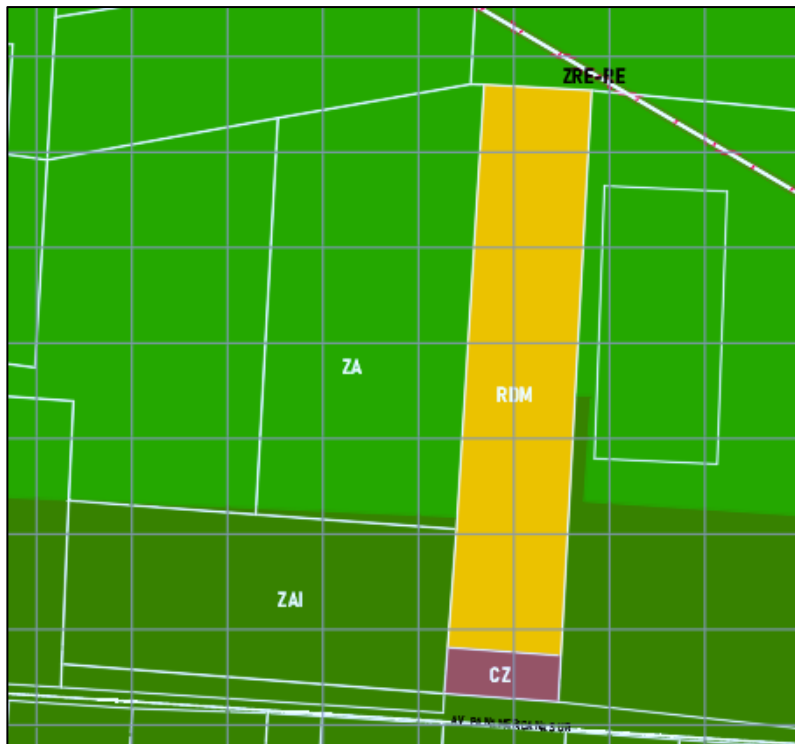


MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL (ZAI) Y ZONA AGRÍCOLA (ZA)

A

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y COMERCIO ZONAL (CZ)



UBICACIÓN

DEPARTAMENTO	: ICA
PROVINCIA	: ICA
DISTRITO	: SALAS - GUADALUPE
PREDIO	: SECCION ESPECIAL DE PREDIO RURALES, UBIC. RUR. PREDIO FUNDO LA CAPORALA, UC N° 11997

ICA, NOVIEMBRE DEL 2023

INDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	08
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	16
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	22
- Propuesta de modificación de zonificación	32
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	39
- Conclusiones	40

INTRODUCCIÓN

El constante y continuo desarrollo y desenvolvimiento de las actividades económicas y residenciales en la provincia de Ica, ha traído consigo un rápido aumento de la población y consigo una demanda por servicios y productos, relacionados a las actividades que se realizan en la provincia, así como también áreas aptas para el desarrollo residencial formal.

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

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



1. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN RESPECTIVO.

1.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : SALAS - GUADALUPE
 PREDIO : SECCION ESPECIAL DE PREDIO RURALES, UBIC. RUR.
 PREDIO FUNDO LA CAPORALA, UC N° 11997
 PROPIETARIO : INMOBILIARIA PICHIHUA S.A.

El predio está ubicado en el distrito de Salas - Guadalupe, Provincia y Departamento de Ica, el predio se encuentra en el ámbito de los nuevos desarrollos comerciales, residenciales y de usos mixtos ubicados en los lotes con frente a la carretera Panamericana Sur, siendo ese sector un área de conexión preferente entre las áreas urbanas del distrito de Salas – Guadalupe (Barrio Chino, Expansión Urbana y el cercado del distrito) con el centro de la ciudad de Ica.

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie de terreno equivale a 90.00 Has (área inscrita), 90.4840 Has (área gráfica), encerrado dentro de un perímetro de 5294.89 ml. Asimismo, los linderos y medidas perimétricas de dicha superficie se describen de la siguiente manera, de acuerdo con el cálculo gráfico:

Por El Norte. – Colinda con propiedad de terceros, partiendo del vértice P3 al vértice P4, con un tramo de 393.77 ml.

Por El Este. - Colinda con la Carretera Panamericana Sur, desde el vértice P4 al vértice P05, con un tramo de; P4-P5: 2244.67 ml.

Por El Sur. – Colinda con Panamericana Sur, del vértice P5 al vértice P1 con un tramo de P5-P1: 61.55 ml; P12-P1: 419.42 ml.

Por El Oeste. – Colinda con propiedad de terceros, desde el vértice P1 al vértice P3 con dos tramos de: P1-P2: 604.78 ml; P2-P3: 1632.24 ml.

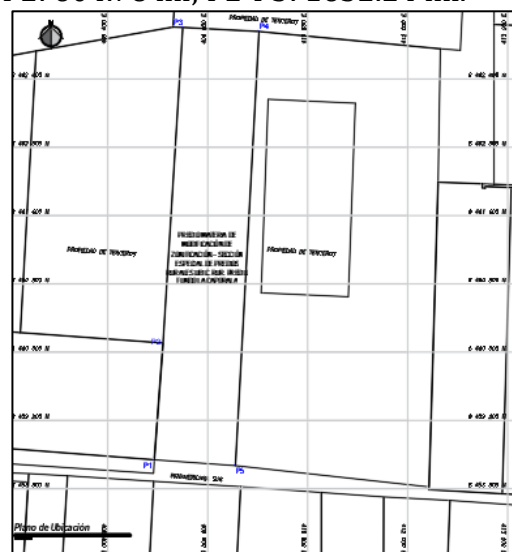


Imagen 1.- Polígono gráfico del predio.

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

- Plaza de Armas; se toma la Avenida Municipalidad, continuando por la Avenida Matías Manzanilla, girando hacia la derecha por la Av. Fernando León de Vivero y posteriormente la Carretera Panamericana Sur, cruzando el cercado del distrito de Guadalupe, recorriendo una distancia total en toda la ruta de 19.5 Km.



Imagen 2.-Referencia, frontis del predio

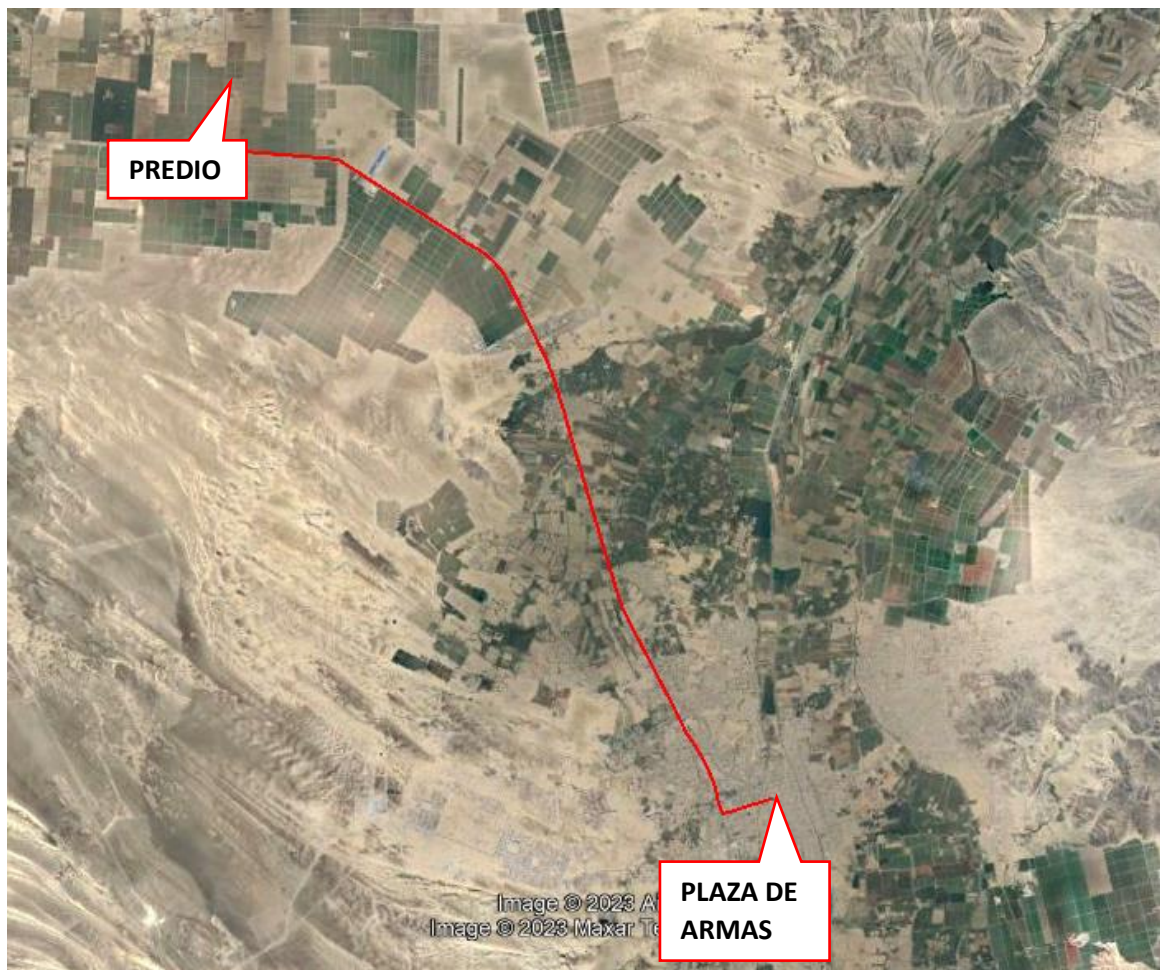


Imagen 3.-Imagen Satelital

1.2. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación de zonificación se enmarca en los procedimientos y esquema normativo contenido en la Ley 31313, su Reglamento, de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA, y el Plan de desarrollo urbano (PDU) de la provincia de Ica, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

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

De acuerdo con lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo residencial y comercial, al ser un sector de comunicación y paso entre múltiples zonas urbanas de la ciudad, con una adecuada conectividad con los núcleos urbanos consolidados de Salas Guadalupe, Subtanjalla e Ica, mediante la Carretera Panamericana Sur en todo su trayecto, por la cual se accede a equipamientos tales como: educativos, de salud, comercio, recreación entre otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de servicios básicos tanto de tipo eléctrico, como de gas, asimismo respecto a los servicios sanitarios estos serán dotados mediante infraestructura propia.

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el plano de zonificación que se comprende en el PDU de la provincia de Ica se determina que el predio posee la siguiente condición: ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL (ZAI) y ZONA AGRICOLA (ZA).

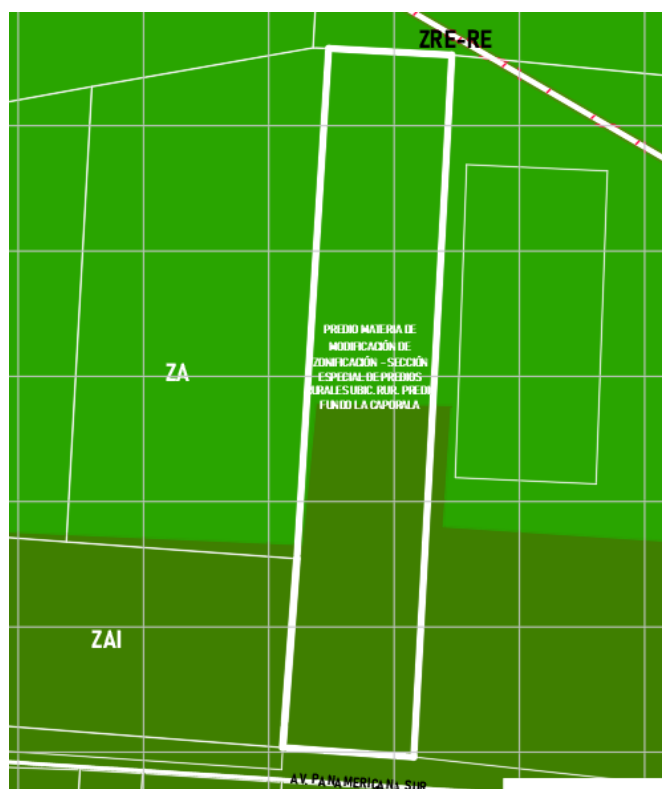


Imagen 4.-Zonificación actual

La zonificación actual del predio no permite el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter residencial y comercial en toda la extensión del predio, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de uso comercial y similares (restaurantes, estaciones de servicios, venta al por menor) entre otros y poseer un amplio frente hacia la carretera Panamericana Sur y en el tramo intermedio entre núcleos urbanos consolidados.

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

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

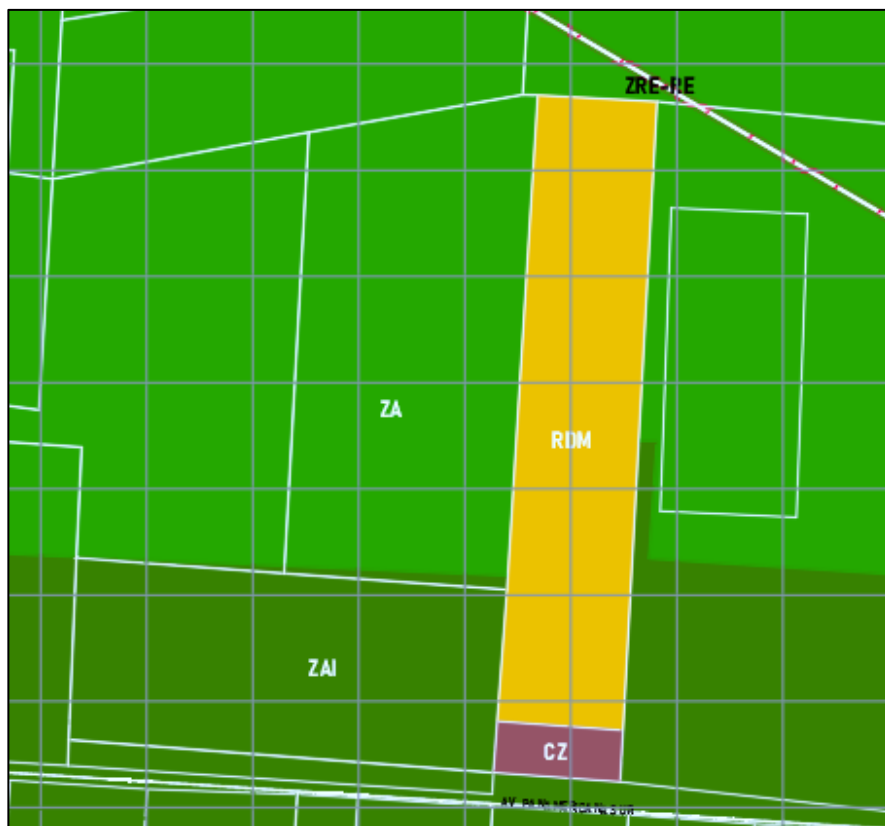


Imagen 5.-Zonificación Propuesta

Los límites del área materia de la propuesta de modificación de zonificación, se adecúan a lo previsto en el artículo 116.3, ítem 1 del reglamento, de donde se tomarán las vías existentes (Carretera Panamericana Sur), y las vías proyectadas dentro de la futura habilitación de tipo residencial y comercial, que se desarrollarán en el contorno de la habilitación, no proyectándose la zonificación propuesta a los predios contiguos. Tomando en cuenta la categoría de vía nacional que corresponde a la Panamericana Sur. Tal como se puede tomar de referencia en los siguientes gráficos:

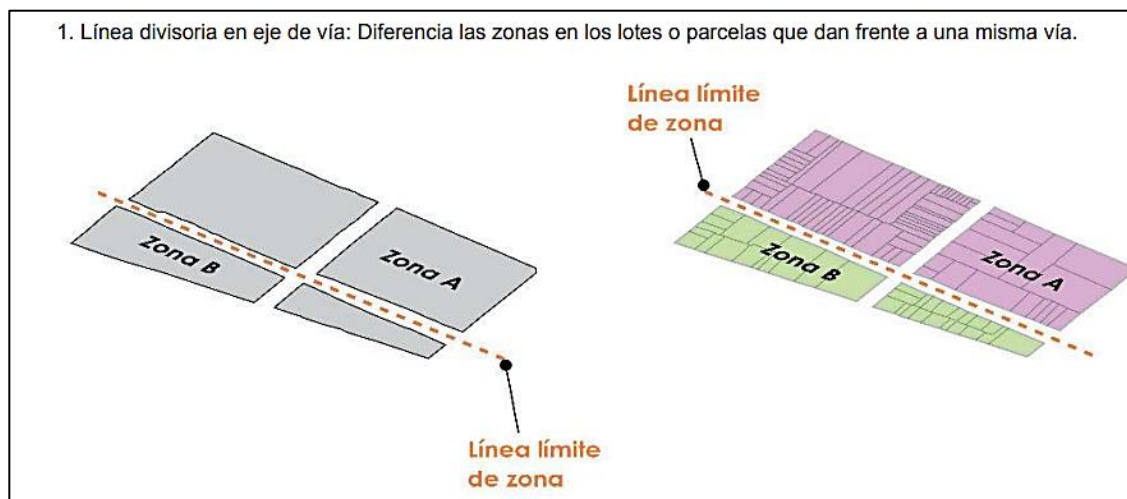


Imagen 6.-Esquema de línea límite de zona, propuesta para el proyecto.

2. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1. MARCO LEGAL

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

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

“4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.

5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.”

LEY Nº 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 37. Modificación de la zonificación

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en

el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

2.2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES EN EL MARCO DEL PDU VIGENTE:

2.2.1. 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”

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

Imagen 7.-Esquema de Objetivos. 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 Específica tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de estos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Imagen 8.-Desarrollo de Proyecto de vivienda social

Objetivo Estratégico Específico 2:

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

Objetivo Estratégico Específico 3:

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

Objetivo Estratégico Específico 4:

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas en la ciudad de Ica y sus distritos colindantes, puesto que una zonificación de tipo comercial permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos residenciales que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

2.2.2. 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 distrito de Salas Guadalupe, con frente a la carretera Panamericana Sur, 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 de la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y comercial en todo el eje de la Panamericana Sur donde se han desarrollado actividades urbanas y conexas.

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 el distrito de Sala Guadalupe, 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 Panamericana Sur, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana del distrito de Salas - Guadalupe, 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.



Imagen 9.- Imagen satelital – Sector urbano colindante a predio.

1.1. 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.

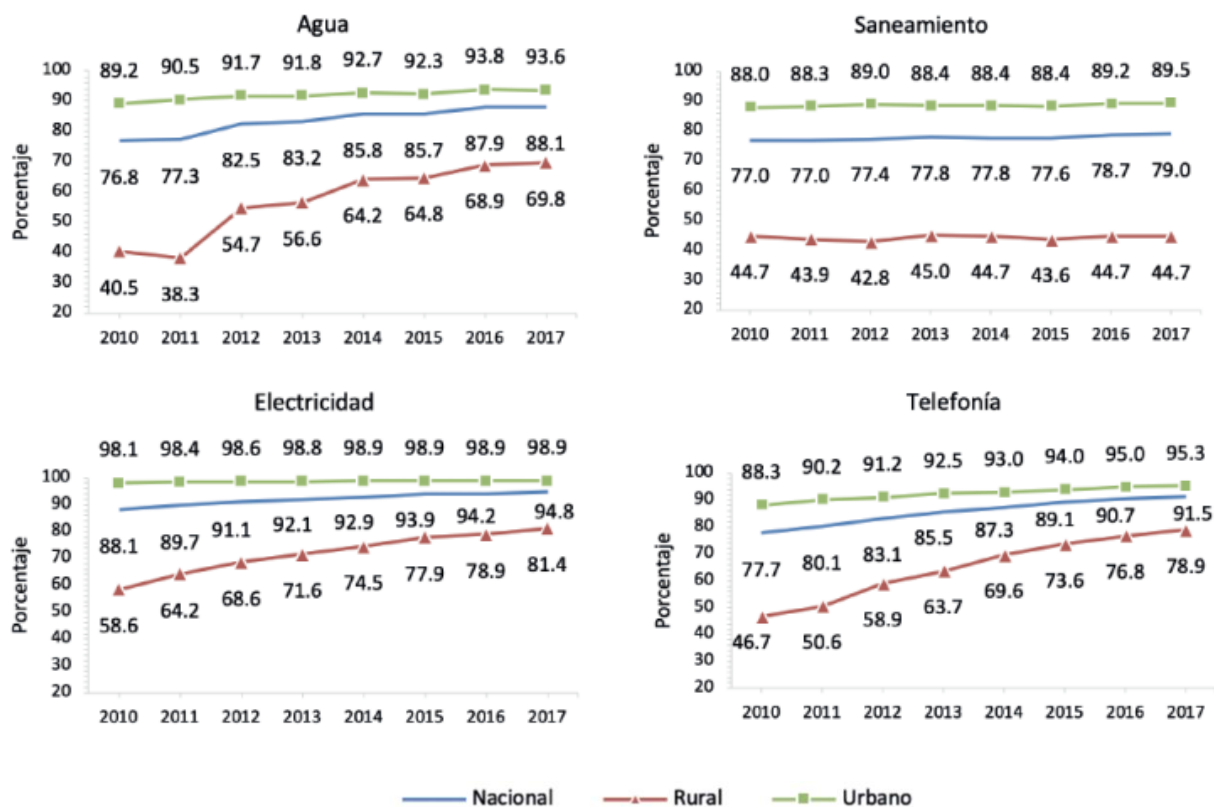
La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

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

Imagen 10.- Cuadro de 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.

Gráfico 1: Evolución del porcentaje de hogares con acceso a servicios básicos en el Perú entre los años 2010 y 2017



Elaboración: MIDIS – DGSE.

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

Imagen 11.- Evolución del porcentaje de déficit de servicios básicos. Fuente: ENAHO.

La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de acceso a suelo apto para desarrollos comerciales en el marco de la legalidad, con el respectivo acceso a los servicios básicos y mejoras viales, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

La necesidad de espacios formales para el desarrollo de actividades productivas y de comercio se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe la importante participación en la estructura del PBI que representan las actividades comerciales con un 8.5 % y la de Otros servicios con un 13.1 %

Ica: Valor Agregado Bruto 2021
Valores a precios constantes de 2007
(Miles de soles)

Actividades	VAB	Estructura %	Crecimiento promedio anual 2011-2021
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	2 725 132	14,0	5,0
Pesca y Acuicultura	140 933	0,7	-9,0
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3 596 629	18,5	8,2
Manufactura	3 790 464	19,5	1,5
Electricidad, Gas y Agua	314 863	1,6	10,2
Construcción	2 255 676	11,6	5,8
Comercio	1 648 655	8,5	3,8
Transporte, Almacén, Correo y Mensajería	991 763	5,1	2,2
Alojamiento y Restaurantes	180 601	0,9	-0,1
Telecomunicaciones y otros Serv. de Información	649 284	3,3	10,2
Administración Pública y Defensa	597 019	3,1	4,2
Otros Servicios	2 543 816	13,1	3,6
Valor Agregado Bruto	19 434 835	100,0	4,2

Fuente: INEI

Elaboración: BCRP, Sucursal Huancayo. Dpto. Estudios Económicos.

Imagen 12.- Composición del PBI región de Ica.

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.

3. LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

3.1. PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES – ZONA DE ESTUDIO

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

Referente a la zonificación asignada al sector, esta posee la zonificación de Agrícola Industrial y Agrícola, mientras que en las zonas urbanas más cercanas existen zonificaciones de tipo comercial, agrícola, vivienda taller, recreación pública, entre otras.



Imagen 13.-Densidad Urbana



Imagen 14.-Entorno inmediato

Conforme a la estructuración de los sectores urbanos definido en el Plan de Desarrollo Urbano, el predio materia del proyecto de modificación de zonificación se ubica en el ámbito del Sector 9.

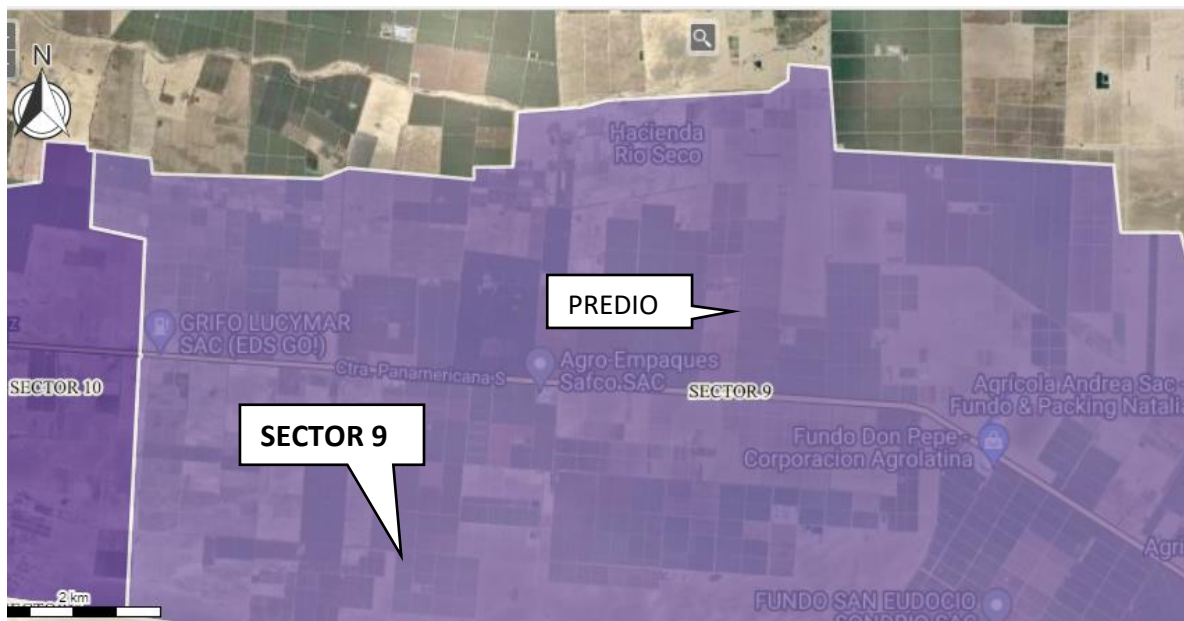


Imagen 15.-Sectores Urbanos.

De acuerdo con el PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación se distribuye en el rango de 68.85 Hab/Ha. a 86.46 Hab/Ha.

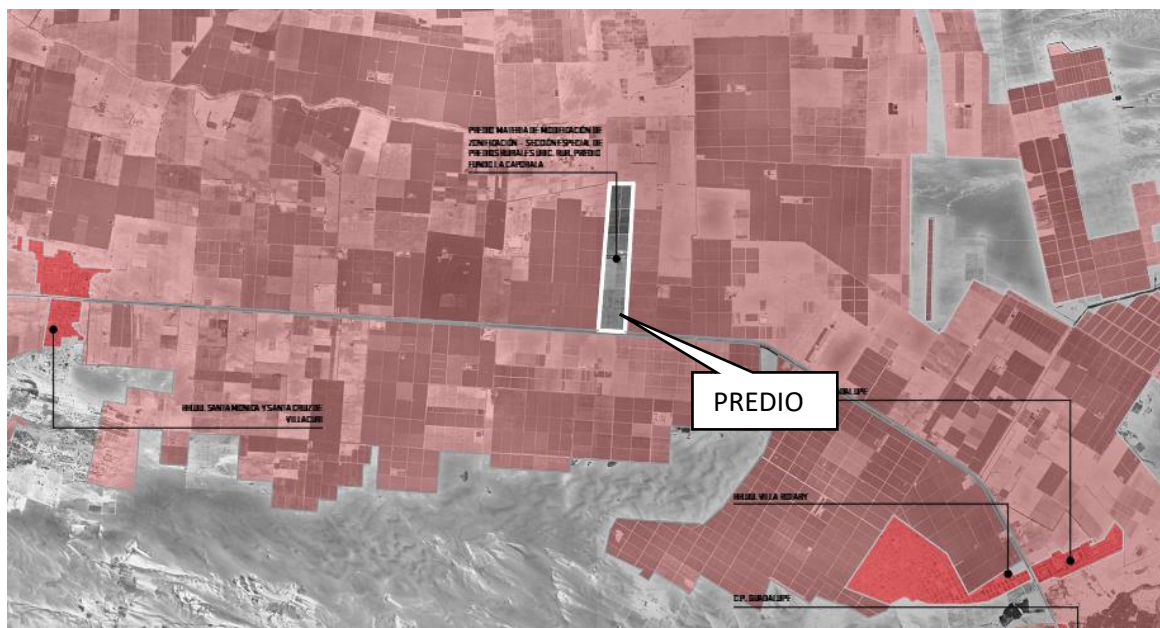


Imagen 16.-Densidad Urbana

3.2. EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO

Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede corroborar el gran desarrollo y dinamica que ha venido aconteciendo en el sector cercano al predio materia de la modificación de zonificación, especialmente relacionado a la construcción de la nueva calzada de la carretera Panamericana Sur, de habilitaciones

urbanas y edificaciones de carácter comercial y de agroindustria, así como nuevos equipamientos Urbanos.



Imagen 17.-Imagen satelital año 2003.

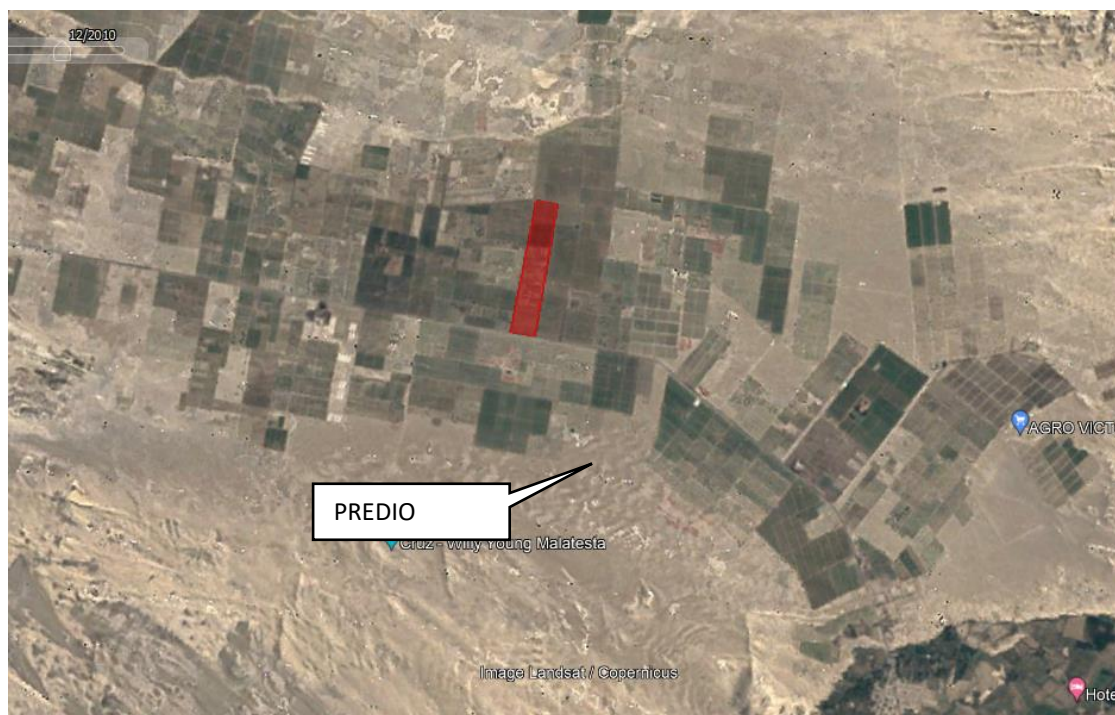


Imagen 18.-Imagen satelital año 2010



Imagen 19.-Imagen satelital año 2015



Imagen 20.-Imagen satelital año 2023

Tal como se puede visualizar el predio se encuentra en el ámbito del desarrollo de nuevas zonas urbanas como lo son los sectores de Barrio Chino y Expansión Guadalupe, también es notorio el desarrollo de infraestructuras destinadas a

servicios de agroindustria y comercio como estaciones de servicio y restaurantes, y en complemento infraestructura para actividad turística.



