



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	DIVISIÓN DE URBANISMO Y HABILITACIÓN URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------

INFORME TECNICO N°0493-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI

Para : Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano
Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro.

De : Arq. Oliver Jean Piere Castillon Anyosa
Área Técnica de la SGOPC

Asunto : Modificación y Asignación de Zonificación.

Referencia : (a) Expediente N°1656 - 2023, de fecha 18 de mayo del 2023.
(b) Hoja de Envío N°00008361, de fecha 11 de julio del 2023.
(c) Ref. Expediente N°1656 - 2023, de fecha 21 de agosto del 2023.

Fecha : Ica, 24 de agosto del 2023



Que mediante la presente me dirijo a usted, para informe que mediante hoja de envío (a), donde el Sr. Ronaldo Cesar Villegas Rubio solicita una modificación y asignación de zonificación, del predio ubicado en el Fundo El Limoncillo Lote A, U.C. N°66186 en el A.A.HH. Los Patos jurisdicción del distrito, provincia y región de Ica.

ANTECEDENTES:

- Boucher de pago de fecha 17 de mayo del 2023, con Codg. N°004135315. A fj. 01.
- F.U.T. de fecha 17 de mayo del 2023. A fj. 02.
- Solicitud de modificación y asignación de zonificación. A fj. 03.
- Copia de D.N.I. A fj. 04.
- Copia Literal. A fj. 05 - 16.
- Memoria descriptiva justificación de modificación y asignación de zonificación. A fj. 17 - 100.
- Plano de ubicación y localización, plano perimétrico, plano de zonificación actual, plano de equipamientos urbanos, plano de usos de suelos, plano de vía y accesos, plano de cobertura agua y desagüe, plano de cobertura de servicio eléctrico, plano de altura de edificaciones, plano de peligro por inundación, plano de zonas de reserva y áreas arqueológicas, plano de integración a la trama urbana, plano de servicios públicos, plano de peligro por sismos, plano zonificación propuesta, plano de vías y accesos. A fj. 101 - 148.
- Certificado de zonificación y vías. A fj. 149 - 150.
- Cd. Magnético. A fj. 151.
- Informe Técnico N°0369-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI. A fj. 152 - 161.
- Informe N°2060-2023-SGOPC-GDU-MPI. A fj. 162.
- Hoja de Envío N°00008361. A fj. 163.
- Informe N°15-2023-GORE-ICA/DRVCS-IRCB. A fj. 164 - 170.
- Informe Técnico N°439-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI. A fj. 171 - 172.
- Informe Técnico N°0472-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI. A fj. 173.
- F.U.T. de fecha 21 de agosto del 2023. A fj. 174.
- Acta de Audiencia Pública. A fj. 175

MARCO APLICABLE:

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA (Vigente a la fecha de presentación).
- Plan de Desarrollo Urbano (2020 - 2030) aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica - aprobado con Ordenanza Municipal N°001-2021-MPI.

PRETERITO:

- De las consideraciones antes descritas en el Informe Técnico N°0369-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI, se indica que con informe (a) se realizó un análisis y evaluación de requisitos de admisibilidad,



Municipalidad Provincial de Ica.
Gerencia de Desarrollo Urbano
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Gaitanos S/N
Página Web: www.munpro.ica.gob.pe



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

"Año de la unidad, la paz y el
desarrollo"
"Decenio de la igualdad de
oportunidades para mujeres y
hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	DIVISIÓN DE URBANISMO Y HABILITACIÓN URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------

precisándose: "Análisis de Zonificación y Vías", "Análisis Comercial" y "Análisis de Equipamientos" y la Matriz de Requisitos de Admisibilidad, tal y como indica el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

- Con Informe Técnico N°0369-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI, se pasó a solicitar una opinión al Gore, se pasa a citar lo precisado en el presente informe técnico:

Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la etapa de exhibición pública y dentro del marco de sus competencias

