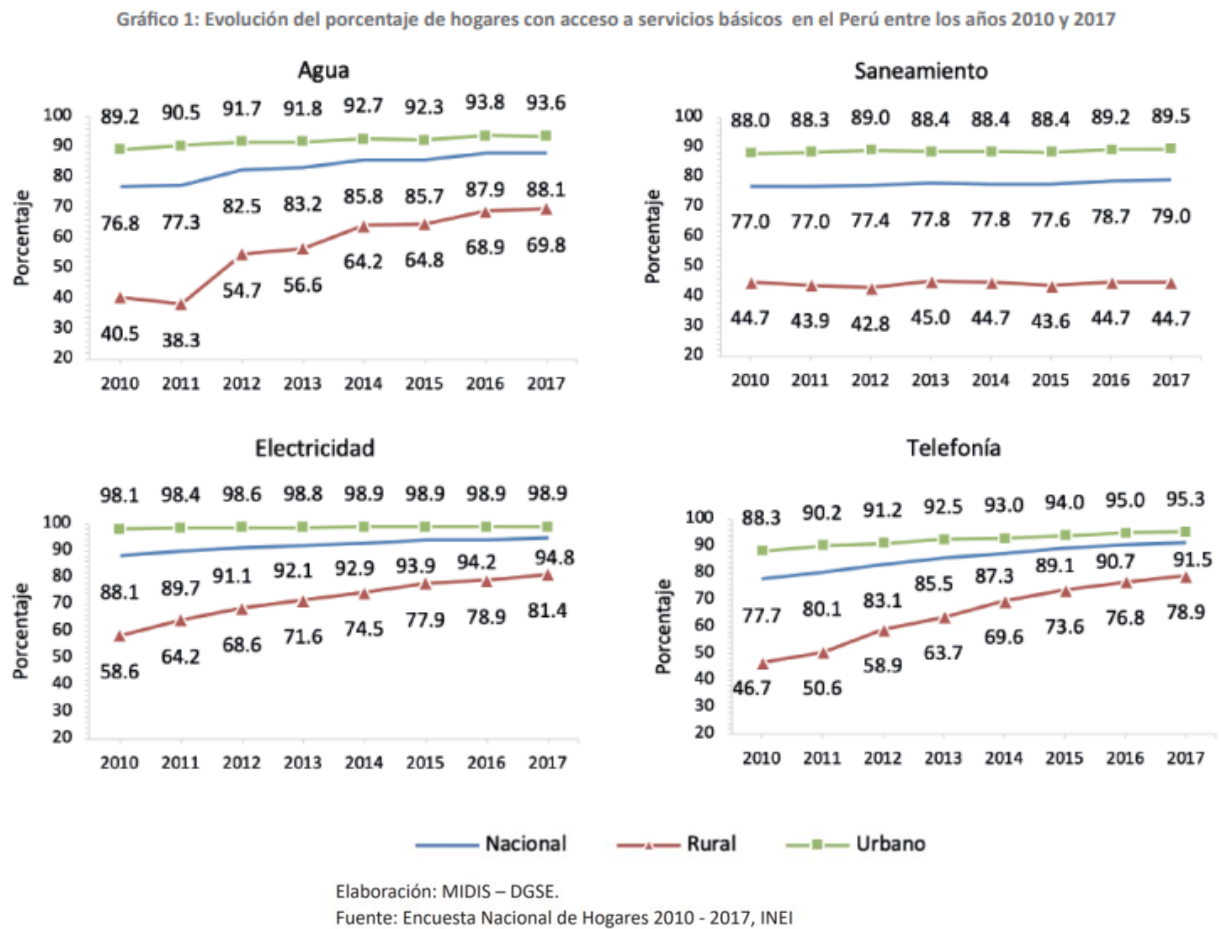
La Modificación de Zonificación Específica busca resolver las necesidades existentes de vivienda, de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios públicos destinados a equipamientos urbanos, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

Cuadro N° 13.3 Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021 (Porcentaje)					
Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Fuente INEI.

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



Bajo estas premisas la modificación de zonificación específica se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial y de planificación urbana que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de viviendas propuestas, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de la población que se planifica asentar sobre el sector y la población que vive en sectores aledaños, que se constituyen como beneficiarios indirectos.

2.4 . MARCO NORMATIVO

La propuesta de modificación de zonificación específica, se encuentra sustentada por la siguiente normativa Nacional.

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

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

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte,**

circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

-LA LEY N° 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

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

-LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE 2005.

Define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

LEY N° 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.

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, TITULO IV, CAPITULO 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 125.- Proceso de modificación de zonificación específico 125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado

en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

- ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA”, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

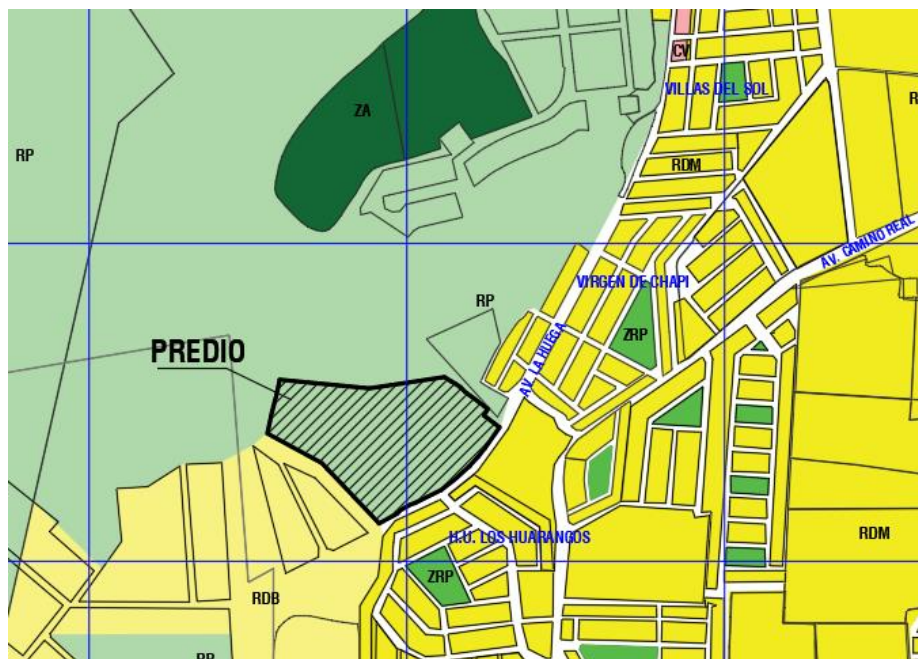
3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación específica recae sobre Zona de Reserva Paisajista (RP).

Al respecto, cabe resaltar que la Zona de Reserva Paisajista (RP), no contempla como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación Residencial, residencial de densidad baja y residencial de densidad media, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
RP	RESERVA PAISAJISTICA (*)	51,744.43 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.



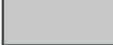
Plano de Zonificación actual.

3.2. USOS DE SUELO.

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



Plano de Usos de Suelo.

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan brindar servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	51,744.43 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.



Plano de Zonificación propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

- Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,170 hab./ha. dependiendo del tipo de Habitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Parámetros Propuestos:

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos ⁽¹⁾		Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios			
						Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
									Educación Otros Fines
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		560	90	6	13%	8%	2%	2% 1%
	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	3,170	300	10	24%	15%	2%	3% 4%
	Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000	600	18	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	Libre ⁽³⁾			24%	15%	2%	3% 4%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m², para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.

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

Cuadro 83. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS EDIFICATORIOS							
Zonificación	Usos ⁽¹⁾		Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda	
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda	
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + Azotea	35			
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda	
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	1.5 (a+r)				

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.

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

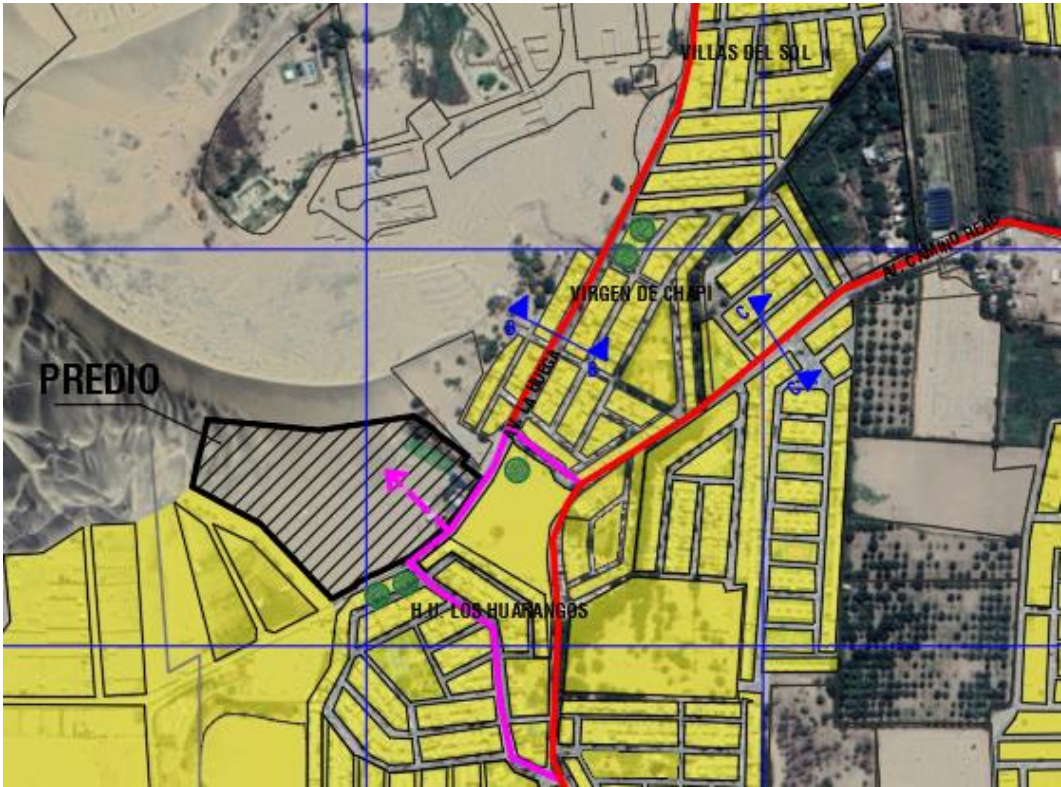
El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar procesos de habilitación urbana en el marco de lo dispuesto en la ley 29090. contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios básicos, acceso a la propiedad y a una vivienda que cuente con todas las características para el desarrollo de la población que la habite y que se encuentre en el radio de influencia del proyecto.

4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

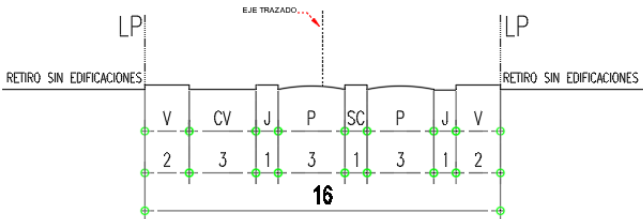
4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Avenida La Huega y su proyección, la cual se interseca con la Avenida Huacachina (Prolongación de Av. Cutervo), la cual conecta el predio con la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo una de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 3.3 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada.

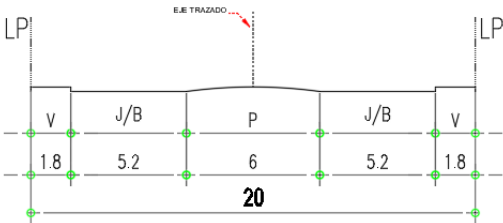
Además, destaca en el sector de La Huega, la proyección de vías que interconectan las nuevas habilitaciones urbanas ejecutadas con las zonas urbanas consolidadas y asimismo con las áreas urbanizables inmediatas que también se desarrollan en el sector antes mencionado.



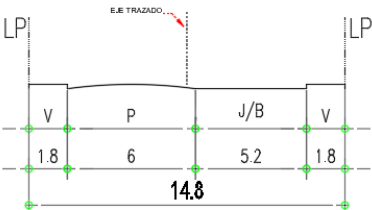
Plano de Esquema Vial



SECCION VIAL A-A, CARRETERA A LA HUACACHINA



SECCION VIAL B-B, AV. LA HUEGA - SECTOR VIRGEN DE CHAPI (EXISTENTE)



SECCION VIAL C-C, AV. CAMINO REAL SECTOR PIEDRA BLANCA (EXISTENTE)

Secciones viales existentes, ver plano MZE-15.

TRANSPORTE

En el sector La Huega conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo como el de taxis. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – San Carlos – La Huega – Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es deficiente, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que en el recorrido de la Avenida La Huega, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, la cual ha sido emitida de acuerdo con la carta N°GC-AC-925-2022/PO.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA
	LINEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO



www.electrodunas.com

Ica, 21 de junio de 2022

GC-AC- 925 - 2022/PO

Señora:
Ana Trujillo Pillaca
Ingeniero Proyectista
Avenida Municipalidad N° 100-104-110-114
Ica.-

ASUNTO : Factibilidad de Suministro Eléctrico para la electrificación del Proyecto Las Villas de Bouganville, M.D. 212 KW (335 Lotes), Ica - Ica.

Referencia : Documento N° 021-2022. Recepcionado el 20/06/2022.
Solicitud SOL-2022-000680, N° **EXP-2022-000130**.

Nos dirigimos a usted en atención a su documento de la referencia, para manifestarle que el suministro de energía eléctrica para la Electrificación del Proyecto Las Villas de Bouganville, ubicado en el distrito de Ica, Provincia de Ica, Departamento de Ica, se encuentra dentro de nuestra Área de Concesión, siendo Factible atender el suministro de energía eléctrica mediante un Sistema en 10/22.9 kV.

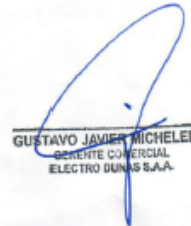
Cabe señalar que la factibilidad otorgada tendrá vigencia hasta junio del 2024.

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

Asimismo, damos a conocer que su solicitud ha sido codificada con el N° **EXP-2022-000130**, el mismo que deberá tener en cuenta en todos los trámites de electrificación.

Sin otro particular, quedamos de Usted.

Atentamente,



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



GUSTAVO MICHELENA
GERENTE COMERCIAL
APODERADO

Factibilidad Eléctrica Vigente.

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan reservorios elevados, pozos tubulares y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que se encuentra a 3.5 Km del predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la EPS EMAPICA, de acuerdo con la Carta N° 129-2022 -GG-EPS- EMAPICA, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habitación Urbana.

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE AGUA
	RESERVIORIOS EXISTENTES
	PROYECCION RESERVIORIO PREDIO

EPS EMAPICA S.A.

Ica, 19 de Julio del 2022

CARTA N° 129 -2022-GG-EPS. EMAPICA S.A.

Señor:
Jorge Enrique Larrea Valdivia
Gerente General
CONSTRUCTORA CONCEPCION SAC.

Av. Camino a la Hueva
Dirección Electrónica: email dennisrenalt1@gmail.com
Ica

Asunto	: Solicitud de Factibilidad de Servicios
Ref.	: E – 2851-2022- Carta N° 001 – 2022/PAG Informe N° 687-2022-ODR-GO-EPS EMAPICA S.A.

