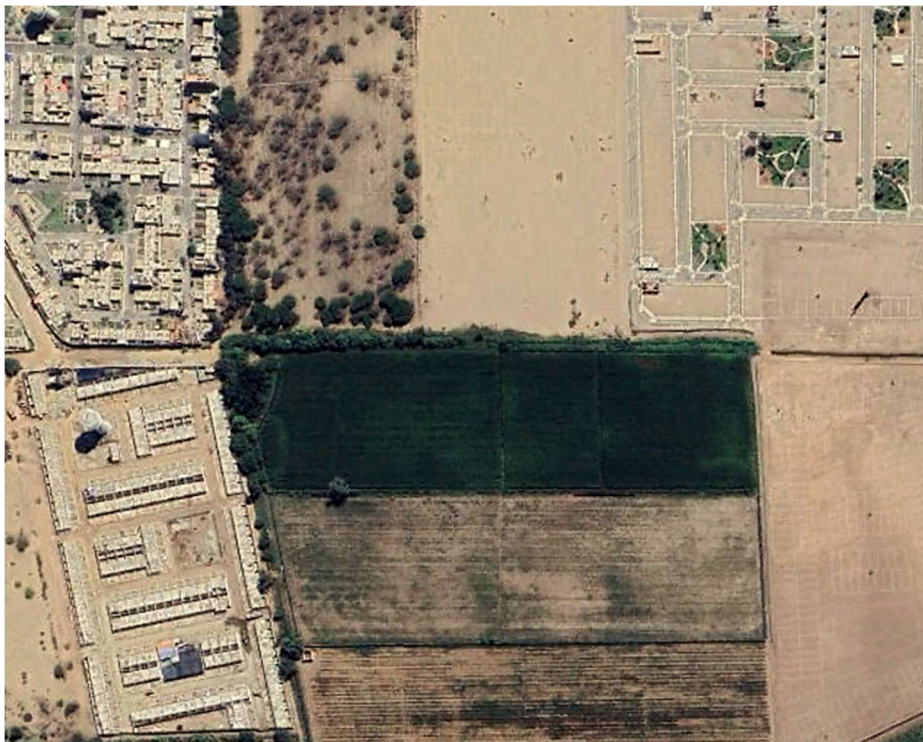


MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

De zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB) a Residencial de Densidad Media (RDM)

Pedio rústico ubicado en el sector Cachiche:

PREDIO CASMA LECHUZA, SECTOR CACHICHE, (AREA INSCRITA: 4.0500 Has); (PARTIDA REGISTRAL N°: 40000952), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



MARZO 2024

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	24
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	33
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	38
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	51
- Conclusiones	52
- Lista de Planos	52

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo Agroindustrial, de manufactura, servicios, comercial, entre otros, ha propiciado un acelerado aumento de la población, especialmente influido por procesos de migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en 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 por lo general, en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos en los procesos de urbanización y formalización de esas zonas, 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 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.

ANÁLISIS 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, se encuentra ubicado en el Sector Cachiche, y se denomina: PREDIO CASMA LECHUZA, (AREA INSCRITA: 4.0500 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40000952), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



Imagen 1.- Esquema de Localización del predio.

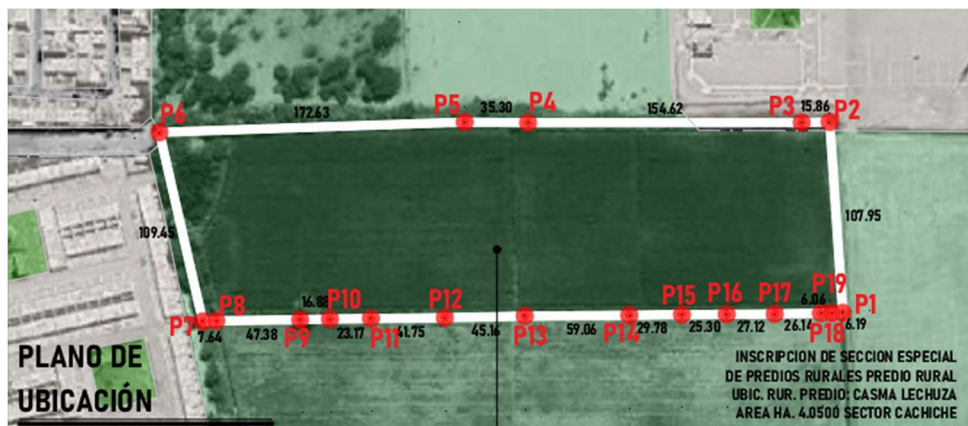


Imagen 2.- Esquema de Ubicación del predio.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.0500 HAS
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.0203 HAS

Cuadro 1.- Esquema de Ubicación del predio.

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.

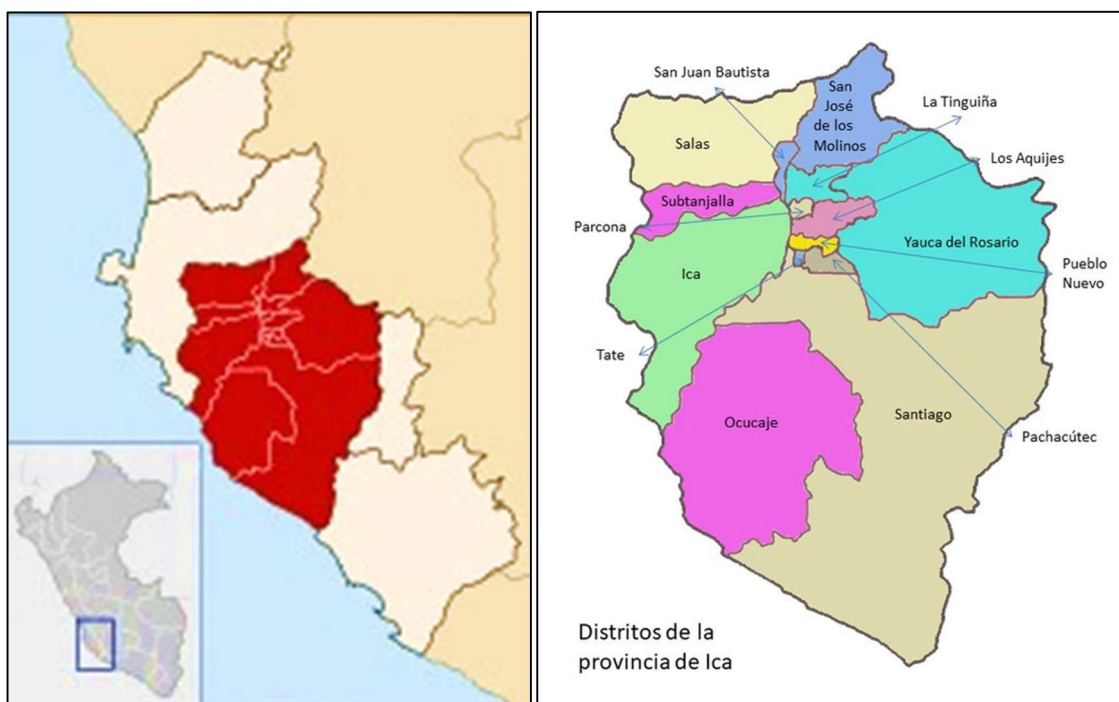


Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

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.

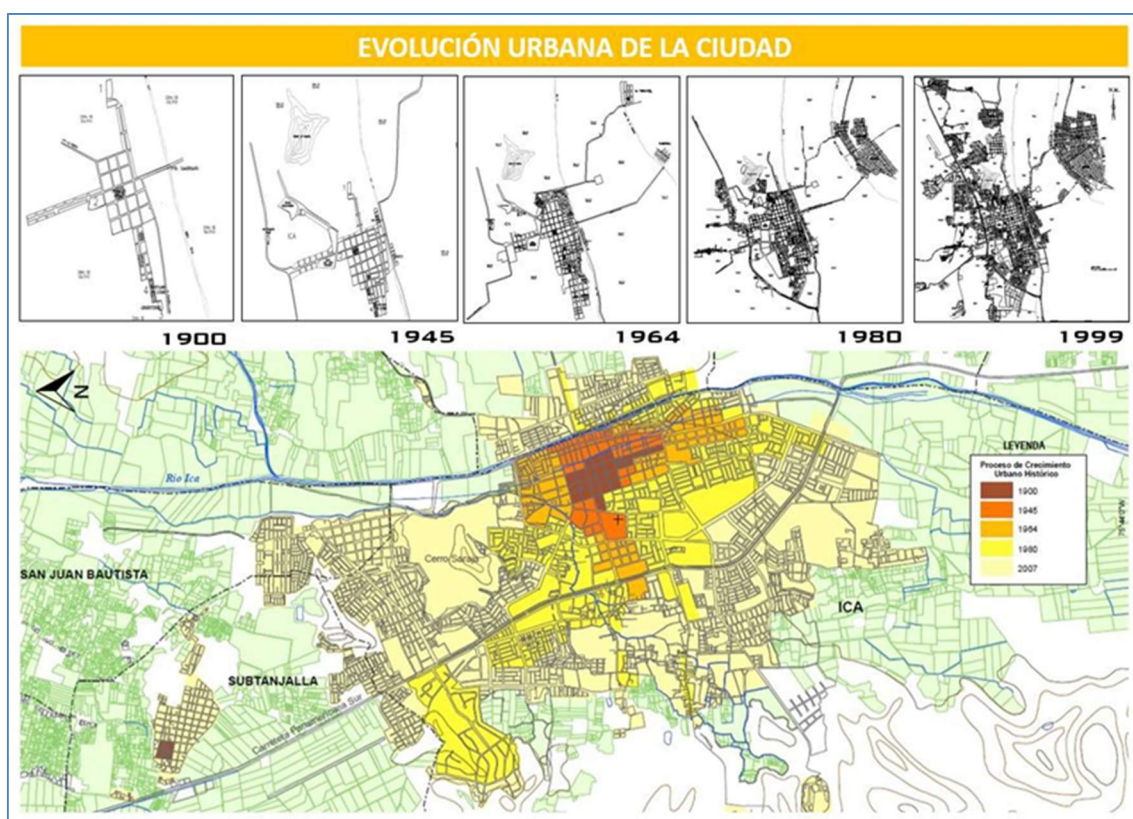


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)

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 5.- Gráfico Satelital 2003.



Imagen 6.- Gráfico Satelital 2010.

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

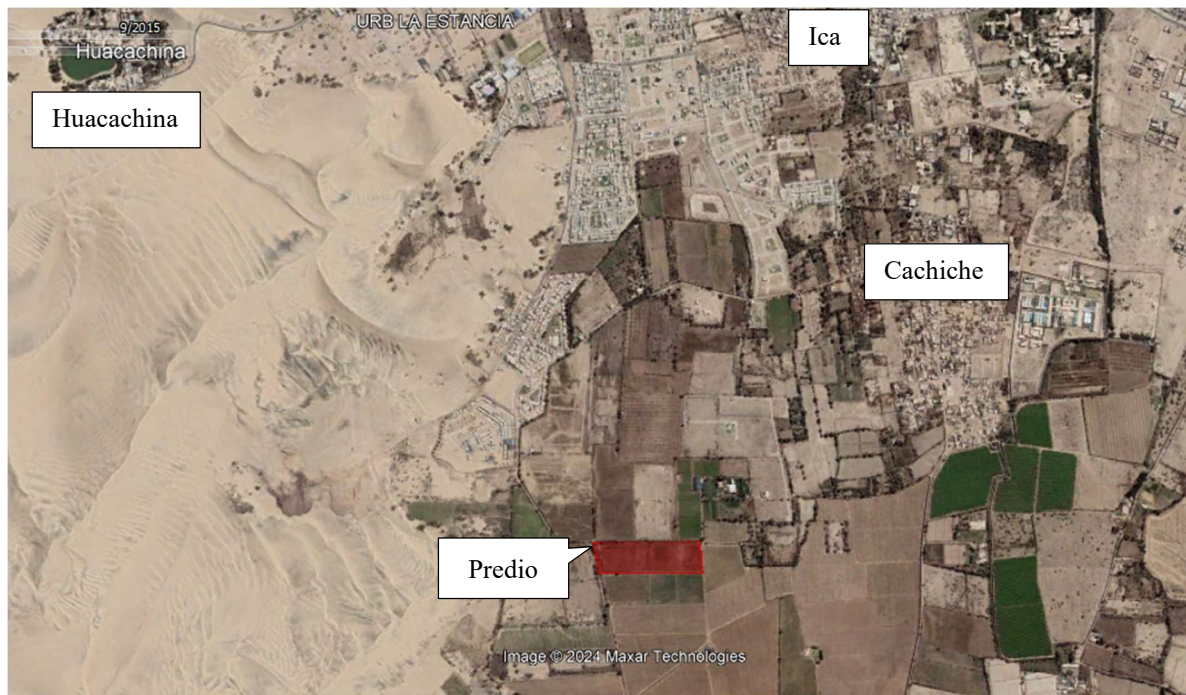


Imagen 7.- Gráfico Satelital 2015.

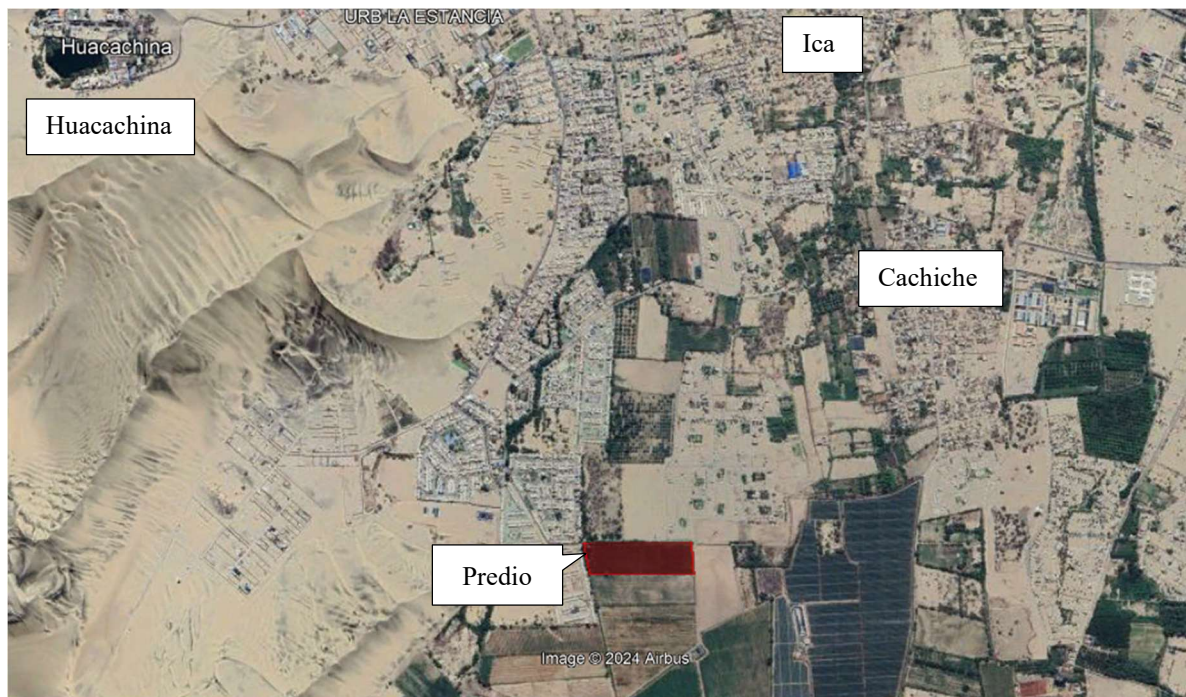


Imagen 8.- Gráfico Satelital 2023.

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, denotándose un rápido crecimiento poblacional.

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.

Cuadro 2.- 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

Cuadro 3.- 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 Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



Imagen 9.-Características del entorno desértico de la ciudad.



Imagen 10.- Entorno desértico característico de los alrededores de la ciudad de Ica.

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.

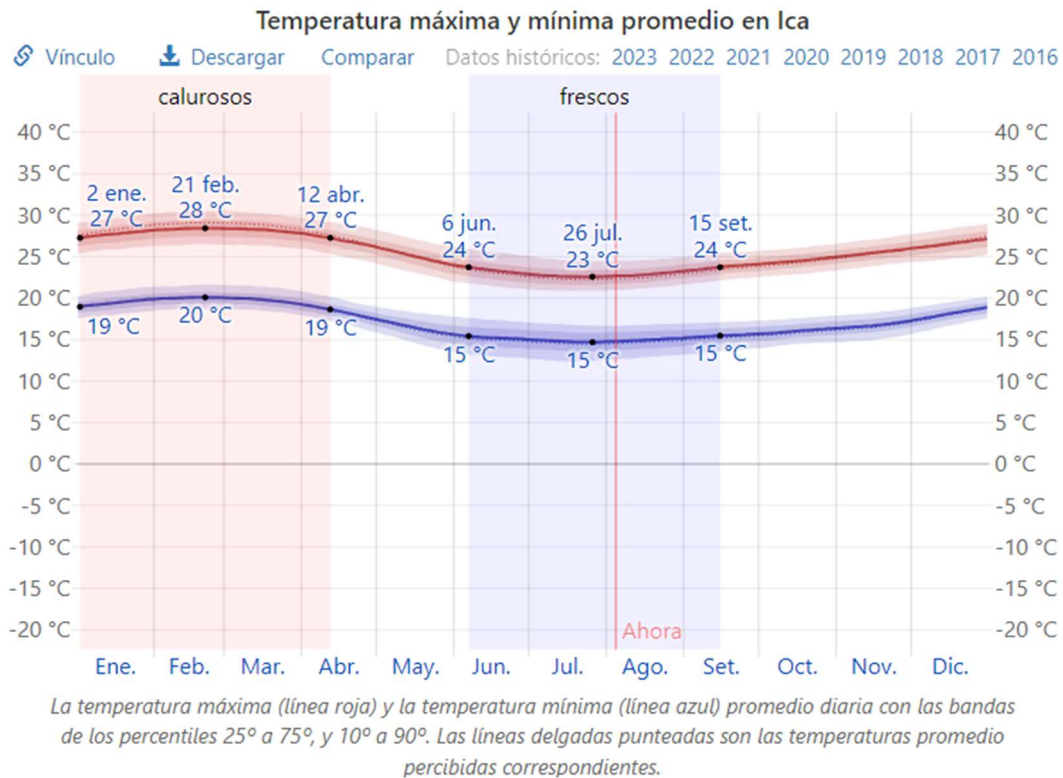


Imagen 11.- Características del Clima de Ica (capital).

Respecto a la exposición solar, la ciudad de Ica al ubicarse a 14 grados de latitud sur presenta un mayor asoleamiento durante los meses del verano austral, en donde los días son mas largos y las noches mas cortas, ello en los meses de (noviembre a febrero) mientras que la fecha de días más cortos es durante los meses de mayo a junio.

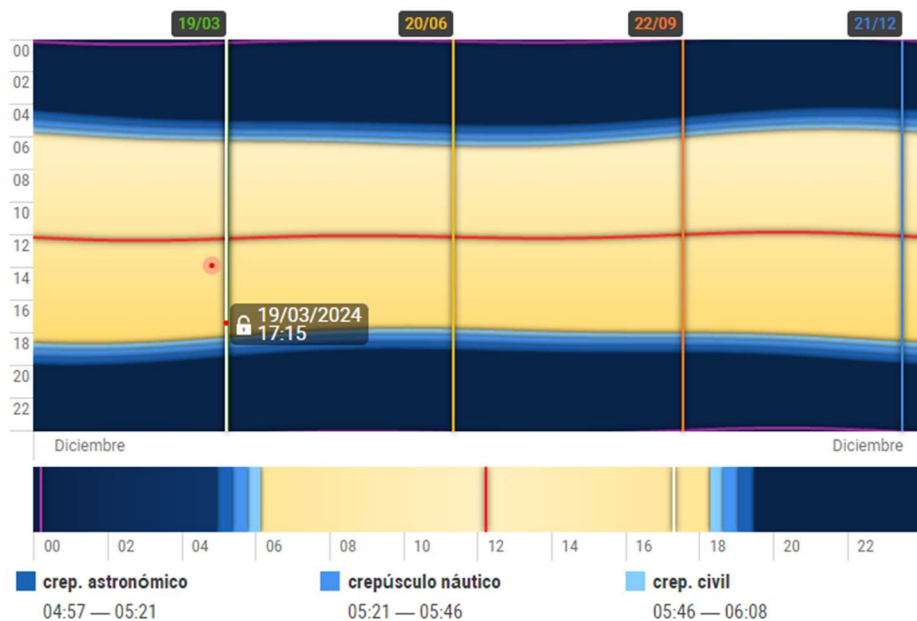


Imagen 12.- Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

La ciudad de Ica desde su 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.