Imagen 21.-Concesionarias de vehículos

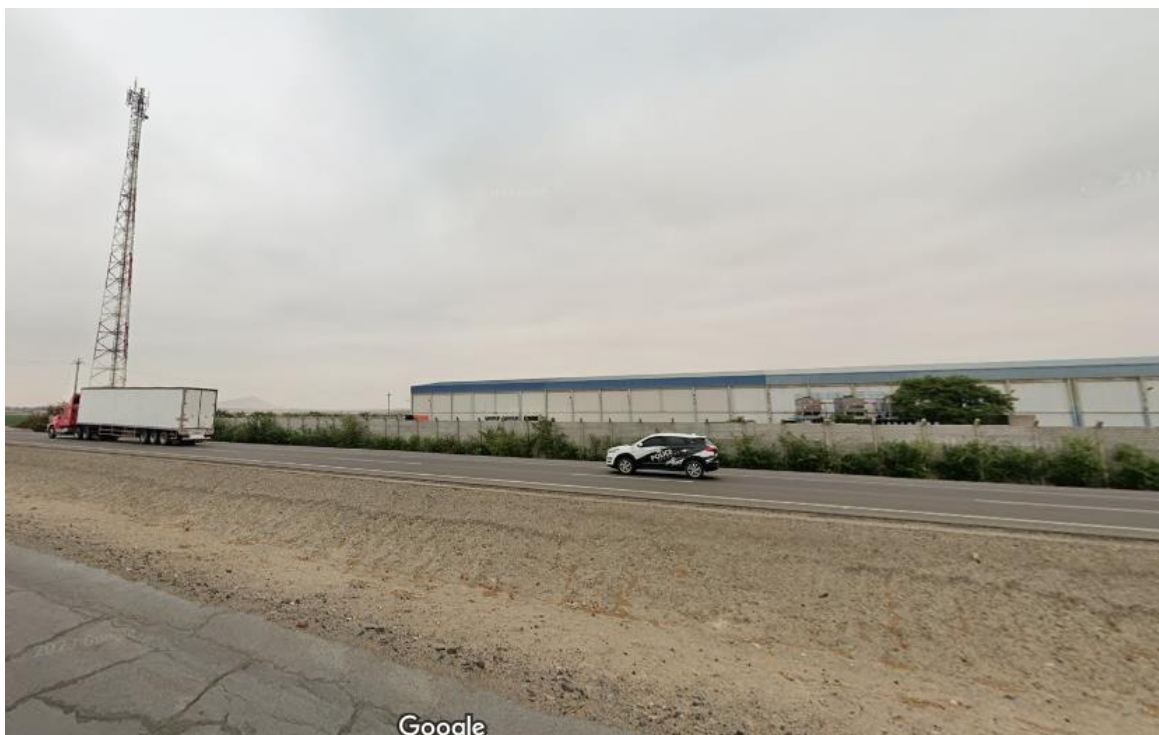


Imagen 22.-Restaurantes, estaciones de servicios.

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

4.1. TRANSPORTE Y VIALIDAD

El sector donde se enmarcan el predio materia de la propuesta tiene como vía principal de acceso a la Carretera Panamericana Sur, la cual se ubica hacia lado sur del predio.

Respecto a las líneas y sistema de transporte público, se tiene que por la Carretera Panamericana Sur circulan múltiples líneas de servicio colectivo, así como rutas de buses que interconectan los sectores urbanos de Salas – Guadalupe con el centro de Ica, en complemento circula servicio de transporte taxi y vehículos privados.

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, tales como el ingreso principal al Sector Barrio Chino, Peaje, Acceso a Sector de Expansión Urbana y el cercado del distrito de Guadalupe.

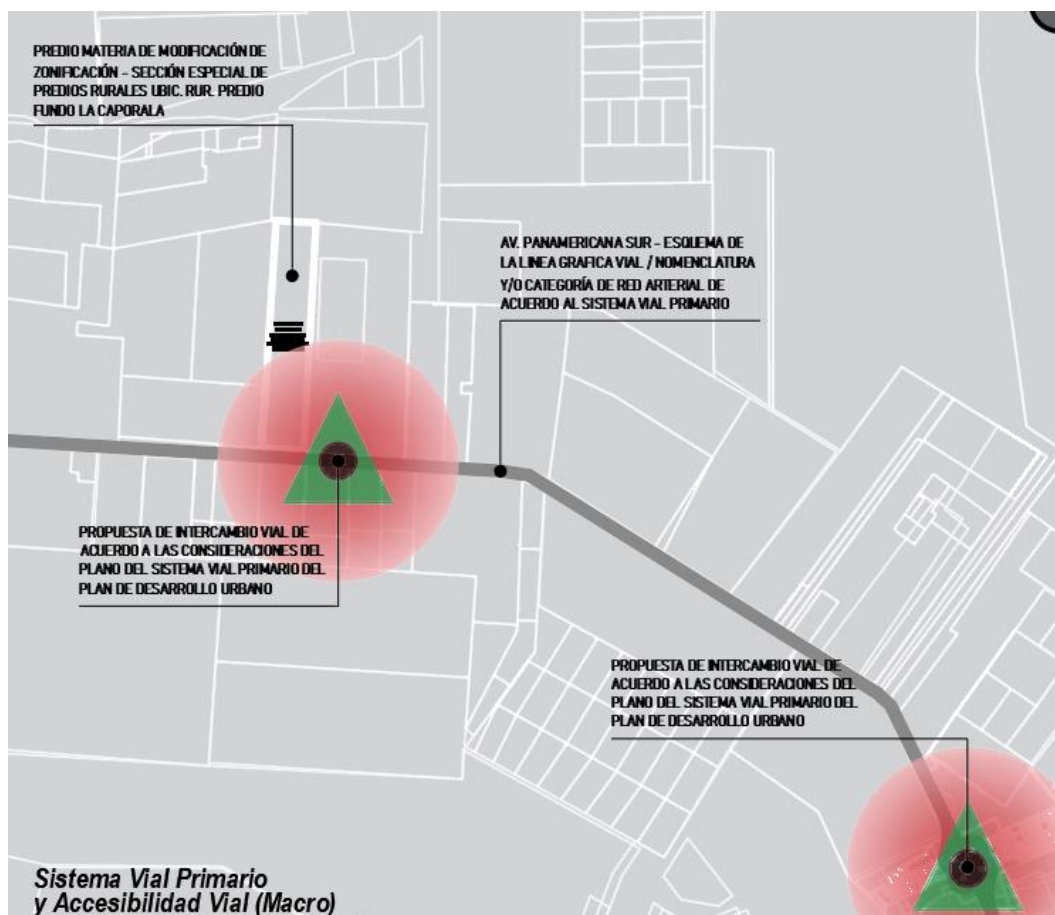


Imagen 23.-Vialidad y Paraderos

4.2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: RESIDUOS SOLIDOS

De acuerdo con la recopilación de información realizada con la Municipalidad distrital de Salas Guadalupe. Se tiene que dicha entidad administra el recojo, limpieza pública y disposición de los residuos sólidos en la jurisdicción, el cual a la actualidad tiene cobertura en los puntos urbanos de importancia en el distrito, tomando en cuenta que la Panamericana Sur se constituye como la vía de tránsito prioritaria para el desarrollo de este servicio.



Imagen 24.-Ruta del servicio de recolección de residuos solidos entre el predio y relleno sanitario.

4.3. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION

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

- I.E Nº22333 GENERAL JUAN JOSE SALAS BERNALES (PRIMARIA / ESTATAL)
- I.E Nº540 (INICIAL - JARDIN / ESTATAL)
- I.E Nº140 (INICIAL - JARDIN / ESTATAL)
- I.E Nº22729 (PRIMARIA / ESTATAL)
- I.E Nº504 (INICIAL - JARDIN / ESTATAL)
- I.E VIRGEN DE GUADALUPE (INICIAL - JARDIN / PRIVADA)
- I.E Nº22661 JUAN DONAIRE VIZARRETA (PRIMARIA / ESTATAL)
- I.E Nº85 (INICIAL - JARDIN / ESTATAL)
- I.E FE Y ALEGRIA 70 (SECUNDARIA / ESTATAL)



Imagen 25.-Equipamiento Educativo destacado.

4.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

En el Sector materia de la evaluación se pueden destacar como equipamientos de mayor relevancia y cercanía los centros de salud de los distritos de Subtanjalla y Salas – Guadalupe.

Asimismo, en el sector colindante del distrito de Ica, se emplazan los otros 4 principales establecimientos de salud de la provincia Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández Mendoza, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, Hospital Socorro dichos establecimientos poseen una cobertura a toda la provincia de Ica.

Equipamientos destacados en el sector:

- Establecimiento de salud de Pampa de Villacuri.
- Establecimiento de Salud de Guadalupe
- Establecimiento de Salud Cerro Prieto

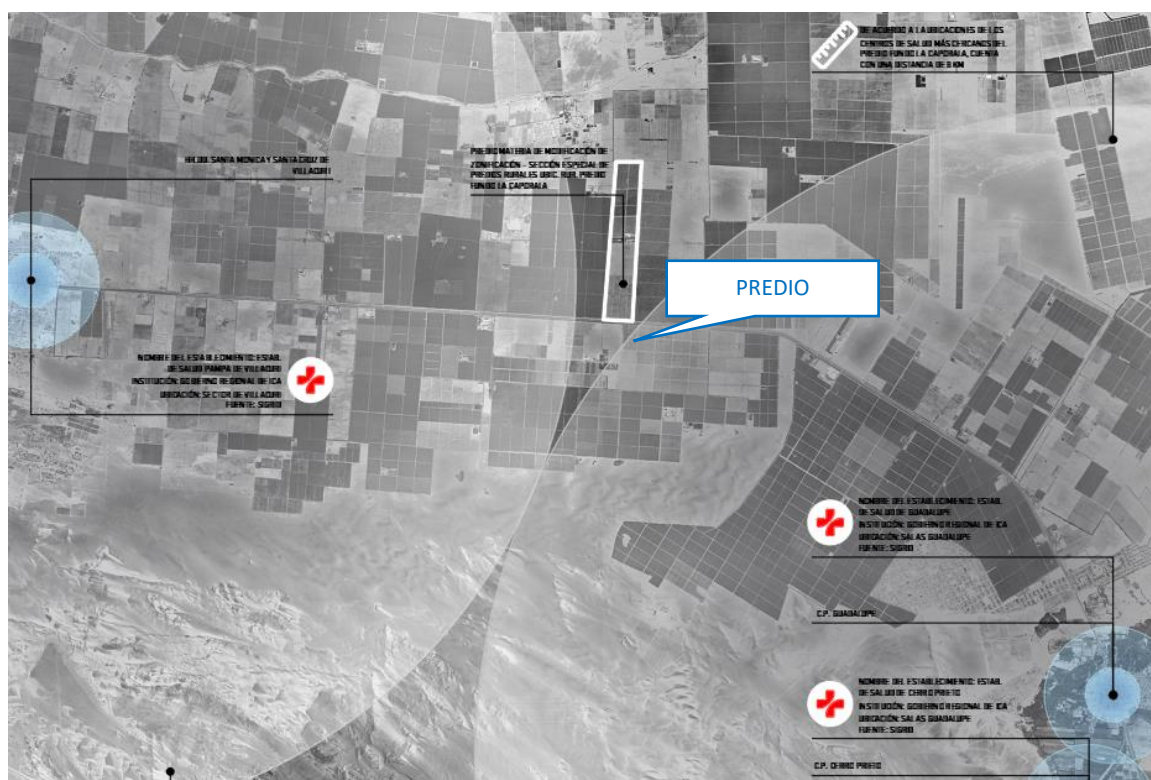


Imagen 26.-Equipamientos de Salud.

4.5. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACIÓN

En el ámbito del sector, se pueden destacar dos zonas cercanas al predio materia de la modificación de zonificación que poseen equipamientos de tipo recreación, tales como el sector La Expansión y el cercado de Guadalupe, donde se cuenta con parques y áreas verdes, destacando la Plaza de armas del distrito y otros parques producto de los procesos de lotización en el sector, es preciso indicar además que aun la zona presenta déficit de aportes de recreación pública en m² por habitante, considerando que el presente proyecto generaría una mayor dotación de equipamientos de recreación pública en beneficio de la población del distrito.



Imagen 27.-Equipamientos de Recreación.



Imagen 28.-Parque sector la Expansión.

4.6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: COMERCIO Y SERVICIOS.

Conforme se ha venido desarrollando el desarrollo inmobiliario en los sectores aledaños al predio, se ha diversificado la oferta comercial de la zona, contando en la actualidad con servicios de Minimarkets, restaurantes, hospedajes, estaciones de servicio y otros de carácter comercial, adicionalmente equipamientos de mayor envergadura como empresas de manufactura, agroindustriales



Imagen 29-Comercios Relevantes en el Sector (Hospedaje y estaciones de servicio)



Imagen 30-Infraestructura para agroindustria.

4.7. DOTACION DE EQUIPAMIENTOS OTROS USOS

De acuerdo a lo expuesto en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, la zonificación Otros Usos (OU) corresponde a: “Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.” De lo anterior, podemos identificar en las zonas cercanas al proyecto equipamientos tales como: Comisaria de Guadalupe y del Peaje, iglesia del distrito, local institucional de la Municipalidad de Salas, estadio del distrito, así como la infraestructura para la dotación de servicios básicos.

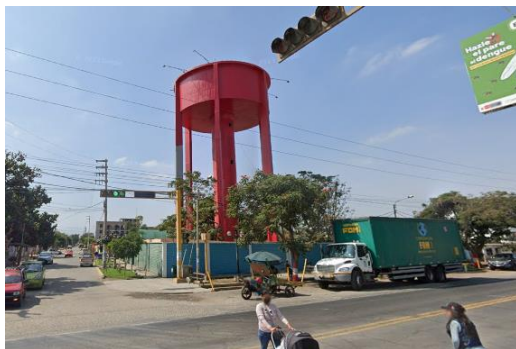


Imagen 31.-Esquema de Equipamientos Urbanos – Otros Usos.

4.8. ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

- ENERGÍA ELÉCTRICA.

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria COELVISAC, cuyas líneas de media tensión, cruzan por la Carretera Panamericana Sur (frontis del predio), dichas líneas abastecen parte de las áreas urbanas del distrito, así como todo el sector de Villacurí.

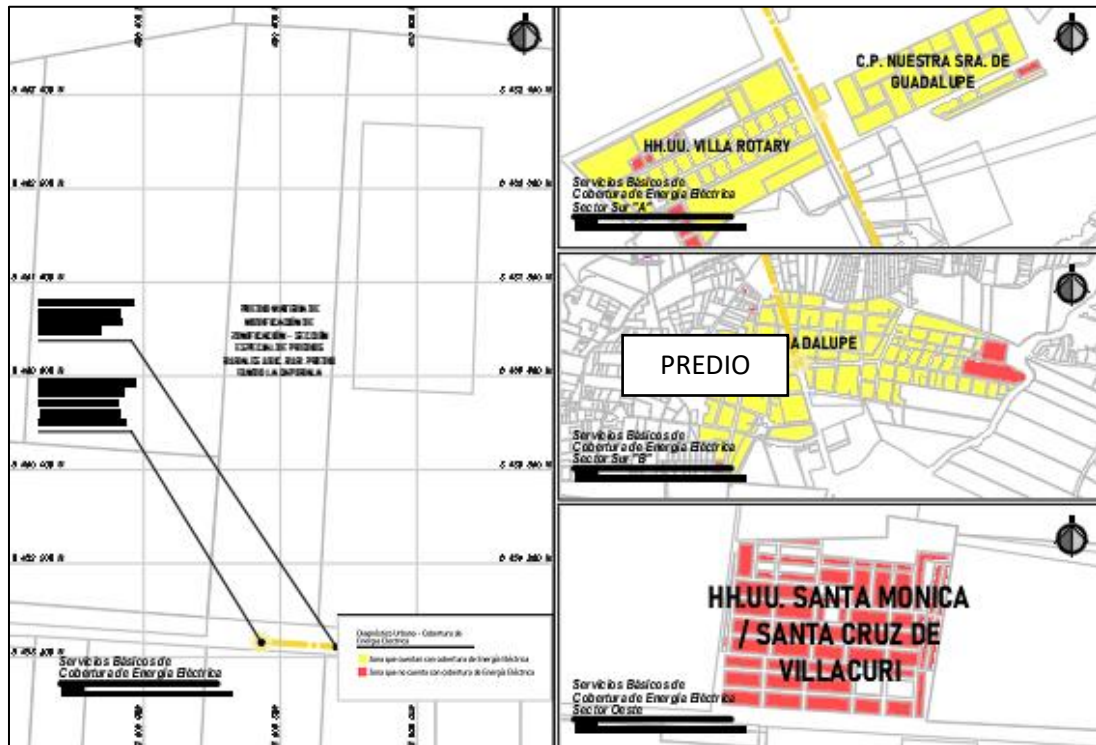


Imagen 32.-Esquema de cobertura de servicio eléctrico.



Imagen 33.-Líneas de media tensión frontis del predio.

- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de la Municipalidad Distrital de Salas Guadalupe, la cual abastece los sectores urbanos del distrito mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios, entre los cuales destacan los emplazados en el C.P. de Guadalupe, sector Expansión y Barrio Chino, es preciso indicar que el desarrollo a detalle de los proyectos para dotación de agua potable y alcantarillado en el sector dependerán de lo dispuesto en los documentos de factibilidad que serán tramitados en el marco del desarrollo de las habilitaciones urbanas. Es importante mencionar además que sobre el predio consta la siguiente documentación sobre los derechos de uso de agua:

- **REGISTRO ADMINISTRATIVO DE DERECHO DE USO DE AGUA / IRHS-11.01.08-1209**
- **REGISTRO ADMINISTRATIVO DE DERECHO DE USO DE AGUA / IRHS-11.01.08-1210**



Imagen 34.-Reservorios Sector Barrio Chino

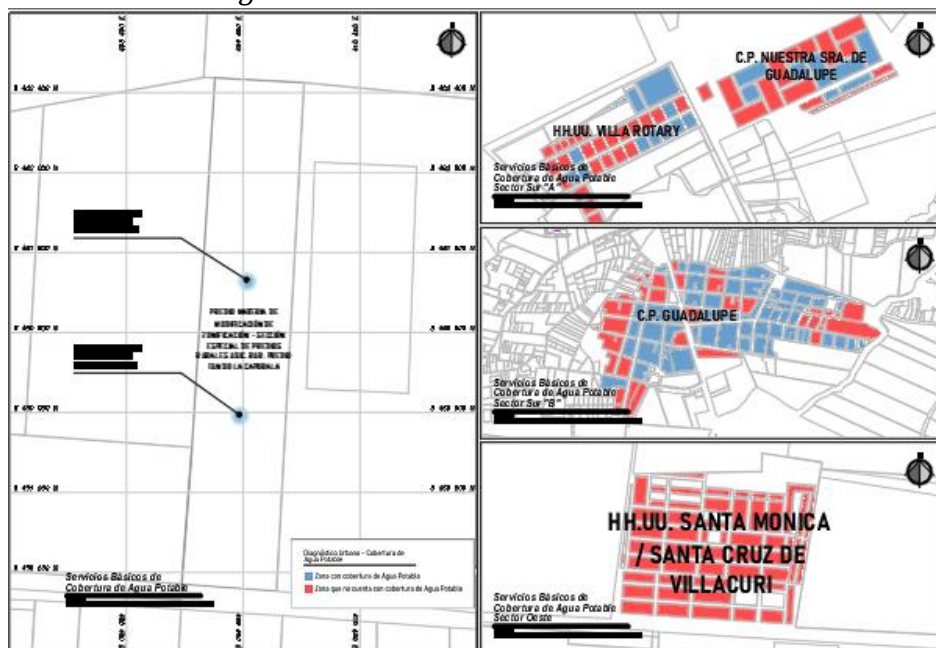


Imagen 35.-Esquema de cobertura del servicio de agua potable.

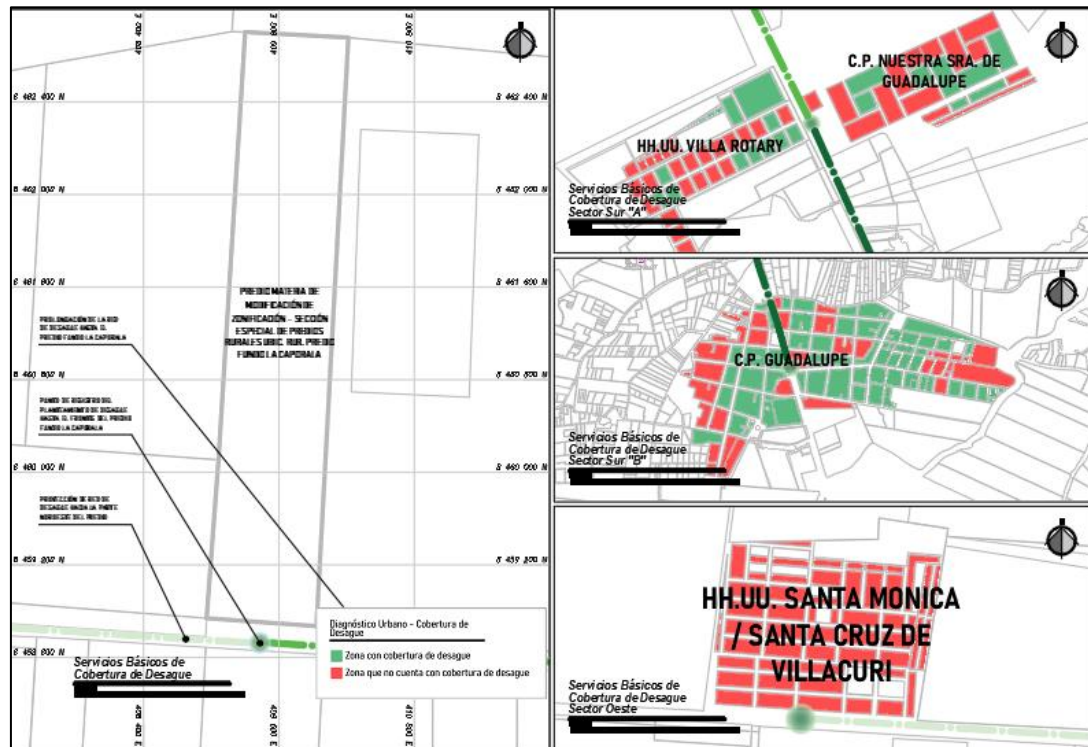


Imagen 36.-Esquema de cobertura del servicio de agua potable.

4.9. PELIGROS POR SISMO E INUNDACION

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona de peligros bajos por inundación, esto explicado por encontrarse el predio alejado de cursos importantes de agua, existiendo solo canales controlados. Con respecto a los sismos la zona presenta riesgos medios, por motivo de que los suelos en la zona no son de naturaleza eólica o con características de humedales o zonas de rellenos, siendo suelos de origen aluvial con una mayor capacidad portante que en zonas arenosas o muy cercanas a fuentes de agua.



Imagen 37-Sectores colindantes a predio.



Imagen 38.- Peligro por Inundación (rojo: zona de riesgo alto, amarillo: riesgo medio, verde: riesgo bajo)

5. PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL (ZAI) Y ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

5.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

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

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

La presente propuesta permitirá desarrollar proyectos de carácter comercial y residencial dentro de la formalidad, promoviendo el desarrollo

económico e inmobiliario del distrito, asimismo satisfaciendo la demanda existente de servicios y de vivienda.

ZONIFICACION DEL PREDIO Y SECTORES COLINDANTES:

Conforme el esquema de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015 – 2020 – MPI, al predio en su conjunto le corresponde una ZONIFICACION DE AGRICOLA INDUSTRIAL (ZAI) y de ZONA AGRICOLA (ZA), por lo tanto, mediante la presente solicitud se busca aumentar la capacidad edificatoria del predio hacia una zonificación COMERCIO ZONAL (CZ) y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales, residenciales y afines. Esto tomando en cuenta las características del desarrollo que se ha venido dando en los alrededores, orientado hacia áreas urbanas de estas características (estaciones de servicio, restaurantes, hoteles, habilitaciones urbanas residenciales). Ayudando a cubrir la creciente demanda de la población.



Imagen 39.-Zonas Urbanas cercanas al predio



Imagen 40.-Usos de suelo en sectores colindantes.

ACCESO DEL PREDIO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

Tal como se detalla en la presente memoria descriptiva, el predio se ubica colindante a las redes más cercanas de los servicios básicos (energía eléctrica) las cuales abastecen al sector comprendido por el eje vial de la carretera Panamericana Sur, en los sectores cercanos destaca la ubicación de nuevos reservorios y redes de agua potable y desagüe en el C.P. Guadalupe, C.P. Expansión, C.P. Barrio Chino, dicha infraestructura es administrada por la Municipalidad Distrital de Salas Guadalupe. Es preciso indicar que el predio posee documentación referente a la explotación de recursos hídricos.

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



Imagen 41.-Reservorios CP. Guadalupe.



Imagen 42.-PTAR Guadalupe

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

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



Imagen 43.-Colegio Sector Barrio Chino



Imagen 44.- Colegio CP. Guadalupe.

INTEGRACION VIAL Y TRANSPORTE

El predio materia de la modificación de zonificación se emplaza con frontis hacia la Carretera Panamericana Sur, vía principal de conexión con las áreas urbanas más importantes, cercado de Ica, y sectores del distrito de Salas – Guadalupe y Subtanjalla.

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



Imagen 45.-Eje vial de carretera Panamericana Sur

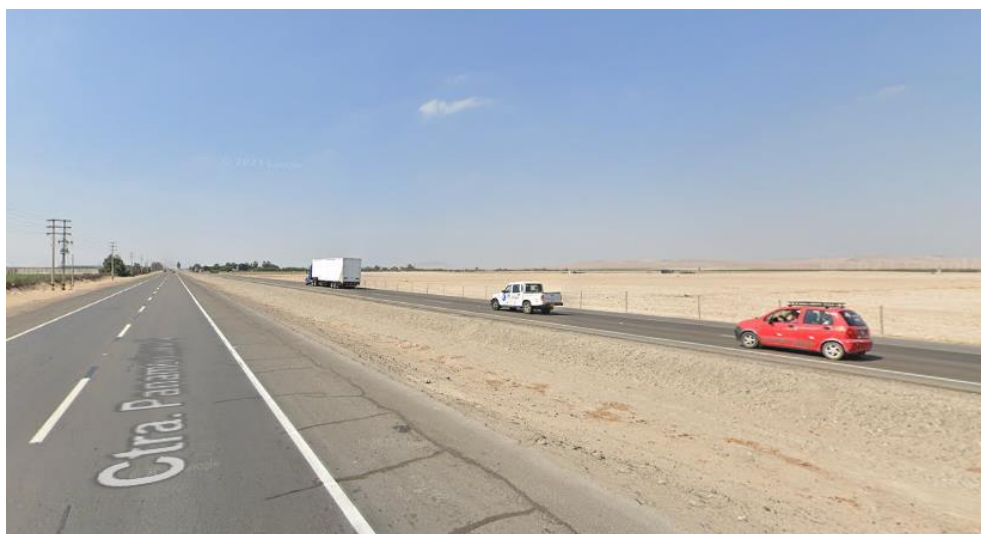


Imagen 46.-Carretera Panamericana Sur

PARÁMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PROPUESTA:

El presente proyecto plantea una Zonificación Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM), la cual conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante ordenanza municipal N° 015 - 2020 - MPI posee los siguientes parámetros edificatorios.

Para Zonificación Comercio Zonal (CZ)

• Comercio Zonal (CZ)

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes. El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor bienes y servicios predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal. Es compatible con zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

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

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

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

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

Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros ⁽¹⁾	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 16.20 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea. a = ancho de vía, r = retro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.

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

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

Imagen 47.-Parámetros Urbanísticos correspondientes a zonificación CZ.

Para Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)

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 lca (2020).

Imagen 48.-Parámetros Urbanísticos correspondientes a zonificación RDM.

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	Libre	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + Azotea	35		
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	1.5 (a+r)			

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

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berna 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).

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

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

6.1. 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 la proyección de 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. Siendo los servicios comerciales y de servicios imprescindibles para el desarrollo económico y los niveles de empleo en la ciudad en complemento de los usos residenciales.

CONCLUSIONES

La modificación de zonificación de Zona Agrícola Industrial (ZAI) y Zona Agrícola (ZA), hacia una zonificación COMERCIO ZONAL (CZ) y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) en la totalidad del predio responde a cubrir la demanda de servicios, productos y otras actividades comerciales y residenciales, aprovechando las potencialidades del terreno y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenada del sector.

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

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

Noviembre del 2023.



Esc.: Ind.

Area: 904840.37 m²
Area: 90.48404 ha
Perimetro: 5294.89 m



Proyecto:

**MODIFICACIÓN
DE
ZONIFICACIÓN**

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial



Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- **Departamento, Provincia y Distrito:**
Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- **Ubicación del Inmueble:**
Sección Especial de Predios Rurales Ubic. R.
Predio Fundo La Caporala U.C. N°11997
Salas - Guadalupe
- **Zonificación y/o Estructura Urbana:**
ZA (Zona Agrícola)
ZAI (Zona Agrícola Industrial)
Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- **Contenido:**
Plano de Ubicación y Localización
- **Escala:**
Indicada
- **Fecha:**
Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Ente Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