De mi consideración:

Me dirijo a usted, para saludarle cordialmente, y a la vez indicarle que en atención a su solicitud efectuada con el Expediente N° 2851-2022; mediante la cual requiere, otorgamiento de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, para el proyecto de habilitación urbana, terreno denominado "Las Villas de Bouganville", distrito de Ica, provincia de Ica, departamento de Ica".

Al respecto, se le remite el Informe N° 687-2022-ODR-GO-EPS EMAPICA S.A., con el cual la Oficina de Distribución y Recolección, de la EPS EMAPICA S.A., otorga la factibilidad requerida; bajo ciertas condiciones, que deberá de cumplir su representada.



Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,

Abg. JUAN CARLOS BUENO RIVERA
GERENTE GENERAL (e)
EPS. EMAPICA S.A.

C.611 Archivo

37

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Provincial de Ica, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 4 a 6 km. km del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

4.5 . LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el cálculo aproximado de la población que residirá en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación propuesta.

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

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

Parámetros urbanísticos, RDM.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	51,744.43 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

Cuadro de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, $5.1744 \text{ Has} \times 560 \text{ Hab/ha} = 2,897$ habitantes

Total, de habitantes proyectados = 2,897 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 10 años a más, adicionalmente se precisa que el calculo se realiza sobre el área total gráfica del polígono que corresponde al predio Fundo La Rinconada, Sector La Huega.

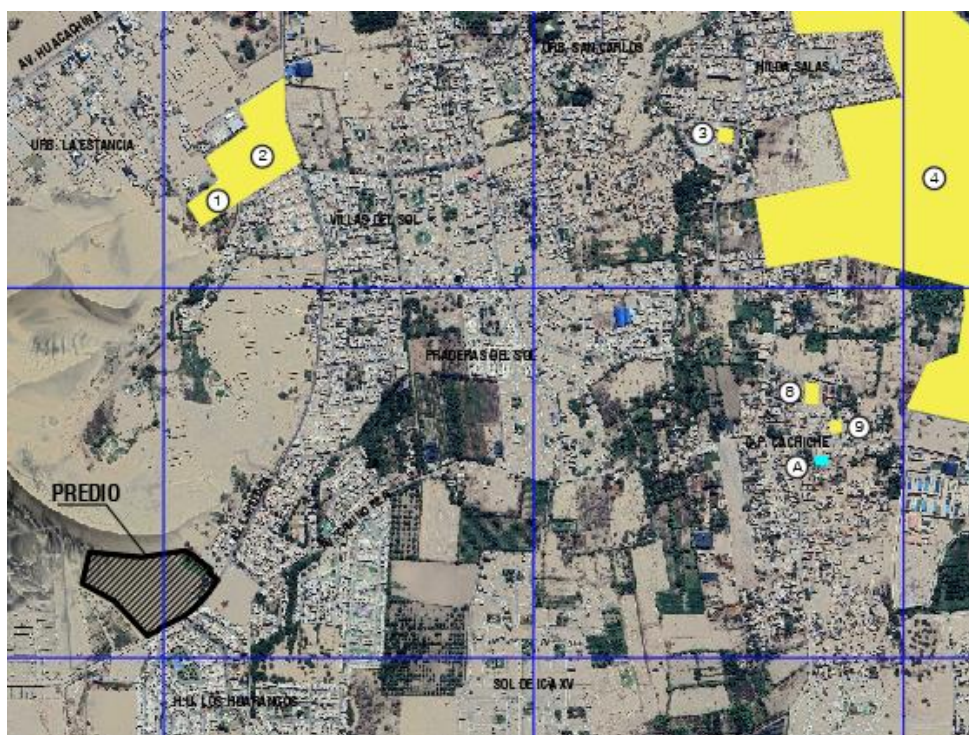
4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Ica posee una amplia oferta educativa en todos los niveles educativos, desde educación básica, técnica y superior, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional de la ciudad, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como Av. Huacachina, Av. La Hueva, así como el eje vial comprendido por la Panamericana Sur, adicionalmente a estos equipamientos mencionados destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen numerosos espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria.



Sede Universidad San Luis Gonzaga de Ica.



Plano de Equipamiento Educación. (Ver plano MZE-17)

Esquema de Equipamiento Cercano

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. DE LA CRUZ	Institución Educativa	1.1 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SANTISIMO JESUS	Institución Educativa	1..0 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE FERMIN TANGUIS	Institución Educativa	2.8 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Educación Superior	2.5 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 1.0 a 2.8 km del predio, incluyendo los tres niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de Ica posee una oferta de salud en todos los niveles de atención, bajo administración del MINSA y ESSALUD, equipamientos de salud representativos de la región, tales como el Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández, Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia.



Hospital Regional Ica

Esquema de Equipamiento Requerido

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. Cachiche	1° nivel de complejidad I-3	1.8 Km	20 Minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
MAT MINSA	1° nivel de complejidad I-3	2.5 Km	20 Minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	2.9 Km	60 Minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	4.0 Km	60 Minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.8 Km a 4.0 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

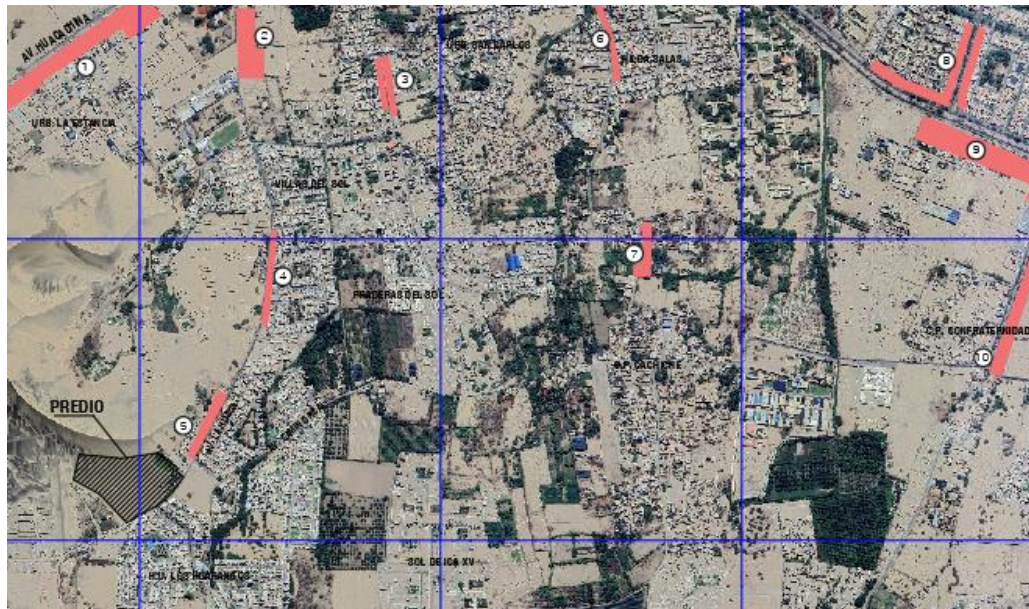
El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica y el sector la Huega y además la cercanía de este sector con el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la carretera Panamericana Sur, la Av. Huacachina y la Av. La Huega.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, también gracias a la buena conectividad existente con el centro de Ica, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población de la provincia, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, donde se han dispuesto grandes áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento.



Equipamiento Comercial.

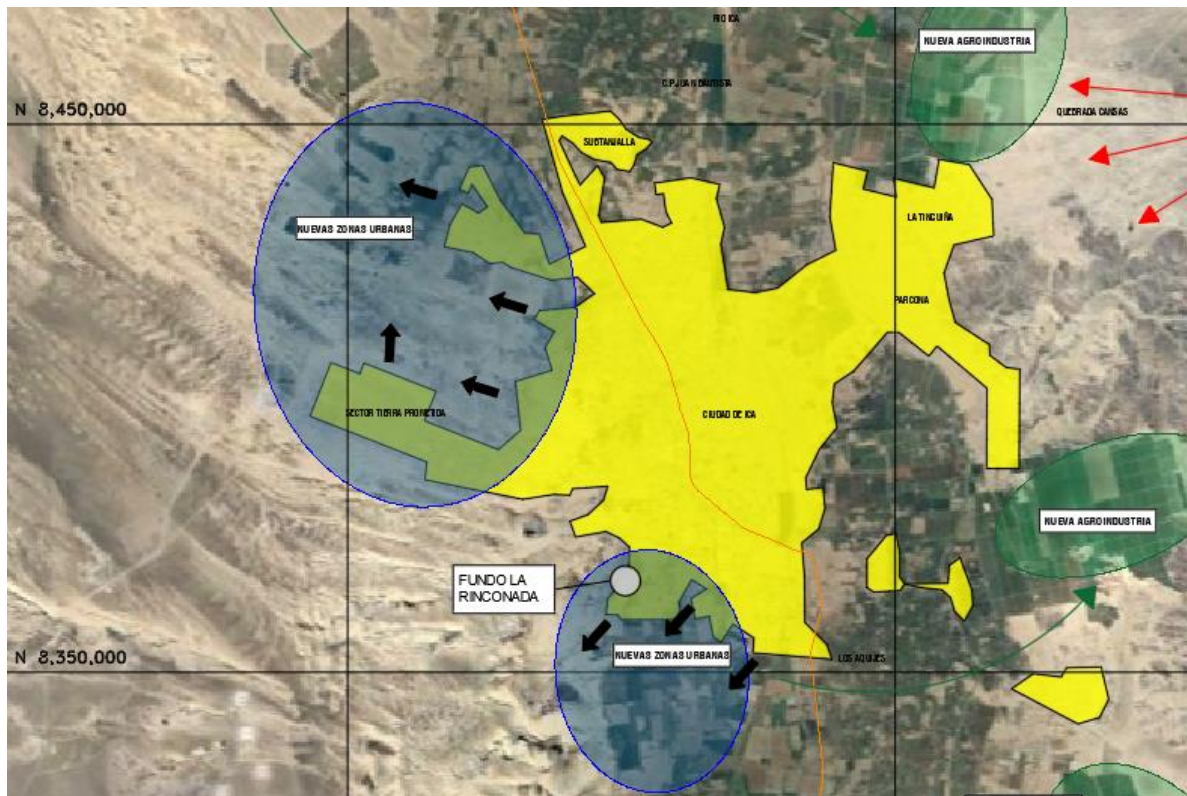


Plano de Equipamiento de Comercio (ver plano MZE-19)

5. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 – 2030).

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica, y su área urbanizable, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas urbanizables, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.



Modelo urbano escenario propuesto, ver plano MZE-20.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta en el predio Fundo La Rinconada, Sector La Huega, UC 085215, (área inscrita: 5.3578 has); (partida registral: 11106451), ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la ciudad de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

La Modificación de Zonificación Específica, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a una vivienda de calidad, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al universo de déficit de viviendas en nuestro país, proponiendo su desarrollo en zonas compatibles con los usos residenciales y aprovechando las potencialidades del sector.

La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de habilitación urbana, así como para las edificaciones y otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.

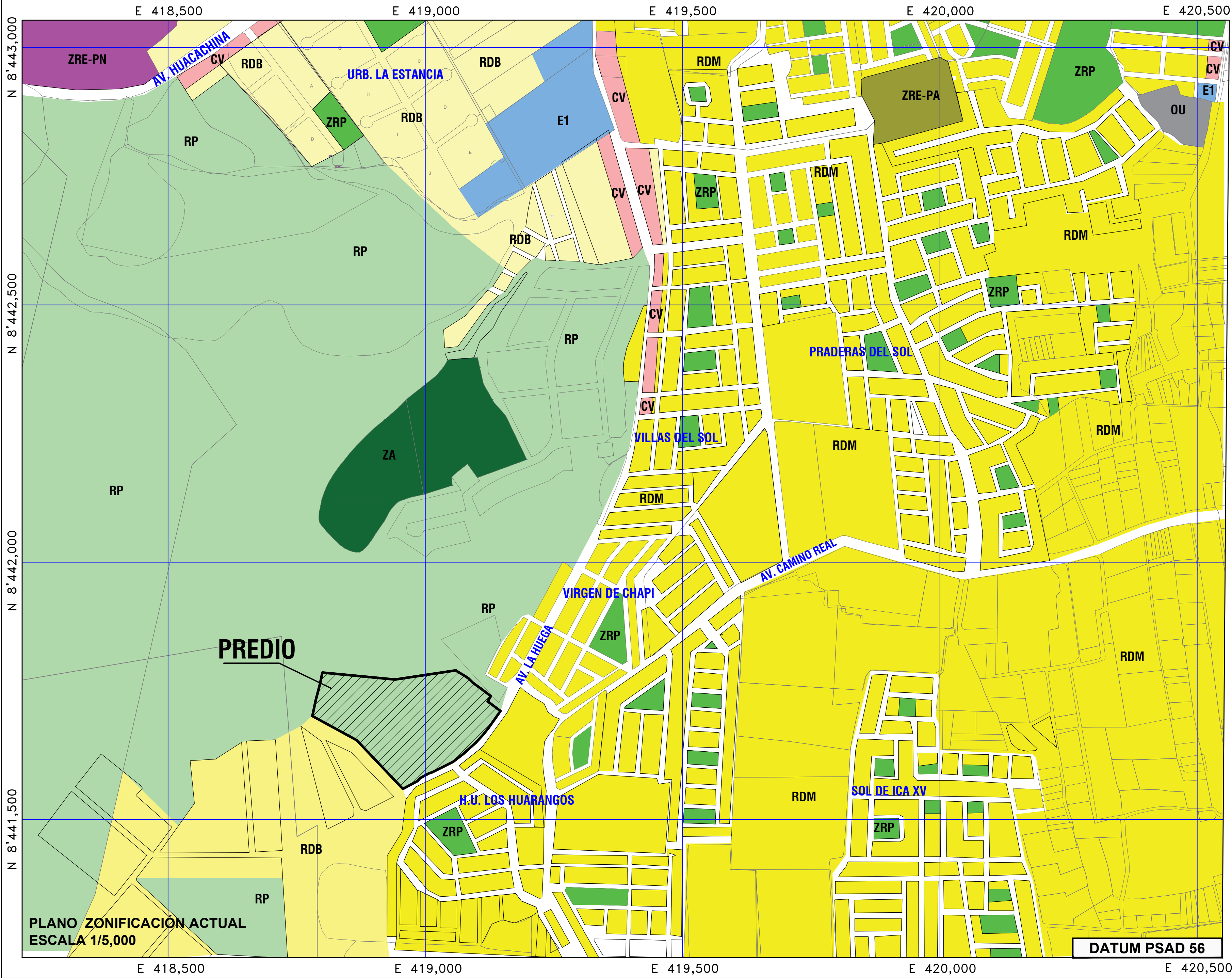
Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras.

La propuesta dinamizará las actividades de la ciudad de Ica, en específico del Sector La Huega, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Área Urbanizable
- MZE-05 Altura de Edificaciones
- MZE-06 Densidad Urbana
- MZE-07 Cobertura Eléctrica
- MZE-08 Cobertura Agua
- MZE-09 Cobertura desagüe
- MZE-10 Peligro por Inundación
- MZE-11 Peligro por sismo
- MZE-12 Riesgo por sismo e inundación
- MZE-13 Servicios Públicos
- MZE-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- MZE-15 Vías, Transporte y Circulación.
- MZE-16 Imagen Satelital
- MZE-17 Equipamiento Educación y Salud.
- MZE-18 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- MZE-19 Equipamiento Comercio.
- MZE-20 Visión y Modelo de Desarrollo.