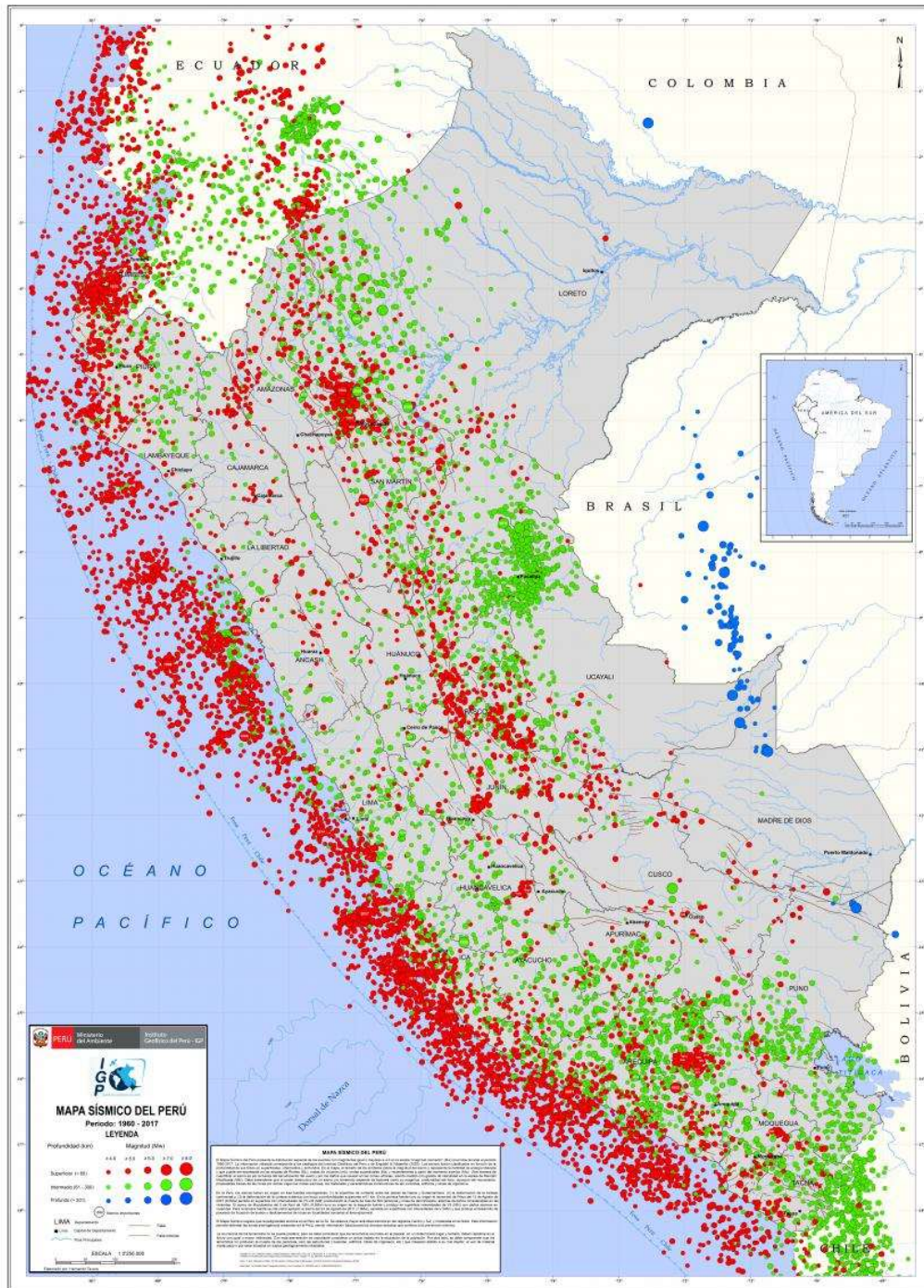


Imagen 13.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral en sentido norte a sur, condicionando por ello la forma y disposición del valle de Ica y la ciudad capital. 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.

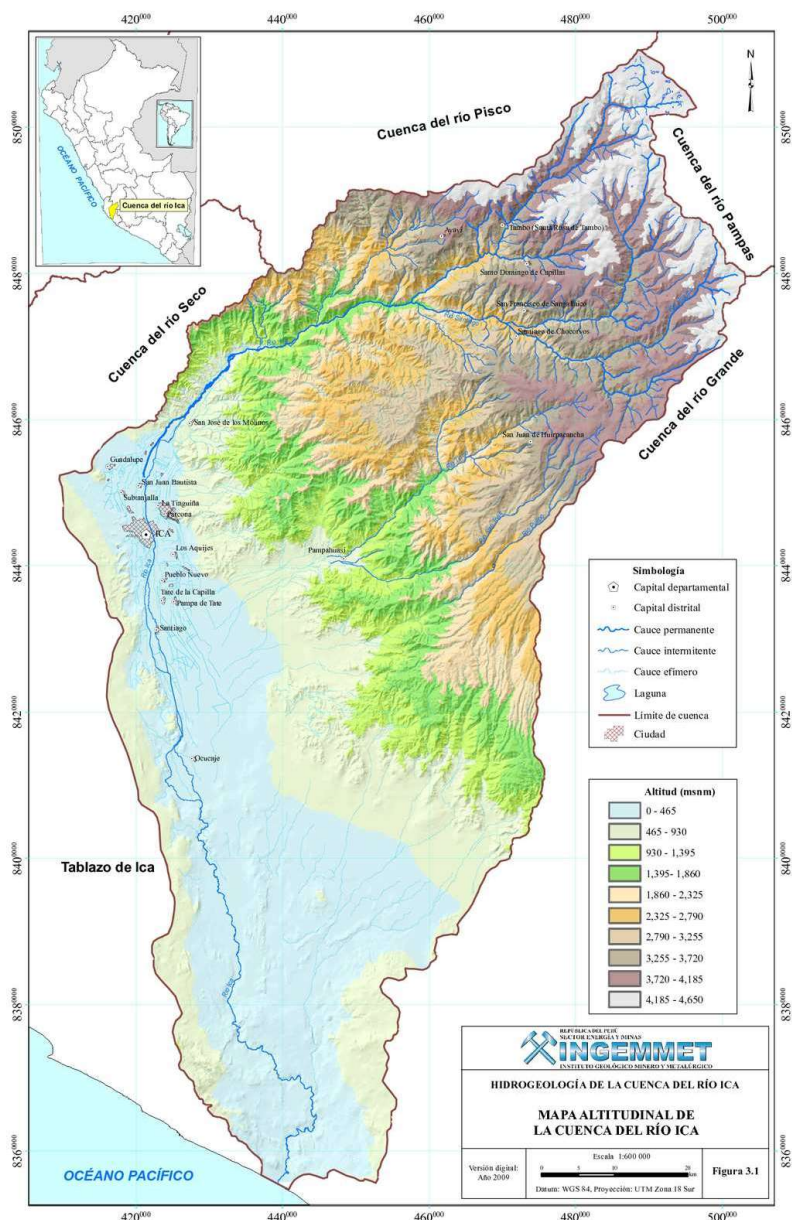


Imagen 14.- Mapa Hidrográfica, cuenca Río Ica.

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. Siendo las áreas arqueológicas más cercanas al predio las ubicadas en el sector Tacaraca ubicado a una distancia de 5km Aproximadamente.

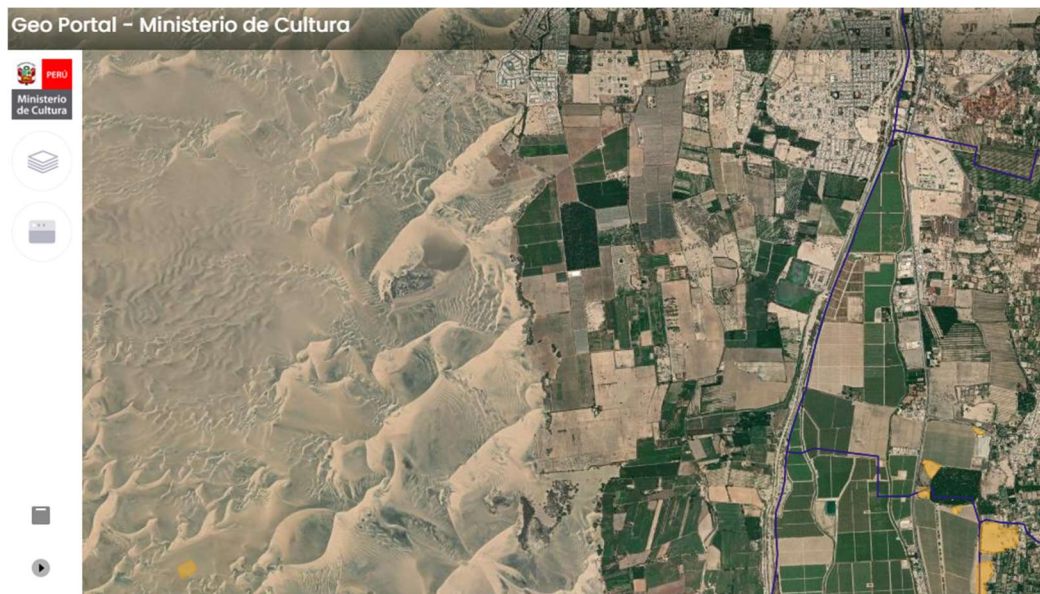


Imagen 15.- Geo Portal Ministerio de Cultura

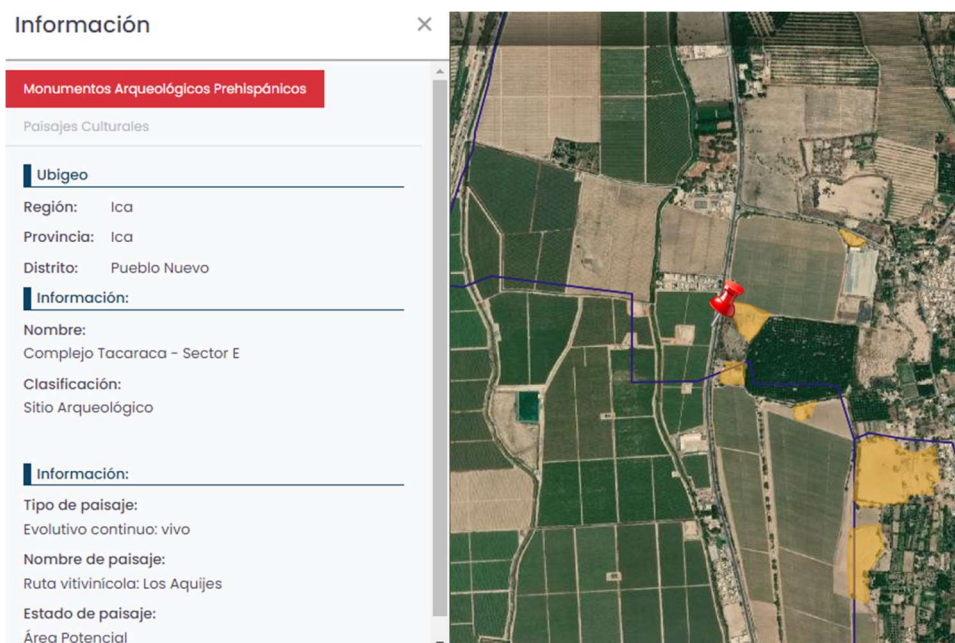


Imagen 16.- Geo Portal Zona Arqueológica Tacaraca.



Imagen 17.- Zona Arqueológica Tacaraca.

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 (2.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (10.5 Km).



Imagen 18.- Geo visor ANP – SERNANP



Imagen 19.- ACR Huacachina.

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, determinándose que para ese caso el nivel de peligro del predio es de tipo Medio, similar al de las zonas aledañas y el sector urbano oeste de la ciudad. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

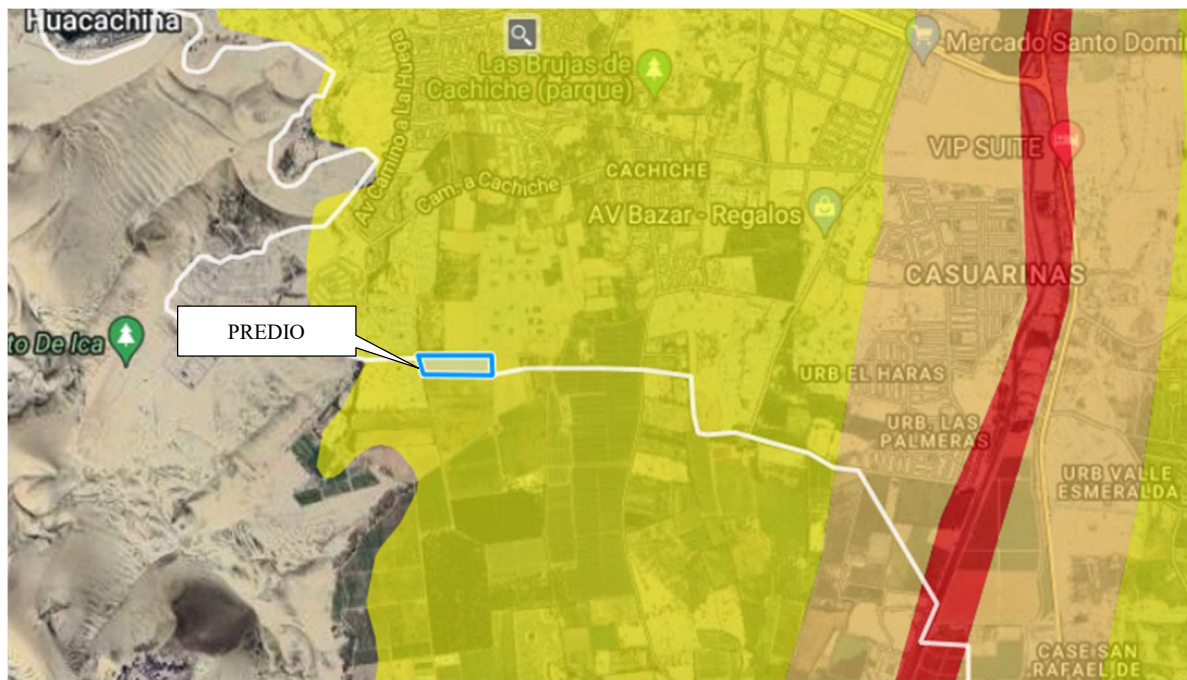


Imagen 20.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).



Imagen 21.- Características del entorno urbano al predio.

En ese sentido el peligro por inundación se destaca por una 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.



Imagen 22.- Características del entorno urbano al predio.

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.

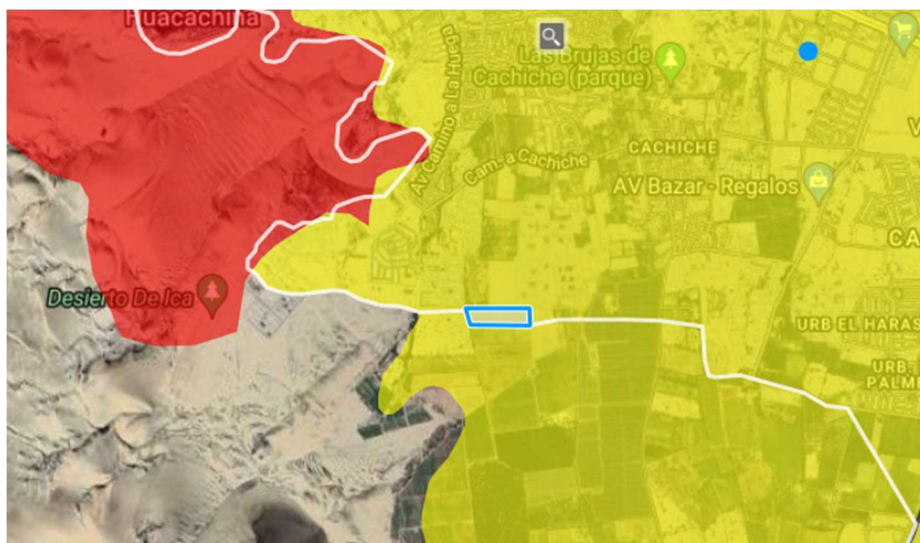


Imagen 23.-Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).

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



Imagen 24.-EMS del predio

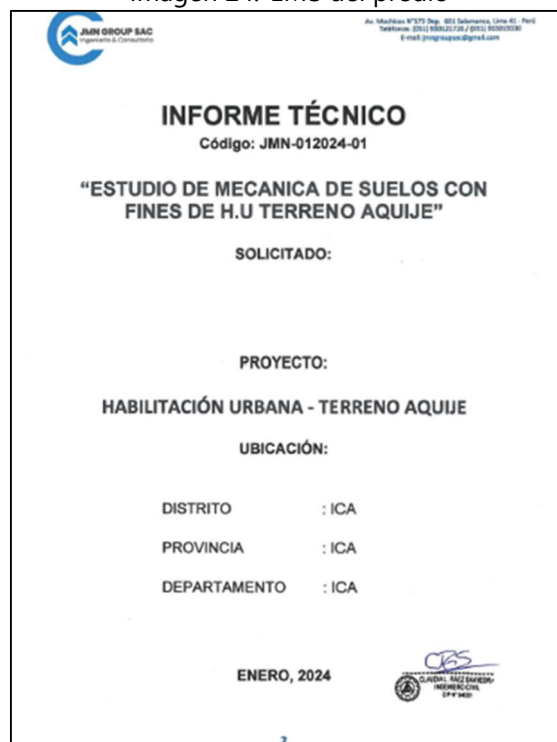


Imagen 25.-EMS del predio.

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, y al respecto como resumen de dichos estudios, se pueden detallar los siguientes datos:

Agresividad del suelo de la cimentación	
Grado de agresividad: Moderada (Sulfatos), Insignificantes (Sales Solubles, Cloruros)	
Tipos de cemento: Cemento Tipo I y/o otros	
Relación máxima a/c: 0.60	
F_c mínimo (kg/cm²): 210	
Agresividad del suelo de la cimentación	
Licuación: No se identifica peligro a licuación.	
Colapso: No se identifica peligro a colapso.	
Lixiviación: : No se identifica problemas.	
Expansión: : No se identifica peligro a expansión.	




Imagen 26.-Condiciones de Agresividad del Suelo.

Se observa: - Una concentración de Cloruros máximo, de 0.038%, menor a 0.15%, indica que en presencia de agua no ocasionará problemas de corrosión a la armadura y elementos metálicos. - Una concentración de Sulfatos máximo, de 0.099% menor que 0.1%, indica que es insignificante por lo que el ataque químico al concreto de la cimentación. - La presencia de Sales Solubles totales máximo es de 0.154%, y se encuentra por debajo de 0.5%. Lo que indica que no ocasionará problemas de pérdida de resistencia mecánica por problemas de lixiviación. El valor de los resultados de sulfatos se encuentra por debajo de los límites permisibles de agresividad al concreto, pudiéndose emplear por lo tanto cemento tipo I o cualquiera indicada en el cuadro de Grado de agresividad, además se sugiere una resistencia a la compresión de 210 kg/cm² como mínimo, relación agua cemento máximo de 0.60.
--

Imagen 27.-Características del Suelo.

Por lo tanto, se puede concluir que las condiciones del predio respecto a peligros inherentes al suelo y sismos son de rango medio, condiciones similares y homogéneas respecto a otros sectores de la ciudad e inclusive más favorables en comparación con zonas de terrenos arenosos y ubicadas en zonas de cauces de ríos y otras zonas expuestas a derrumbes.

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 y sus áreas colindantes.

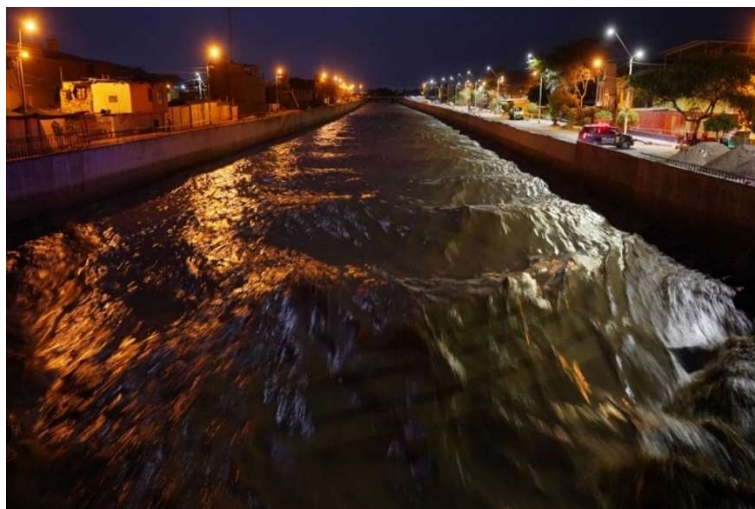


Imagen 28.- Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.



Imagen 29.- 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 río 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.

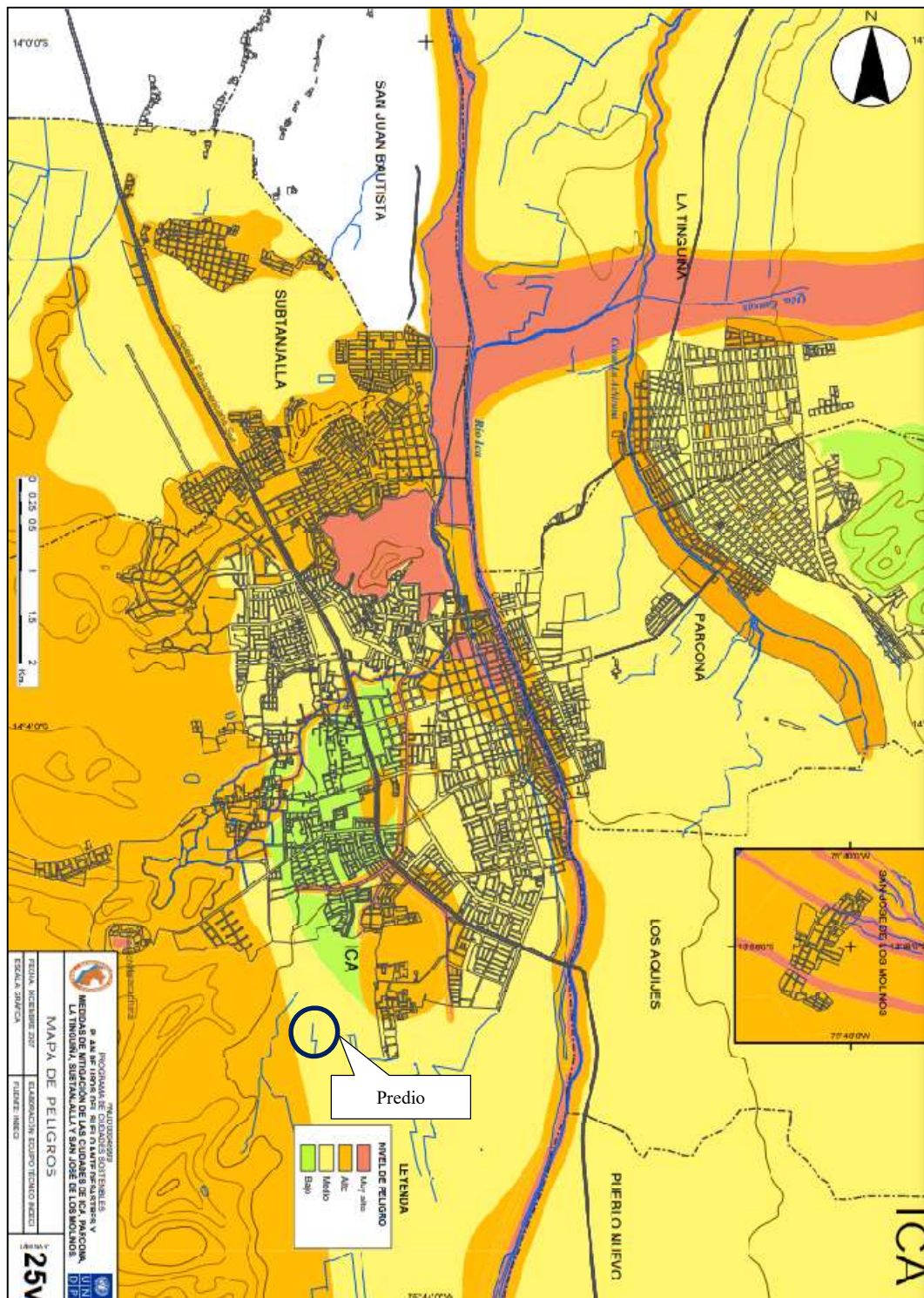


Imagen 30.- Mapa de Peligros Consolidado. (Fuente: INDECI)

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, Parques de Huacachina, 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 2 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, mediados del siglo XX, estas zonas destacan por poseer edificaciones de una altura de 1 piso en promedio, como es el sector del C.P. de Cachiche y alrededores.