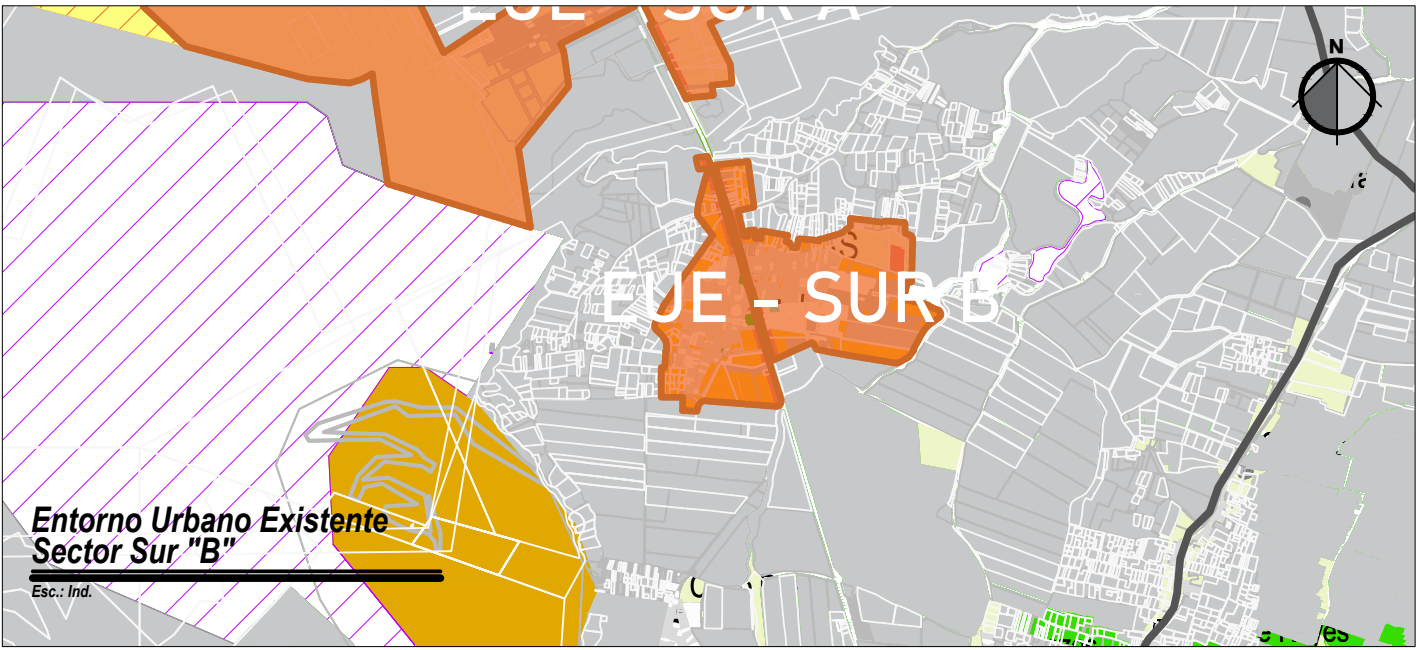
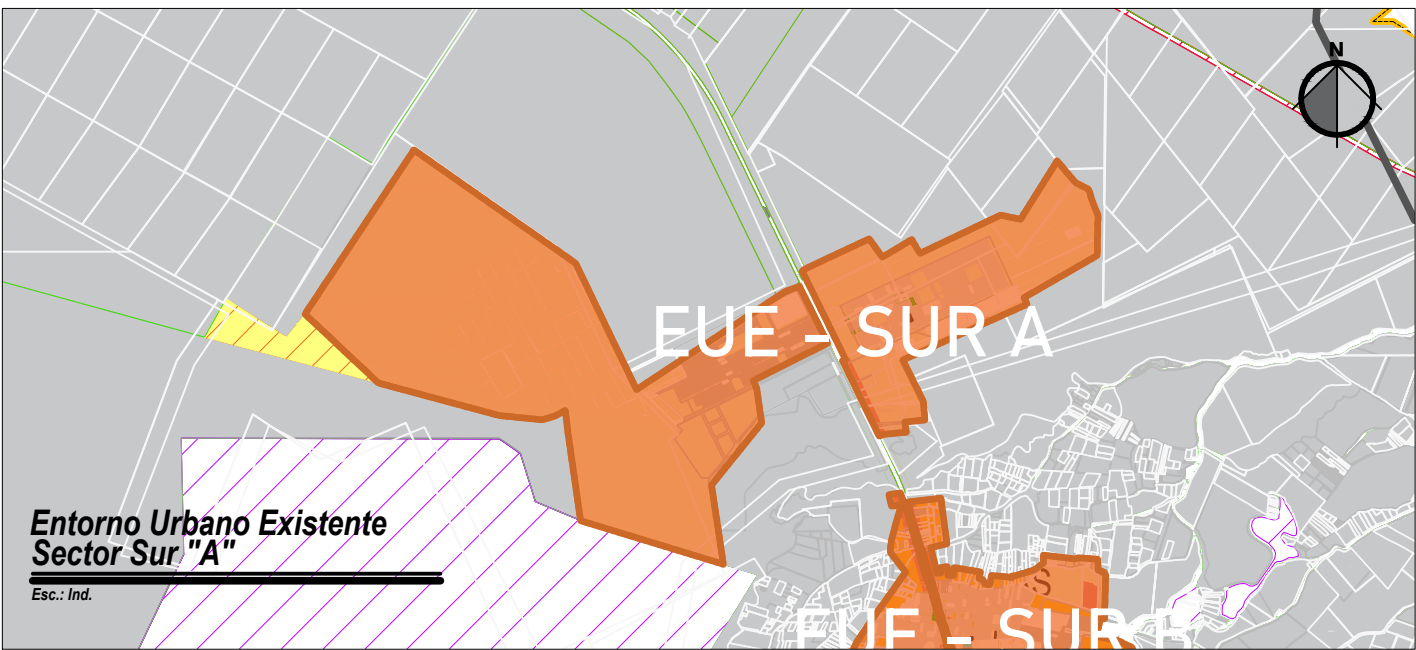
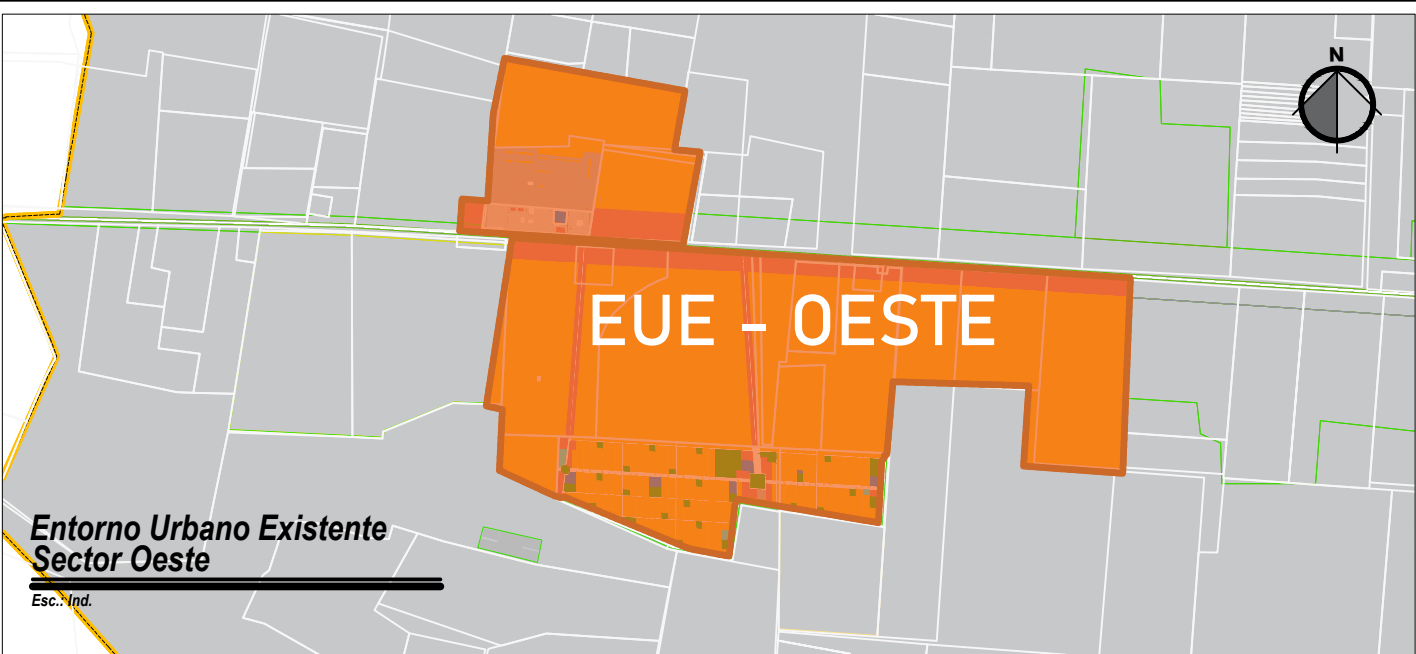
Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:
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 de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código: **UL-01**

Plancha: **01 / 01**



Desarrollador:



Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietarios:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Urb. Rur. Predio Fondo La Caporalá U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Entorno Urbano Existente
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Ente Regulador:

Vo.Bo. _____

Vo.Bo. _____

Profesional:

Vo.Bo. _____

Proyecto:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

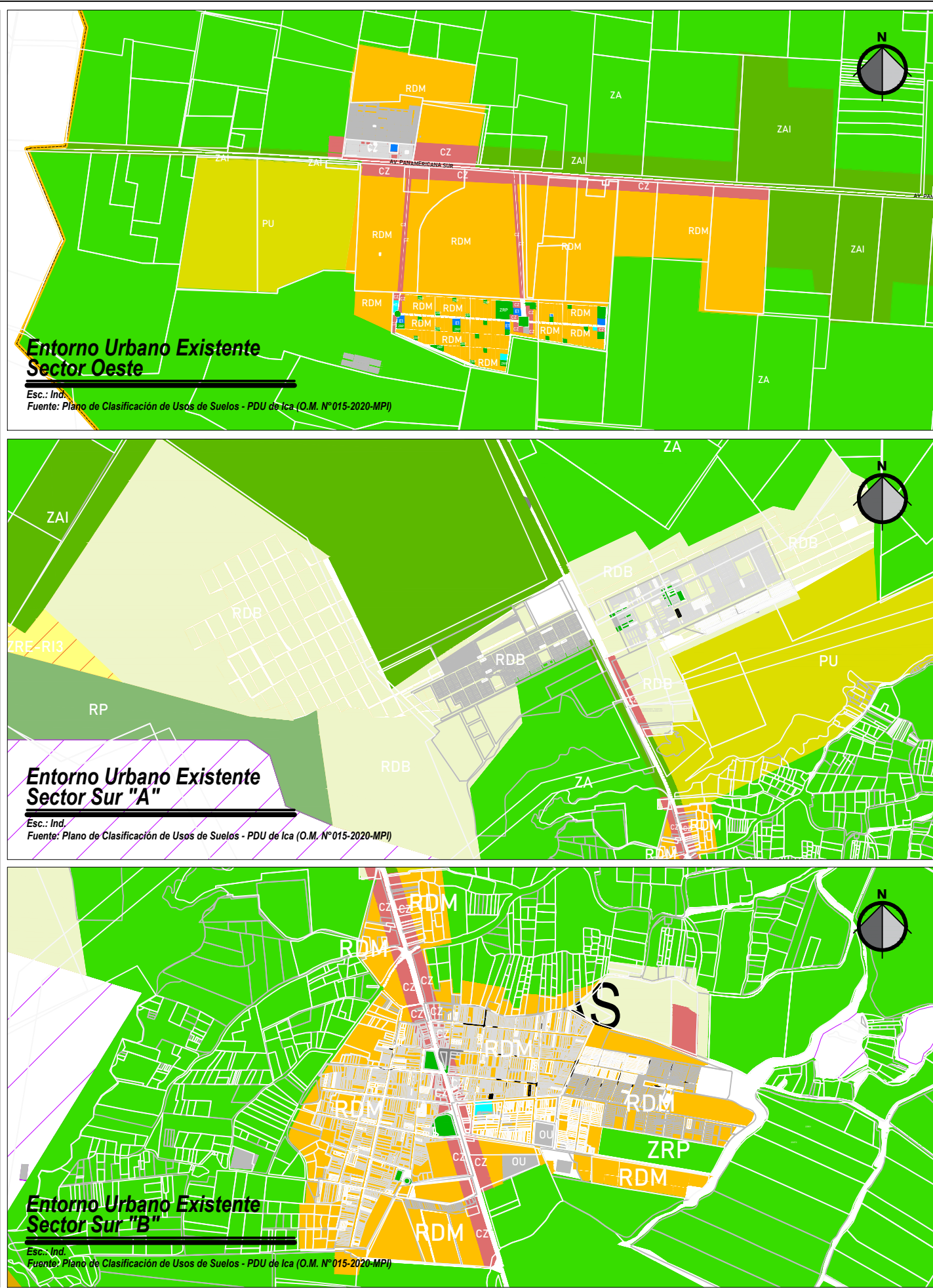
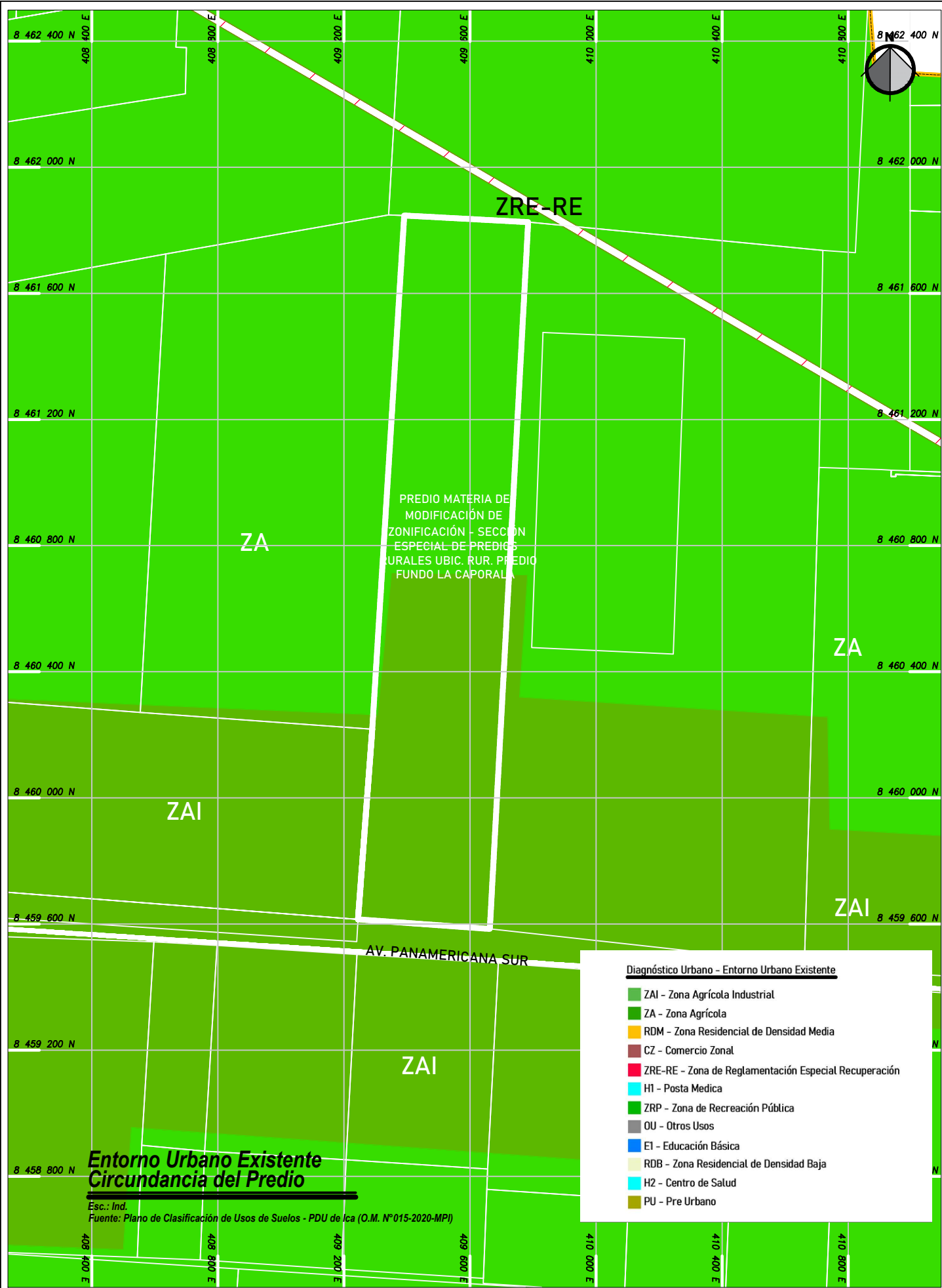
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichhua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

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

Código:	Planeta:
DU-01	01/09



Desarrollador:

Bencanepa
Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:

Proyectista:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Seles - Guadalupe
- Ubicación del terreno: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporal U.C. N°11997 Seles - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Entorno Urbano Existente
- Escala: Indicada
- Fecha: Octubre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Desarrollador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Proyectista:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios de la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