Agosto del 2023.



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RP	RESERVA PAISAJISTICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
RP	RESERVA PAISAJISTICA (*)	51,744.43 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.
(*) DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 0485-2023-SGOPC-GDU-MPI

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

MZE 01

DIBUJO:

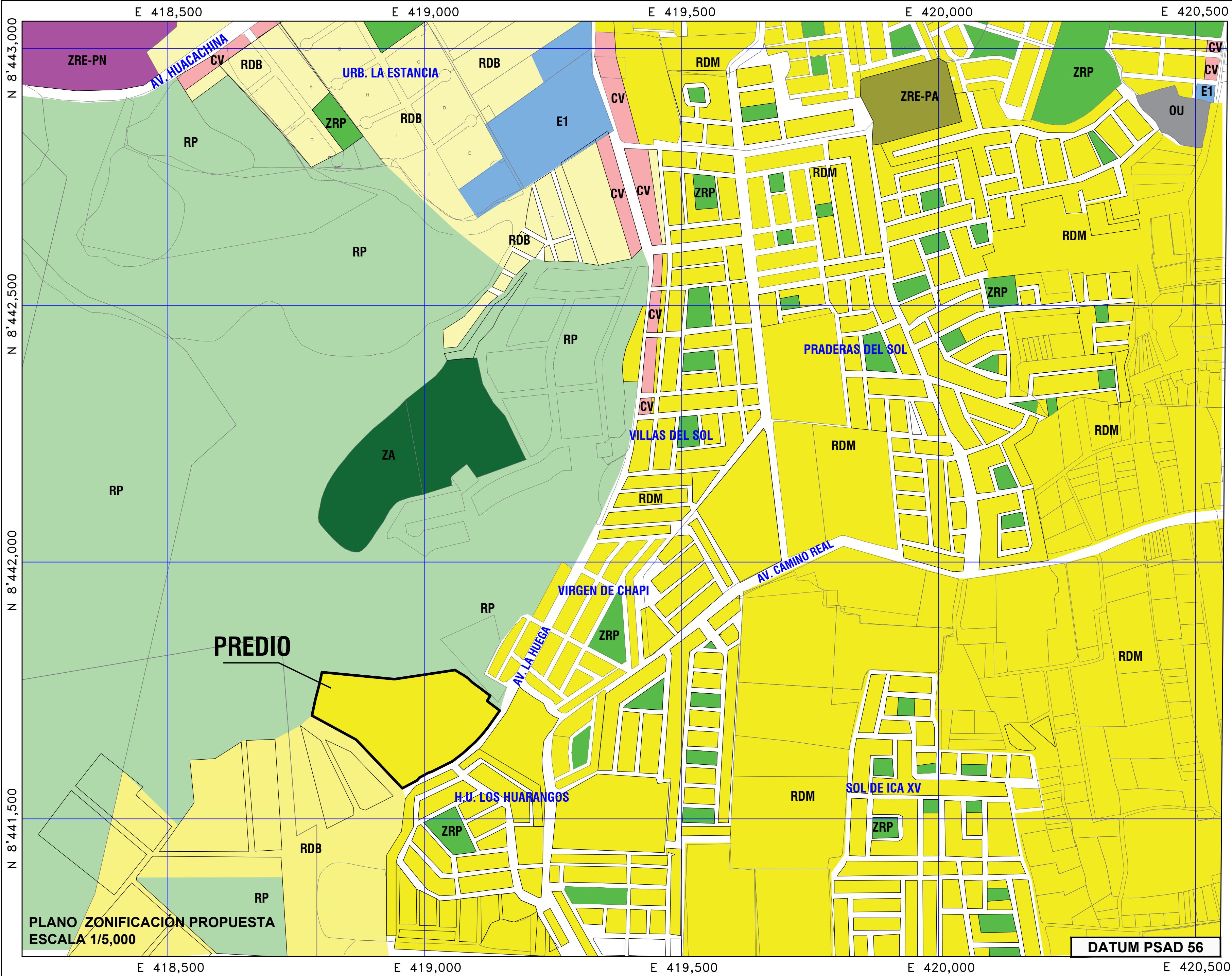
NERM

FECHA:

AGOSTO2023

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RP	RESERVA PAISAJISTICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	51,744.43 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

MZE
02

DIBUJO:

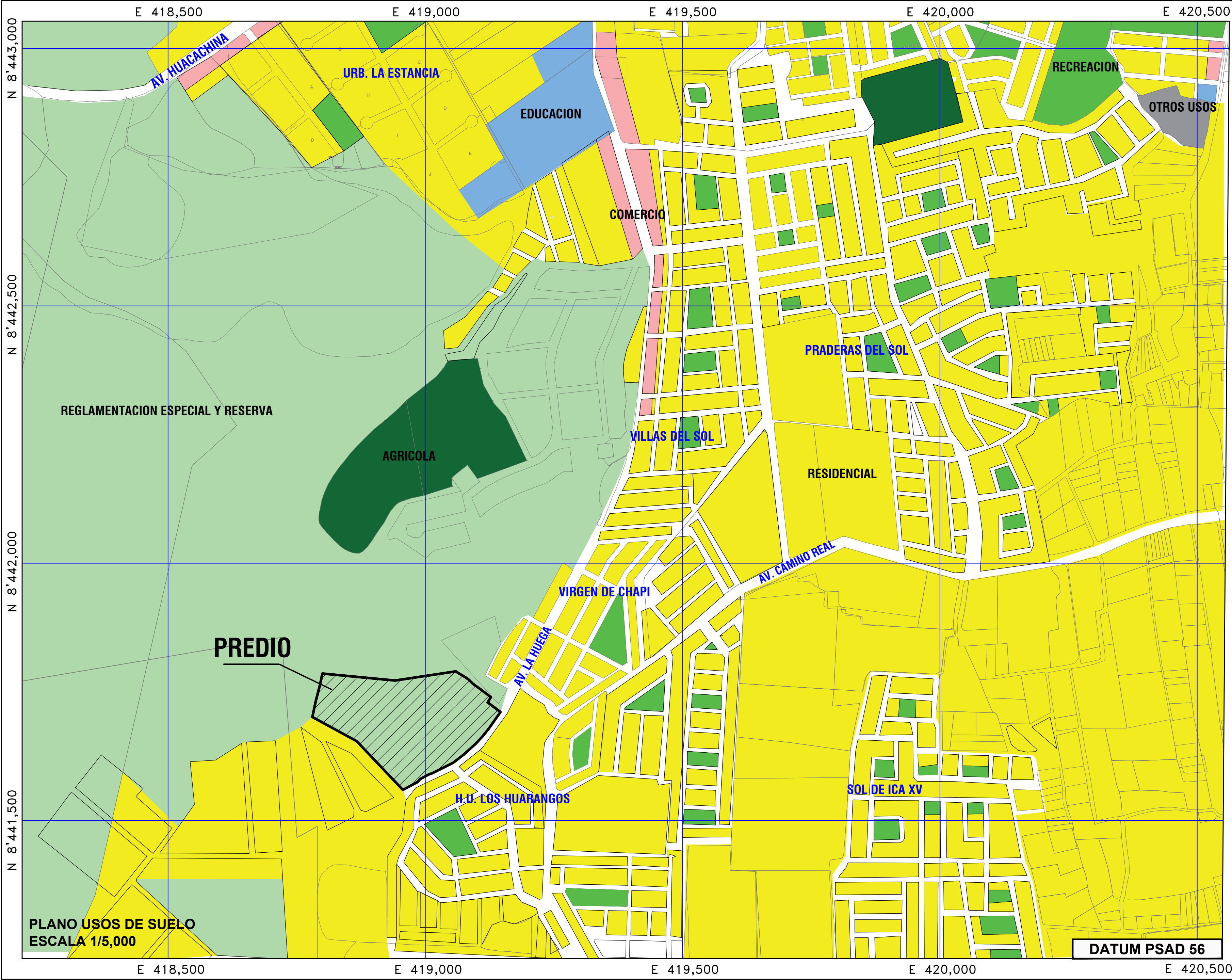
NERM

FECHA:

AGOSTO2023

ESCALA:

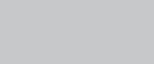
INDICADA





DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

USOS DE SUELO

MZE 03

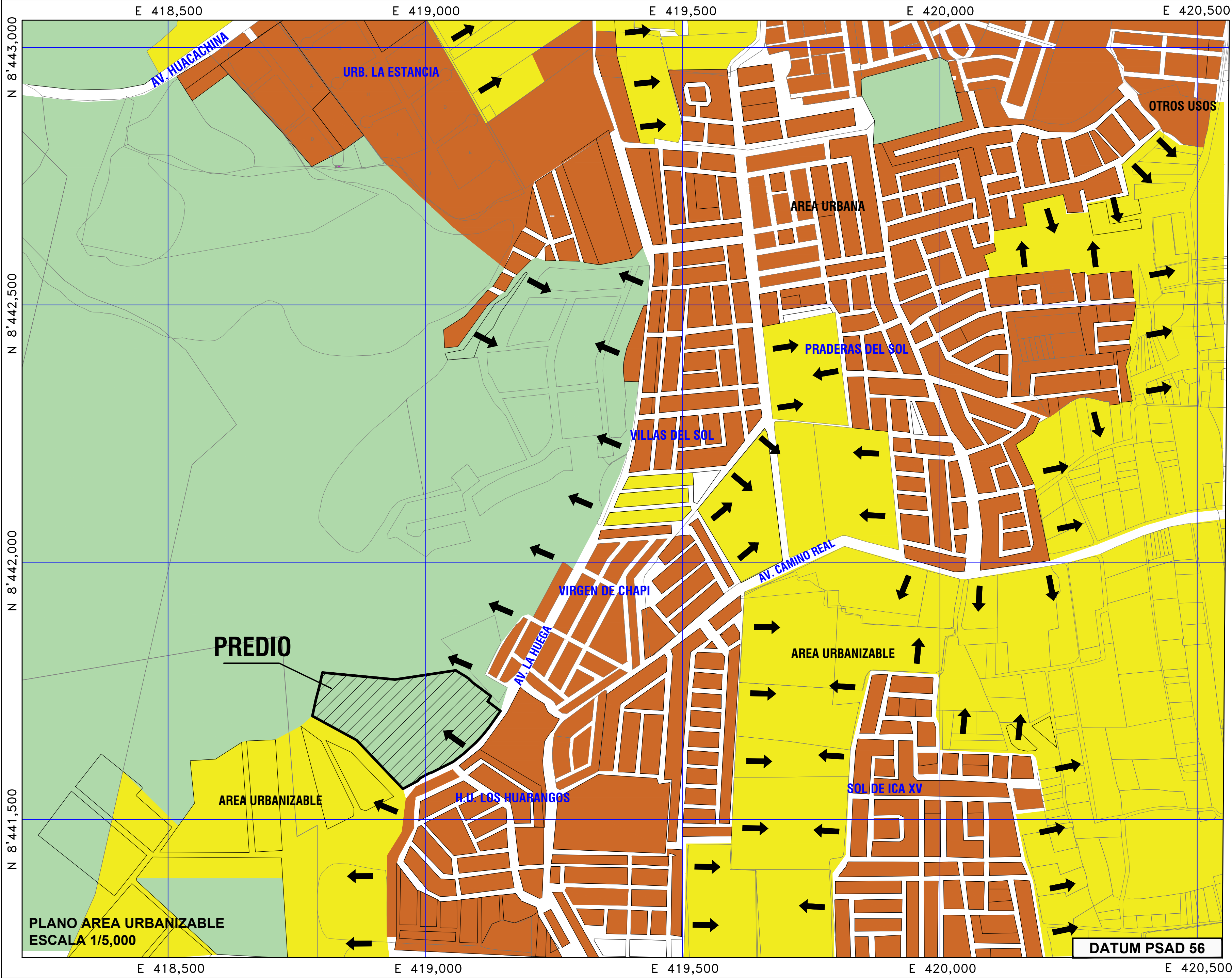
DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA

PLANO USOS DE SUELO
ESCALA 1/5,000

DATUM PSAD 56



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA URBANA
	AREA URBANIZABLE
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

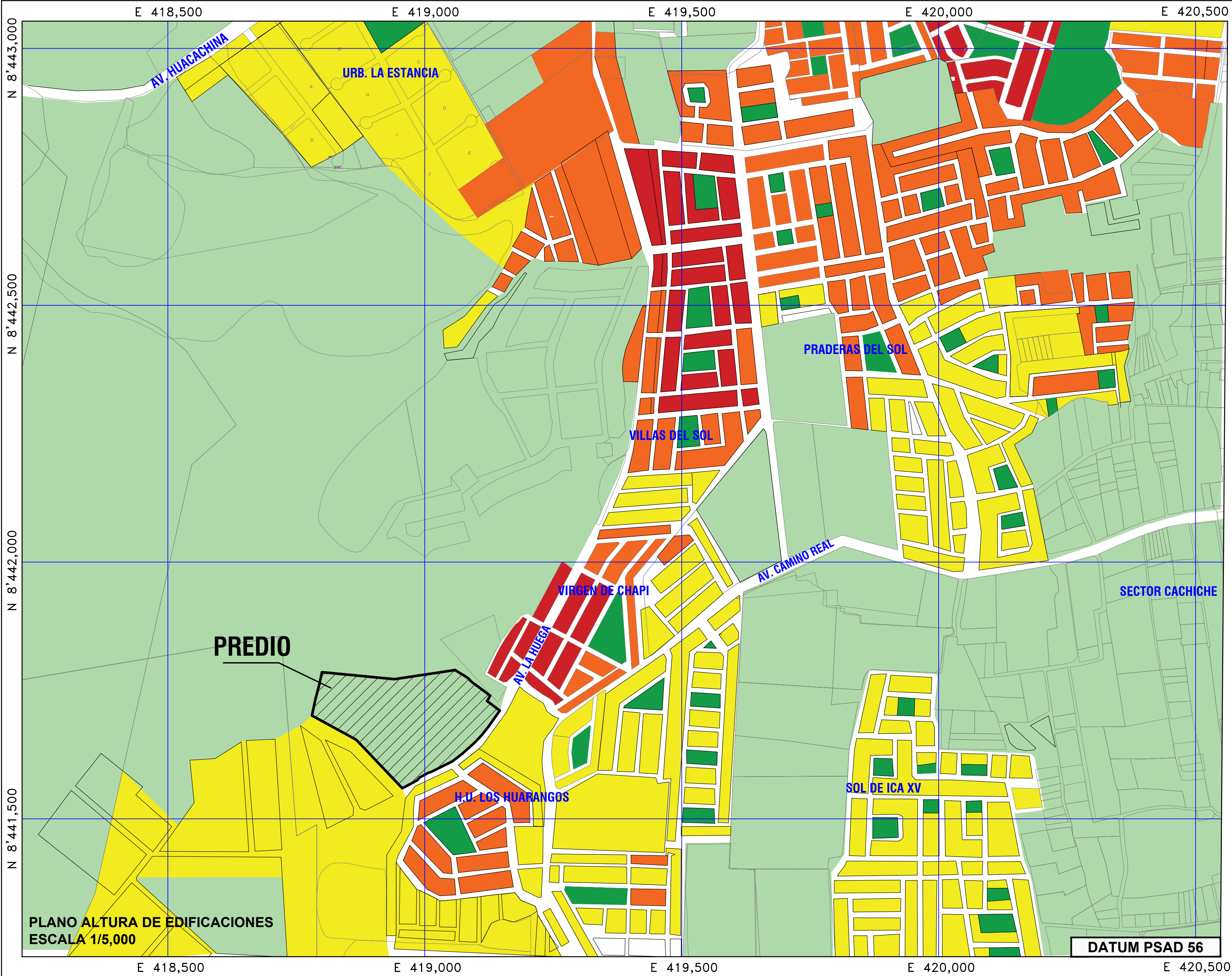
PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:	Depart.: ICA
PREDIO FUNDO LA RINCONADA	Prov.: ICA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Distr.: ICA