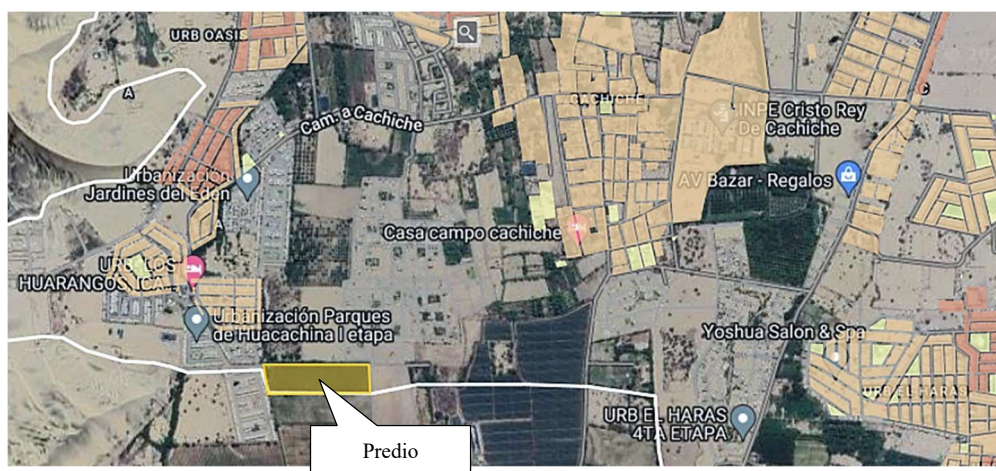


Imagen 31.- Plano de Altura de Edificaciones (Rojo, 2 pisos; melón, 1 piso; crema, 0 pisos).

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 Hueva y Cachiche.

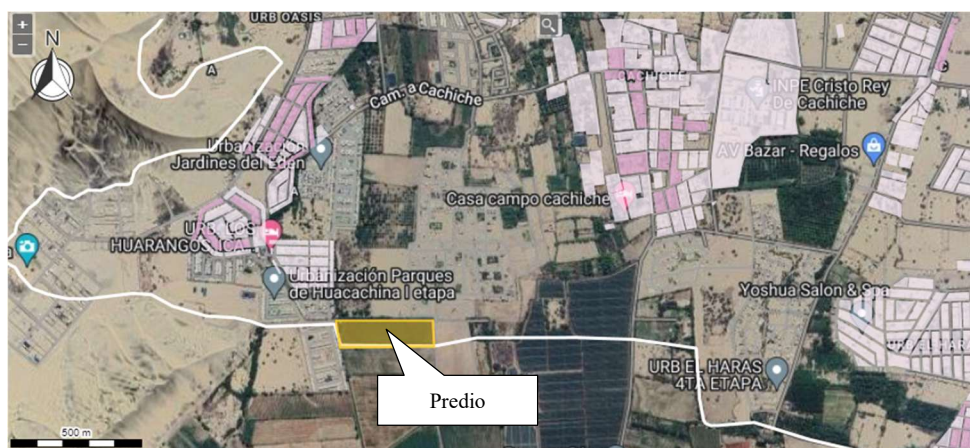


Imagen 32.- Plano de Densidad Urbana. (Colores más oscuros: mayor densidad)

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

Cuadro 4.- 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 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 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 estos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.

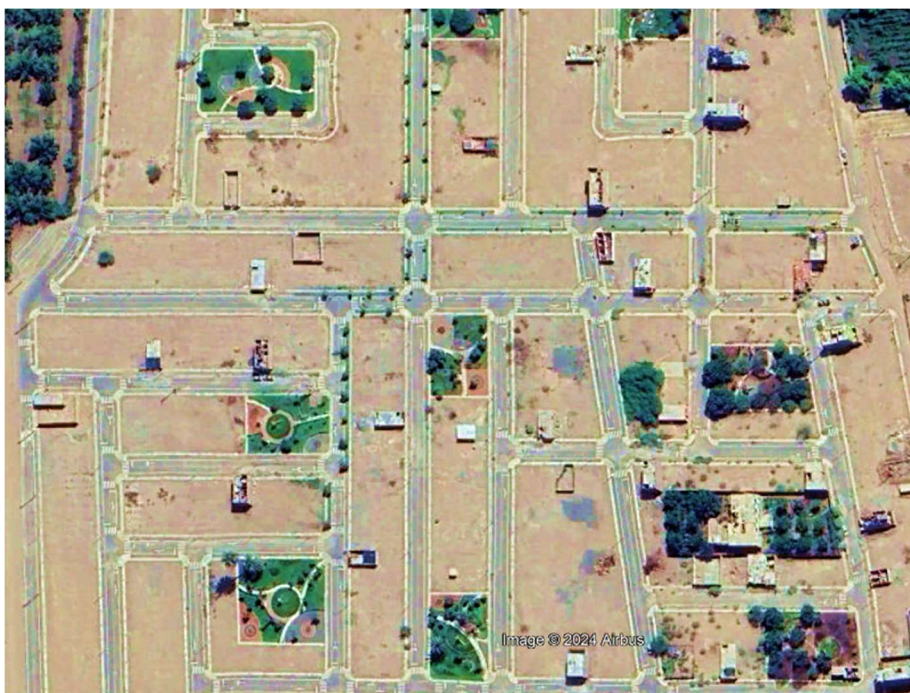


Imagen 33.- Desarrollo de Habilitaciones Urbanas.

Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de Cachiche 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 habilitaciones urbanas para primera 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 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, es por ello que el proyecto genera continuidad a las vías aprobadas mediante un proceso de Planeamiento Integral con Ordenanza Municipal N° 041-2022-Vivienda.

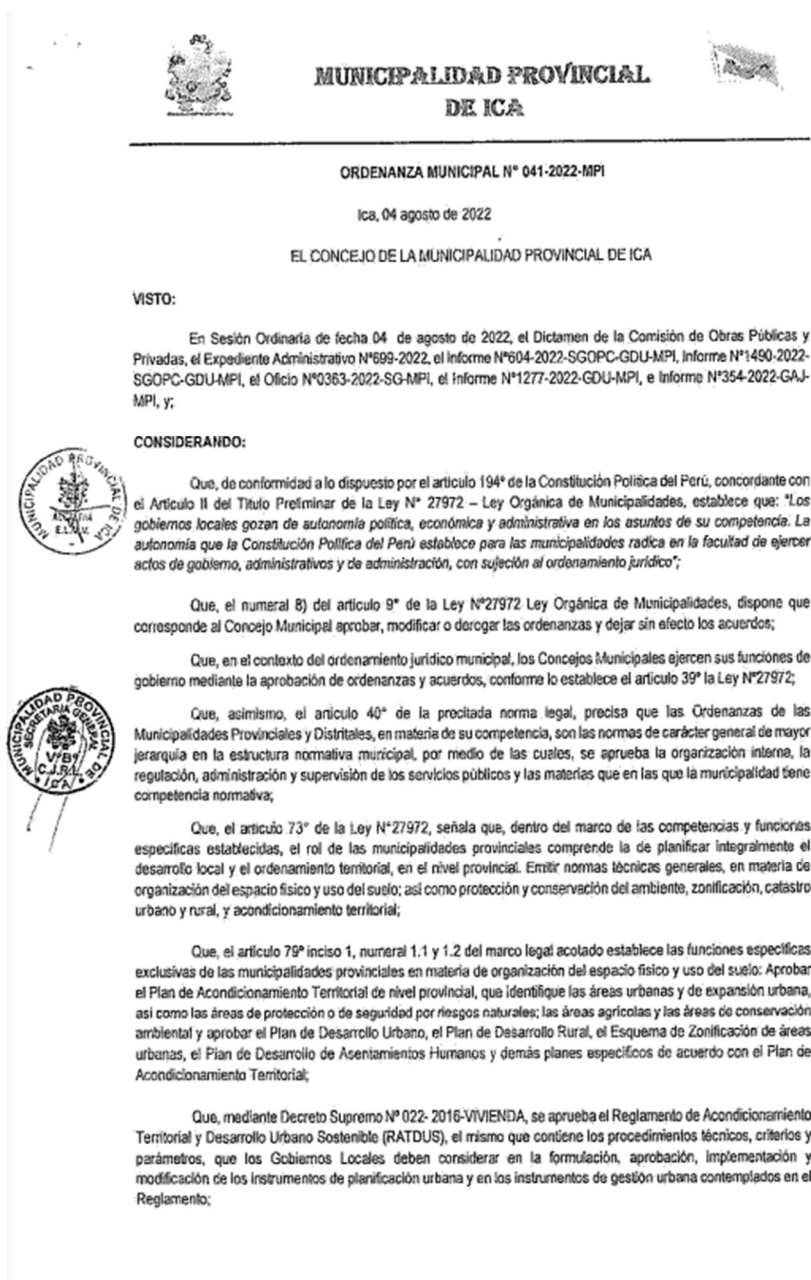


Imagen 34.- O.M. 041 – 2022 – MPI.

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 sobre el predio ubicado en el Sector Cachiche, 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, Huarangos, Parques de Huacachina, 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 proyectada Avenida D, la cual unirá los sectores de la Hueva y Cachiche, 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.

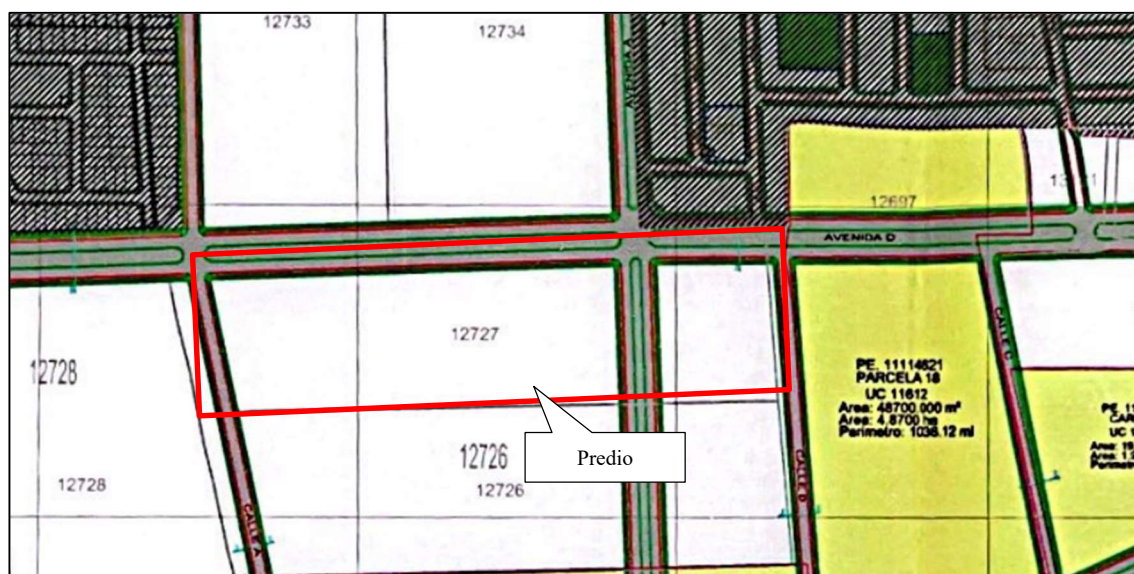


Imagen 35.- O.M. 041 – 2022 – MPI.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y/o 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 los suelos, centrándose en el aspecto sísmico de nuestra ciudad.



Imagen 36.- Nueva zona de desarrollo hacia el sector suroeste de la ciudad de Ica.

2.3 . NECESIDADES

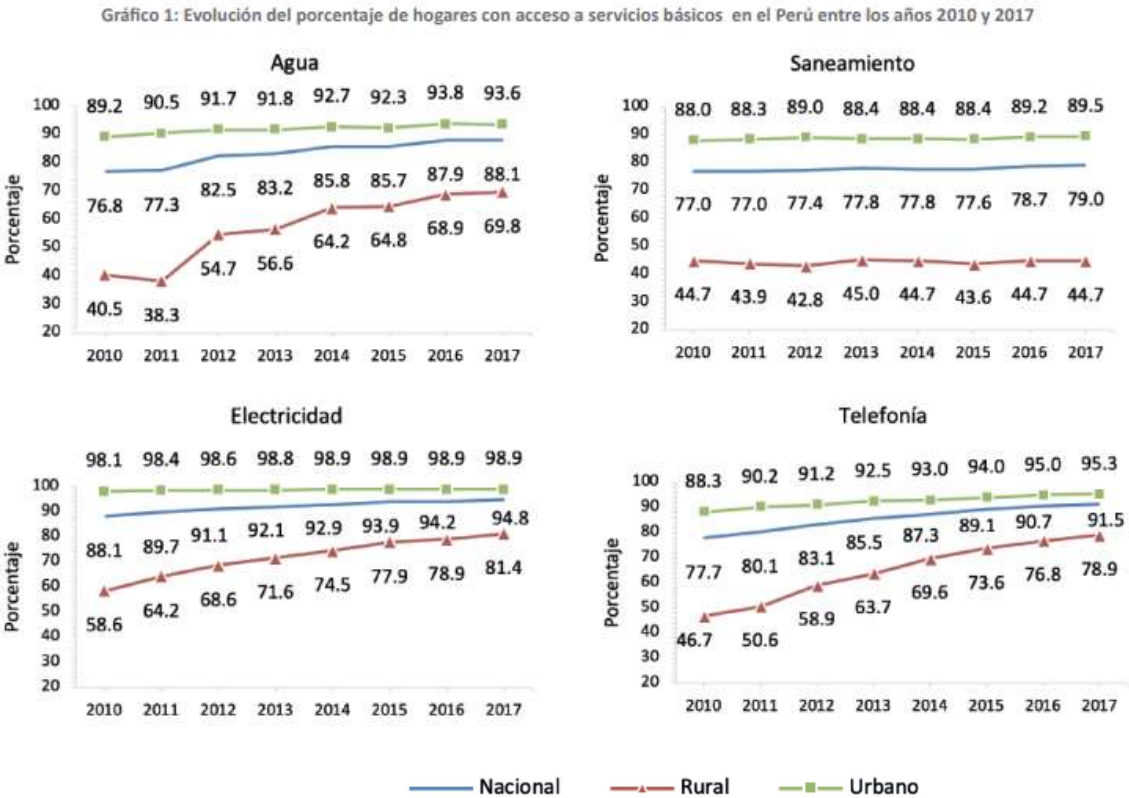
La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de vivienda, de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios públicos destinados a equipamientos urbanos, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

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

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

Cuadro 5.- Déficit Habitacional, 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.



Elaboración: MIDIS – DGSE.
Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

Gráfico 1.- Acceso a Servicios Básicos, Fuente INEI.

Bajo estas premisas la modificación de zonificación 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 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. 012 – 2022 – VIVIENDA.

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.

- 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.

- ORDENANZA N°041-2022-MPI, "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS Y CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DE LOS PREDIOS RUSTICOS (...) UBICADOS EN EL SECTOR CACHICHE, DISTRITO Y PROVINCIA DE ICA.

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 recae sobre una Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).

Al respecto, cabe resaltar que la Zonificación RDB contempla las siguientes características:

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 baja. La densidad neta de esta zona se encuentra en el rango de los 250 a los 1850 Hab/ha. dependiendo del tipo de Habitación Residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Esta zonificación restringe ciertos 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 de densidad media, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.



Imagen 37.- Plano de Zonificación actual.

ZONIFICACIÓN ACTUAL	
Zonificación	Área Total
RDB (Residencial Densidad Baja)	4.0500 Has (área inscrita); 4.0203 Has (área gráfica)

Cuadro 6.- Área de Zonificación Actual.

3.2. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha dado 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.



Imagen 38.- Plano de Uso Actual de Suelo.



Imagen 39.- Usos Urbanos Actuales.

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.

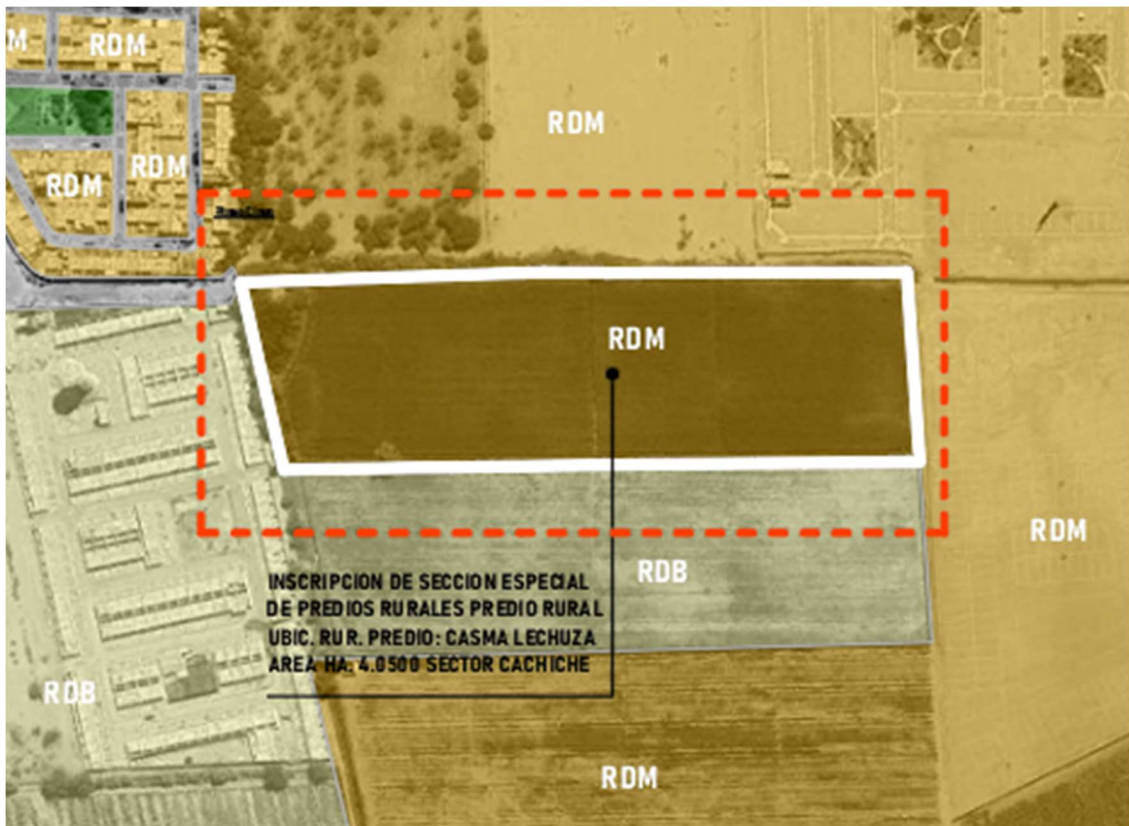


Imagen 40.- Zonificación Propuesta.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
RDM (Residencial Densidad Media)	4.0500 Has (área inscrita); 4.0203 Has (área gráfica)

Cuadro 7.- Área de Zonificación Actual.

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 8.- Parámetros Urbanísticos.

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 (%)	Coficiente de Edificación Estacionamiento
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		3 + Azotea	30	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).

Cuadro 9.- Parámetros Edificatorios.

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.



Imagen 41.- Habitaciones colindantes.

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 proyección de la Avenida D, la cual genera una trama vial que se interseca con las vías del Sector La Hueva y con las del Sector Cachiche, dichos esquemas viales trasladan el flujo vehicular hacia la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 4.0 Km. Siguiendo las rutas previamente mencionadas.

Es preciso señalar que además de la proyección de la Avenida D, el Planeamiento Integral Pro – Agro, aprobado mediante O.M. 041 – 2022 – MPI se dispone un conjunto de vías como la Avenida A y la Avenida 1, entre otras, las cuales conforman una trama vial en proceso de consolidación.