- Esta Sub-Gerencia de Obras Privadas y Catastro remitió una copia del Informe Técnico N°0369-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI y una copia del CD a fj. 151 de la Memoria Descriptiva y Planos; recibiendo respuesta con Hoja de Envío N°00008361 donde la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento GORE ICA con Informe N°15-2023-GORE-ICA/DRVCS-IRCB brinda como respuesta lo siguiente:

Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento GORE ICA				Respuesta al pronunciamiento de la Dirección Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento GORE ICA	
Informe N°15-2023-GORE-ICA/DRVCS-IRCB					
Ítem	Razón	Capítulo	Contenido	De acuerdo con el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA inciso 9.2. "Etapa de Evaluación y Consolidación", el equipo técnico multidisciplinario podrá incluir o desestimar según corresponda las observaciones, aportes y/o recomendaciones	
a	Zonif.	Antc.	La zonificación actual no permite el desarrollo de proyectos de carácter comercial a pesar de su privilegiada ubicación y de la cercanía con equipamientos.	El Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA en su art. 8 inciso 9.1 indica: "Remitir al Gobierno Regional correspondiente, a fin de que, de considerarlo pertinente, emita opinión técnica sustentada dentro de un determinado tiempo y dentro del marco de sus competencias", de lo indicado en el Decreto Supremo se remitió con Informe Técnico N°0369-2023-OJPCA-SGOPC-GDU-MPI	En tal sentido, esta Sub-Gerencia de Obras Privadas y Catastro solicitó al Gobierno Regional opinar sobre el predio materia de evaluación, pero en el contexto del PAT (Plan de Acondicionamiento Territorial) dado que es una herramienta de gestión urbana con un sentido regional, la opinión vertida con Informe N°15-2023-GORE-ICA/DRVCS-IRCB es recibida, pero no va en el contexto de sus competencias como entidad pública.
				De acuerdo con la Ley N°27972 (Ley Orgánica de Municipalidades) indica que las Municipalidades asumen sus competencias y ejercen funciones específicas: zonificación, catastro urbano y rural, habitación urbana, saneamiento físico legal de asentamientos urbanos, acondicionamiento territorial, renovación urbana, infraestructura urbana o rural básica, vialidad y patrimonio histórico, cultural y paisajístico.	El entorno inmediato del predio cuenta con zonificaciones RDM (Zona Residencial de Densidad Media) y RDB (Zona Residencial de Densidad Baja) no obstante el pedido es una zonificación de Comercio Vecinal, es una zonificación comercial inferior que se cuenta en el PDU y va en relación con el entorno inmediato, se adjunta casuísticas similares (Ver Anexo 1).
				De acuerdo con la Ley N° 27867 (Ley Orgánica de Gobierno Regionales) en su Art. 29 constituye que los Gobiernos Regionales cuentan con Gerencias de Acondicionamiento Territorial	De la misma forma se indica que la configuración urbana que cuenta la zona cuenta con un ámbito comercial lineal en todo el tramo que camino a (Fonavi y San Juan Bautista), considerando que los comercios adyacentes cuentan con una composición de la actividad urbana de tiendas, ferreterías, grifos, hoteles, bar, restaurantes, colegios, etc.
				El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible, de acuerdo con el D.S. N°012-2022-VIVIENDA es un producto del proceso a cargo de las municipalidades, que orienta y regula el proceso de planificación y el desarrollo urbano sostenible, y dirige y promueve el desarrollo de la inversión pública y privada en las ciudades mayores, intermedias y menores conforme a la categorización establecida en el SICCEP. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.	Se hace incidencia que se esperaba del GORE ICA una opinión no adjudicándose competencias sobre las zonificaciones sino sobre el ámbito de acondicionamiento territorial de Ica. En tal sentido SE
				El Plan de Acondicionamiento	



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo Urbano
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Geranos, 5/1
Página Web: www.municipalidadprovincialdeica.gob.pe



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"
"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASIRO	DIVISIÓN DE URBANISMO Y HABILITACIÓN URBANA	AREA TÉCNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------