AREA URBANIZABLE	MZE 04
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
	ESCALA: INDICADA

PLANO AREA URBANIZABLE
ESCALA 1/5,000



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

PROMEDIO 1 - 2 PISOS

PROMEDIO 2 PISOS

PROMEDIO 2 - 3 PISOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

5.3578 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

5.1744 Has

PROMEDIO 1 PISO

PROMEDIO 2 - 3 PISOS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA

SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

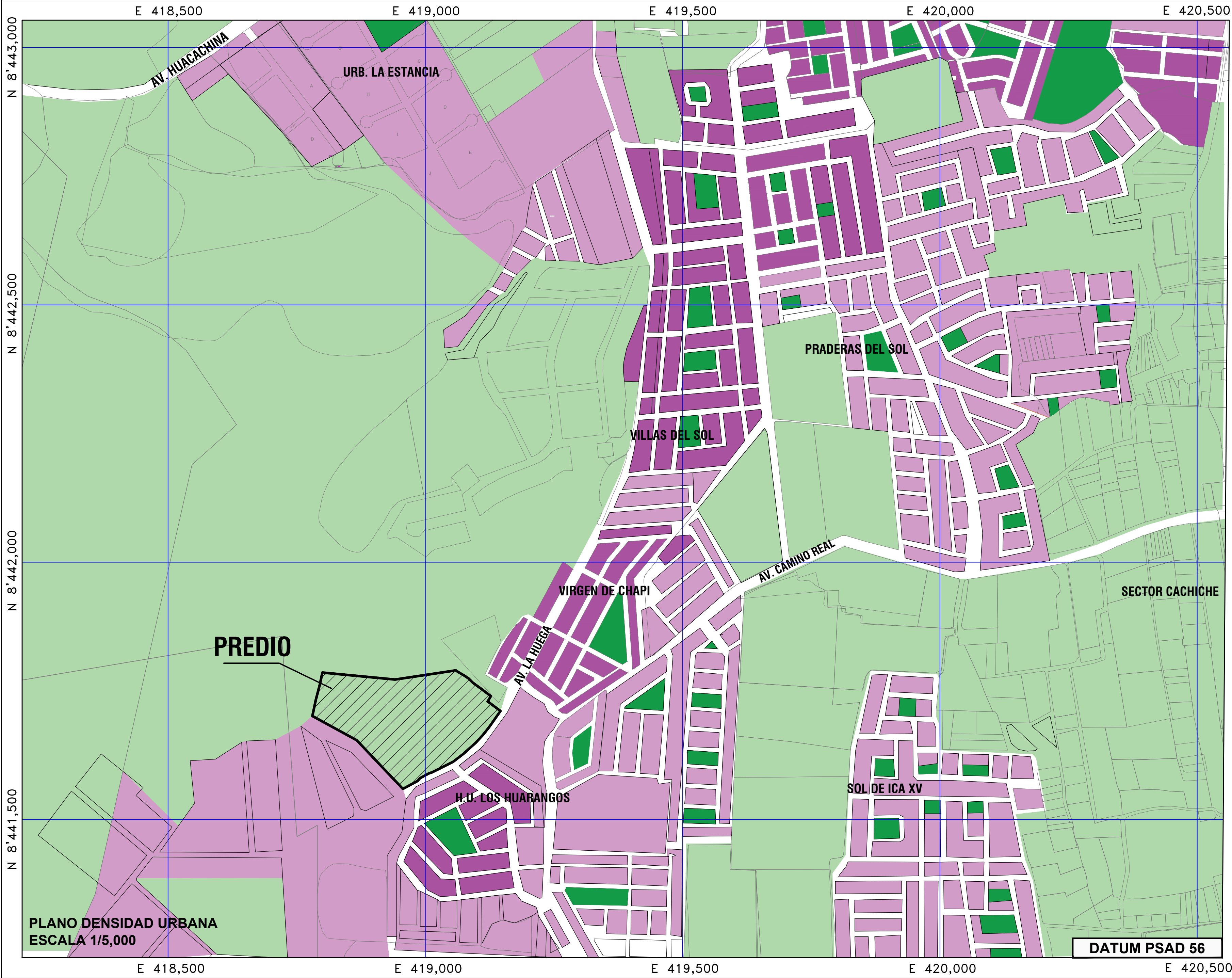
ALTURA DE EDIFICACIONES

MZE 05

DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	Area no Urbana
	Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.
	Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

DENSIDAD 0.00 - 178.89 HAB/HA.

DENSIDAD 178.89 - 598.36 HAB/HA.

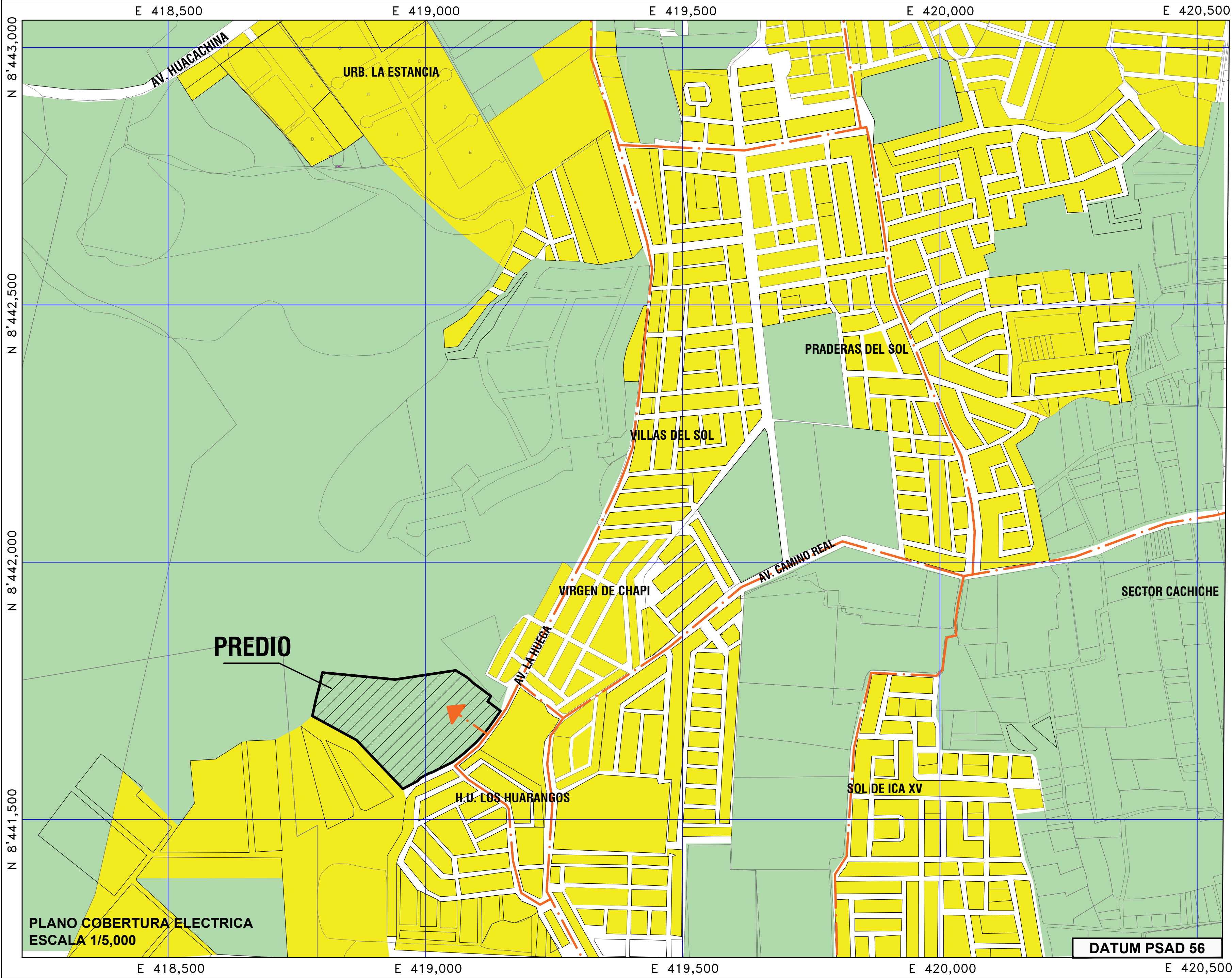
SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

DENSIDAD URBANA	MZE 06
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
	ESCALA: INDICADA



PLANO COBERTURA ELECTRICA
ESCALA 1/5,000

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA
	LINEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO

MARCO LEGAL:
ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SISTEMA ELECTRICO URB. LOS HUARANGOS

REDES ELECTRICAS - AV. LA HUEGA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

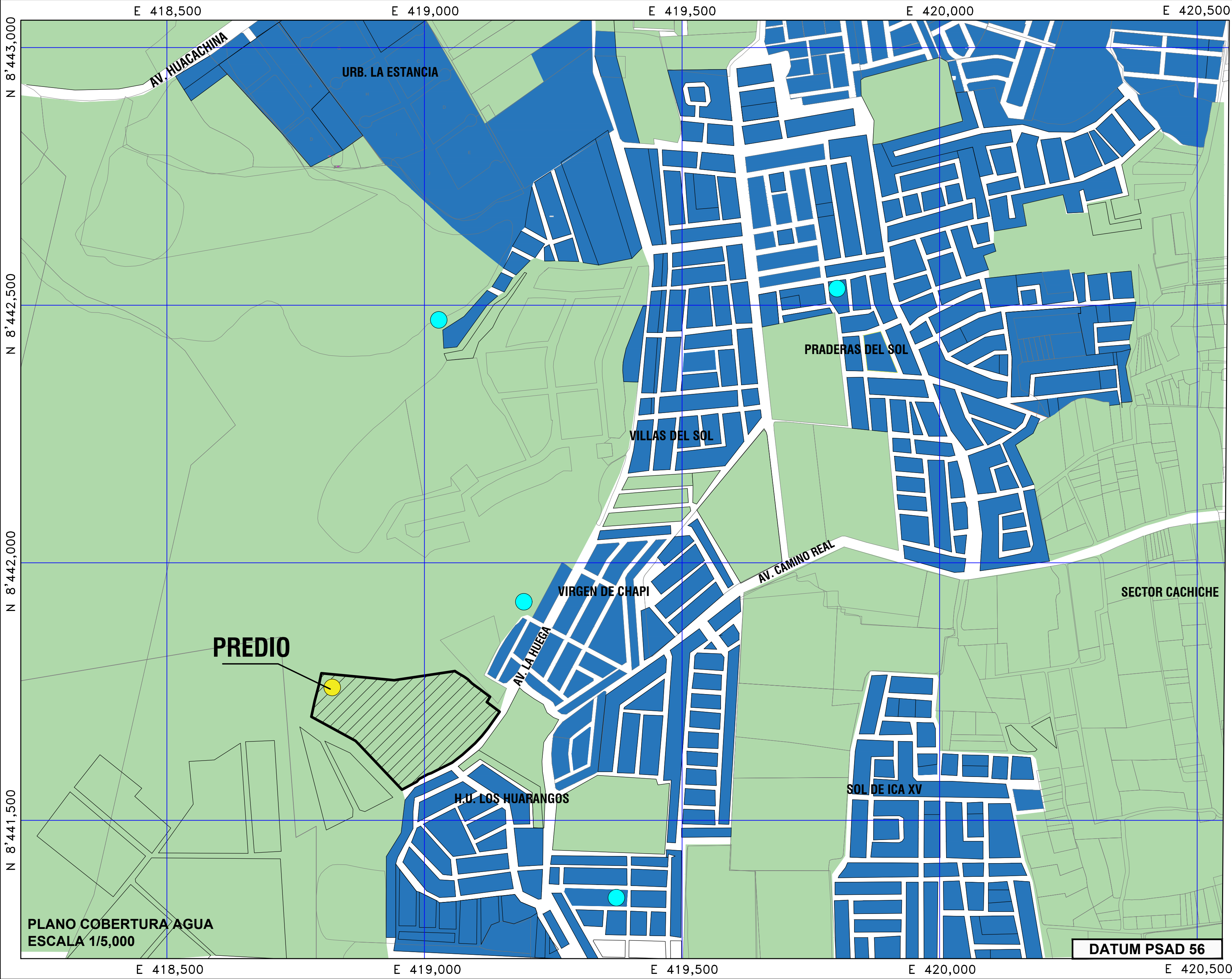
PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

COBERTURA ELECTRICA	MZE 07
----------------------------	---------------

DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023	ESCALA: INDICADA
--------------	-------------------	------------------