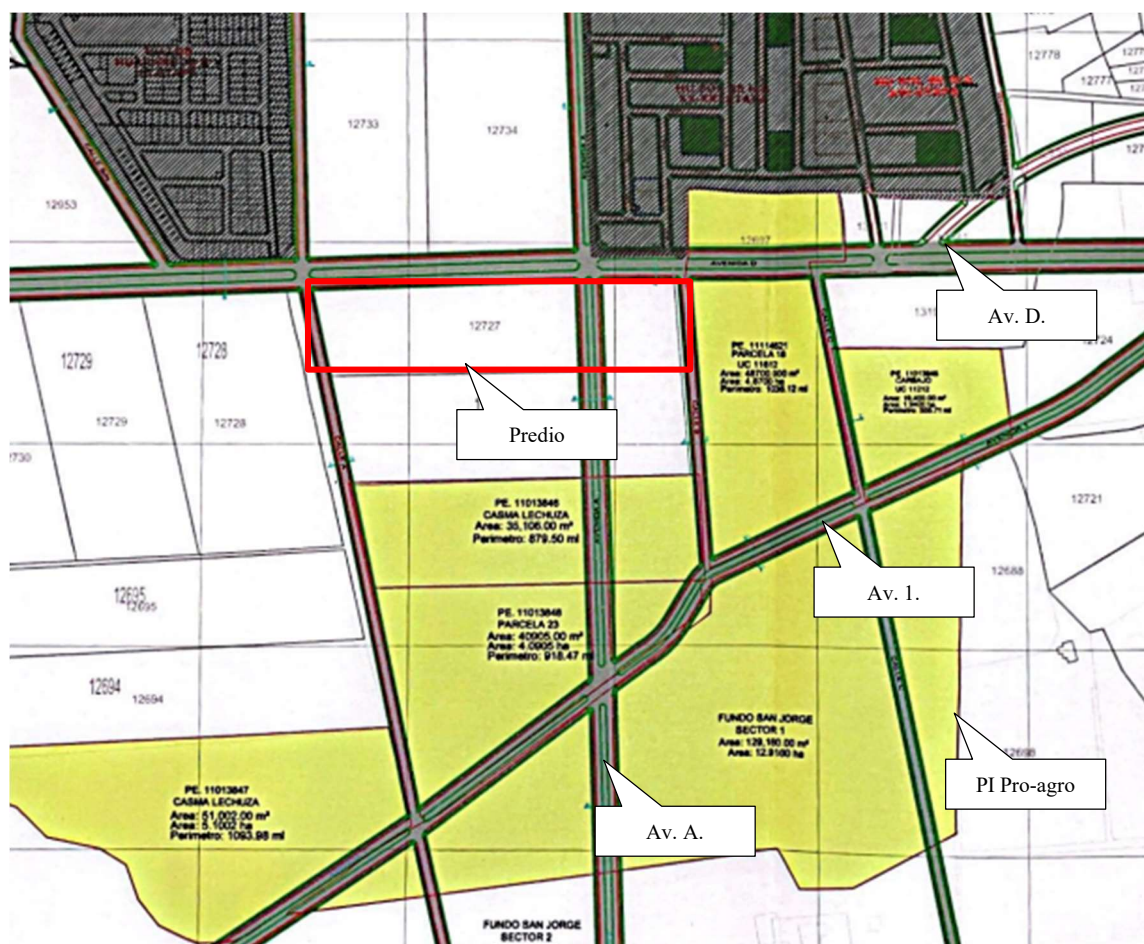
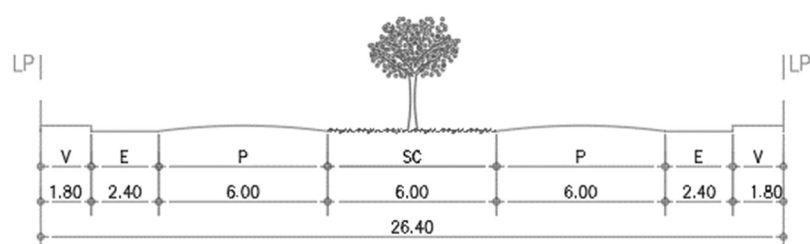
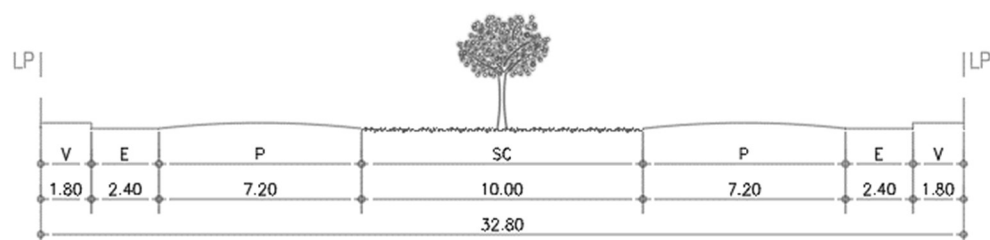


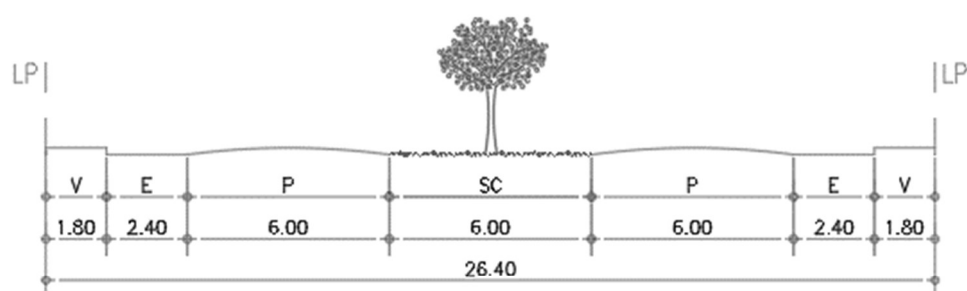
Imagen 42.- Plano de Esquema Vial (De acuerdo con Planeamiento Integral O.M. 041 – 2022 – MPI).



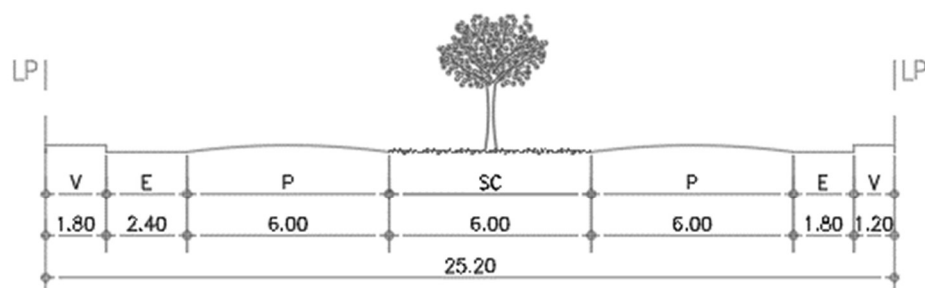
Sección A - A (AVENIDA A)
SECCION VIAL PARCIALMENTE
APROBADA EN LA URBANIZACION
SOL DE ICA XV



Sección B - B (AVENIDA D)
SECCION VIAL APROBADA EN LA
URBANIZACION SOL DE ICA XX -
XXI



Sección C - C (AVENIDA 1)



Sección A' - A' (AVENIDA A)
SECCION VIAL PARCIALMENTE
APROBADA EN LA URBANIZACION
SOL DE ICA XX-XXI

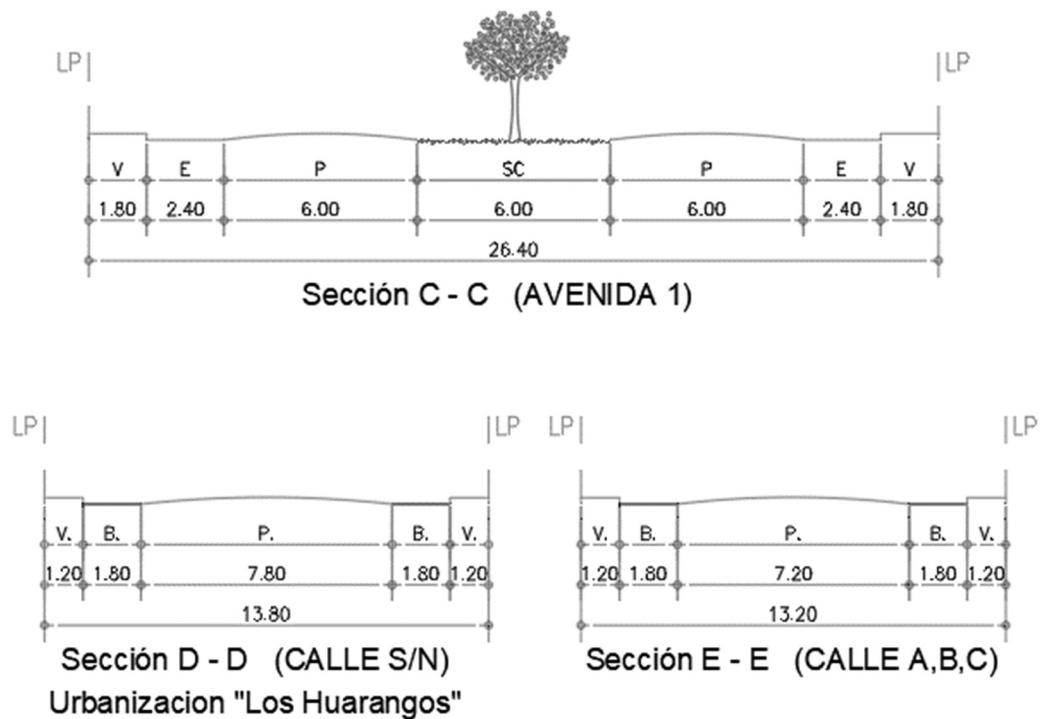


Imagen 43.- Secciones viales existentes de acuerdo con PI. (O.M. 041 – 2022 – MPI)

TRANSPORTE

En el sector Cachiche / La Hueva, 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 Hueva – Ica y el de Ica – Coliseo Cerrado – Cachiche - Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es aún deficiente y se encuentra en proceso de consolidación, 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.



Imagen 43.- Transporte Público (Colectivo).

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 las Avenidas cercanas al predio, se emplazan líneas eléctricas de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en el certificado de contabilidad correspondiente.

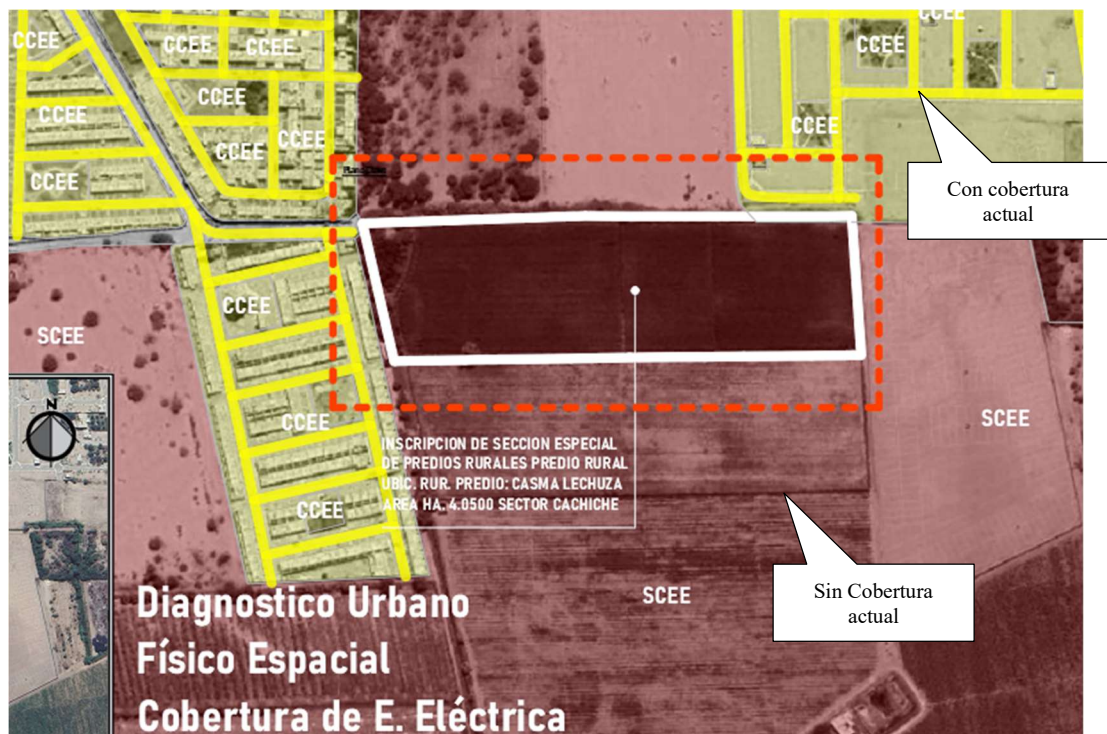


Imagen 44.- Cobertura de servicio eléctrico.

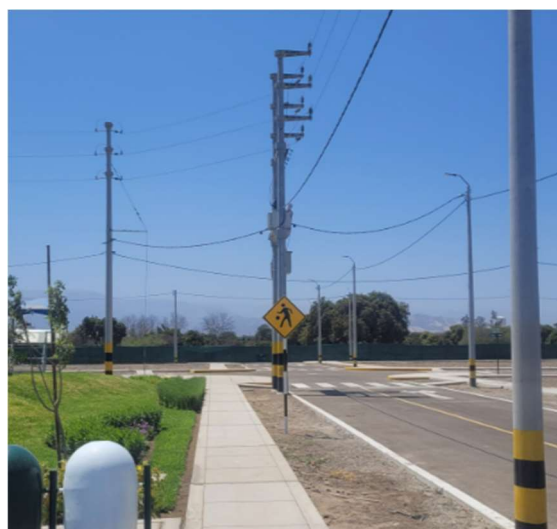


Imagen 45.- Líneas de media tensión H.U. colindantes.

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 3.2 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, siendo el mismo requisito indispensable en la etapa de solicitud de la Licencia de Habilitación Urbana.

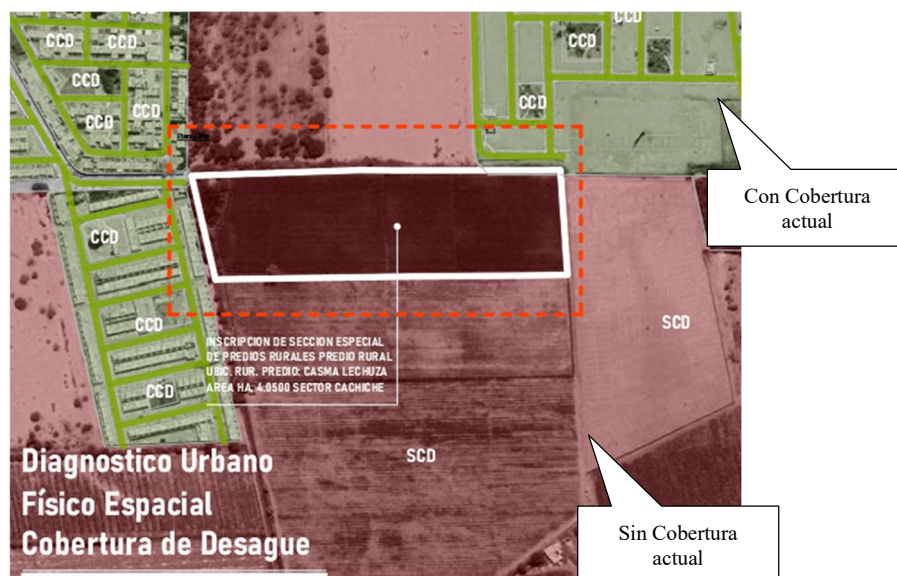


Imagen 46.-Plano de Cobertura de Desagüe.

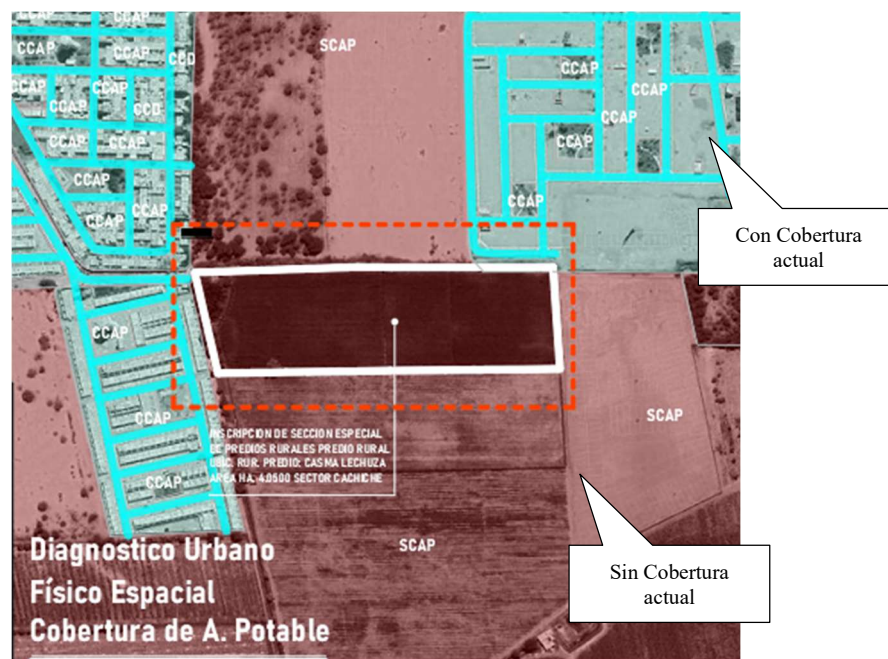


Imagen 47.-Plano de Cobertura de Agua.



Imagen 48.-Nueva Infraestructura de dotación de agua.

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 del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

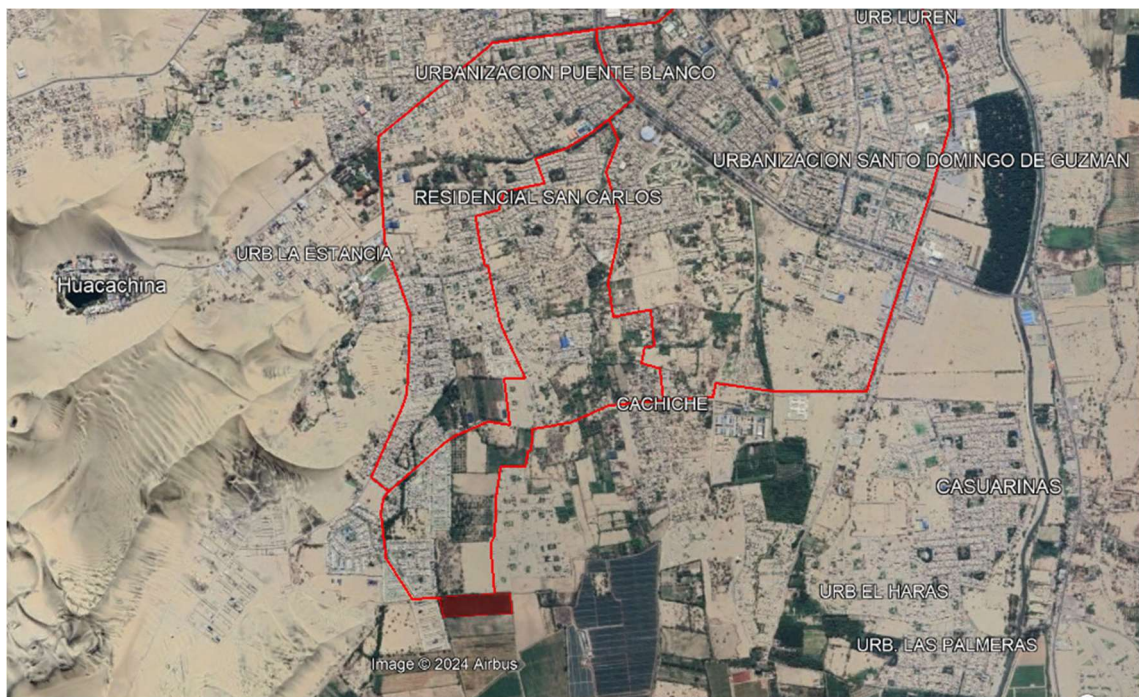


Imagen 49.-Rutas actuales para la dotación de servicios públicos hacia el predio.

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%

Cuadro 10.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
RDM (Residencial Densidad Media)	4.0500 Has (área inscrita); 4.0203 Has (área gráfica)

Cuadro 11.- Área de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, $4.0500 \text{ Has} \times 560 \text{ Hab/ha} = 2,268 \text{ habitantes}$

Total, de habitantes proyectados = 2,268 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 cálculo se realiza sobre el área total inscrita del polígono que corresponde al predio Casma Lechuza, sector Cachiche.

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.



Imagen 50.- Sede Universidad San Luis Gonzaga de Ica.