				Territorial, el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, indica que es producto del proceso a cargo de la municipalidad provincial que orienta y regula la organización físico-espacial del territorio de una provincia, cuenca o litoral; a fin de lograr una adecuada ocupación del territorio mediante el aprovechamiento sostenible de los recursos, así como la conservación, protección y patrimonio natural y cultural. Establece la categoría, rango jerárquico, y rol y caracterización de las ciudades y los centros poblados, orientando y promoviendo la inversión en los ámbitos urbano y rural del ámbito de intervención; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad, en concordancia con las Políticas Nacionales, las regulaciones regionales y nacionales y el SICCEP y en armonía con el ambiente. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.	DESESTIMA la opinión del GORE
b	Vías	Análisis	El inmueble en análisis se encuentra situado en medio de áreas urbanas en proceso de conurbación (...) actualmente, la sección de vía indicada por el PDU no aplica a la norma, de acuerdo con las características demográficas actuales.	De acuerdo con el Plano del Sistema Vial Primario P.E. N°3.4.1 indica una sección vial 34 - 34 con nomenclatura de vía local, no obstante, se indica que la presente sección precisada en el Certificado de Zonificación y Vías N°0366-2023-SGOPC-GDU-MPI (a ff. 149 - 150)	Para que se dé una propuesta de secciones viales todo Plan ha tenido que pasar por un serie de diagnóstico de movilidad urbana y transpirabilidad; el sistema vial que propone el PDU es una sección de una dimensión 11.90 ml, esta cuenta con una composición de: vereda, ciclovía, jardín /estacionamiento, pista, sardinel central, pista, jardín / estacionamiento y vereda, respectivamente; el proceso administrativo se ciñe en la modificación y asignación de zonificación, no obstante se indica que tangiblemente la medida de la sección es inferior a la medida indicada (11.90 ml) esta deberá de ser cumplida en la Habilitación Urbana (Ver Anexo 2). En tal sentido NO SE INCLUYE la recomendación del GORE respecto a las vías
c	Suelo de Protec.		En caso se identifique un área declarada como área de riesgo no mitigable, el plan correspondiente debe considerar las acciones de reasentamiento o correspondientes.	Toda zonificación de reglamentación especial deberá de contener un sustento técnico que modifique su zonificación, las características físicas lo demuestran así, de acuerdo con lo declarado con el Plano PI-01 (A ff. 128)	De las consideraciones antes mencionadas se indica, que el presente predio se encuentra a una distancia de más de 373.00 ml del río Ica, no obstante, el GORE ICA hubiera dado incidencia e información sobre los diques de protección que ha venido ejecutando en esos tramos que sirven como muro de defensa ribereña; no obstante, el fundo colindante cercano al río Ica, cuenta con dos muros de contención desde el inicio del Río Ica y al término de la propiedad (Ver Anexo 3). En tal sentido SE DESESTIMA la opinión del GORE



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo Urbano,
Sub Gerencia de Obras Privadas y Casiro
Calle Los Geranos S/N
Página Web: www.municipa.gov.pe