PLANO COBERTURA AGUA
ESCALA 1/5,000

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE AGUA
	RESERVORIOS EXISTENTES
	PROYECCION RESERVORIO PREDIO

MARCO LEGAL:
ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

RESERVOIRIO VIRGEN DE CHAPI

RESERVOIRIO URB. LOS HUARANGOS

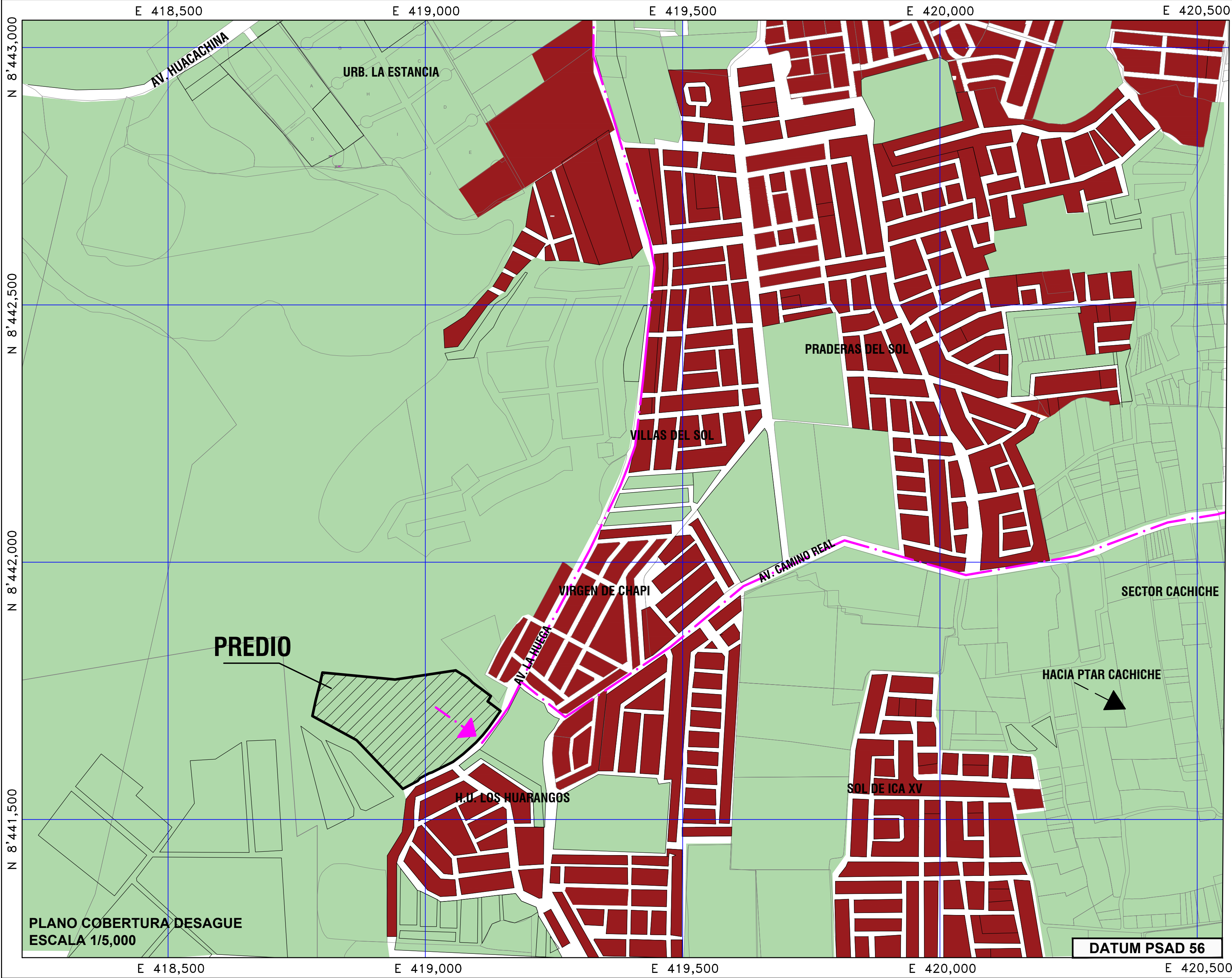
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

COBERTURA AGUA	MZE 08
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
	ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

AREA SIN COBERTURA DE DESAGUE

AREA CON COBERTURA DE DESAGUE

RED PRINCIPAL DE DESAGUE

PROYECCION RED DE DESAGUE

MARCO LEGAL:

ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

5.3578 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

5.1744 Has

PTAR CACHICHE ICA, A 3.5 KM DEL PREDIO

EMAPICA, EPS AGUA Y DESAGUE

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza

INMOBILIARIA

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA

SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

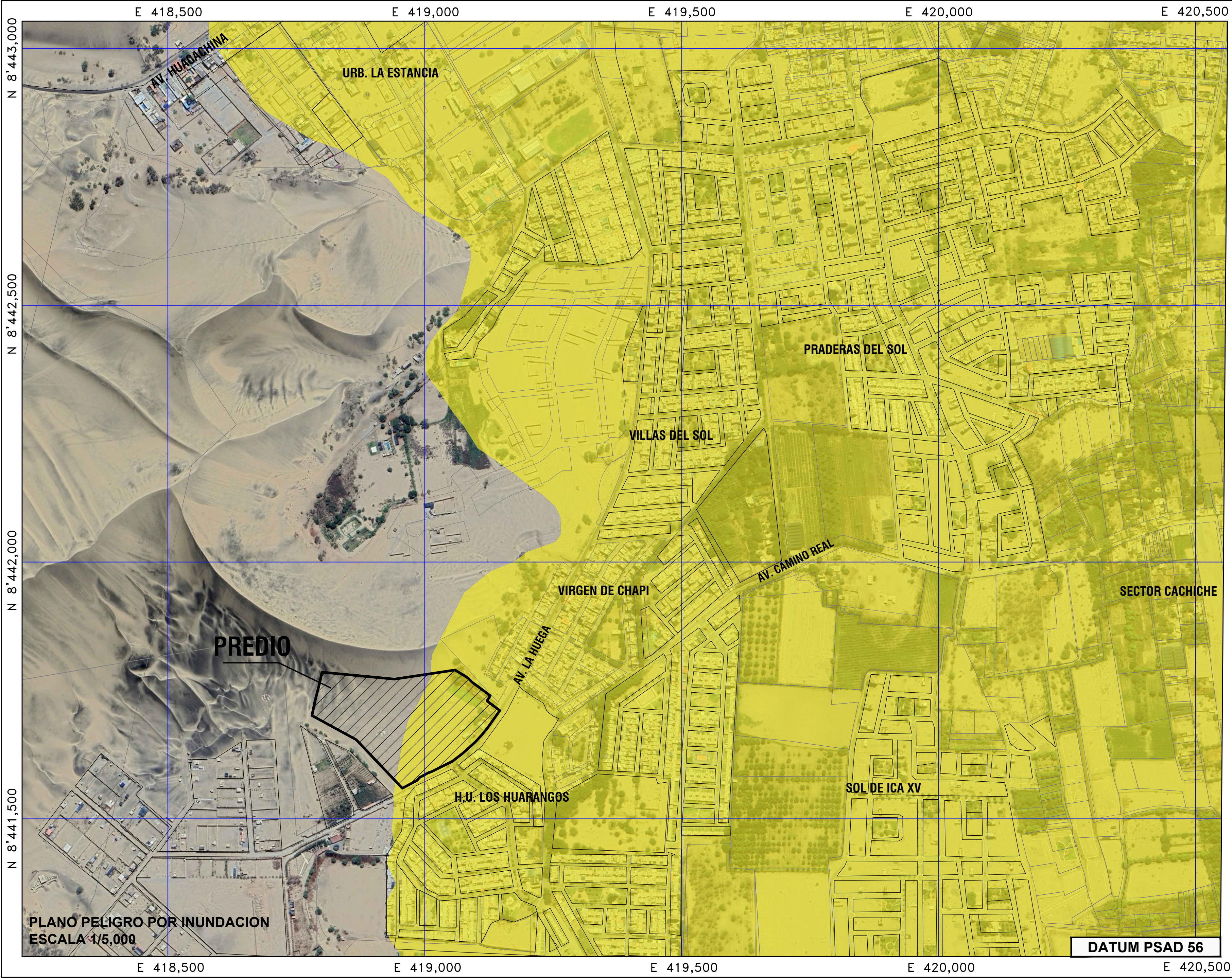
COBERTURA DESAGUE

MZE 09

DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO BAJO POR INUNDACION
	PELIGRO MEDIO POR INUNDACION

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SECTOR PELIGRO BAJO POR INUNDACION

SECTOR PELIGRO MEDIO POR INUNDACION

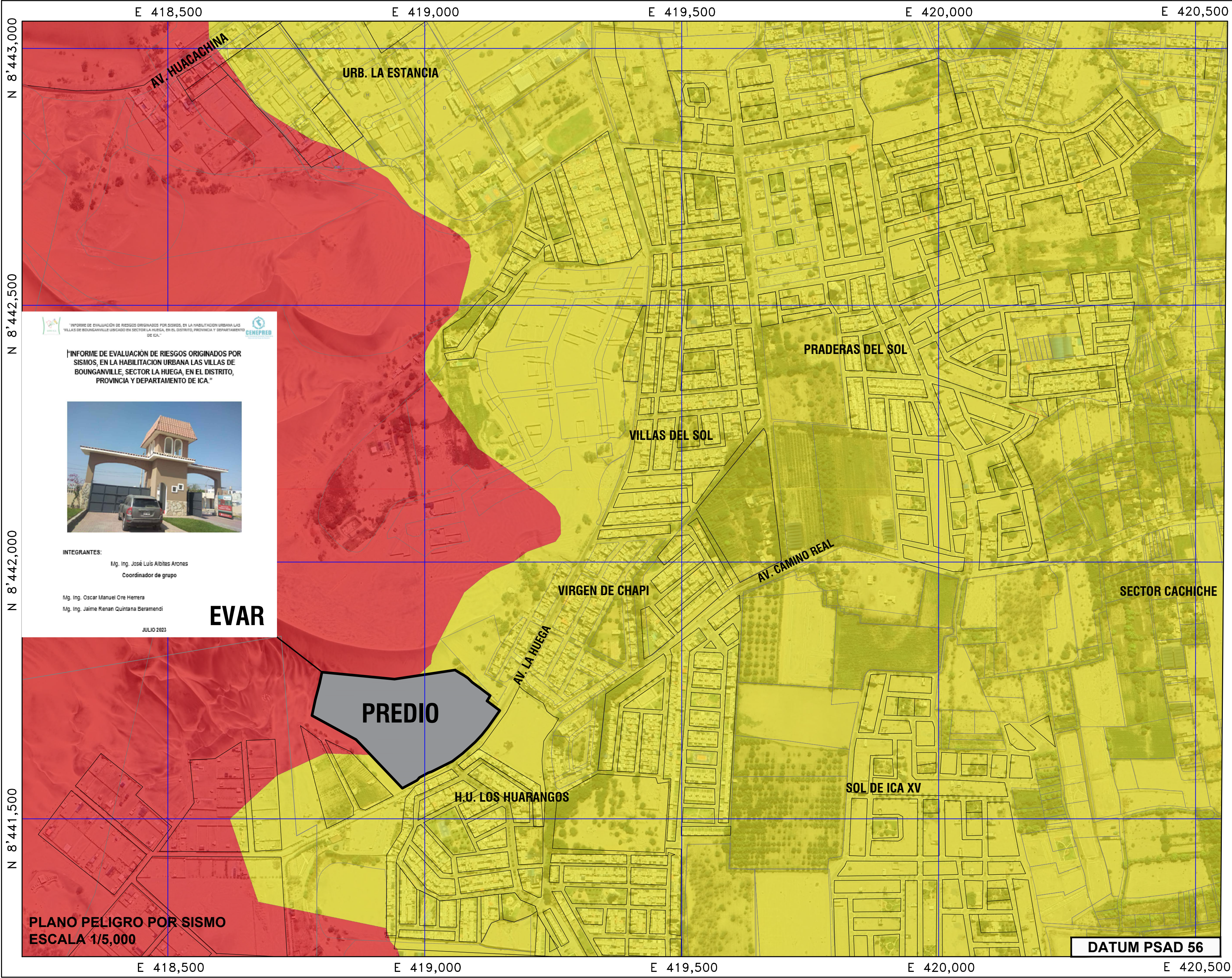
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

PLANO PELIGRO POR INUNDACION	MZE 10
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
	ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR SISMO
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMO
	AREA DE INTERVENCION EVAR

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SECTOR PELIGRO MEDIO POR SISMO

SECTOR PELIGRO MUY ALTO POR SISMO

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza
INMOBILIARIA

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

PLANO PELIGRO POR SISMO

DIBUJO: NERM

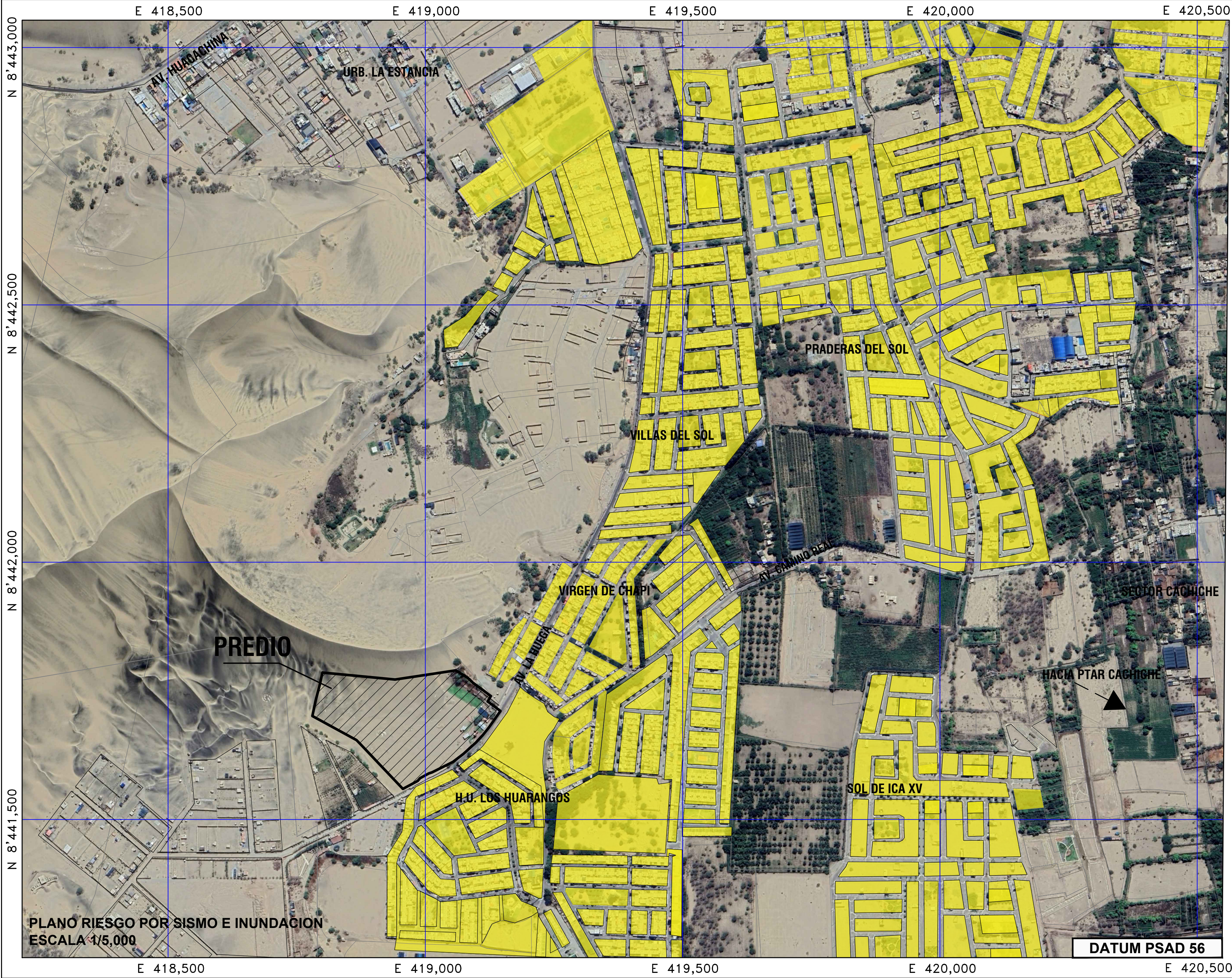
FECHA:

AGOSTO2023

ESCALA:

INDICADA

MZE 11



PLANO RIESGO POR SISMO E INUNDACION
ESCALA 1/5,000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RIESGO BAJO POR SISMO E INUNDACION
	RIESGO MEDIO POR SISMO E INUNDACION