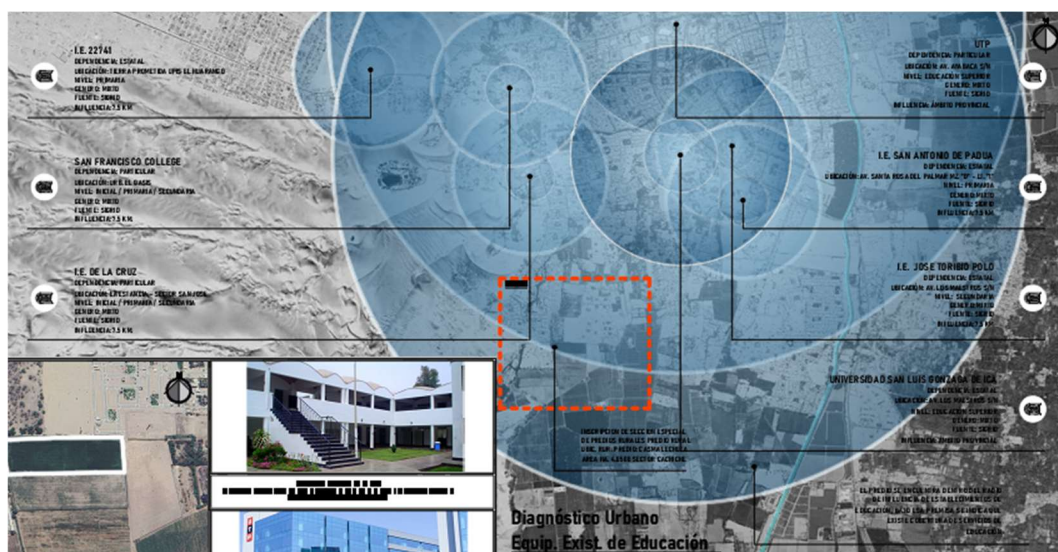


Imagen 51.- Plano de Equipamiento Educación.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO – INSTITUCION: MINISTERIO DE EDUCACION						
Tipo	Edades	Características	Área	Terreno	Área de influencia	Ancho min Terreno
1. EDUCACION BASICA REGULAR						
a. Atención escolarizada (Ministerio de Educación. Reglamento de la educación básica Regular. Perú – Lima, 2005):						
Cuna	90 días a 3 años	Educación, salud, nutrición y psicología.	2 m2 por niño	800 m2	500 m	20 m
Jardín	3 a 6 años	Técnico pedagógico complementado con salud, alimentación, desarrollo bio-sicomotor y socio – emocional.	3 m2 por niño			
Cuna Jardín	90 días a 6 años	Atienden a los 2 anteriores mediante 1 sola administración.				
b. Atención No Escolarizada (Ministerio de Educación. Directiva N° 207 – DINEIP / 2005)						
Programas Infantiles Comunitarios	Menores a 6 años	Ludotecas Infantiles, con ambientes cubiertos o no y juegos activos y pasivos.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60m2)	1,000 m2	1,500 m	20 m
Programas de Educación Integral	Menores a 3 años	Programa Integral de Atención Temprana con Base en la Familia (PIETBAF), Programa Integral de Educación Temprana (PET o Wawa Pukiliana), Salas de Estimulación Temprana (SET).	62 m2			
Programas de Educación Inicial	3 a 6 años	Programa No Escolarizados de Educación Inicial (PRONOEI) para zonas periurbanas y rurales.	120 m2			
II. NIVEL DE EDUCACION PRIMARIA						
CICLO III	Grado 1° y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva min. 44x22 metros.	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,000 a 6,000 m2 (de tener 2 o 3 pisos puede ser menor)	30 min, de transporte	40m.
CICLO IV	Grado 3° y 4°					
CICLO V	Grado 5° y 6°					
III. NIVEL DE EDUCACION SECUNDARIA						
CICLO VI	Grado 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar hasta 1,050 (30 grupos de 35 alumnos). Temporalmente, podrían tener hasta 1,200 alumnos (30 grupos de 40).	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,500 a 10,000 m2 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	45 min de transporte	60m.
CICLO VII	Grado 3°, 4° y 5°					

Cuadro 12.- Normativa Peruana: Equipamiento Educativo. Fuente: Sistema nacional de estándares de urbanismo.

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	3.7 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SANTISIMO JESUS	Institución Educativa	2.0 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IE JOSE TORIBIO POLO	Institución Educativa	3.5 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Educación Superior	3.7 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU	Educación Superior	5.0 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 13.- Cobertura de Equipamiento Educativo relevante.



Imagen 52.- Sede Universidad San Luis Gonzaga de Ica.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 2.0 a 7.5 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 en el proceso de habilitación urbana.

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 en el primer nivel de atención.



Imagen 53.- Hospital Regional Ica

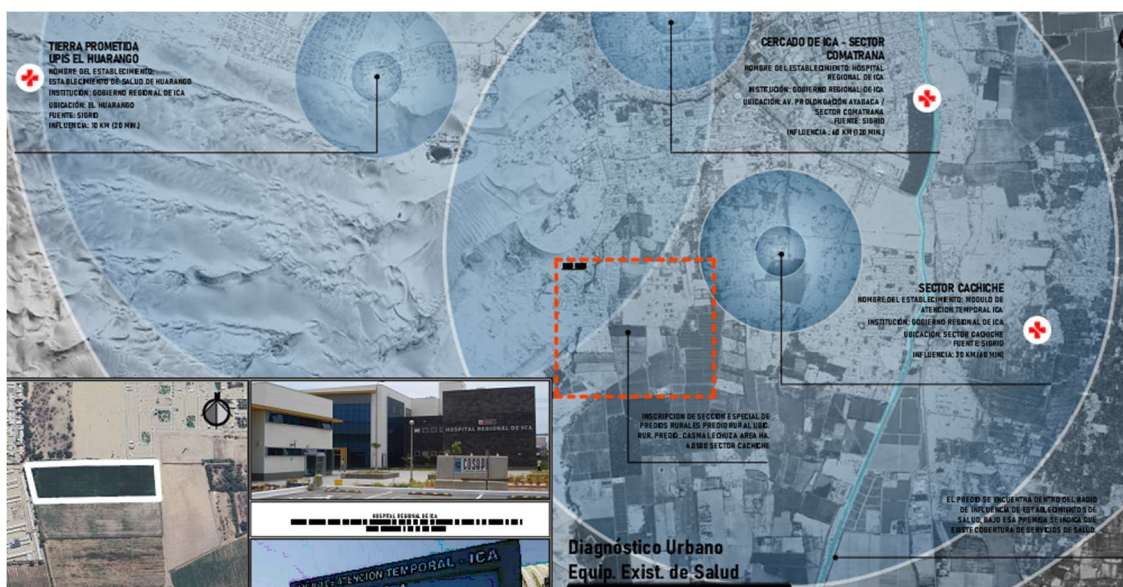


Imagen 54.- Equipamiento existente de Salud.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO DE SALUD - INSTITUCION: MINISTERIO DE SALUD								
1. Primer Nivel De Atención								
Tipo	Población		Radio Influencia		Área		Terreno Mínimo	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
Puesto de Salud	2,000-3,000	Menos de 1,500	10 min	30 min	92.17	164.70	350m2	800m2
Puesto de Salud con Médico	2,000-3,000	1,500 a 3,000	10 min	30 min-2horas				
Centro de Salud sin Internamiento	10,000 - 60,000	10,000 - 30,000	20 min	2 horas	529.00	589.00	1,200m2	2,000m2
Centro de Salud con Internamiento					727.00	787.00	1,500m2	
2. Segundo Nivel De Atención								
Tipo	Población		Radio Influencia		Área		Terreno m2	
Hospital I	50,000		60 min		2,800		4,000	
Hospital II	100,000		60 min		4,200		6,000	
Hospital Especializado I	100,000		90 min		5,600		8,000	
3. Tercer Nivel De Atención								
Hospital III	250,000		120 min		10,500		15,000	
Hospital Especializado II	500,000		Regional		16,000		20,000	
Instituto Especializado	500,000		Regional		16,000		20,000	

Cuadro 14.- Normativa Peruana: Equipamiento de Salud.

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	Centro de Salud Sin internamiento	1.7 Km	20 Minutos en transporte y/o 10 Km de Distancia	Si Cumple
MAT MINSA	Hospital I	2.5 Km	60 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	3.8 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	5.3 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 15.- Cobertura de Equipamiento de Salud relevantes.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.7 Km a 5.3 Km, ubicándose el predio dentro del radio de cobertura para la atención del servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica y el sector Cachiche / La Hueva 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 Hueva.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, debido 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.



Imagen 55.- Equipamiento existente de Comercio



Imagen 56.- Equipamiento existente de Comercio



Imagen 57.- Plano de Equipamiento de Comercio.

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.

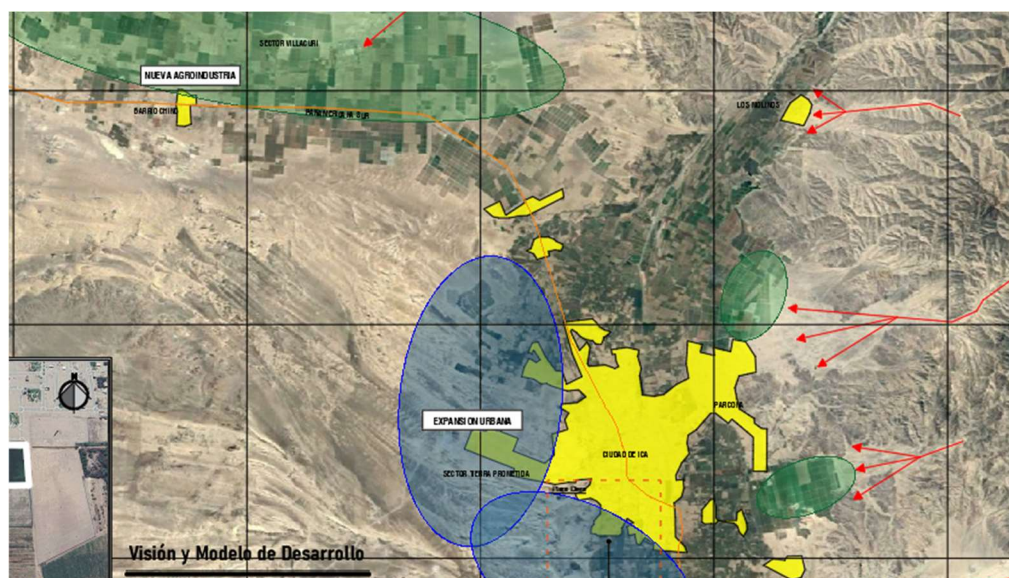


Imagen 58.- Modelo Urbano Propuesto

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en el PREDIO CASMA LECHUZA, SECTOR CACHICHE, (AREA INSCRITA: 4.0500 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40000952), 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, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a un suelo urbano y vivienda de calidad, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al 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 aumento del valor 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 Cachiche y La Hueva, 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

- UBC-01, 01 Plano de Ubicación y Localización.
- PP-01, 01 Plano Perimétrico.
- DU-01, 01 Zonificación Primigenia.
- DU-01, 02 Uso Actual del Suelo.
- DU-01, 03 Densidad Urbana
- DU-01, 04 Altura de Edificación
- DU-01, 05 Equipamiento Salud
- DU-01, 06 Equipamiento Educación
- DU-01, 07 Equipamiento Otros Usos
- DU-01, 08 Equipamiento Recreación Pública
- DU-01, 09 Equipamiento Comercial

- DU-02, 01 Sistema Vial Primario
- DU-02, 02 Cobertura de Energía Eléctrica
- DU-02, 03 Cobertura de Desagüe
- DU-02, 04 Cobertura de Agua Potable
- DU-03, 01 Peligro por Inundaciones
- DU-03, 02 Peligro por sismos
- DU-04, 01 Zona Arqueológica
- DU-05, 01 Áreas Naturales Protegidas
- PU-01, 01 Zonificación Propuesta
- VMD-01, 01 Visión y Modelo de Desarrollo

marzo del 2024



PLANO DE UBICACIÓN

Escala : 1 / 500
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S.N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.

PLANO DE LOCALIZACIÓN

Escala : 1 / 1500
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S.N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.

Zonificación Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Á. de Estruct. Urb. : Rural

Departamento : Ica
Provincia : Ica
Distrito : Ica
Sector : Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales Predio Rural Ubic. Rur. Predio Casma Lechuza Área Ha. 4.0500 Sector Cachiche.

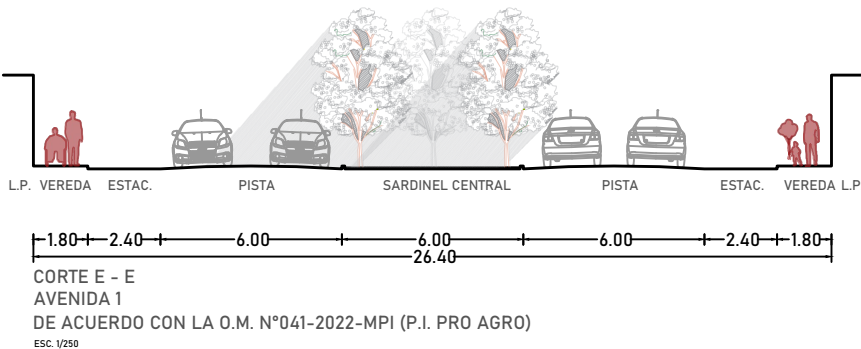
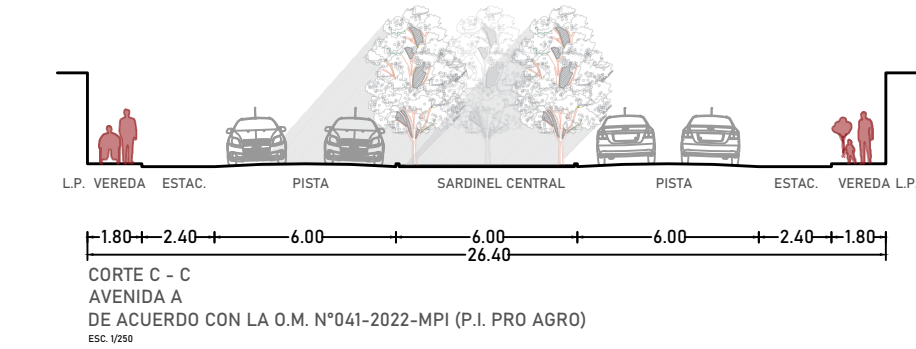
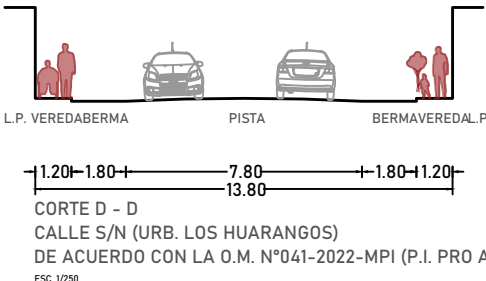
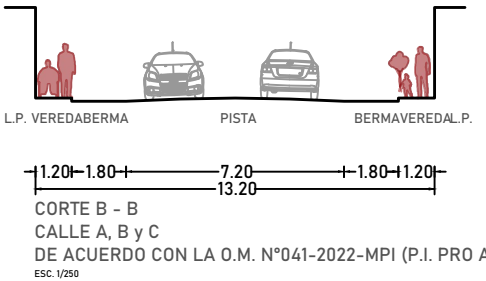
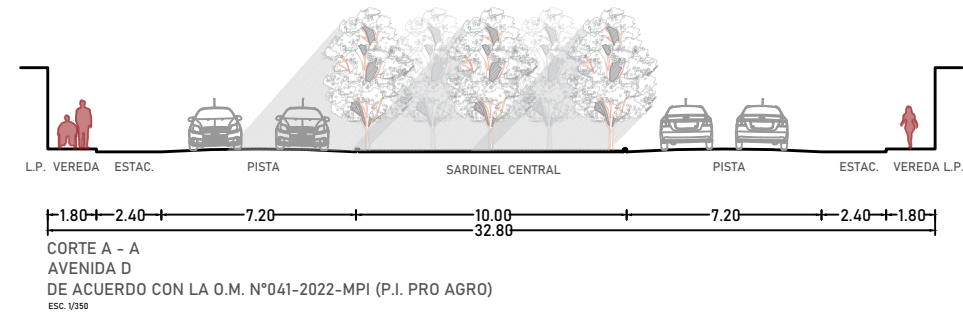
Nombre de la vía : Av. A / Ca. A, Ca. B y Ca. C / Av. D.
N° del Inmueble : S/N
Mz. / Lt. / Sb. Lt. : ---

Propietario : Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicete Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Proyecto: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Fecha: Marzo del 2024

Código: UBC 01
Plancha: 01



VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	107.95	87°1'39"	419894.15	8441041.65
P2	P2 - P3	15.86	92°44'44"	419886.85	8441149.35
P3	P3 - P4	154.62	181°4'47"	419871.00	8441149.04
P4	P4 - P5	35.80	180°38'49"	419716.38	8441148.90
P5	P5 - P6	172.63	177°28'54"	419680.58	8441149.27
P6	P6 - P7	109.45	78°58'55"	419508.05	8441143.48
P7	P7 - P8	7.64	100°23'52"	419532.56	8441036.81
P8	P8 - P9	47.38	181°47'32"	419540.19	8441037.15
P9	P9 - P10	16.88	179°25'27"	419587.56	8441037.77
P10	P10 - P11	23.17	180°40'37"	419604.44	8441038.16
P11	P11 - P12	41.75	179°58'40"	419627.61	8441038.42
P12	P12 - P13	45.16	179°32'31"	419669.35	8441038.91
P13	P13 - P14	59.06	180°39'5"	419714.50	8441039.81
P14	P14 - P15	29.78	179°47'19"	419773.56	8441040.30
P15	P15 - P16	25.30	180°19'58"	419803.34	8441040.66
P16	P16 - P17	27.12	179°52'19"	419828.64	8441040.82
P17	P17 - P18	26.14	179°38'55"	419855.77	8441041.05
P18	P18 - P19	6.06	179°38'45"	419881.90	8441041.43
P19	P19 - P1	6.19	180°17'15"	419887.96	8441041.55

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

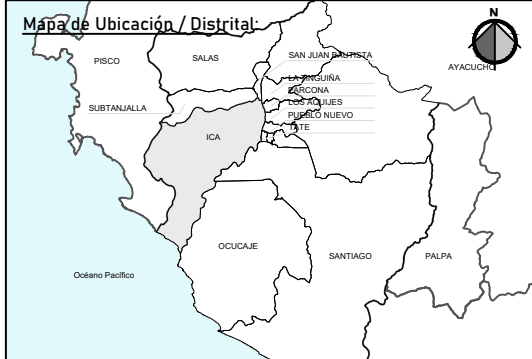
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.0500 HAS
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.0203 HAS



Plano Perimétrico / Leyenda		Observaciones: Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	Predio	
	Vértices	
	Grillado y Datos Técnicos	
		Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CH Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

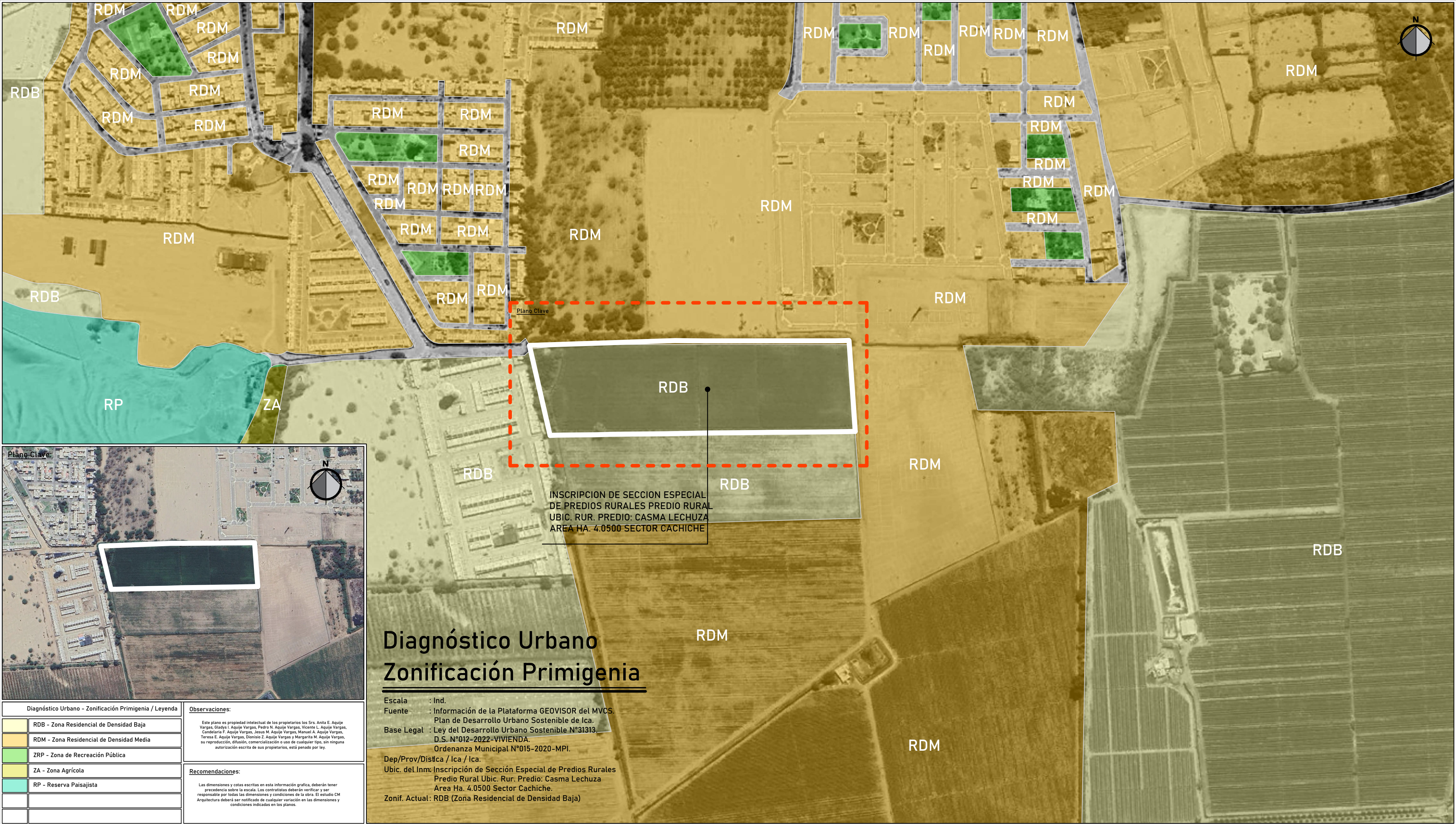
Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

[illegible]