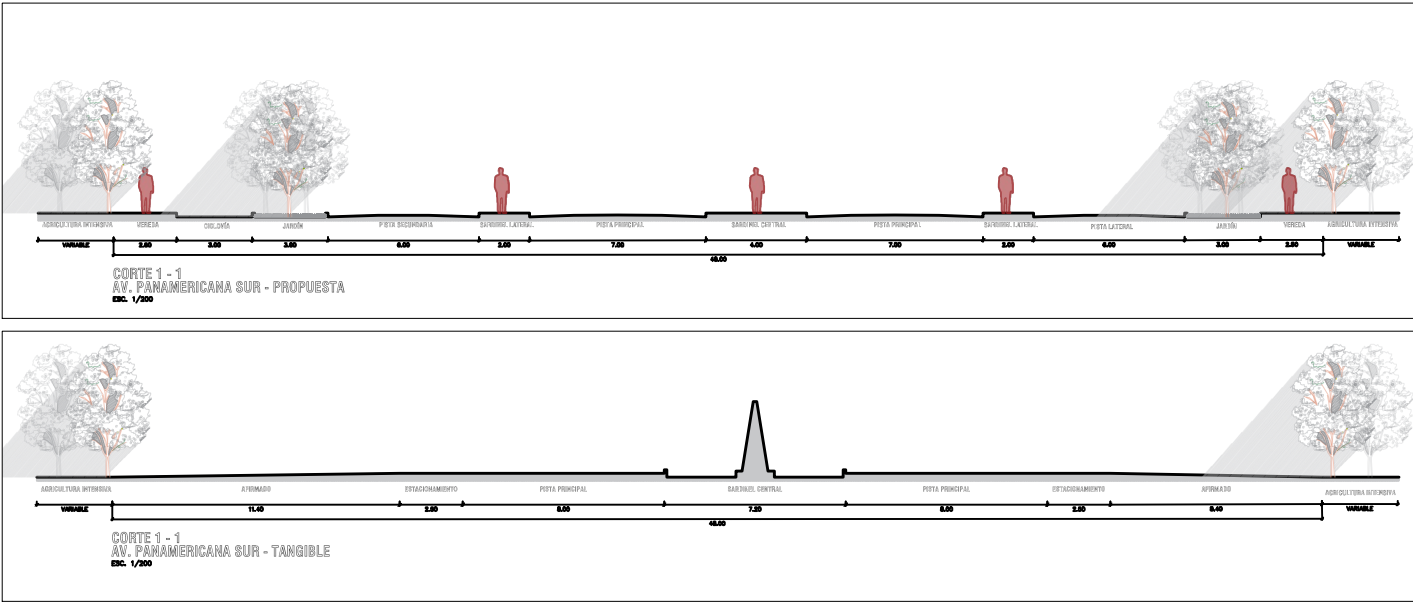
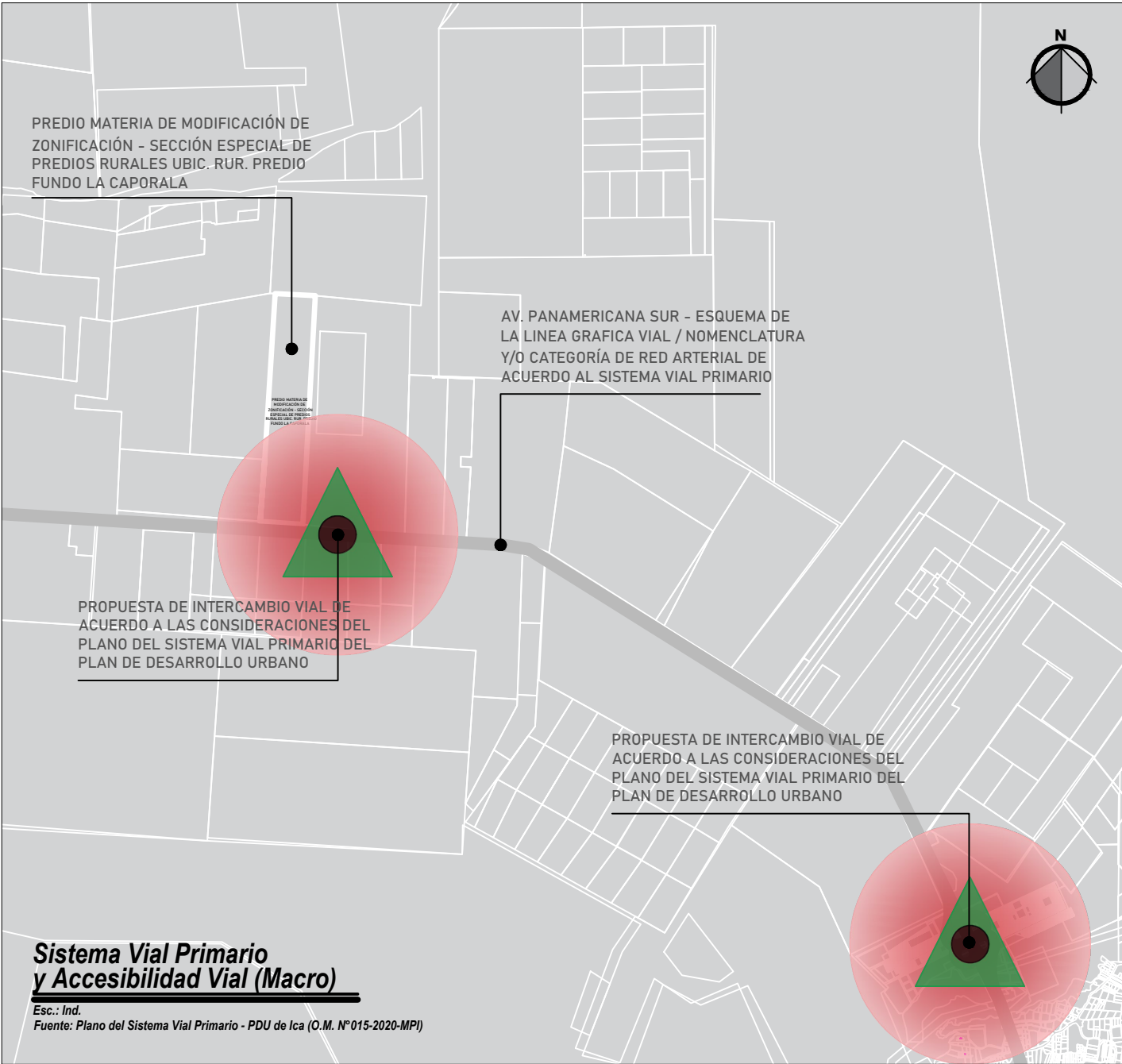
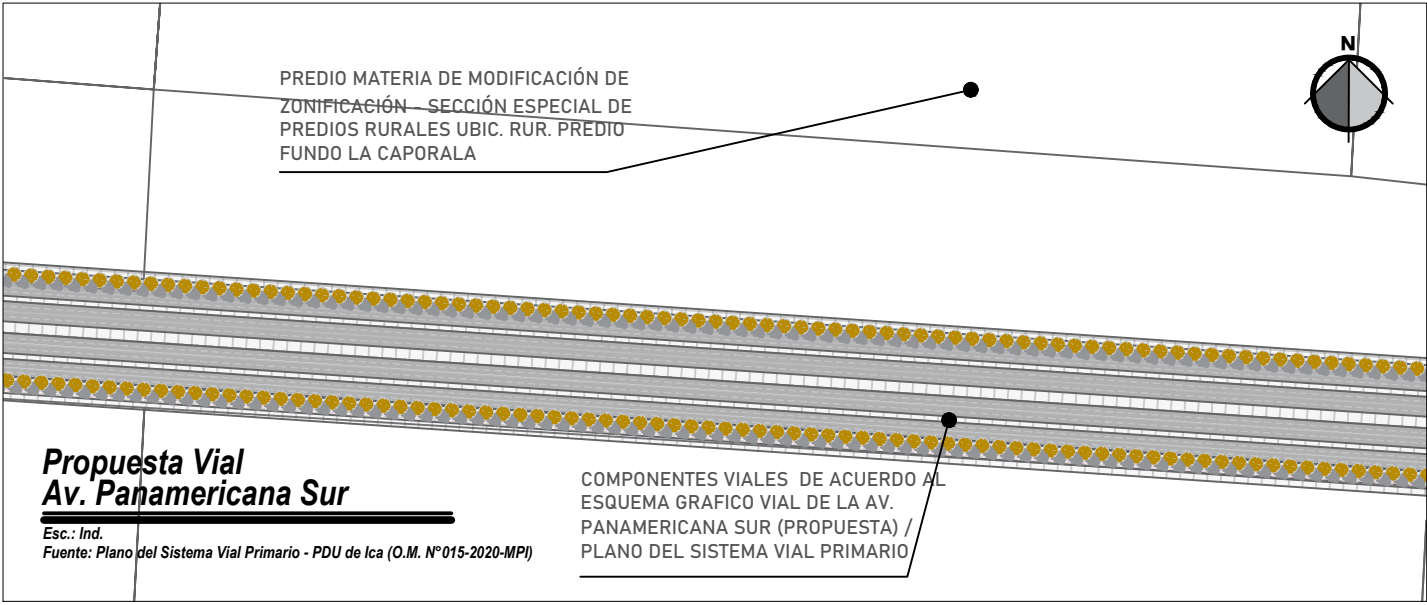
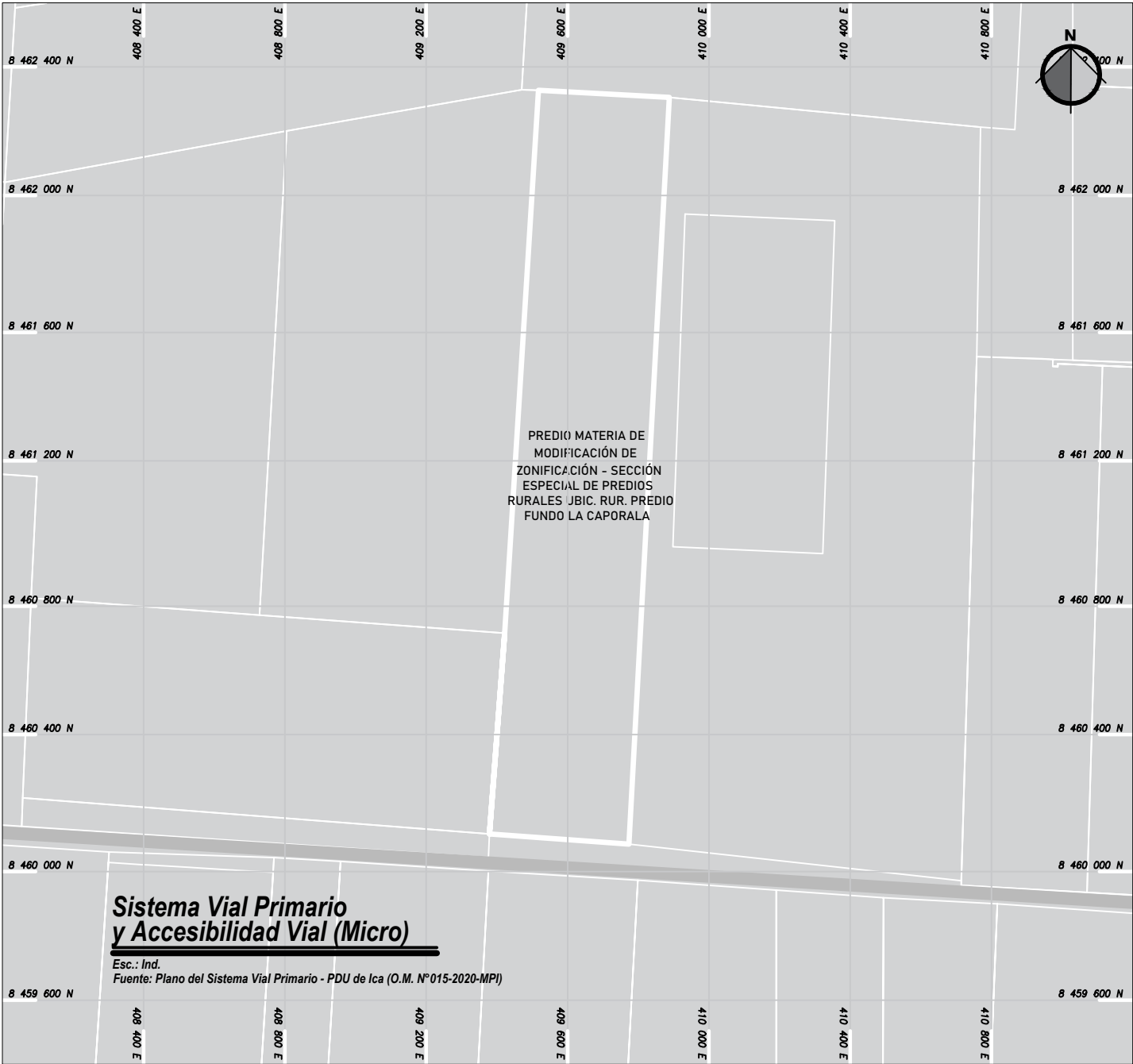
Recomendación:

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

Códigos:

Plantas:

DU-01 **02** **09**



Desarrollador:

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercio

Orientación:

Propietario:
Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del terreno: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalá U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Sistema Vial Primario y de Accesibilidad Vial
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