MARCO LEGAL:
ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

ZONAS URBANAS RIESGO MEDIO

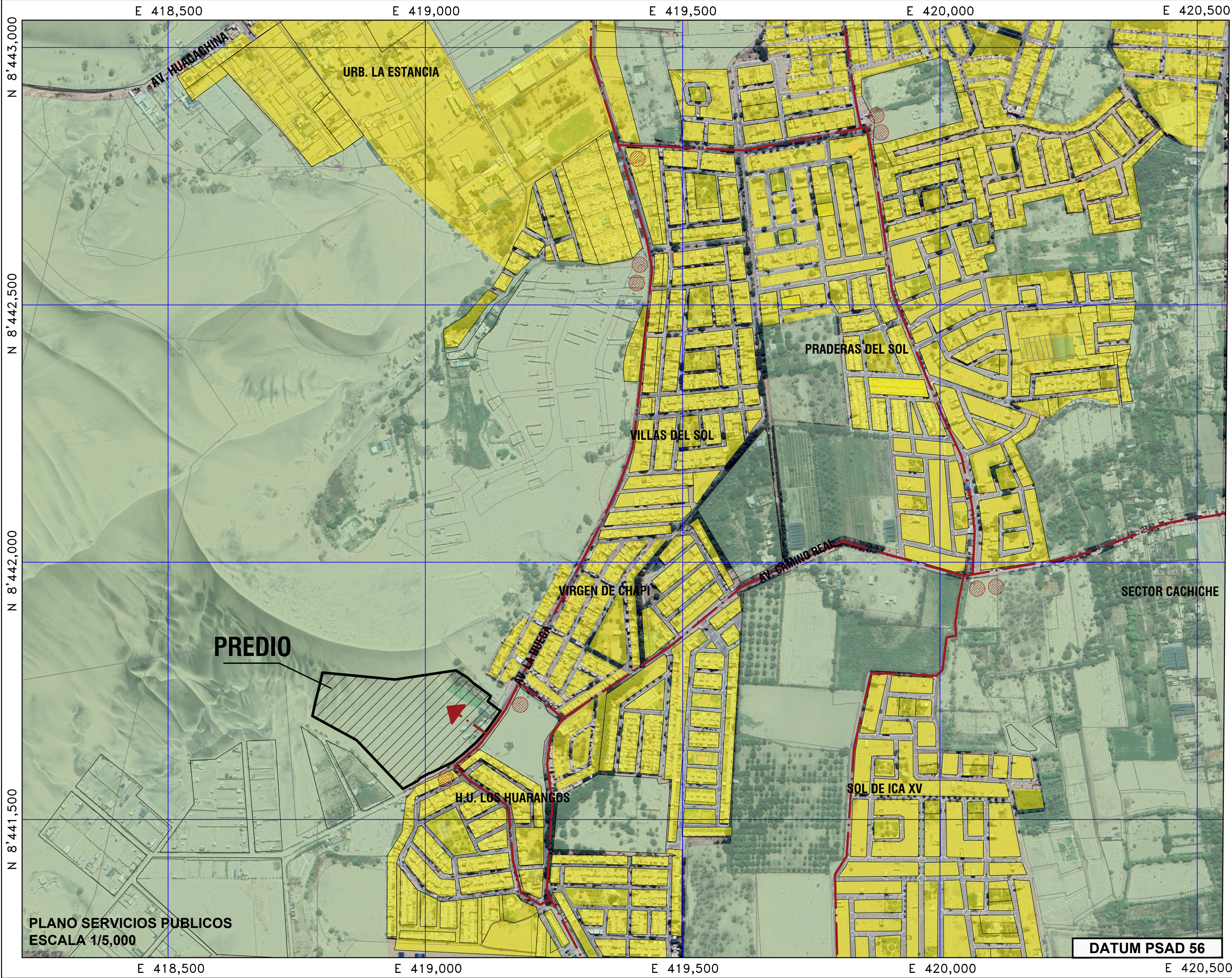
SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: Prov.: Distr.: ICA ICA ICA
---	--

RIESGO POR SISMO E INUNDACION	MZE 12
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
ESCALA: INDICADA	



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL CAMION RECOLECTOR
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

COMPACTADORAS DE RESIDUOS



CAMPAÑAS DE LIMPIEZA SECTOR LA HUEGA



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

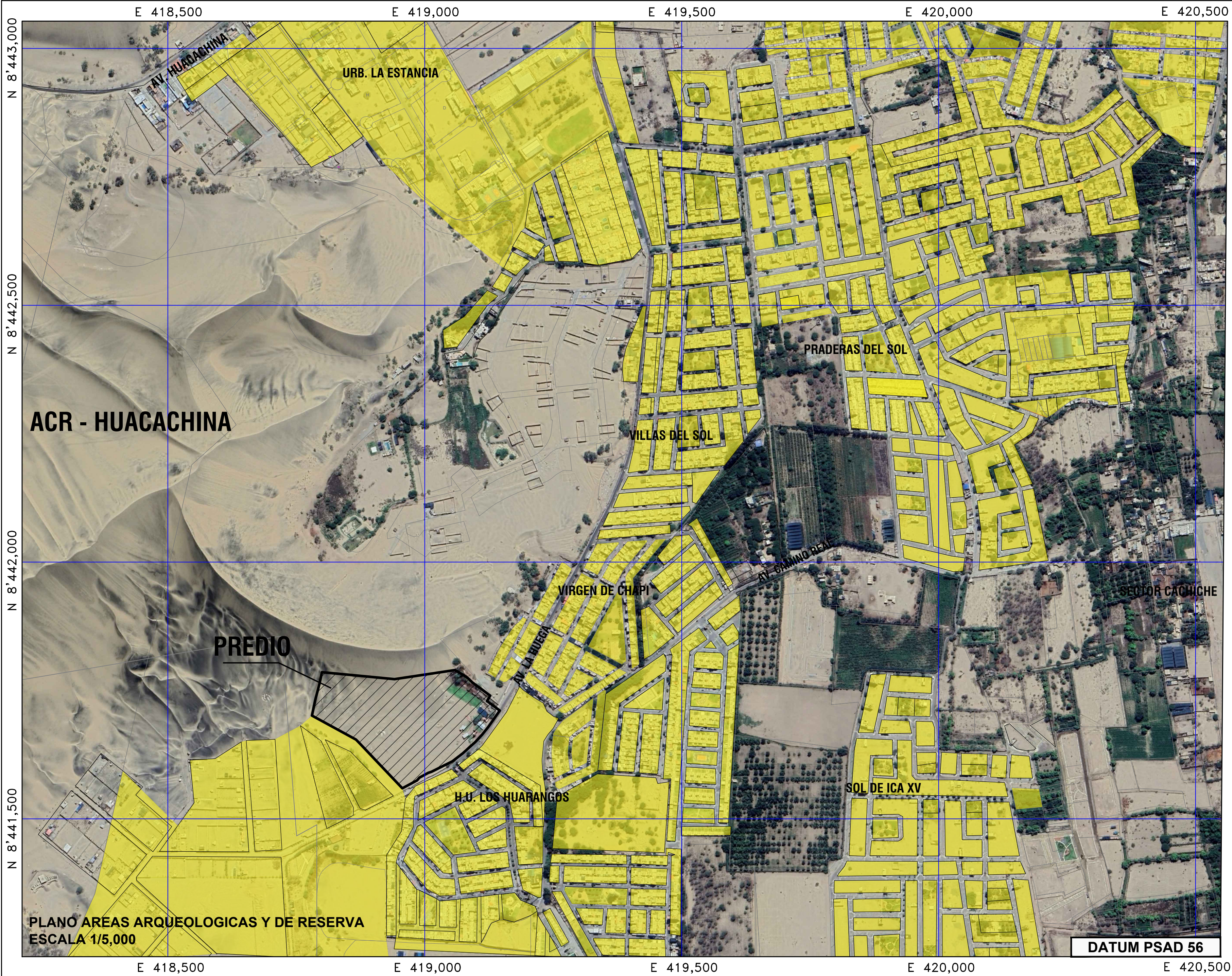
PROPIETARIOS:

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

SERVICIOS PUBLICOS	MZE 13
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
	ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

ACR - LAGUNA DE HUACACHINA

ZONA URBANA

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

5.3578 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

5.1744 Has

DE ACUERDO A CIRA N° 093-2019-DDCICA/MC, SE DETERMINA QUE NO EXISTE COLINDANCIA Y QUE NO EXISTE PROXIMIDAD.

DE ACUERDO A CERTIFICACIÓN N° 085-2023-SERNANP-DDE, SE CERTIFICA QUE EL POLIGONO SE ENCUENTRA GRAFICAMENTE FUERA DE UN AREA NATURAL PROTEGIDA Y DE ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO

ACR - LAGUNA DE HUACACHINA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza

INMOBILIARIA

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA

SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

AREAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA

MZE

14

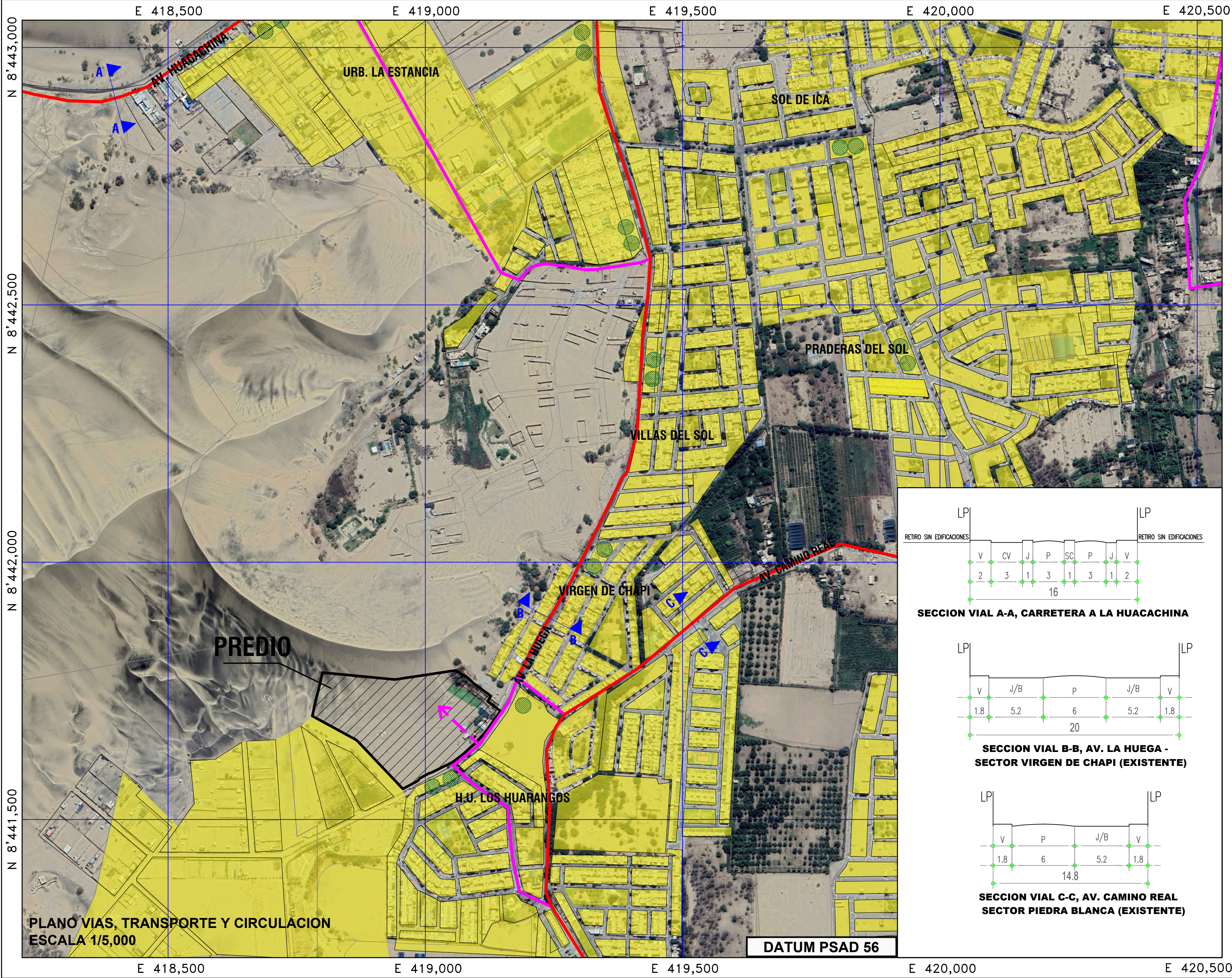
DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA

PLANO AREAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA
ESCALA 1/5,000

DATUM PSAD 56



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ZONA URBANA COBERTURA SERVICIO TAXI /COLECTIVO
	VIA COLECTORA EXISTENTE
	VIA LOCAL PRINCIPAL EXISTENTE
	VIA LOCAL PRINCIPAL PROYECTADA
	PUNTOS DE PARADEROS

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has



SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza
INMOBILIARIA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

VIAS, TRANSPORTE Y CIRCULACION	MZE 15
DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023
ESCALA: INDICADA	



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

 POLIGONO DEL PREDIO

 SISTEMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

PORTICO DE INGRESO AL PREDIO



EMPLAZAMIENTO PARTE OESTE DEL POLIGONO

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

IMAGEN SATELITAL Y ENTORNO

MZE 16

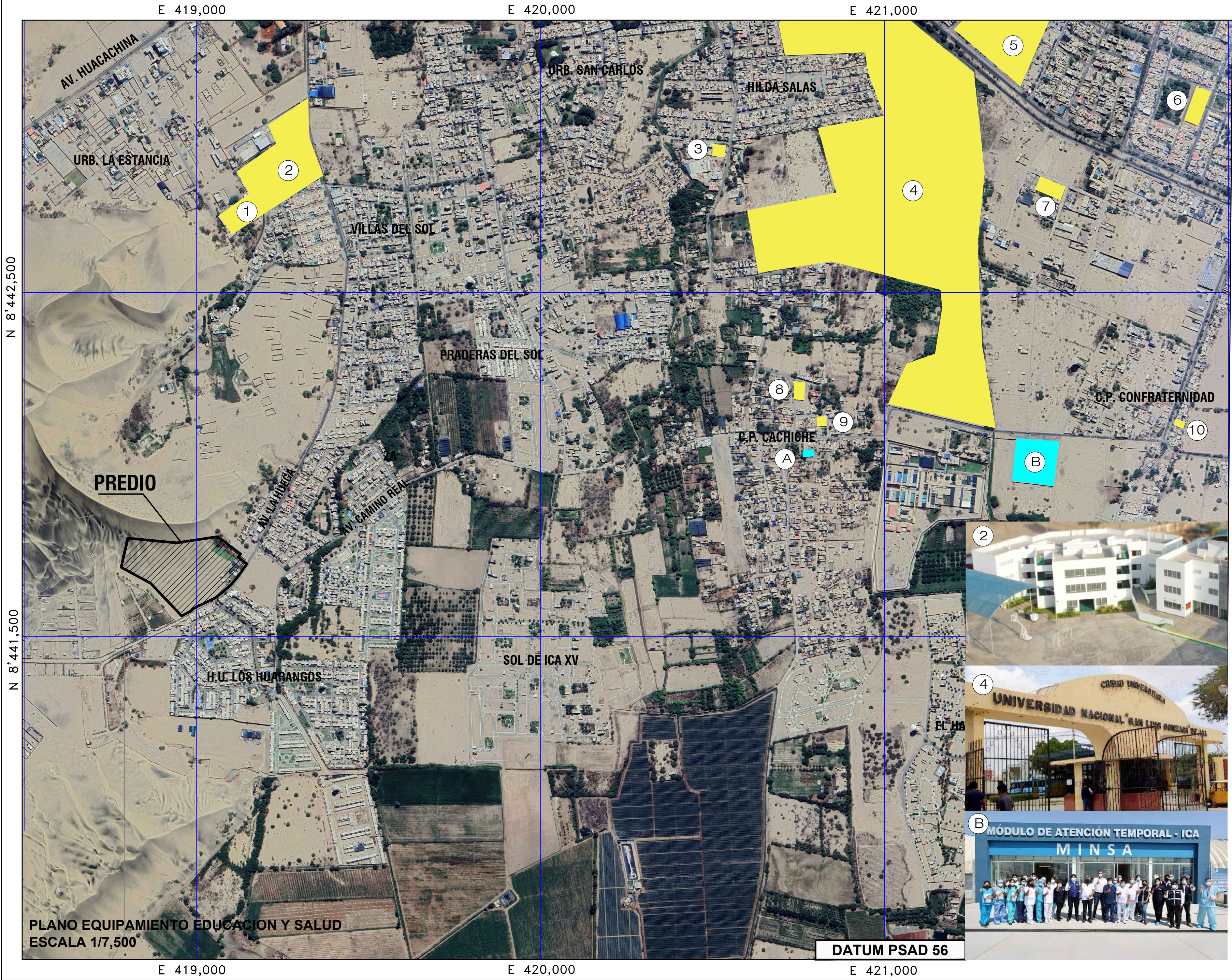
DIBUJO: NERM

FECHA:

AGOSTO2023

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	SALUD
	EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
1	IEP DE LA CRUZ	1.1 KM
2	IEP SANTISIMO JESUS	1.0 KM
3	COLEGIO CACHICHE	1.9 KM
4	UNICA	2.5 KM
5	I.E. FERMIN TANGUIS	2.8 KM
6	IE. FRANCISCO FLORES	3.2 KM
7	IE 22626	2.7 KM
8	IE 22291	1.8KM
9	INICIAL CACHICHE	1.8 KM
10	CEI CONFRATERNIDAD	2.9 KM
A	C.S.CACHICHE	1.8 KM
B	MAT MINSA	2.5 KM

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

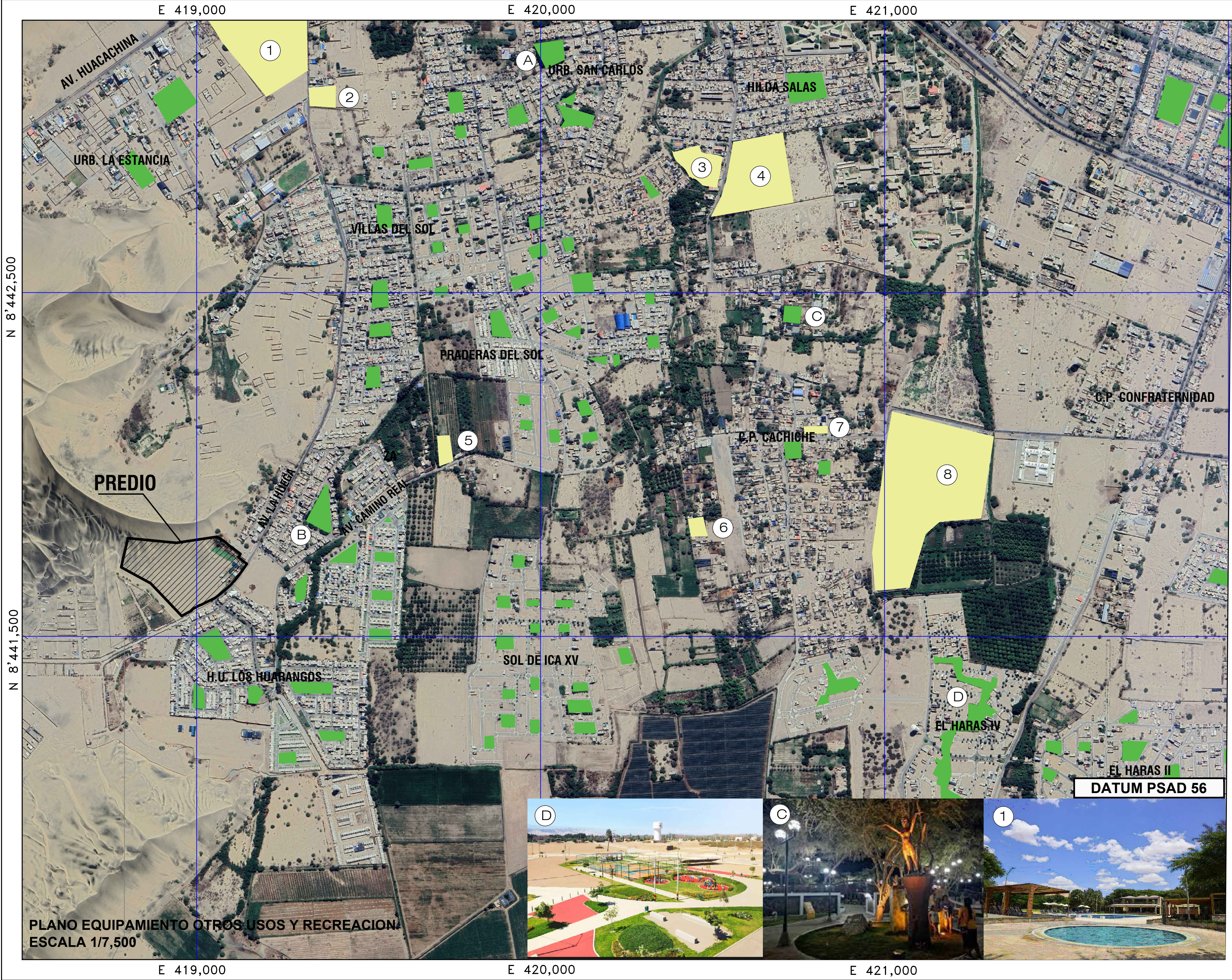
Urbaniza
INMOBILIARIA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: Prov.: Distr.: ICA ICA ICA
---	--

EQUIPAMIENTO EDUCACION Y SALUD	MZE 17
---------------------------------------	---------------

DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023	ESCALA: INDICADA
--------------	-------------------	------------------



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	RECREACION
	OTROS FINES

	UBICACION	DISTANCIA
1	CENTRO SOCIAL ICA	1.7 KM
2	LOSA DEP. LA HUEGA	1.4KM
3	LOCAL RECREACIONAL CACHICHE	1.9 KM
4	ALBERGUE INABIF	2.0 KM
5	LOSA DEP. CAMINO REAL	0.8 KM
6	LOSA DEP. CACHICHE	1.5 KM
7	IGLESIA CACHICHE	1.8 KM
8	PENAL DE CACHICHE	2.2 KM
A	PARQUE SAN CARLOS	1.9 KM
B	PARQUE VIRGEN DE CHAPI	0.4 KM
C	PARQUE CACHICHE	1.8 KM
D	PARQUE EL HARAS	2.3 KM

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

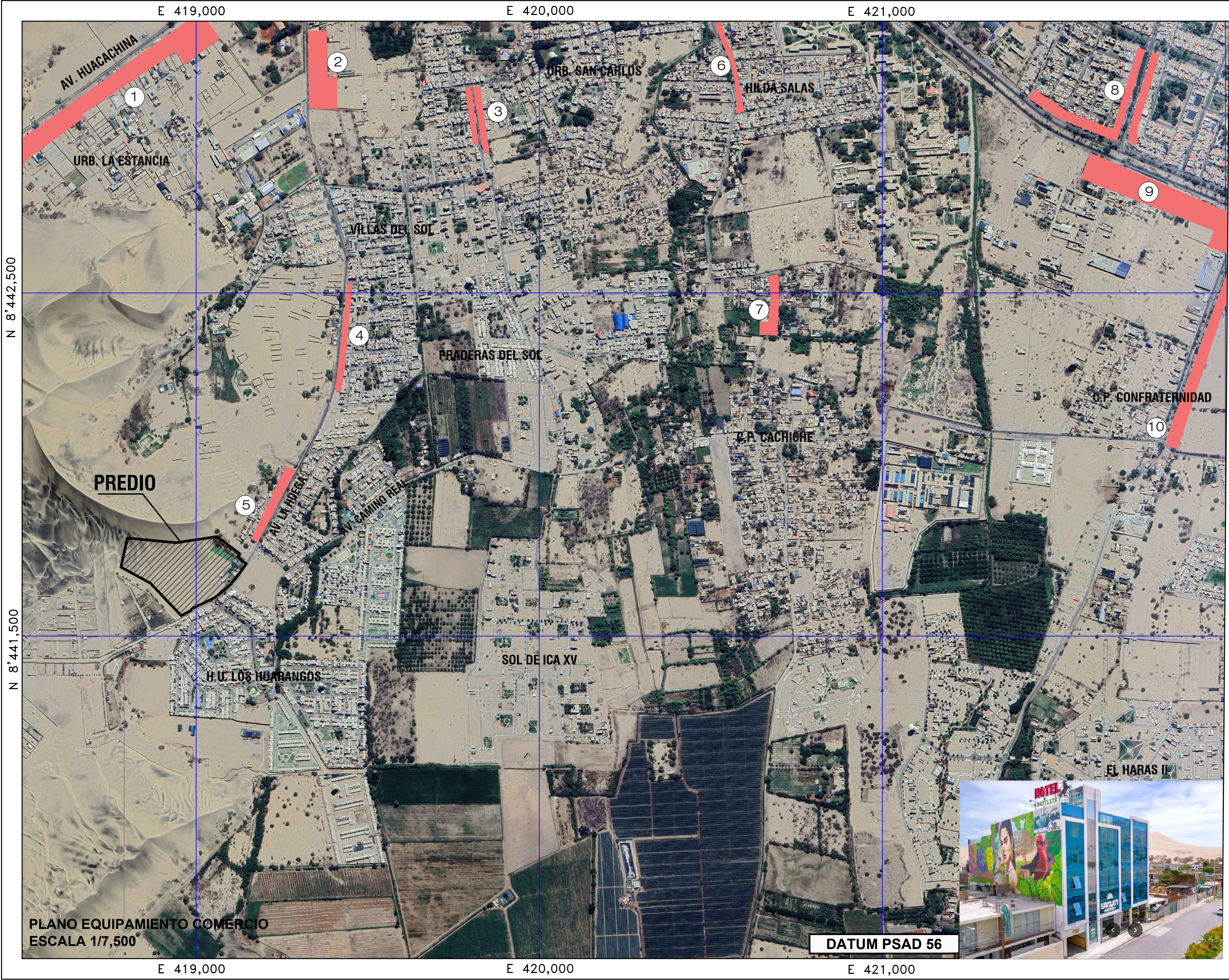
Urbaniza
INMOBILIARIA

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: PREDIO FUNDO LA RINCONADA SECTOR LA HUEGA, UC 085215	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACION	MZE 18
---	---------------

DIBUJO: NERM	FECHA: AGOSTO2023	ESCALA: INDICADA
--------------	-------------------	------------------



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SALUD

EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
1	AV. HUACACHINA	1.9 KM
2	AV. LA HUEGA	1.5 KM
3	URB. SOL DE ICA	1.6 KM
4	URB. VILLAS DEL SOL	0.8 KM
5	URB. VIRGEN DE CHAPI	0.6 KM
6	SECTOR HILDA SALAS	2.0 KM
7	SECTOR CACHICHE	1.8 KM
8	AV. SAN MARTIN	3.0 KM
9	PANAMERICANA	3.1 KM
10	SECTOR CONFRATERNIDAD	3.0 KM