PP

01

01/0



Diagnóstico Urbano Zonificación Primigenia

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

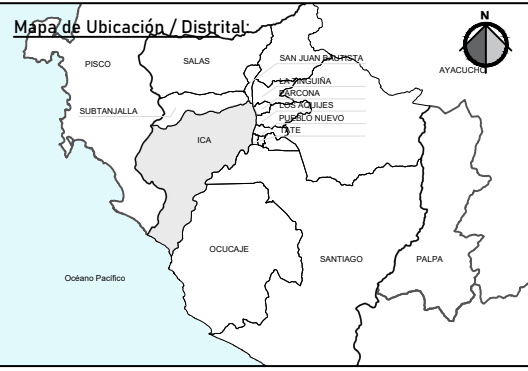
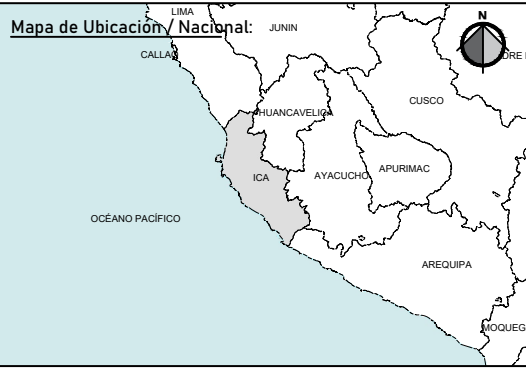
Diagnóstico Urbano - Zonificación Primigenia / Leyenda		Observaciones:
	RDB - Zona Residencial de Densidad Baja	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro M. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria E. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media	
	ZRP - Zona de Recreación Pública	
	ZA - Zona Agrícola	
	RP - Reserva Paisajista	Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

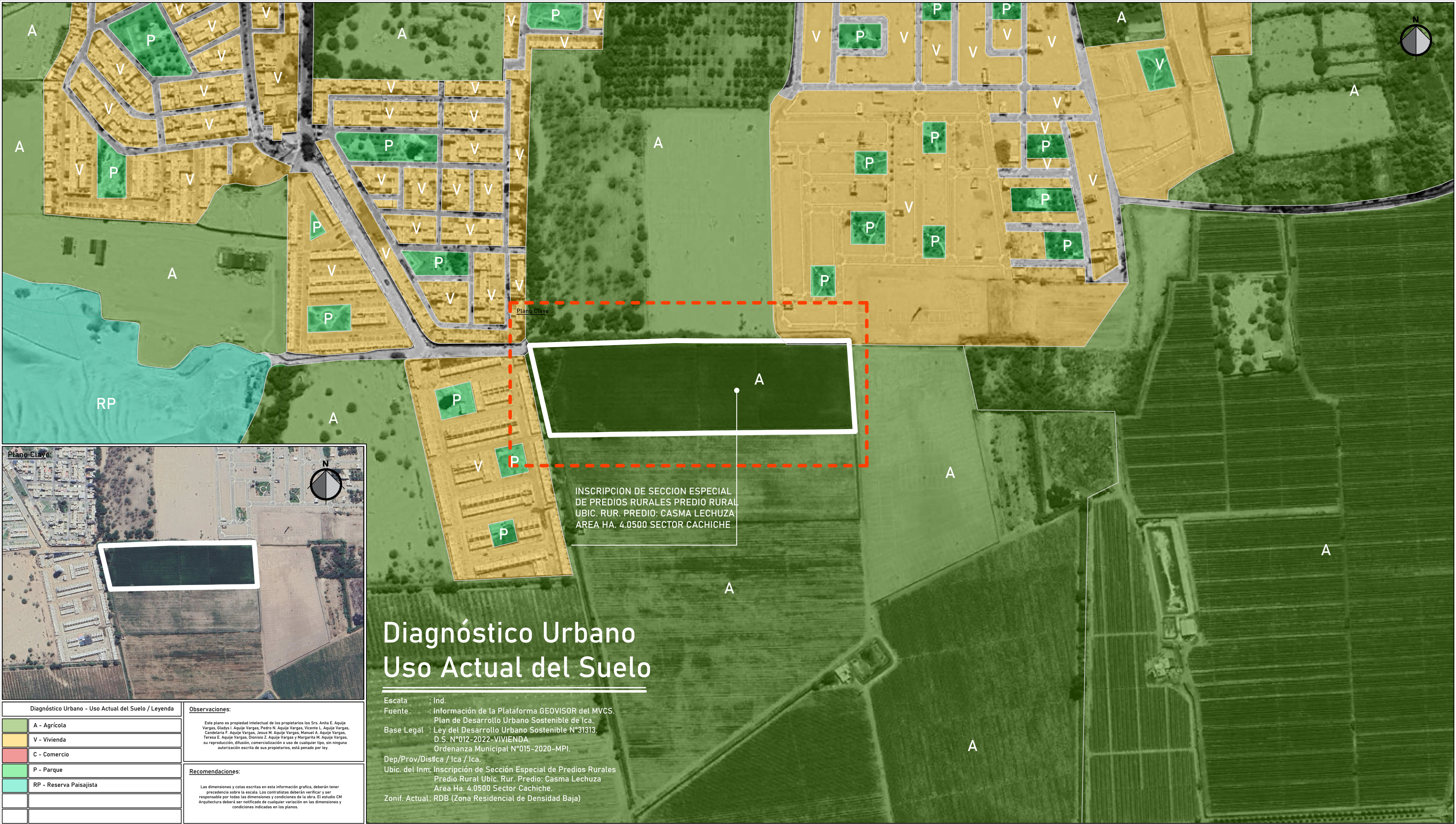
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Codigo:	Lámina:
 Vo.Bo.						DU 01	01 09



Diagnóstico Urbano

Uso Actual del Suelo

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Diagnóstico Urbano - Uso Actual del Suelo / Leyenda		Observaciones:
	A - Agrícola	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	V - Vivienda	
	C - Comercio	
	P - Parque	
	RP - Reserva Paisajista	
		Recomendaciones:
		Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Felicitana Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

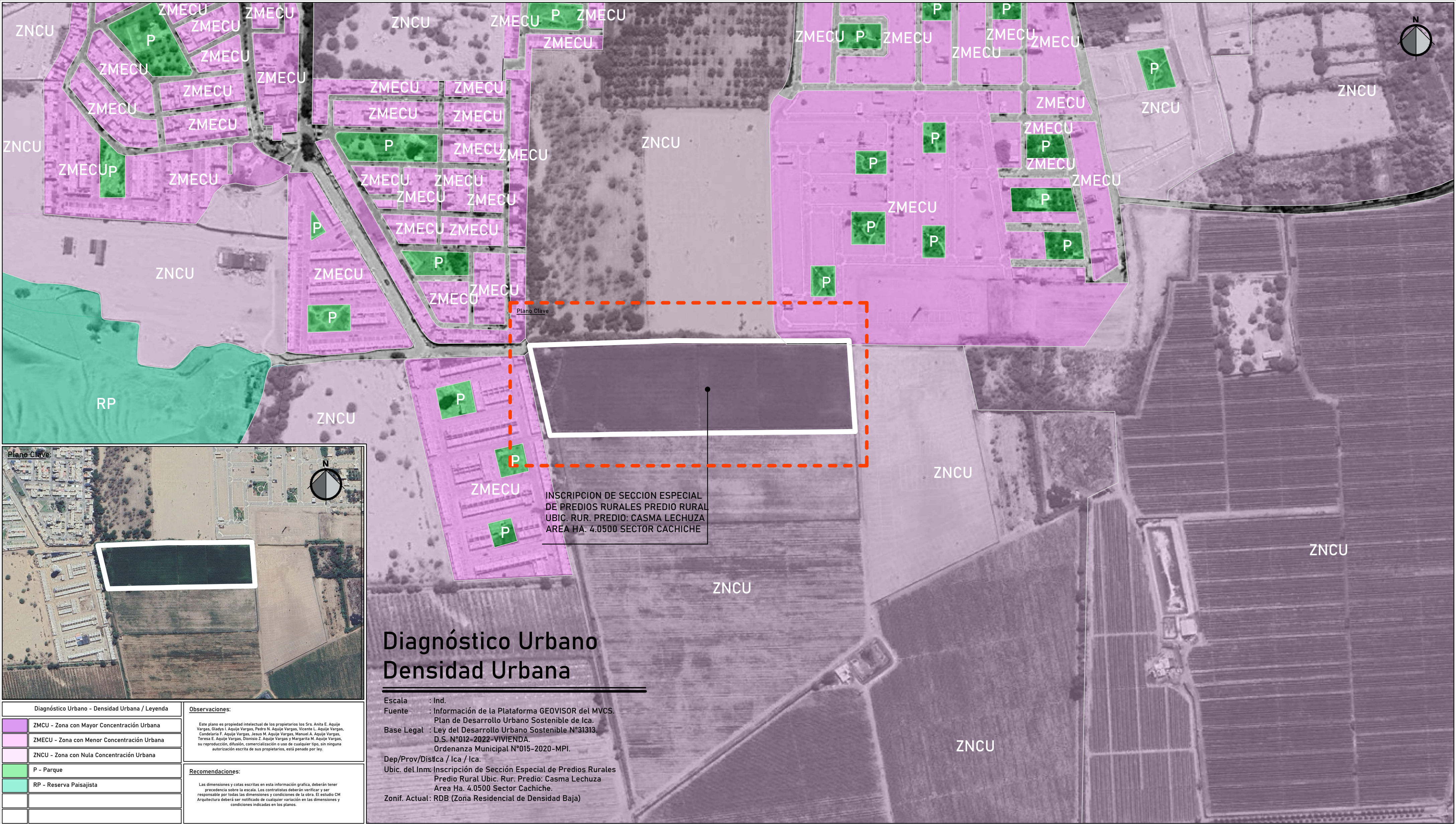
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

02 09



Diagnóstico Urbano - Densidad Urbana / Leyenda		Observaciones:
	ZMCU - Zona con Mayor Concentración Urbana	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	ZMECU - Zona con Menor Concentración Urbana	
	ZNCU - Zona con Nula Concentración Urbana	
	P - Parque	Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.
	RP - Reserva Paisajista	

Diagnóstico Urbano Densidad Urbana

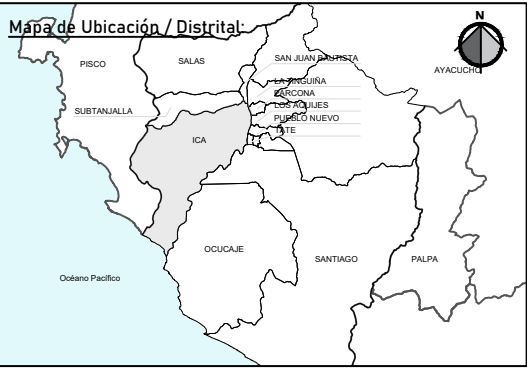
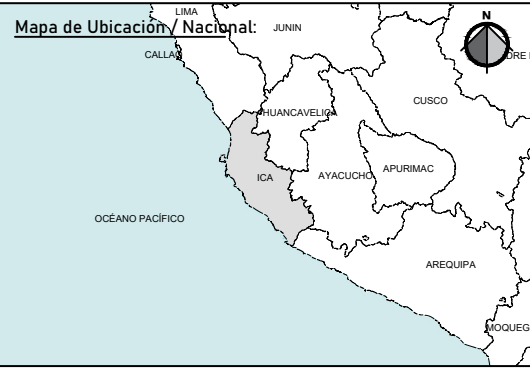
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Proyecto:

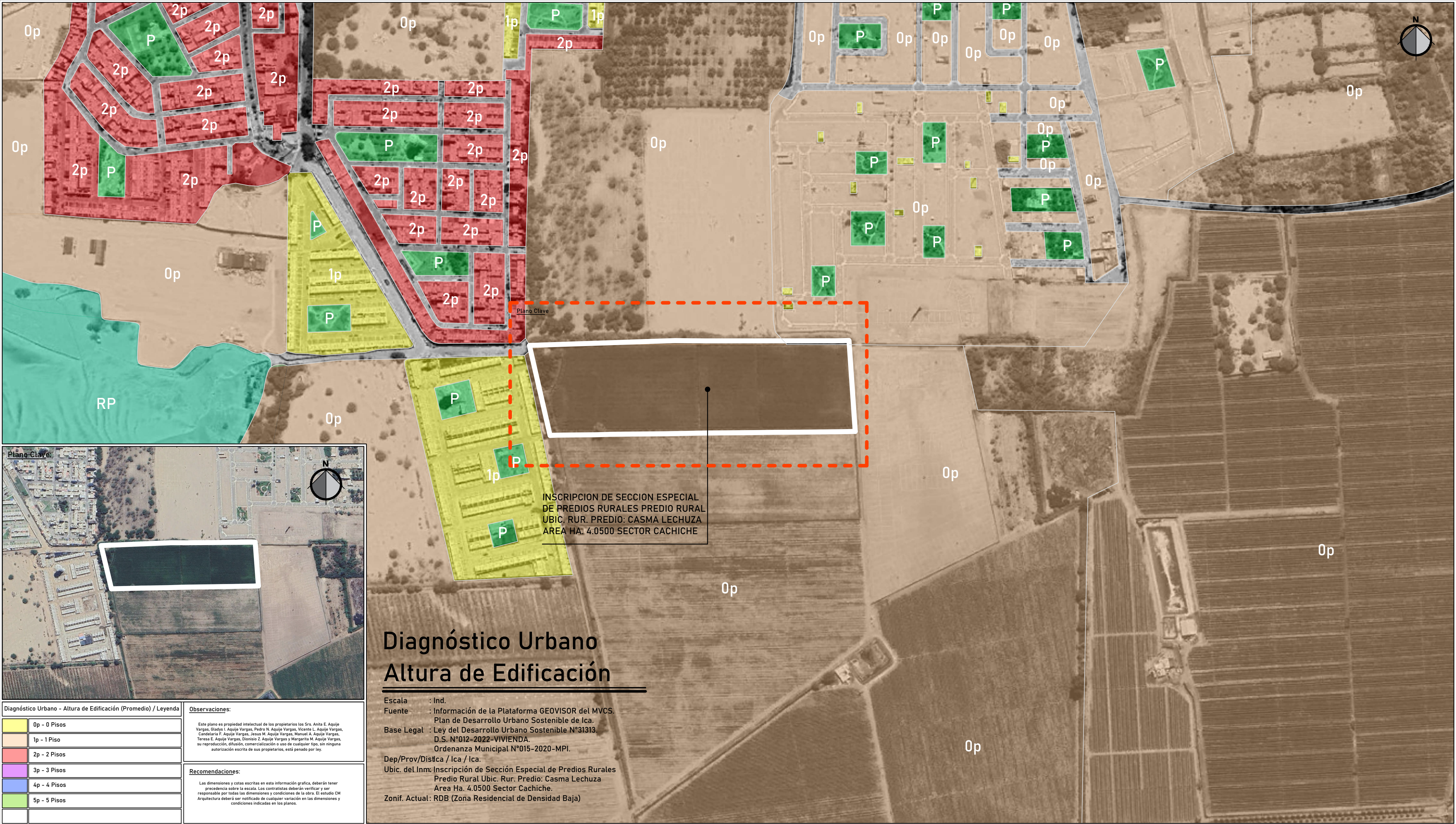
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.						DU 01	03 09



Diagnóstico Urbano - Altura de Edificación (Promedio) / Leyenda		Observaciones:
0p - 0 Pisos		Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
1p - 1 Piso		
2p - 2 Pisos		
3p - 3 Pisos		
4p - 4 Pisos		
5p - 5 Pisos		Recomendaciones: Las dimensiones y cotes escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano

Altura de Edificación

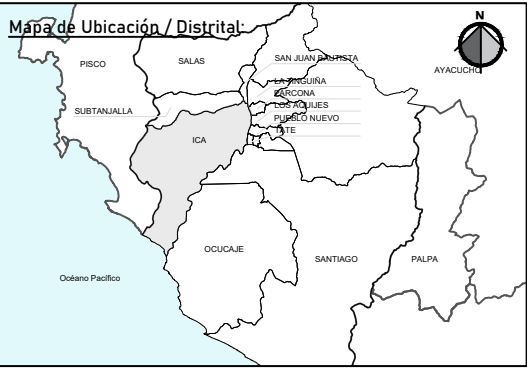
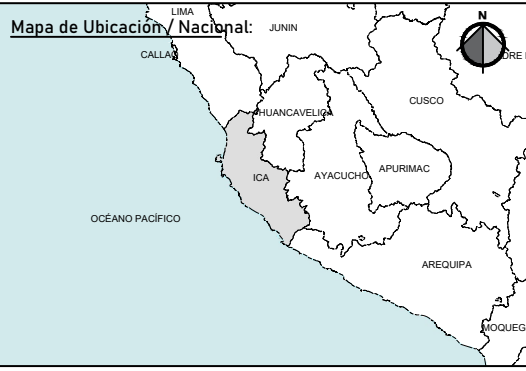
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Proyecto:

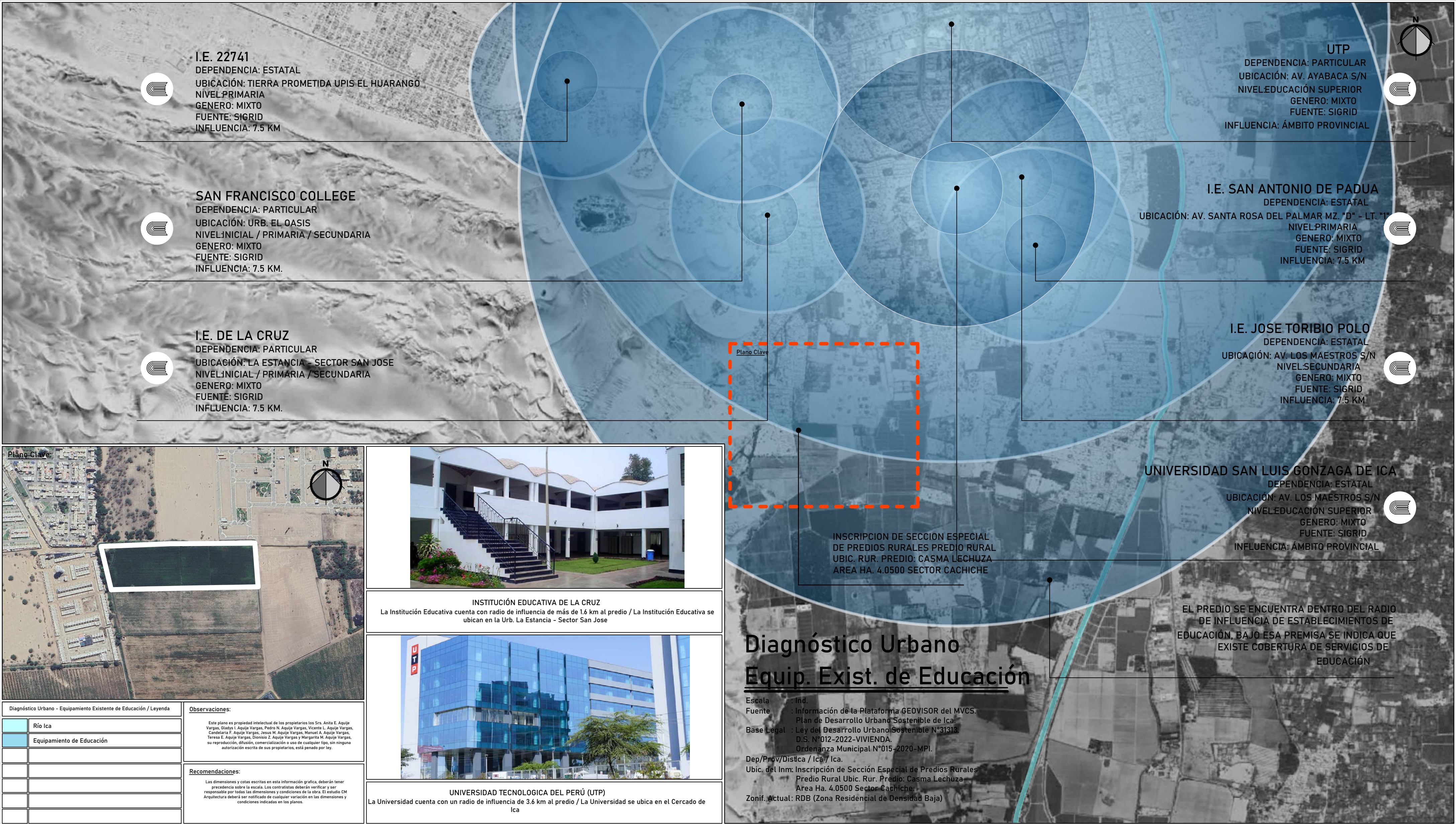
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.						DU 01	04 09



Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciana Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Código:

DU 01

Lámina:

06 09



DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA DE ICA
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. AYABACA S/N
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID



MINISTERIO PÚBLICO
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. MAESTROS S/N
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID



OFICINAS DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: CA. ACACIAS S/N
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID



CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. CUTERVO S/N
NIVEL DE SERVICIO: DISTRITAL
FUENTE: SIGRID



PENAL CRISTO REY DE CACHICHE
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: SECTOR CACHICHE
NIVEL DE SERVICIO: REGIONAL
FUENTE: SIGRID

COMPañIA DE BOMBEROS SE UBICA A 5.5 KM DEL PREDIO; COMISARIA SE UBICA A 5.7 KM DEL PREDIO, EL RADIO MAXIMO DE LOS ESTABLECIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE ICA ES 7.5 KM DEL PREDIO.

Plano Clave

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES PREDIO RURAL
UBIC. RUR: PREDIO: CASMA LECHUZA
AREA HA. 4.0500 SECTOR CACHICHE

Diagnóstico Urbano Equip. Exist. de Otros Usos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)



Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existente de Otros Usos / Leyenda	
	Río Ica
	Equipamiento de Otros Usos

Observaciones:
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.