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

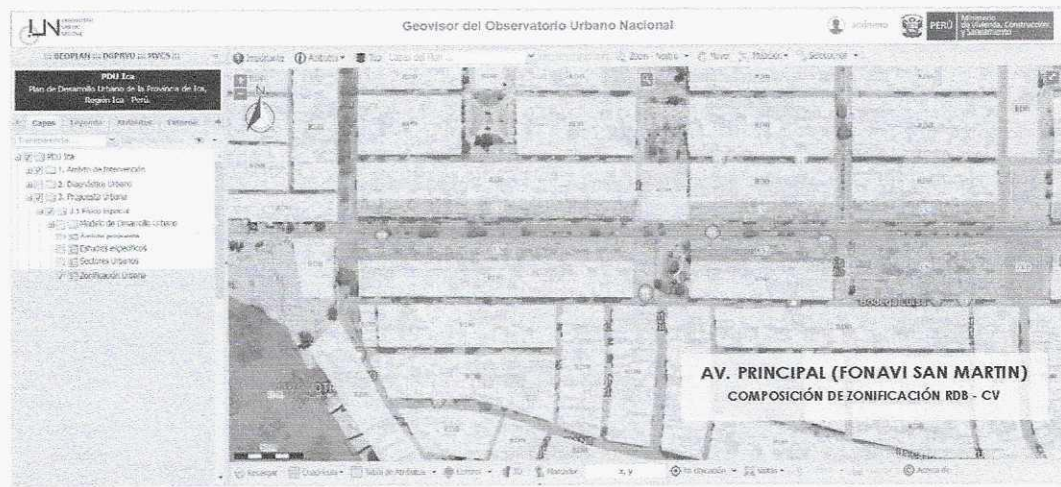
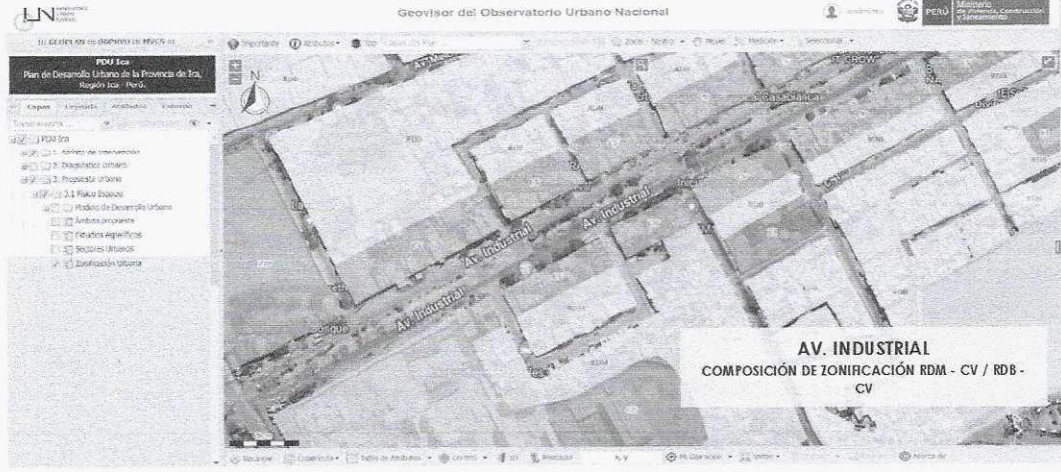
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"
"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASERO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	AREA TECNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------

- **Anexo 1:** Respecto a las casuísticas similares, se adjunta imágenes respecto a las composiciones similares que indica el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica por medio del Geoplan del Ministerio Vivienda Construcción y Saneamiento:



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo urbano
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Germanos S/N
Página Web: www.munika.gob.pe