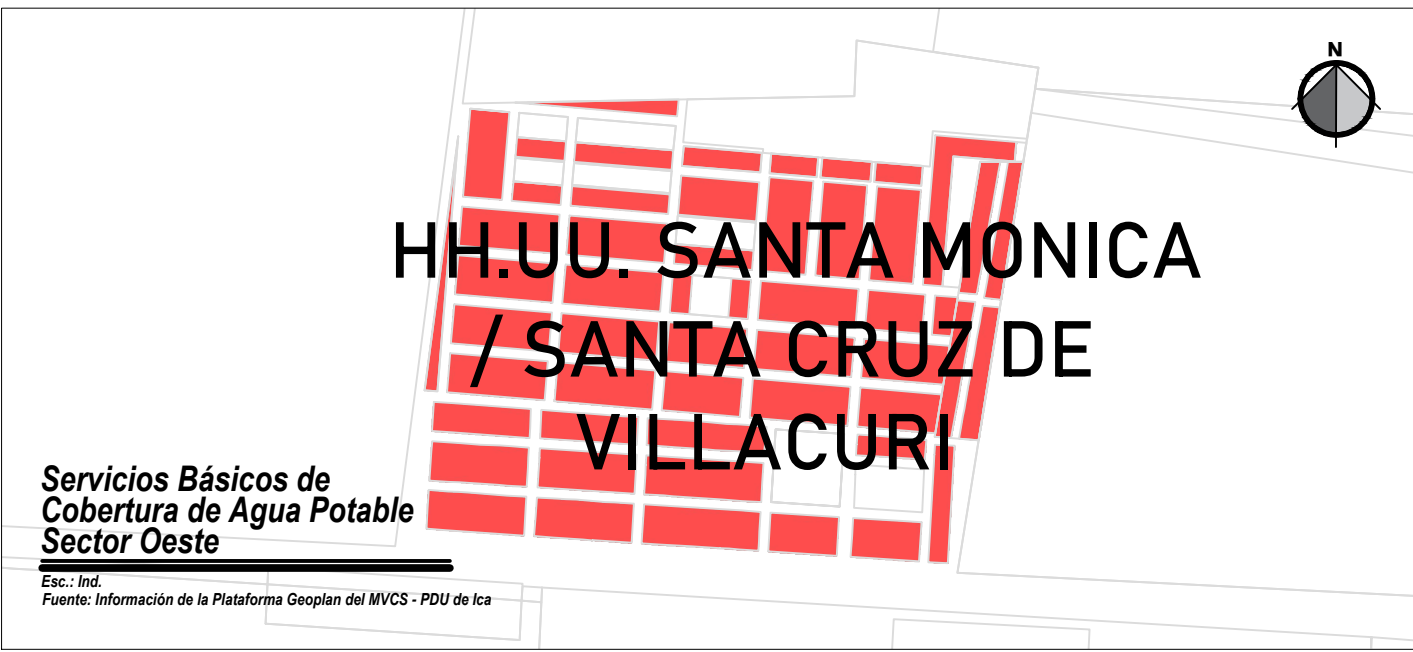
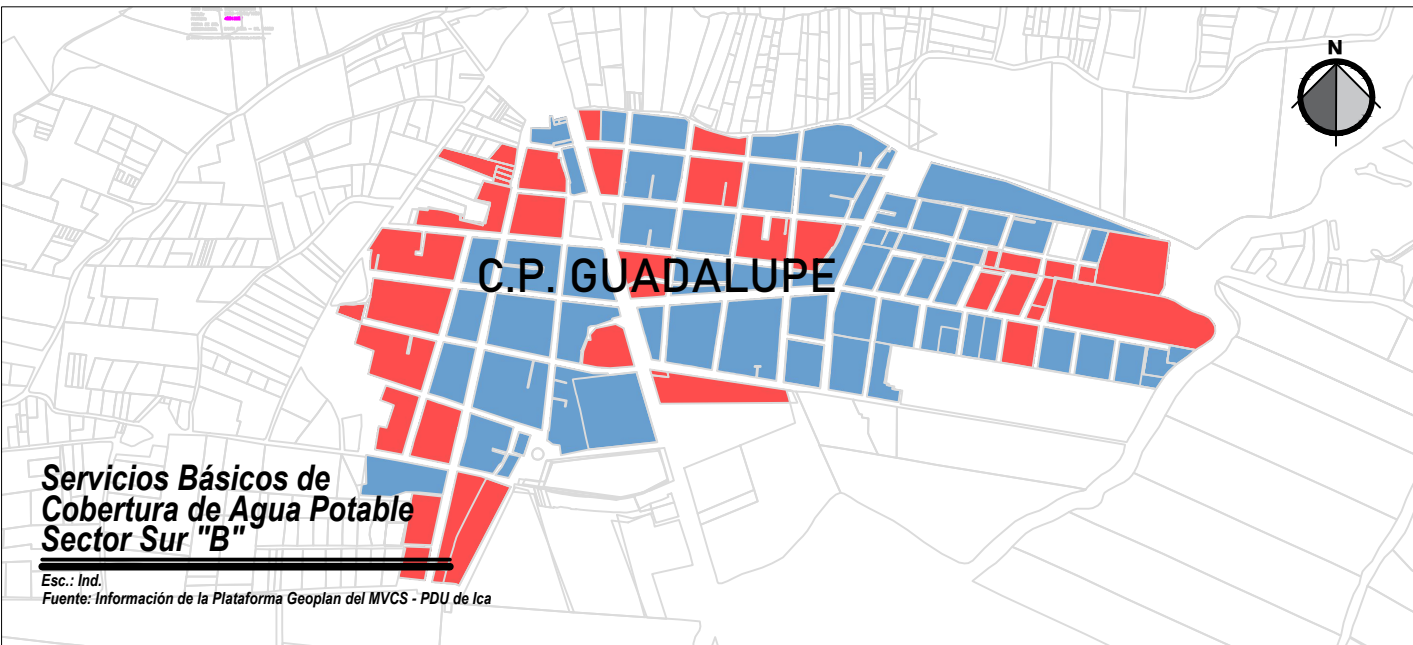
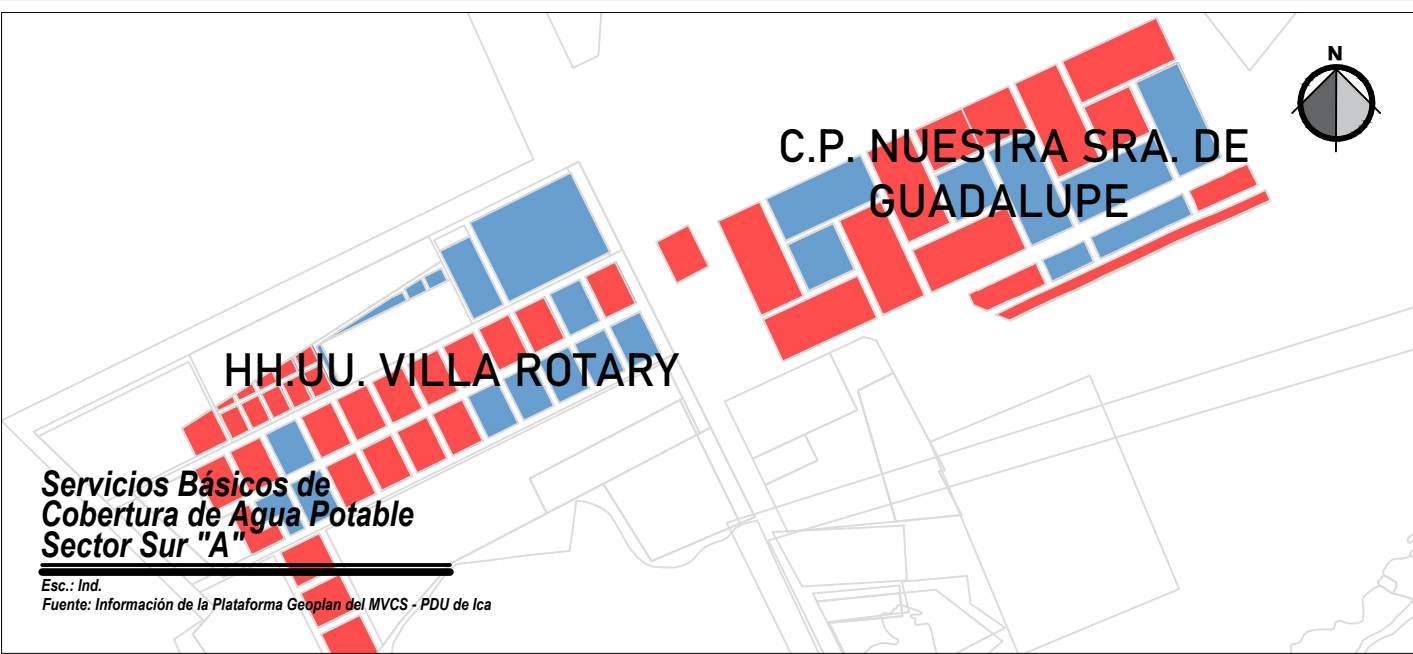
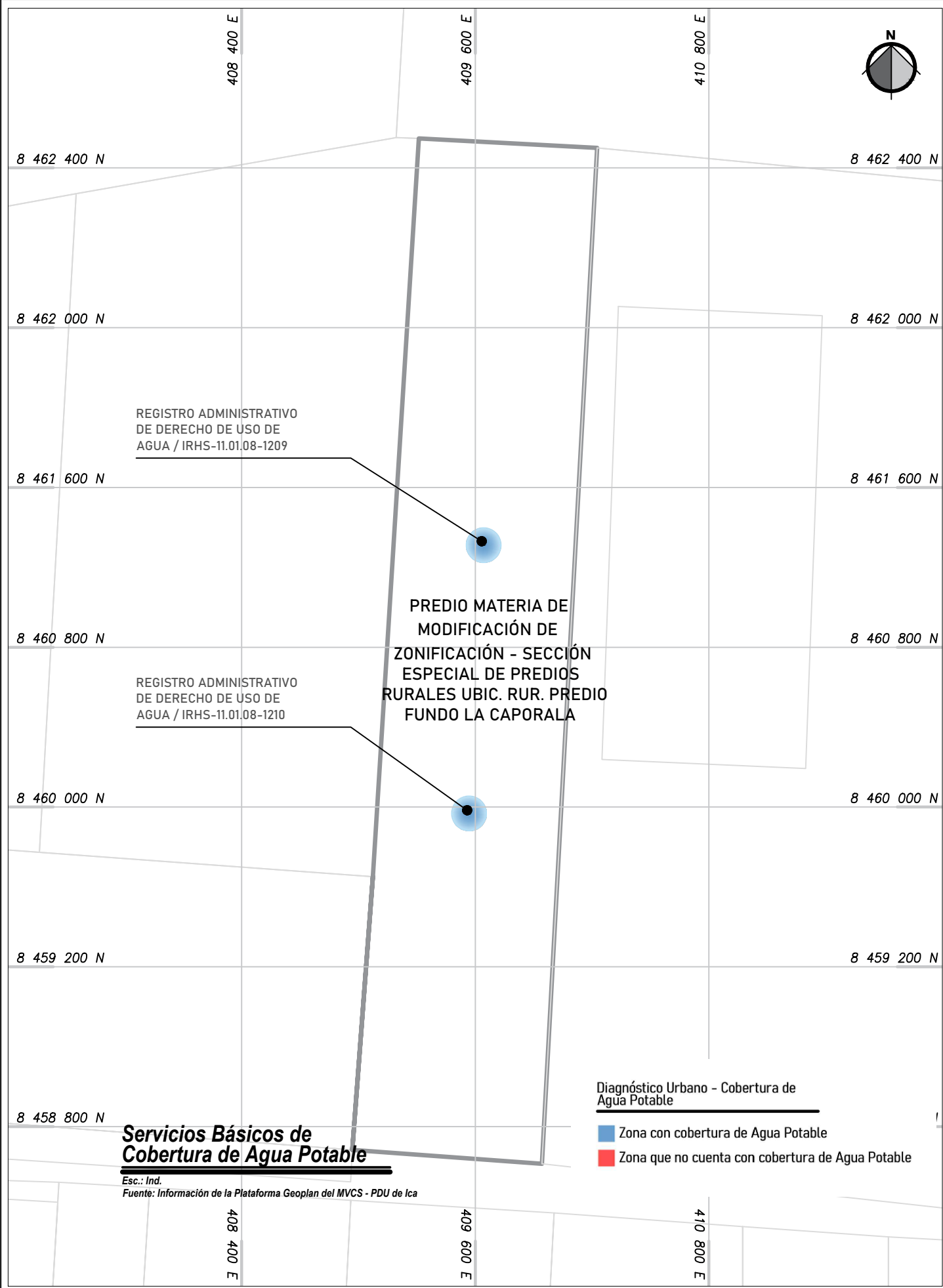
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotes escritas en esta información gráfica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser modificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Códigos:
DU-02

Plancha:
01
05



Desarrollador:

Bencanepa
Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalá U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Servicios Básicos Cobertura de Agua Potable
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

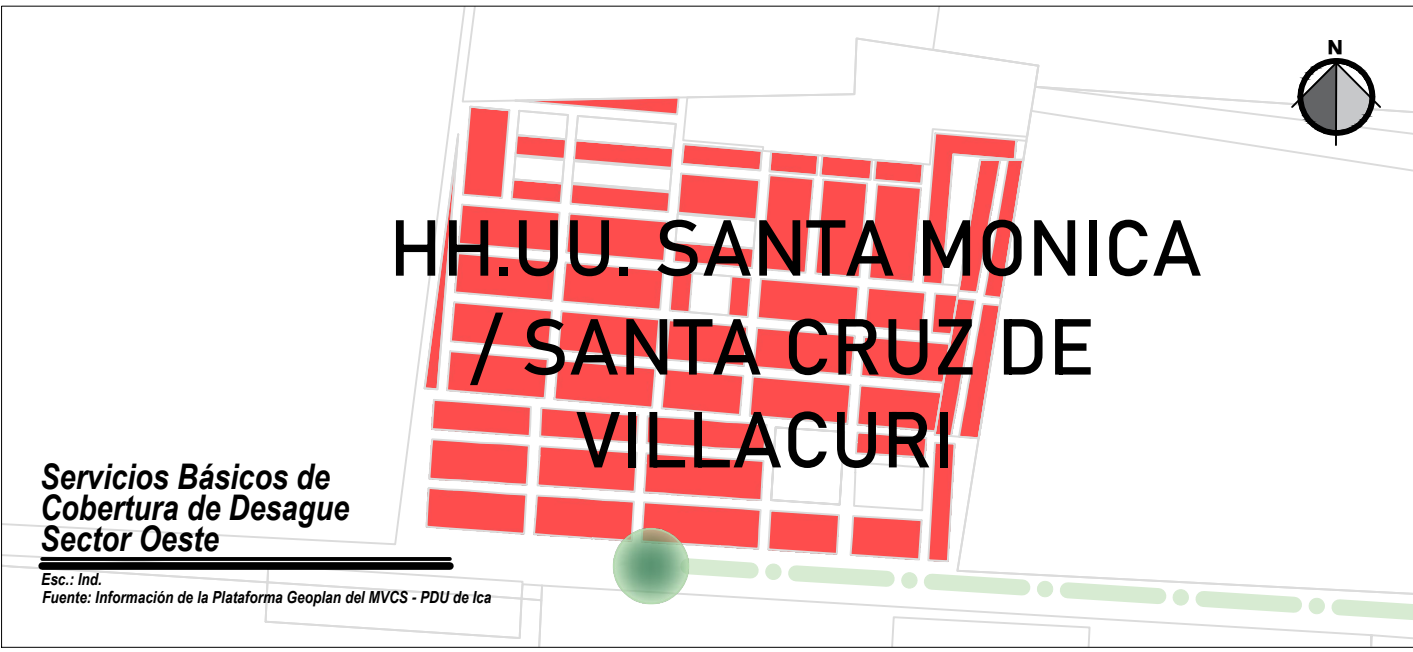
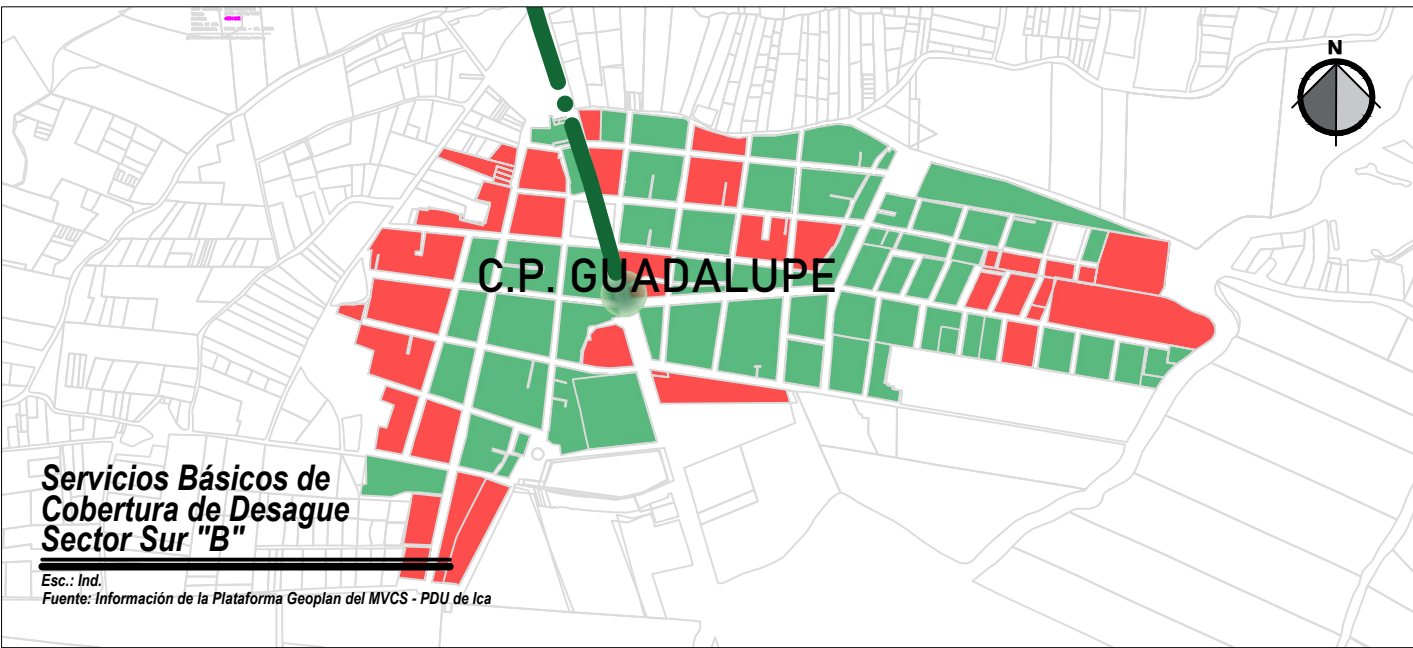
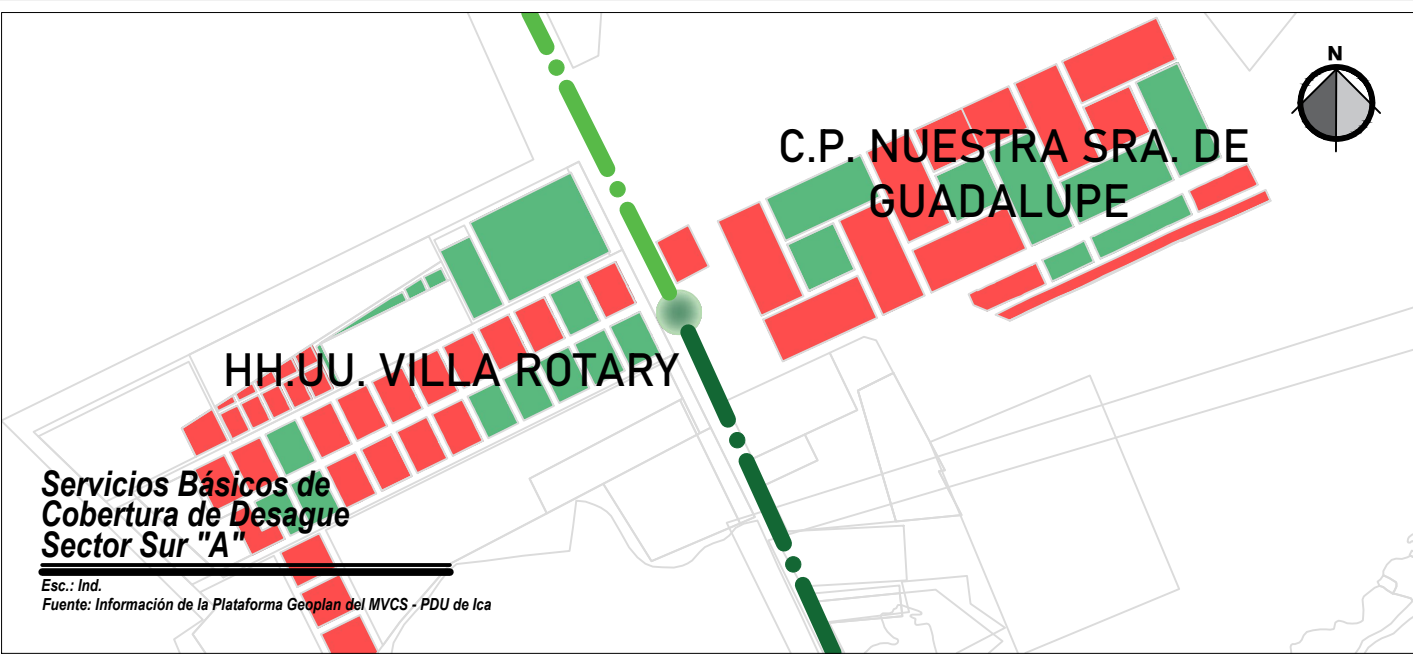
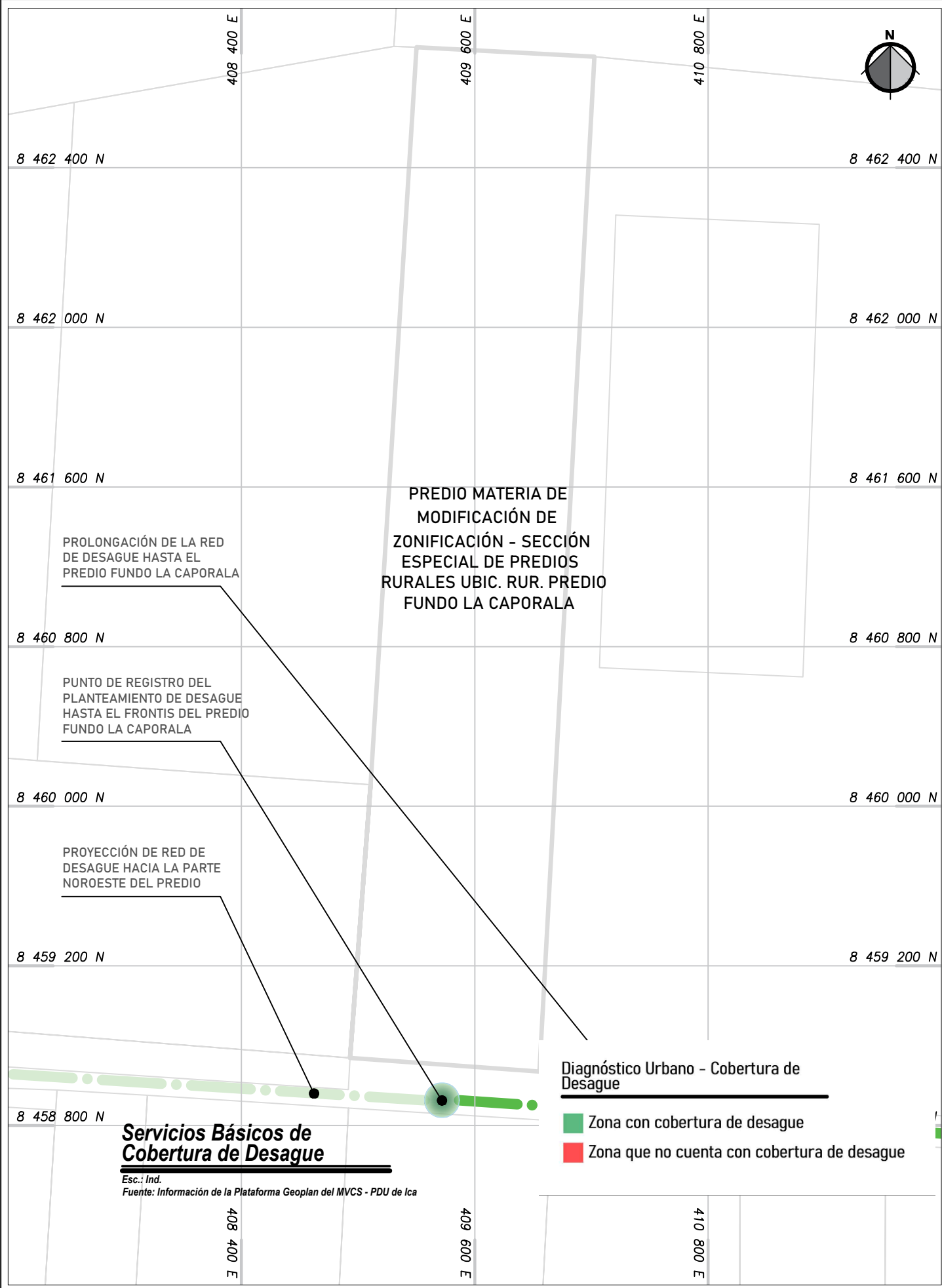
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser modificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código: DU-02 **Plancha:** 03/05