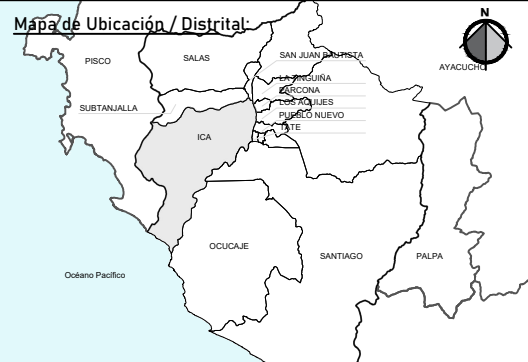
CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22
La Entidad cuenta con un radio de influencia de 3.6 km al predio / La entidad se ubica en la Av. Cutervo S/N Cercado de Ica



DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA DE ICA
La Entidad cuenta con un radio de influencia de 3.7 km al predio / La entidad se ubica en la Av. Ayabaca S/N Cercado de Ica

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:
Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:
Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:
DU
01

Lámina:
07
09



PARQUES Y JARDINES DE LA URB. EL OASIS

DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS



PARQUES Y JARDINES DE LA URB. SOL DE ICA / URB. PARQUES DE HUACACHINA / URB. CIUDADELA MAGISTERIAL / URB. RESIDENCIAL SAN CARLOS

DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS



PARQUES Y JARDINES DE LA URB. SANTA ANITA

DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS



CAMPO FERIAL / COMPLEJO DEPORTIVO DE SAN ISIDRO / IPD CLUB DEL PUEBLO / PARQUES Y JARDINES DEL P.J.. LA PALMA

DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS



PARQUES Y JARDINES DE LA URB. CASUARINAS / URB. EL HARAS / URB. SOL DE ICA / C.P. CACHICHE

DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS

Plano Clave

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES PREDIO RURAL UBIC. RUR. PREDIO: CASMA LECHUZA AREA HA. 4.0500 SECTOR CACHICHE

Diagnóstico Urbano
Equip. Recreación Pública

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. RUR. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Plano Clave:



Diagnóstico Urbano - Equip. de Recreación Pública / Leyenda	
	Río Ica
	Equipamiento de Recreación Pública

Observaciones:
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
Recomendaciones:
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.



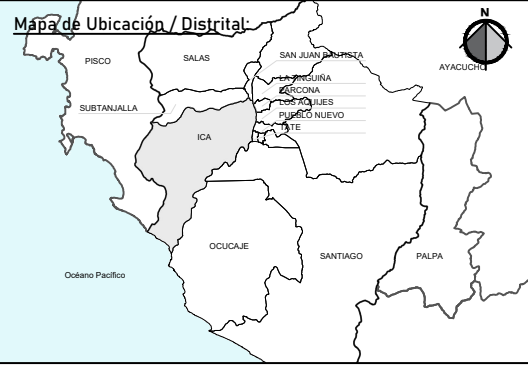
CAMPO FERIAL
El Campo Ferial cuenta con un radio de influencia de 3.5 km al predio / El Campo Ferial se ubica en la Av. Cutervo S/N Cercado de Ica



COMPLEJO DEPORTIVO DE SAN ISIDRO - IPD
El Complejo Deportivo de San Isidro del IPD cuenta con un radio de influencia de 3.5 km al predio / El Complejo Deportivo de San Isidro del IPD se ubica en la Av. Cutervo S/N Cercado de Ica

Proyecto:
**MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN**

Propietarios:
Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.						DU 01	08 09



**CENTRO COMERCIAL
MEGA PLAZA ICA**
DEPENDENCIA: PRIVADA
UBICACIÓN: AV. LOS MAESTROS S/N SECTOR SAN JOSÉ
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID



PLAZA VEA / PROMART
DEPENDENCIA: PRIVADA
UBICACIÓN: AV. MAESTROS S/N SECTOR SAN JOSE / AV.
CUTERVO S/N
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID



**CENTRO COMERCIAL
PLAZA DEL SOL**
DEPENDENCIA: PRIVADA
UBICACIÓN: AV. SAN MARTIN
NIVEL DE SERVICIO: DISTRITAL
FUENTE: SIGRID



MERCADO SANTO DOMINGO
DEPENDENCIA: COOPERATIVA PRIVADA
UBICACIÓN: AV. LOS MAESTROS S/N
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID

Plano Clave

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL
DE PREDIOS RURALES PREDIO RURAL
UBIC. RUR. PREDIO: CASMA LECHUZA
AREA HA. 4.0500 SECTOR CACHICHE

Diagnóstico Urbano Equip. Exist. Comercial

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Plano Clave:



CENTRO COMERCIAL MEGA PLAZA ICA
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de 3.2 km al predio / El Centro Comercial se ubica en la Av. Los Maestros S/N Cercado de Ica



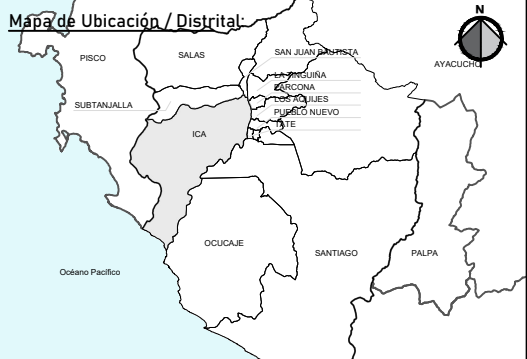
CENTRO COMERCIAL PLAZA DEL SOL
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de 4 km al predio / El Centro Comercial se ubica en la Av. San Martín S/N Cercado de Ica

Diagnóstico Urbano - Equipamiento Comercial / Leyenda	
	Río Ica
	Equipamiento de Comercio

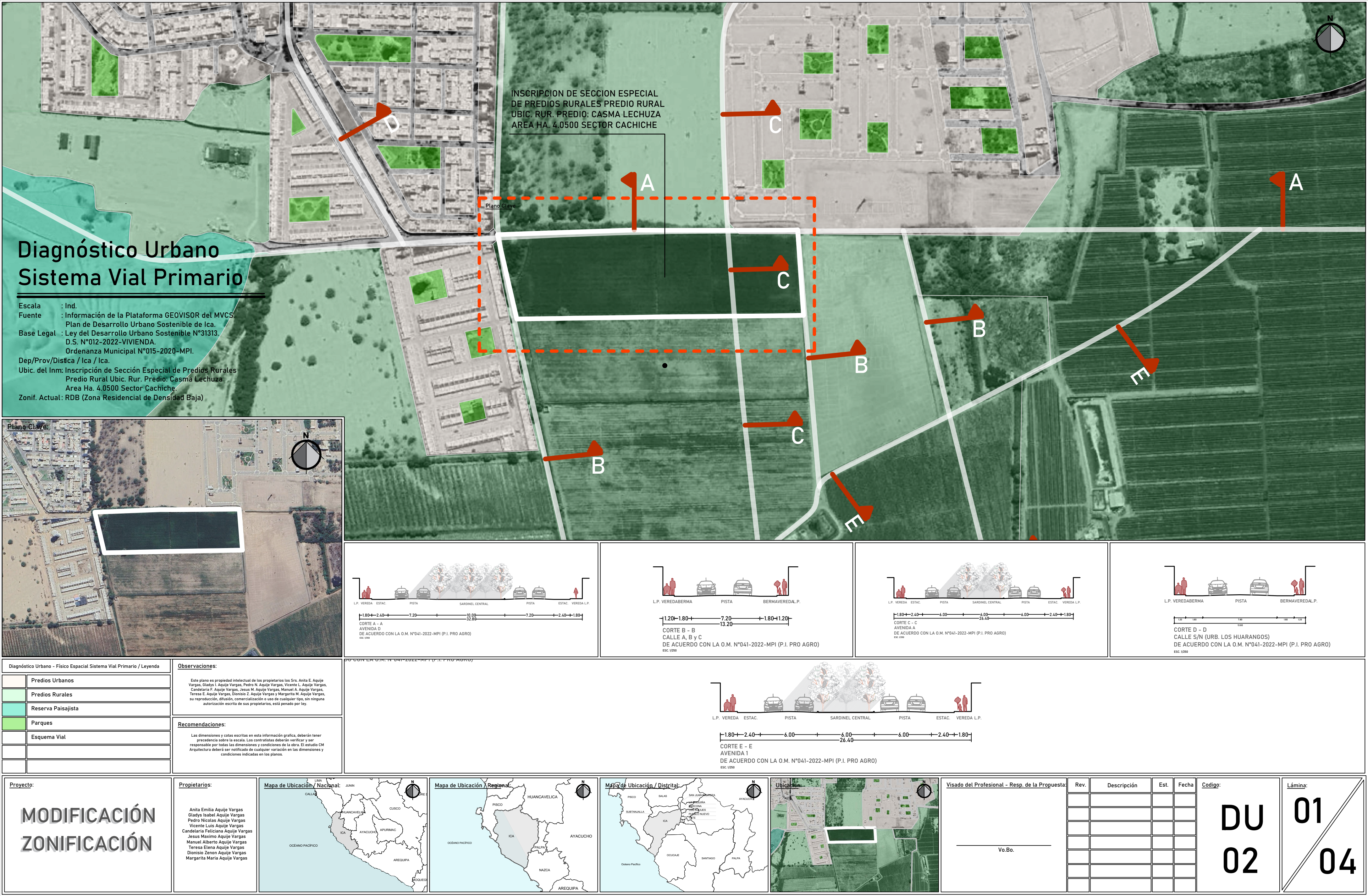
Observaciones:
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio J. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
Recomendaciones:
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

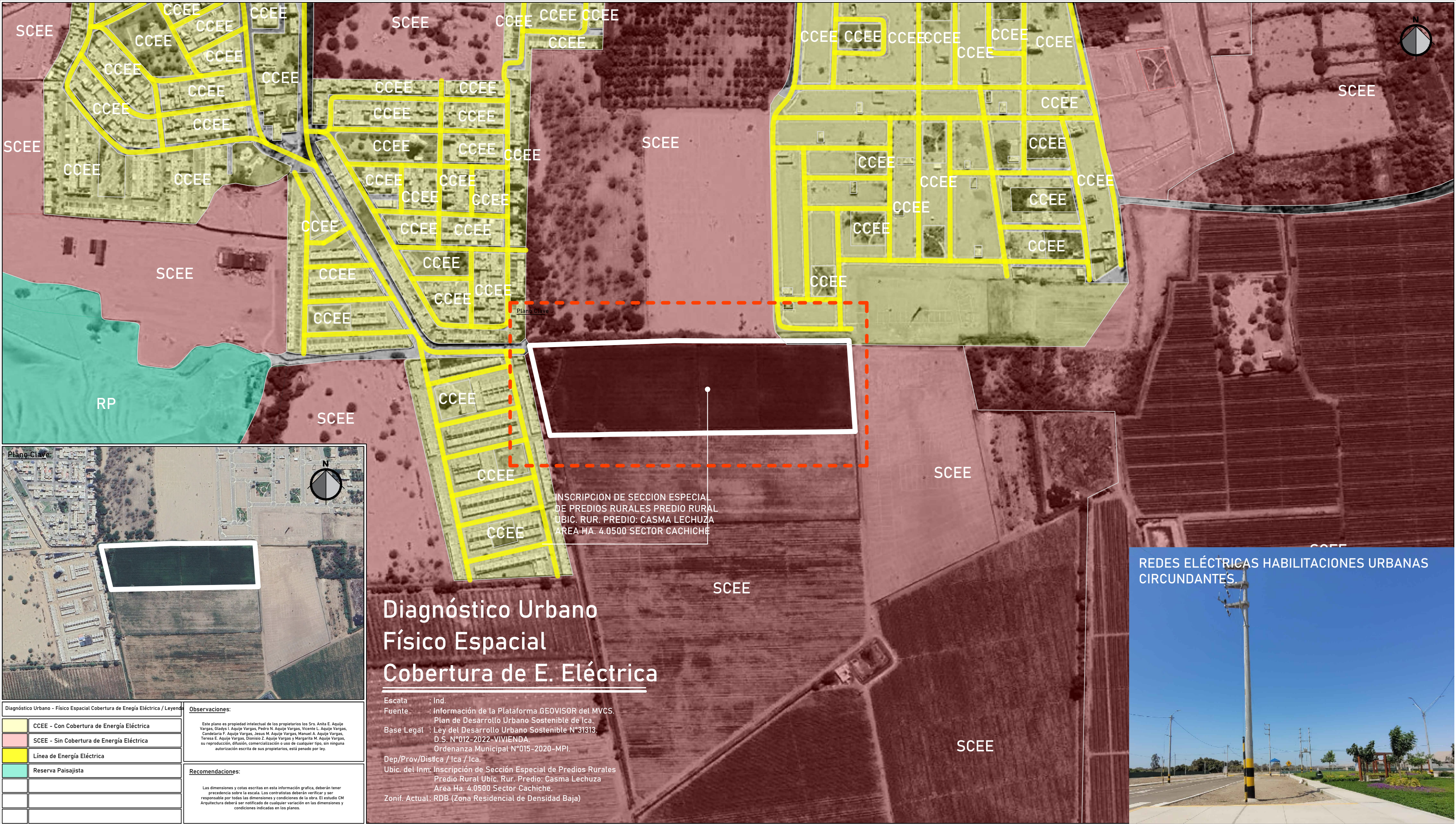
Proyecto:
**MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN**

Propietarios:
Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximino Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.						DU 01	09 09





Diagnóstico Urbano Físico Espacial Cobertura de E. Eléctrica

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cobertura de Energía Eléctrica / Leyenda	
	CCEE - Con Cobertura de Energía Eléctrica
	SCEE - Sin Cobertura de Energía Eléctrica
	Línea de Energía Eléctrica
	Reserva Paisajista
Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro M. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.	
Recomendaciones:	
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.	



Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

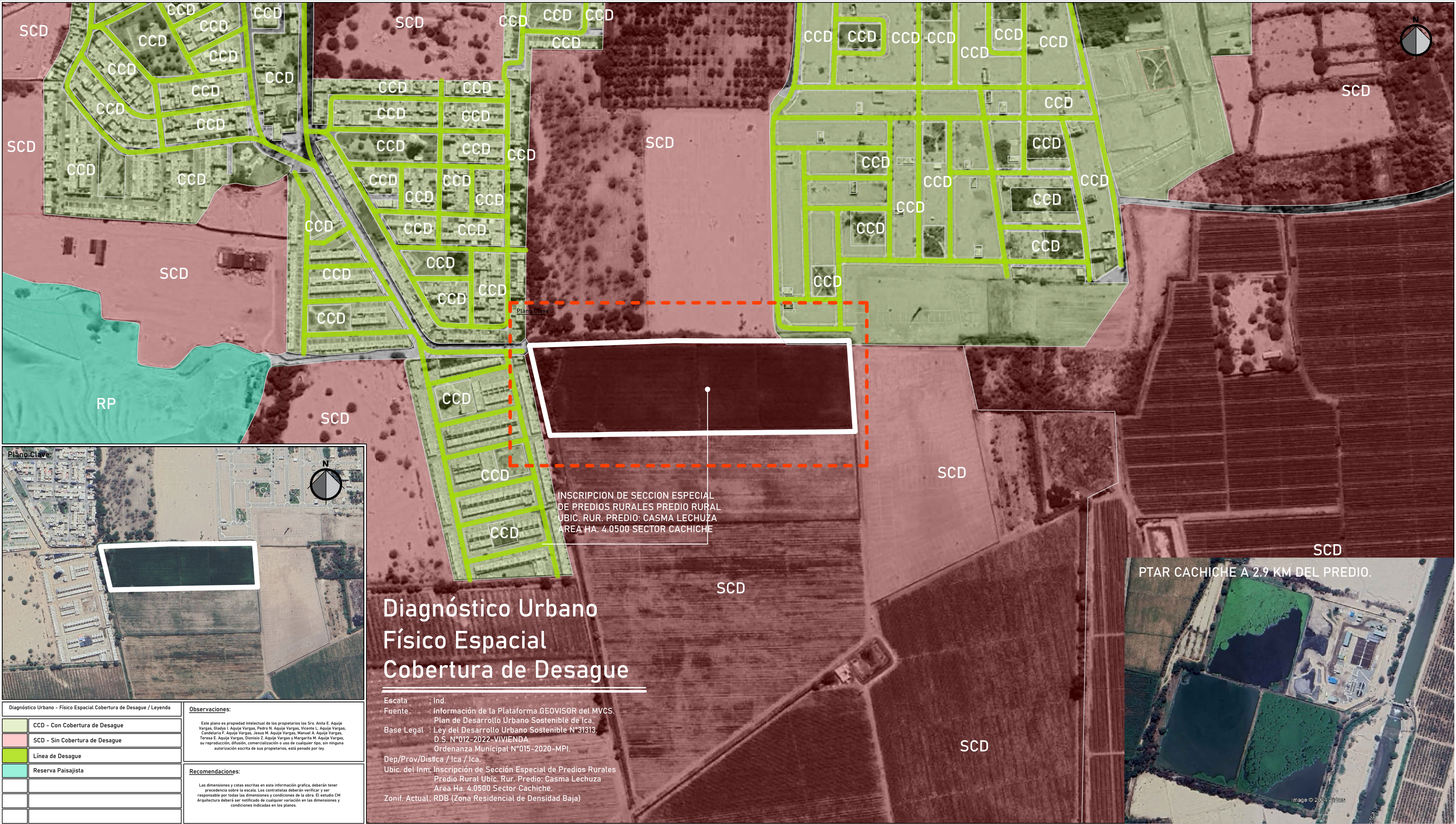
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 02

Lámina:

02 04



Diagnóstico Urbano Físico Espacial Cobertura de Desague

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cobertura de Desague / Leyenda	
CCD	Con Cobertura de Desague
SCD	Sin Cobertura de Desague
Línea de Desague	
Reserva Paisajista	

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Felician Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Rev.

Descripción

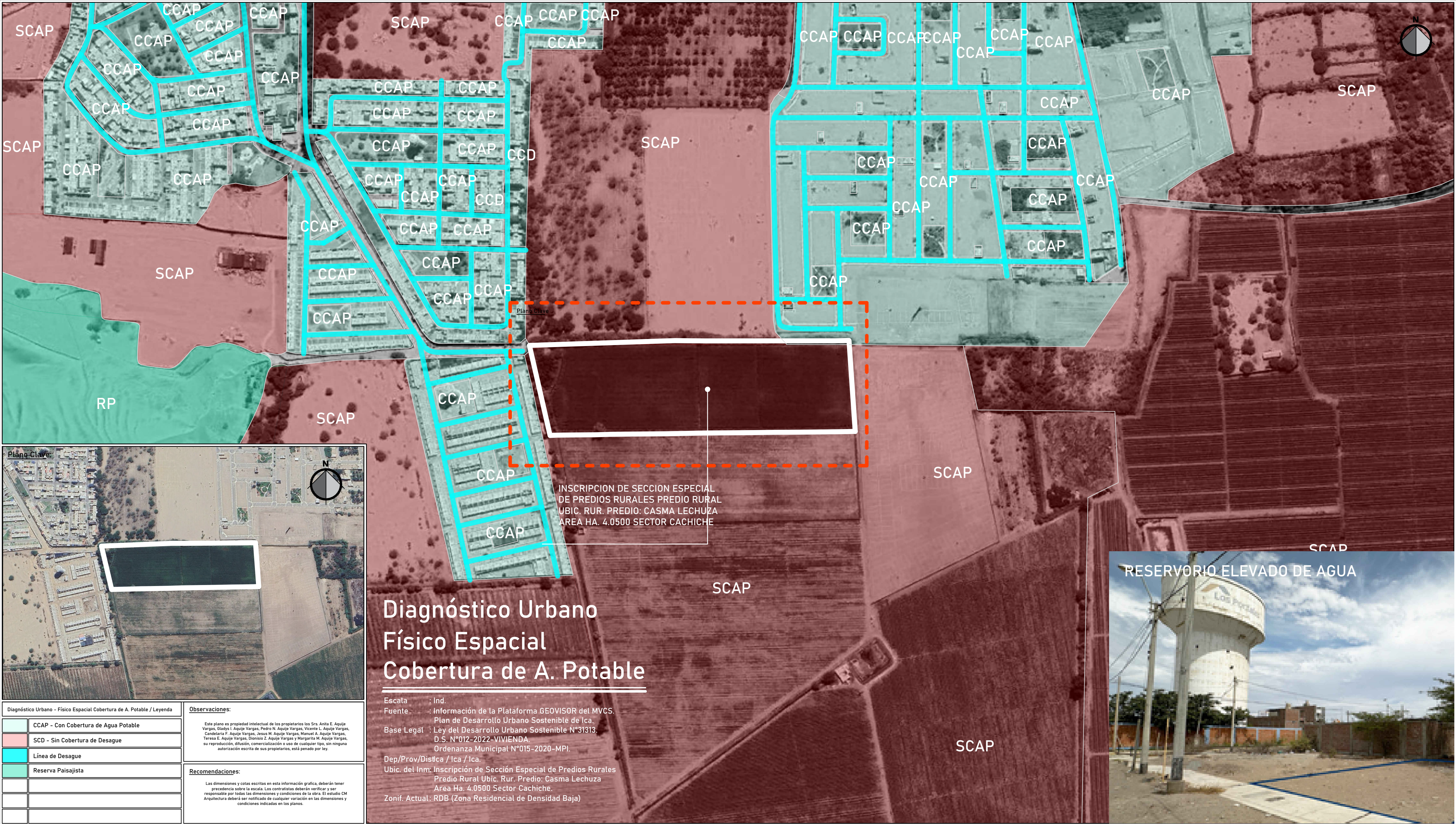
Est.