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza

INMOBILIARIA

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

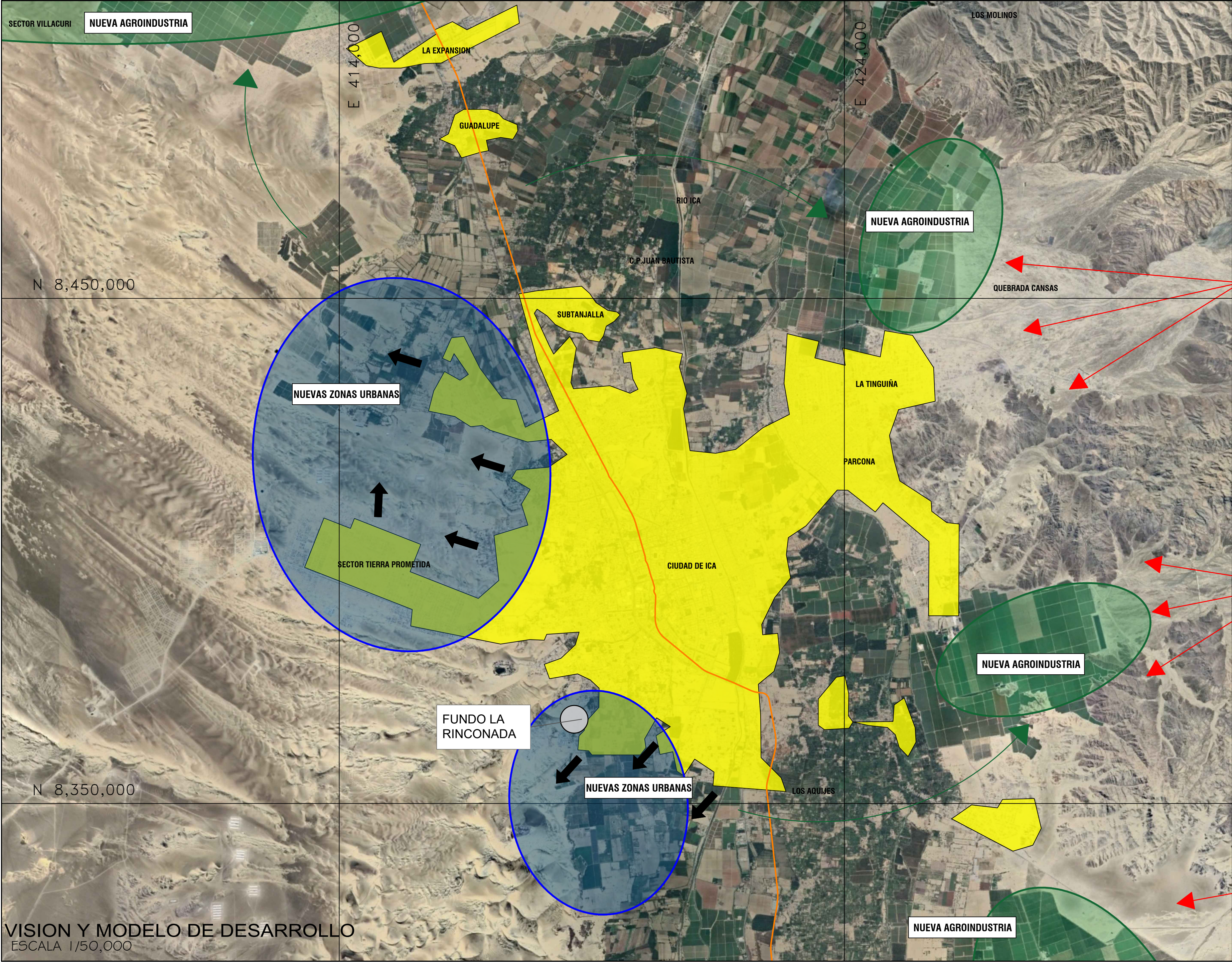
EQUIPAMIENTO COMERCIO

MZE 19

DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION

SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION

TENDENCIA OREC. SECTOR URBANO

TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS

AREA EXPUESTA A PELIGRO POR INUNDACION

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

5.3578 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

5.1744 Has

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

Urbaniza

INMOBILIARIA

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA

SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

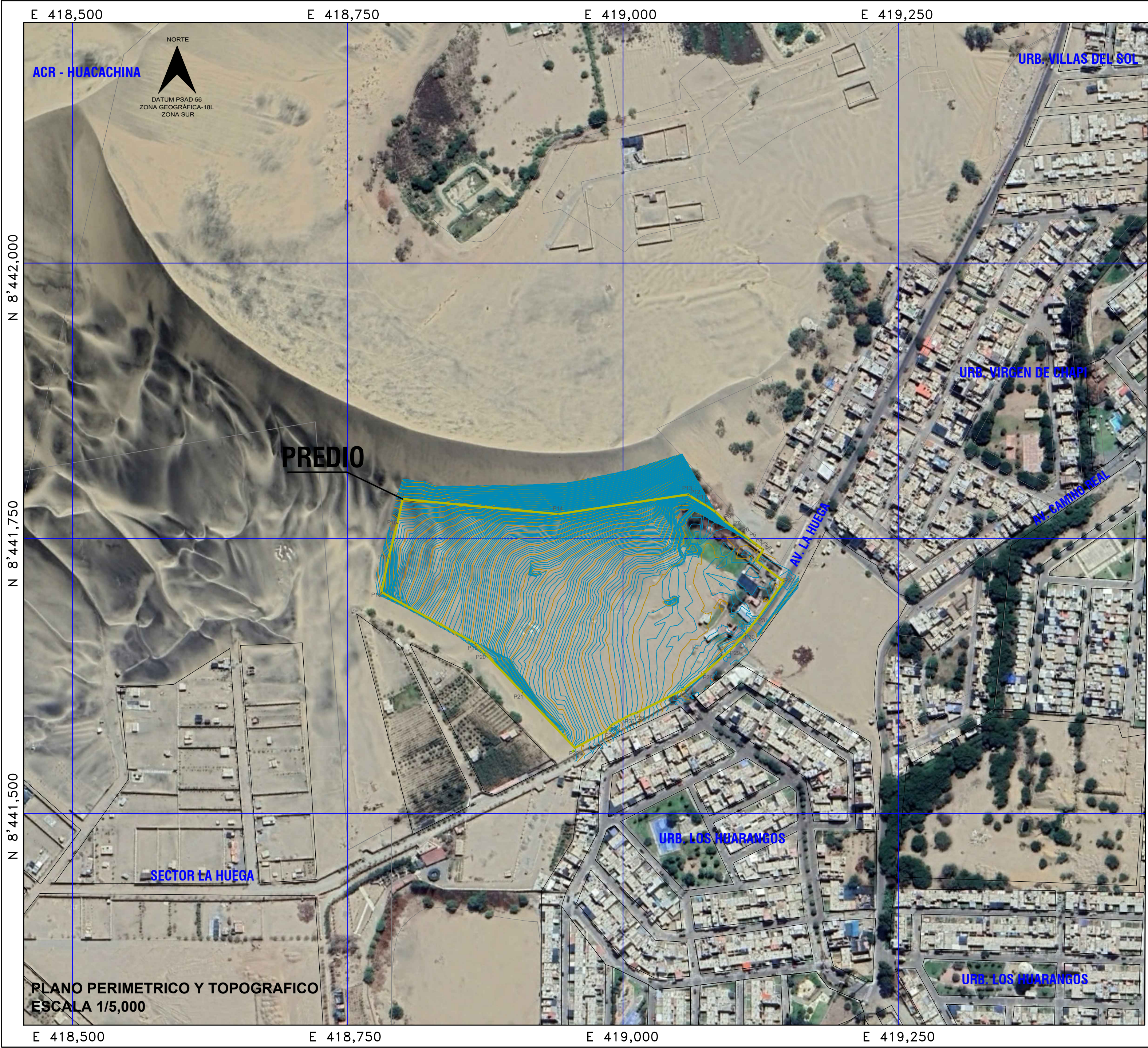
VISION Y MODELO DE DESARROLLO

MZE 20

DIBUJO: NERM

FECHA: AGOSTO2023

ESCALA: INDICADA



COORDENADAS PSAD56					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	12.11	264°4'6"	419121.165	8441729.471
P2	P2 - P3	2.14	91°47'52"	419127.436	8441739.829
P3	P3 - P4	6.01	184°39'33"	419125.645	8441740.992
P4	P4 - P5	7.59	179°32'17"	419120.884	8441744.665
P5	P5 - P6	7.97	179°28'22"	419114.834	8441749.256
P6	P6 - P7	10.12	179°34'36"	419108.440	8441754.015
P7	P7 - P8	10.32	180°9'29"	419100.280	8441759.996
P8	P8 - P9	11.05	188°21'26"	419091.972	8441766.121
P9	P9-P10	9.76	169°21'14"	419084.126	8441773.900
P10	P10 - P11	8.03	176°6'16"	419076.045	8441779.373
P11	P11 - P12	9.65	181°51'26"	419069.106	8441783.414
P12	P12 - P13	2.13	185°17'19"	419060.933	8441788.535
P13	P13 - P14	119.57	134°3'54"	419059.238	8441789.830
P14	P14 - P15	141.77	194°5'25"	418941.000	8441772.000
P15	P15 - P16	22.58	96°28'21"	418799.885	8441785.625
P16	P16 - P17	32.52	182°30'53"	418795.195	8441763.537
P17	P17 - P18	31.70	177°24'39"	418787.052	8441732.057
P18	P18 - P19	97.56	106°38'44"	418780.509	8441701.042
P19	P19 - P20	12.21	197°51'56"	418866.198	8441654.403
P20	P20 - P21	49.51	179°59'30"	418874.612	8441645.560
P21	P21 - P22	69.10	180°6'3"	418908.746	8441609.696
P22	P22 - P23	32.67	105°9'14"	418956.298	8441559.556
P23	P23 - P24	6.96	158°57'51"	418985.055	8441575.059
P24	P24 - P25	19.50	201°2'9"	418989.590	8441580.344
P25	P25 - P26	6.59	189°34'51"	419006.755	8441589.597
P26	P26 - P27	45.52	172°16'50"	419012.997	8441591.716
P27	P27 - P28	25.36	168°46'18"	419053.749	8441612.006
P28	P28 - P29	32.76	175°52'59"	419073.820	8441627.516
P29	P29 - P30	19.52	174°12'6"	419098.236	8441649.356
P30	P30 - P31	19.20	176°17'15"	419111.396	8441663.774
P31	P31 - P32	39.11	176°27'53"	419123.395	8441678.763
P32	P32 - P1	31.03	91°59'13"	419145.904	8441710.742

Area: 51744.43 m²
Area: 5.17444 ha
Perimetro: 951.63 ml

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO

SELLO DE PROFESIONAL
RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:



PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

PERIMETRICO Y
TOPOGRÁFICO

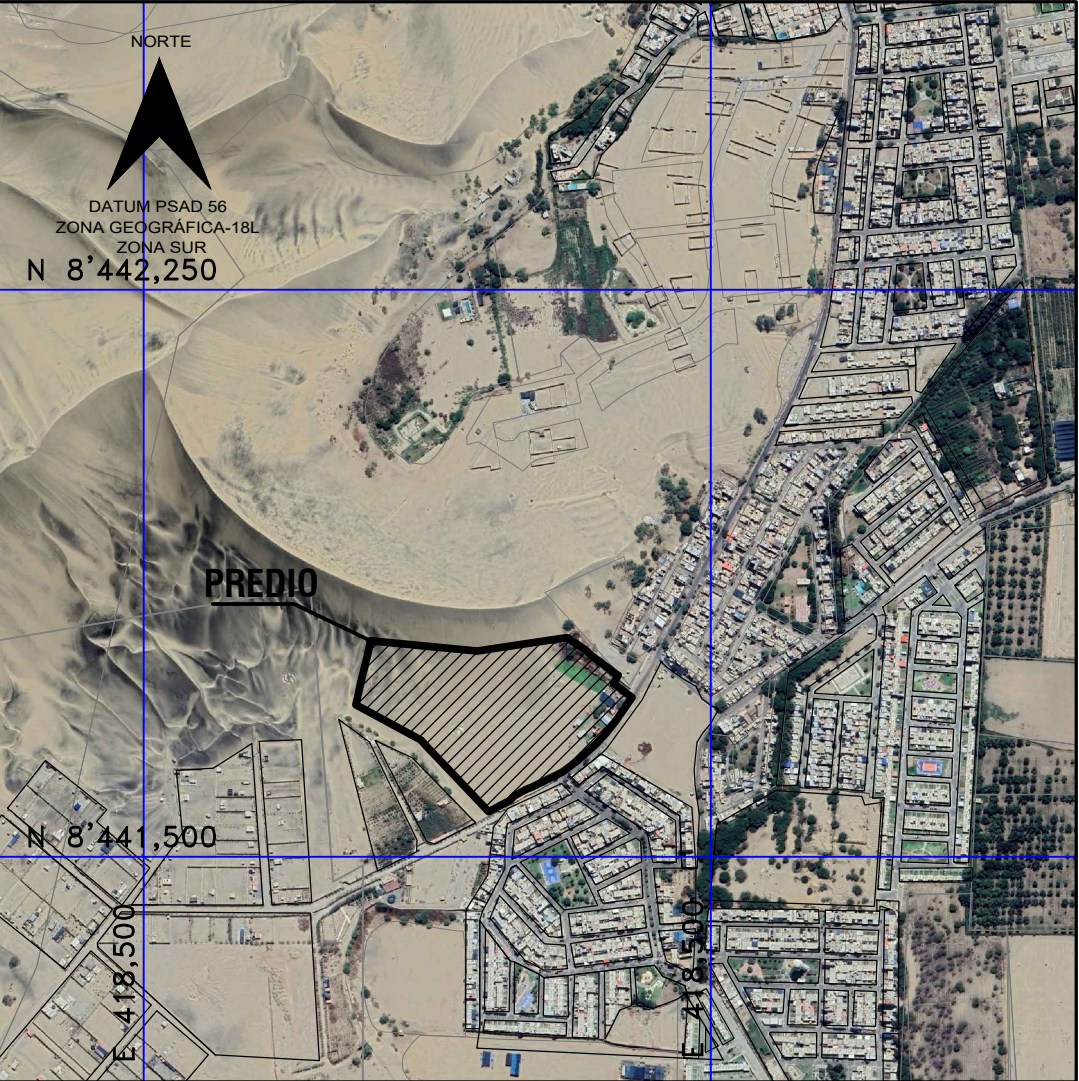
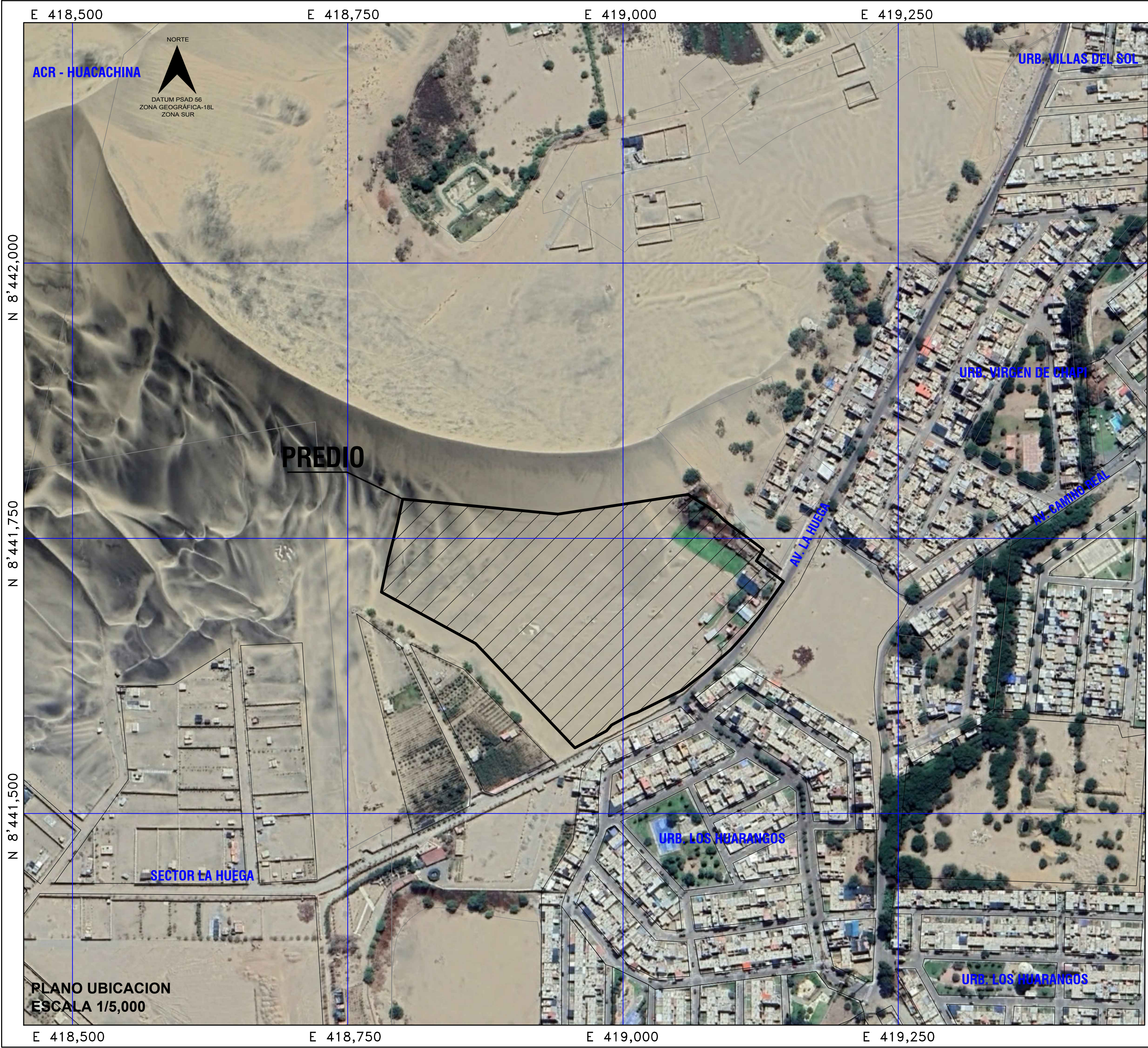
PT
01

DIBUJO: NERM

FECHA :
AGOSTO2023

ESCALA:
INDICADA

DATUM PSAD 56



PLANO LOCALIZACION
ESCALA 1/10,000

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	5.3578 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	5.1744 Has

LEYENDA
 POLIGONO DEL PREDIO

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

**Urbaniza**
INMOBILIARIA

PROYECTO:
**MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
ESPECÍFICA**

UBICACION:
PREDIO FUNDO LA RINCONADA
SECTOR LA HUEGA, UC 085215

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

UBICACION Y
LOCALIZACION

UL
01

DATUM PSAD 56

DIBUJO: NERM FECHA: AGOSTO2023 ESCALA: INDICADA