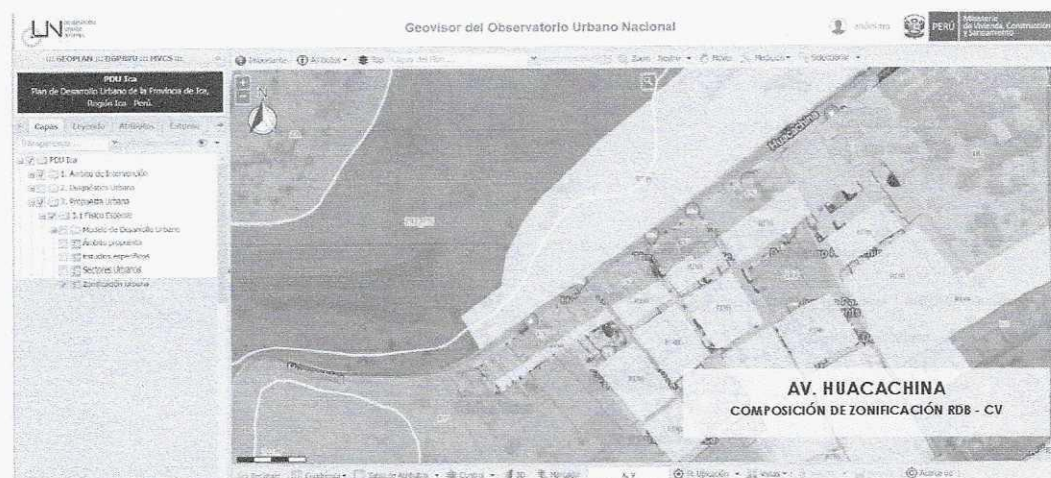
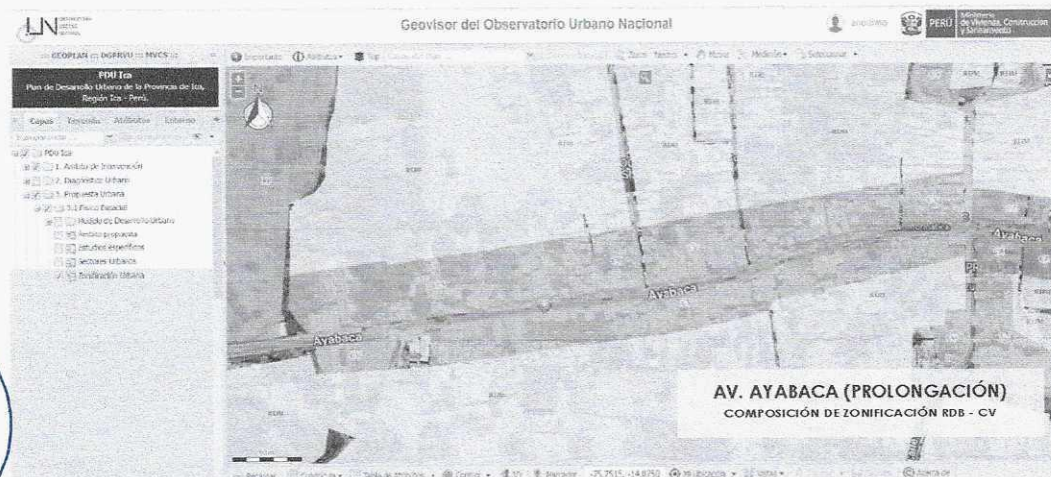
BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

"Año de la unidad, la paz y el
desarrollo"
"Decenio de la igualdad de
oportunidades para mujeres y
hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASIRO	DIVISIÓN DE URBANISMO Y HABITACIÓN URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo Urbano
Sub Gerencia de Obras Privadas y Casiro
Calle Los Geranos S/N
Página Web: www.munika.gub.pe