Fecha

Código:

DU 02

03 04



Diagnóstico Urbano Físico Espacial Cobertura de A. Potable

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cobertura de A. Potable / Leyenda		Observaciones:
	CCAP - Con Cobertura de Agua Potable	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	SCD - Sin Cobertura de Desagüe	
	Línea de Desagüe	
	Reserva Paisajista	
		Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Felician Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

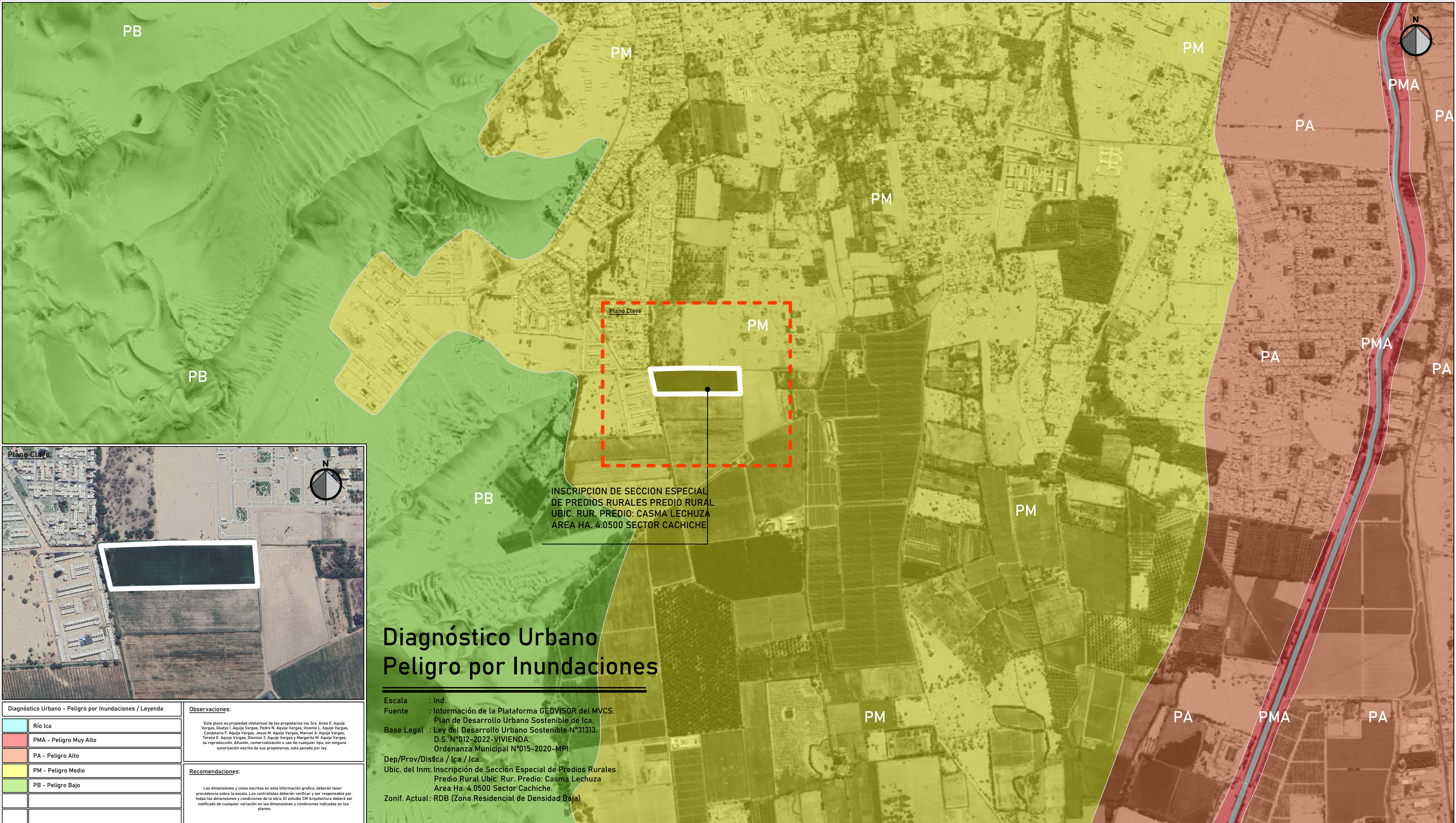
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 02

Lámina:

04 04



Diagnóstico Urbano - Peligro por Inundaciones / Leyenda	
	Río Ica
	PMA - Peligro Muy Alto
	PA - Peligro Alto
	PM - Peligro Medio
	PB - Peligro Bajo
Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.	
Recomendaciones:	
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.	

Diagnóstico Urbano Peligro por Inundaciones

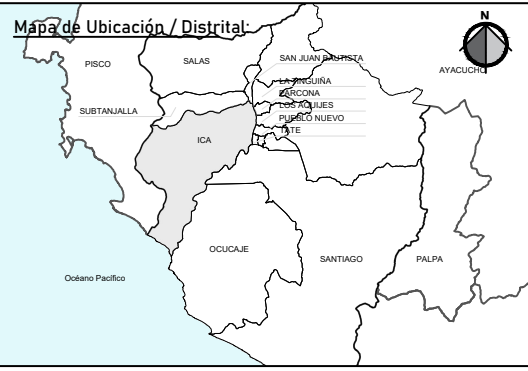
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ta / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Proyecto:

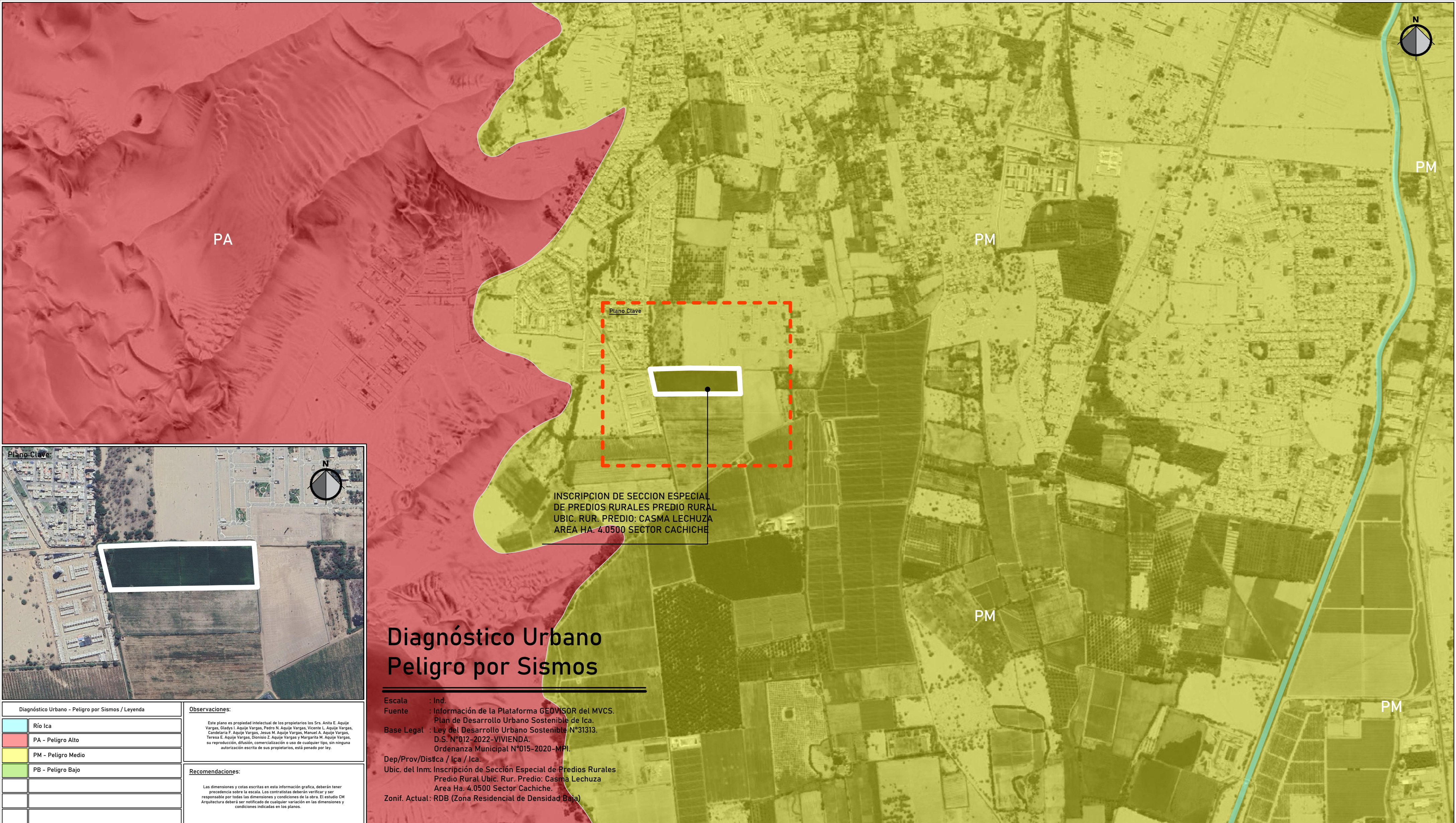
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:		Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.						DU 03	01 02



Diagnóstico Urbano - Peligro por Sismos / Leyenda	
	Río Ica
	PA - Peligro Alto
	PM - Peligro Medio
	PB - Peligro Bajo
Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.	
Recomendaciones:	
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.	

Diagnóstico Urbano Peligro por Sismos

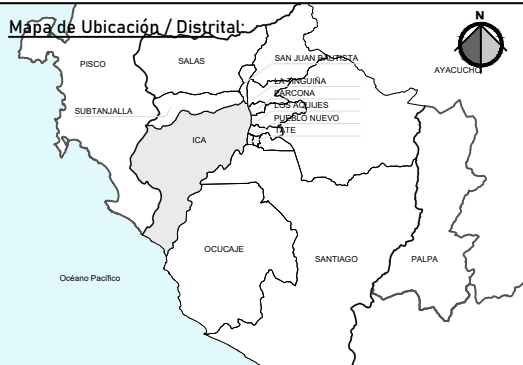
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuza
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:				Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Código:	Lámina:
Vo.Bo.								DU 03	02 02



INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO EL SAUCE / PISCO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - CERRILLOS SITIO
ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO A
SITIO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO B SITIO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUOLÓGICO HUACA
PONGO / PUEBLO NUEVO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO DE
TATE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO ICA
LA VIEJA / OCUCAJE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - QHAPAQ ÑAN PAISAJE
ARQUEOLÓGICO / OCUCAJE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - GEOGLIFOS DEL CERRO LECHUZA PAISAJE CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - CONCHAL DEL CERRO
LECHUZA PAISAJE CULTURAL
ARQUEOLÓGICO.

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE
PREDIOS RURALES PREDIO RURAL UBIC.
RUR. PREDIO: CASMA LECHUZA AREA HA.
4.0500 SECTOR CACHICHE.

DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN EN EL GEOPORTAL SIGDA DEL MINISTERIO DE CULTURA EL PREDIO NO SE SUPERPONE SOBRE ÁREA ARQUEOLÓGICA.

Plano Clave

Plano Clave



Diagnóstico Urbano Social Cultural Zona Arqueológica

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
 Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
 D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
 Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/cia / Ica / Ica.
Ubic. del Im: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
 Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuzá
 Área Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Diagnóstico Urbano - Social Cultural Zona Arqueológica / Leyenda		Observaciones: Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria T. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	Oceano	
	Provincia de Ica	
	Identificación de las Zonas Arqueológicas	
		
		Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitecta deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.
		
		
		
		

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

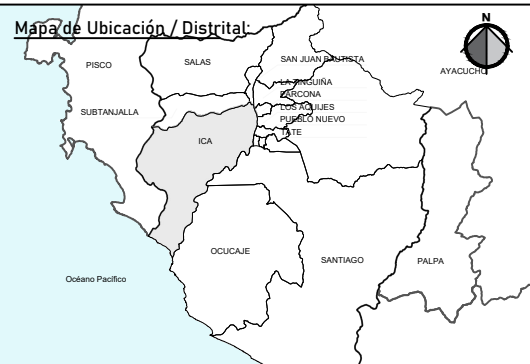
Mapa de Ubicación Nacional



Mapa de Ubicación Regional



Mapa de Ubicación / Distrital



Ubicación



Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta

Vo.Bo.

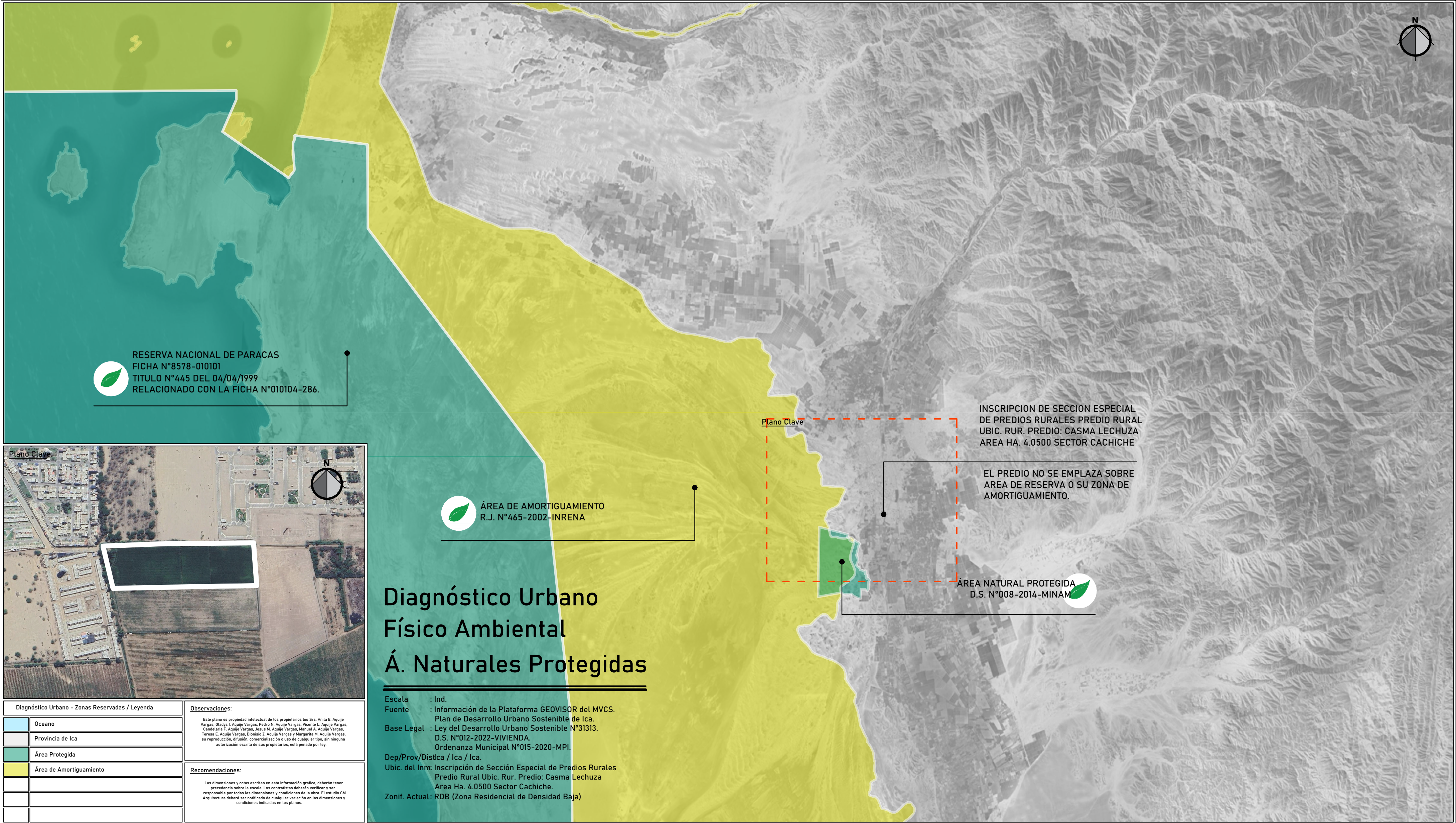
[illegible]

Codigo

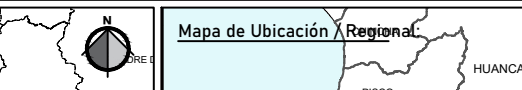
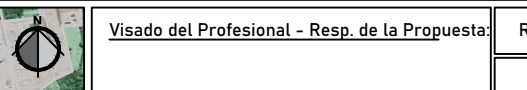
DU
04

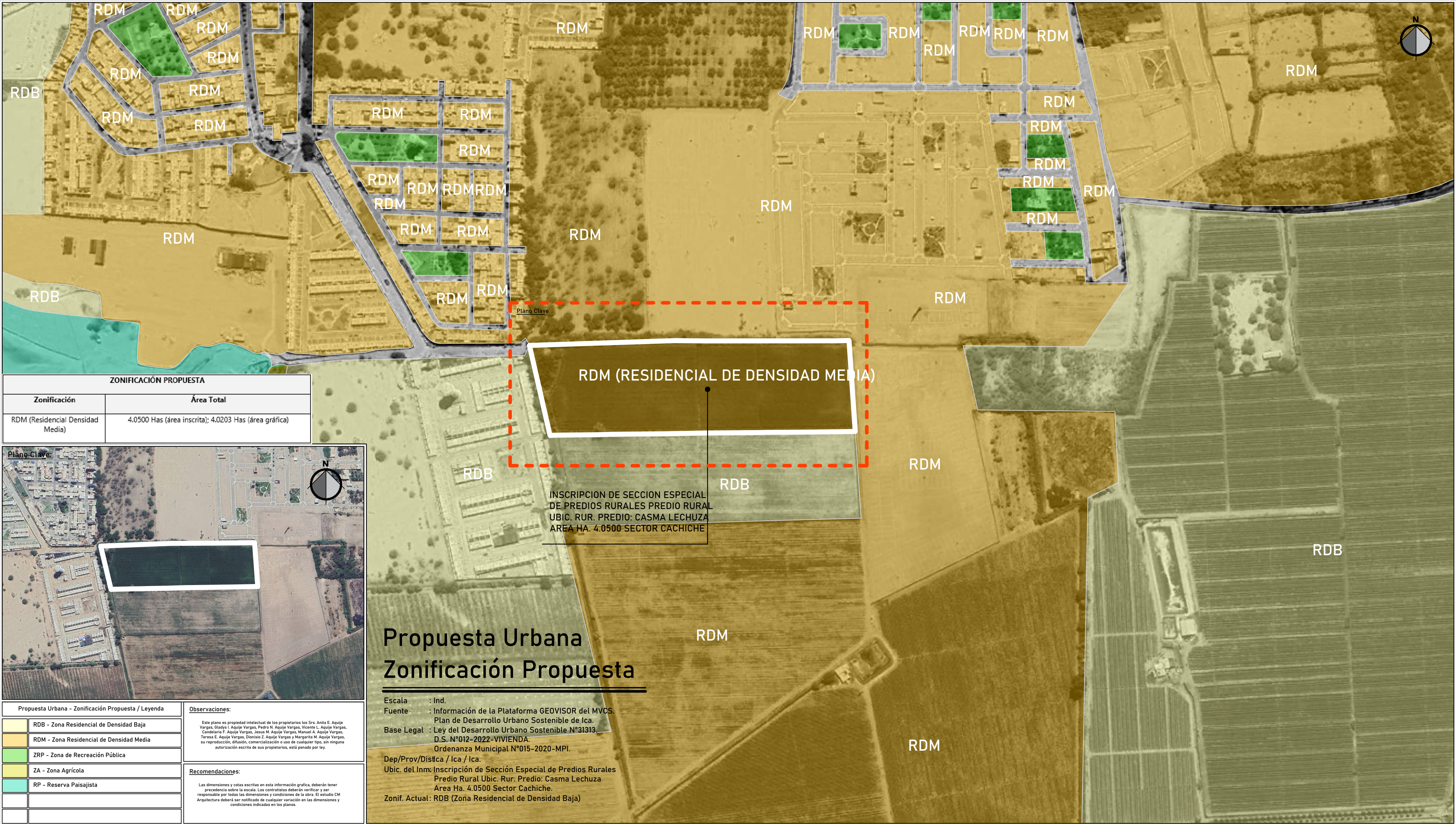
Lámina:

01 / 01



Diagnóstico Urbano - Zonas Reservadas / Leyenda		Observaciones:
	Oceano	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Sra. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro N. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria F. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	Provincia de Ica	
	Área Protegida	
	Área de Amortiguamiento	
		Recomendaciones:
		Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitecta deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto: MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN	Propietarios: Anita Emilia Aquije Vargas Gladys Isabel Aquije Vargas Pedro Nicolas Aquije Vargas Vicente Luis Aquije Vargas Candelaria Feliciano Aquije Vargas Jesus Maximo Aquije Vargas Manuel Alberto Aquije Vargas Teresa Elena Aquije Vargas Dionisio Zenon Aquije Vargas Margarita Maria Aquije Vargas	Mapa de Ubicación / Nacional: 	Mapa de Ubicación / Regional: 	Mapa de Ubicación / Distrital: 	Ubicación: 	Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta: Vo.Bo.	<table><tr><th>Rev.</th><th>Descripción</th><th>Est.</th><th>Fecha</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>	Rev.	Descripción	Est.	Fecha																													Codigo: DU05	Lámina: 0101
Rev.	Descripción	Est.	Fecha																																						



ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
RDM (Residencial Densidad Media)	4.0500 Has (área inscrita); 4.0203 Has (área gráfica)



Propuesta Urbana - Zonificación Propuesta / Leyenda	
	RDB - Zona Residencial de Densidad Baja
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	ZRP - Zona de Recreación Pública
	ZA - Zona Agrícola
	RP - Reserva Paisajista

Observaciones:
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Anita E. Aquije Vargas, Gladys I. Aquije Vargas, Pedro M. Aquije Vargas, Vicente L. Aquije Vargas, Candelaria E. Aquije Vargas, Jesus M. Aquije Vargas, Manuel A. Aquije Vargas, Teresa E. Aquije Vargas, Dionisio Z. Aquije Vargas y Margarita M. Aquije Vargas, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
Recomendaciones:
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Propuesta Urbana Zonificación Propuesta

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Predio Rural Ubic. Rur. Predio: Casma Lechuz
Area Ha. 4.0500 Sector Cachiche.
Zonif. Actual: RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Anita Emilia Aquije Vargas
Gladys Isabel Aquije Vargas
Pedro Nicolas Aquije Vargas
Vicente Luis Aquije Vargas
Candelaria Feliciano Aquije Vargas
Jesus Maximo Aquije Vargas
Manuel Alberto Aquije Vargas
Teresa Elena Aquije Vargas
Dionisio Zenon Aquije Vargas
Margarita Maria Aquije Vargas

Mapa de Ubicación / Nacional:

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

PU 01

Lámina:

01 01