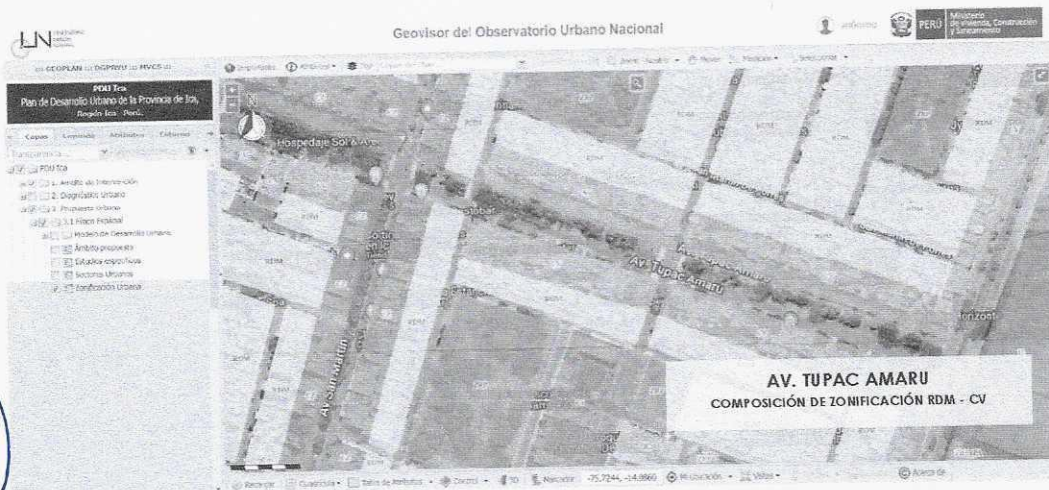
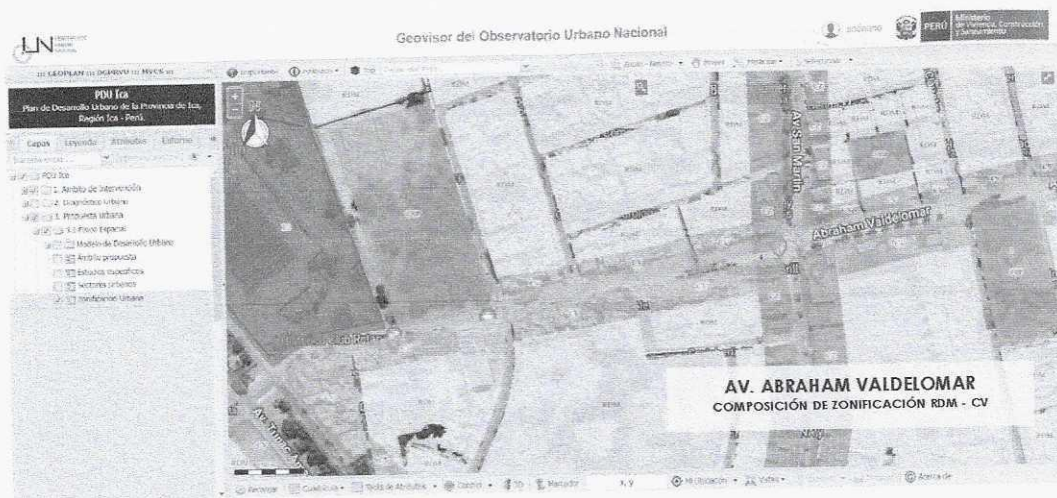
BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

"Año de la unidad, la paz y el
desarrollo"
"Decenio de la igualdad de
oportunidades para mujeres y
hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	AREA TECNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------



Anexo 2: De acuerdo con las medidas del GEOPLAN del MVCS cuenta con una medición de 9.73 ml aproximadamente, la vía en cuestión deberá de contar con una medida de 11.90 ml, misma que deberá tomar mucha consideración en respetar dicho aspecto en la habitación urbana.



Municipalidad Provincial de Ica
Gerencia de Desarrollo Urbano
Sub Gerencia de Obras Privadas y Castros
Calle Los Olivos 511
Página Web: www.munica.gob.pe



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021-2024

"Año de la unidad, la paz y el
desarrollo"
"Decenio de la igualdad de
oportunidades para mujeres y
hombres"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	AREA TECNICA
------------------------------------	----------------------------------	---	--	--------------

- **Anexo 3:** Se hace referencia del esquema de los muros de contención del río Ica y muros de contención de la propiedad colindantes.



CONCLUSIONES:

- En tal sentido se determina lo siguiente, por medio del presente informe técnico se declara **PROCEDENTE** a la modificación de zonificación del predio ubicado en el Fundo El Limoncillo Lote A, U.C. N°66186 en el AA.HH. Los Patos, propiedad del administrado el Sr. Ronaldo Cesar Villegas Rubio. De la misma forma se indica que el Art. 48 inciso 48.1 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, indica lo siguiente:

48.11. La propuesta de actualización del PDU con su respectivo **Informe Técnico Legal** es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al **Concejo Municipal Provincial** para su aprobación mediante **Ordenanza Provincial**.

- En tal sentido es necesario que el proceso administrativo de Modificación Zonificación continúe su debida ruta administrativa, se solicita, al área administrativa de esta Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro que se envíe la presente documentación y sus actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica.

Sin otro particular, me suscribo de usted no sin antes reiterarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO



ARQ. OLIVER JEAN PIERE CASTILLON ANYOSA
ÁREA TÉCNICA DE LA SGOPC



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo Urbano,
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro,
Calle Los Geranos 5/N,
Página Web: www.munika.gob.pe



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"
"Decenio de la igualdad de
oportunidades para mujeres y
hombres"