Desarrollador:

Estudio de Arquitectos

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:


Propietarios:
Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporala U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAII (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Servicios Básicos Cobertura de Desagüe
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

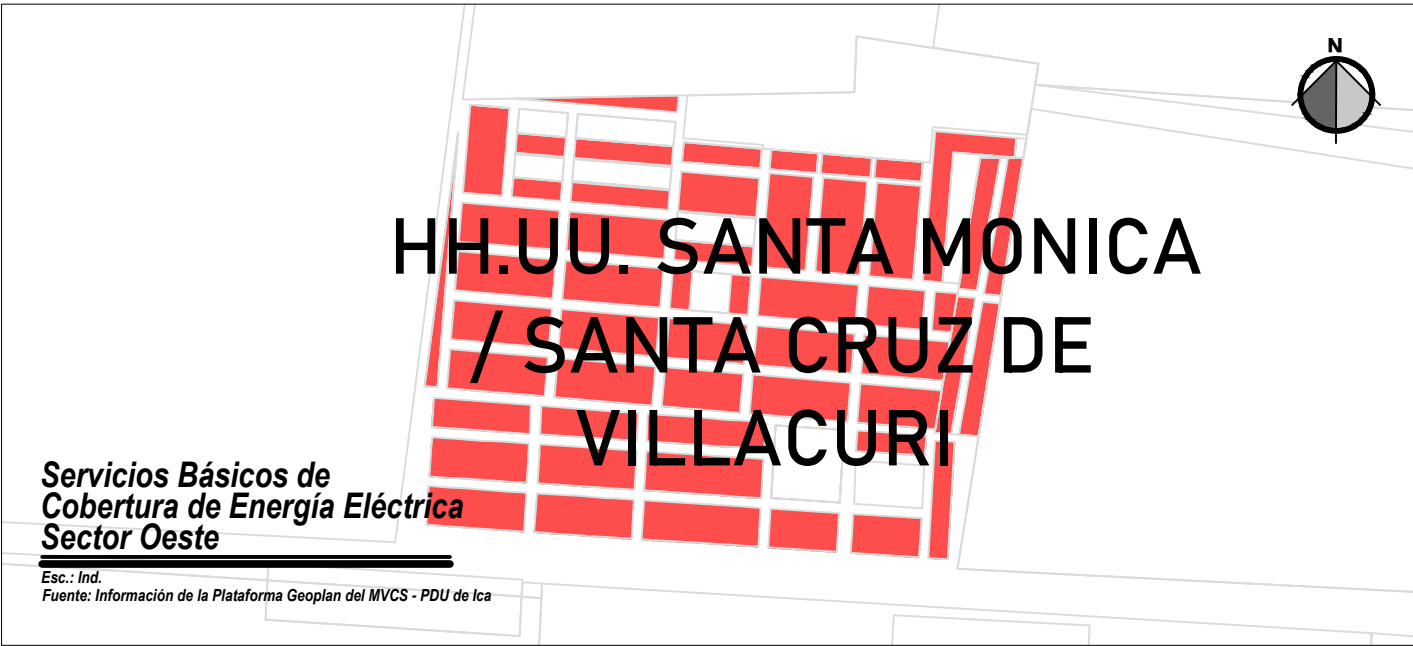
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

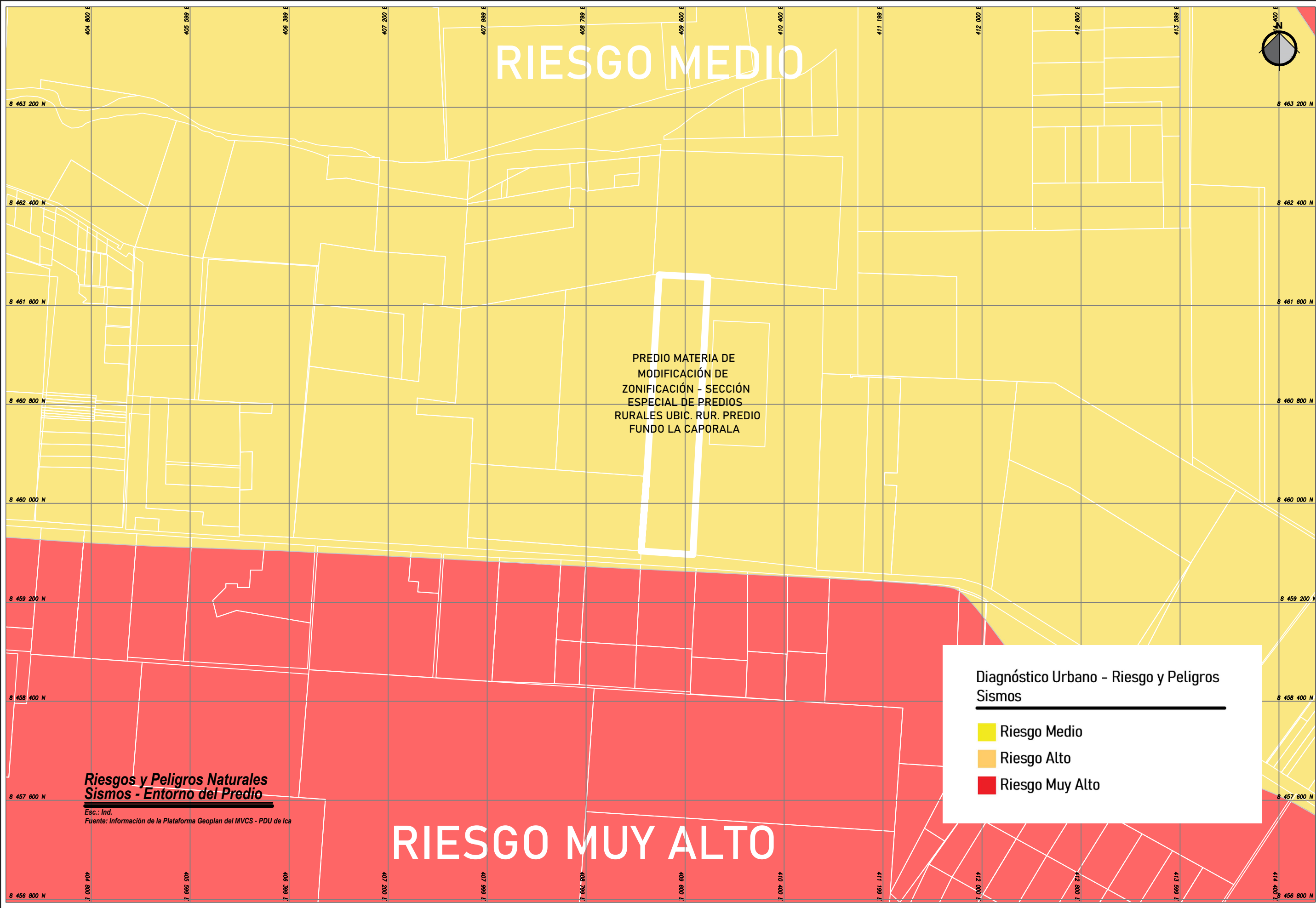
Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener preponderancia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU-02	04 / 05



<u>Diseñador:</u>  Bencanepa Estudio de Arquitectos			
<u>Proyecto:</u> MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN - Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial -			
<u>Orientación:</u> 			
<u>Propietarios:</u> Inmobiliaria Pichihua S.A.			
<u>Datos del Proyecto:</u> - Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Sacs - Guadalupe - Ubicación del inmueble: Sector Especial de Producción Rurales Urb. Rta. Predio Fundo La Caponeta U.C. N°11997 Sacs - Guadalupe - Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola			
<u>Datos del Contenido:</u> - Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Servicios Básicos Cobertura de Energía Eléctrica - Escala: Indicada - Fecha: Noviembre 2023			
Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023
<u>Ante Regulador:</u> _____ Vo.Bo. _____ Vo.Bo.			
<u>Profesional:</u> _____ Vo.Bo.			
<u>Propietario:</u> _____ Inmobiliaria Pichihua S.A.			
<u>Observación:</u> Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, modificación, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.			
<u>Recomendación:</u> Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los controlistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.			
<u>Código:</u> DU-02		<u>Plancha:</u> 05 05	



Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales (Estr. Rur. Predio Fundo La Caporalita U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe)
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Riesgo y Peligros Naturales (Sismos)
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

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

Código:	Plancha:
DU-03	01 / 03



**Riesgos y Peligros Naturales
Flujos de Detritos
Entorno del Predio**

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

MOVIMIENTO DE MASA
BAJO

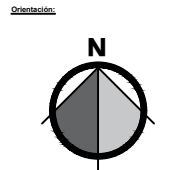
PREDIO MATERIA DE
MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN - SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS
RURALES UBIC. RUR. PREDIO
FUNDO LA CAPORALA

**Diagnóstico Urbano - Riesgo y Peligros
Naturales de Flujos de Detritos**

- Riesgo Medio
- Riesgo Bajo
- Riesgo Alto
- Riesgo Muy Alto



**MODIFICACIÓN
DE
ZONIFICACIÓN**
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial -



Propietarios:
Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito:
Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble:
Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur.
Predio Fondo La Caporal U.C. N° 11997
Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana:
ZA (Zona Agrícola)
ZAI (Zona Agrícola Industrial)
Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido:
Plano de Diagnóstico Urbano -
Riesgos y Peligros Naturales (Flujos de Detritos)
- Escala:
Indicada
- Fecha:
Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:
Este plano es propiedad intelectual de los
propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A.,
su reproducción, difusión, comercialización o uso de
cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de
sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:
Las dimensiones y cotas escritas en esta
información gráfica, deberán tener precedencia
sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y
ser responsables por todas las dimensiones y
condiciones de la obra. El estudio de arquitectos
Bencañepa deberá ser notificado de cualquier
variación en las dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:
DU-03
Plancha:
02
03



**Riesgos y Peligros Naturales
Inundación Fluvial
Entorno del Predio**

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

PREDIO MATERIA DE
MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN - SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS
RURALES UBIC. RUR. PREDIO
FUNDO LA CAPORALA

**Diagnóstico Urbano - Riesgo y Peligros
Inundación Fluvial**

- Riesgo Nulo
- Riesgo Medio
- Riesgo Alto
- Riesgo Muy Alto

Desarrollador:

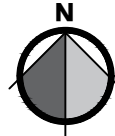


Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales (E.S.P.R.) - Predio Fundo La Caporala U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Riesgo y Peligros Naturales (Inundación Fluvial)
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Ente Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

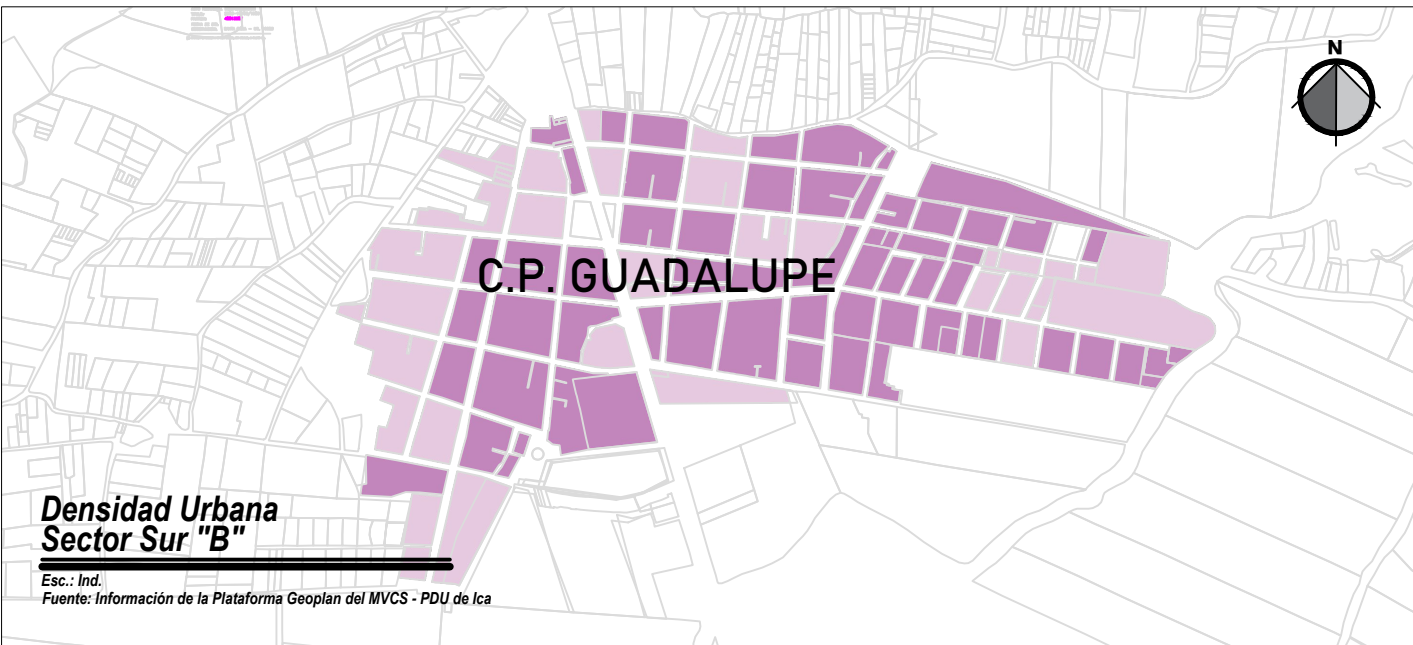
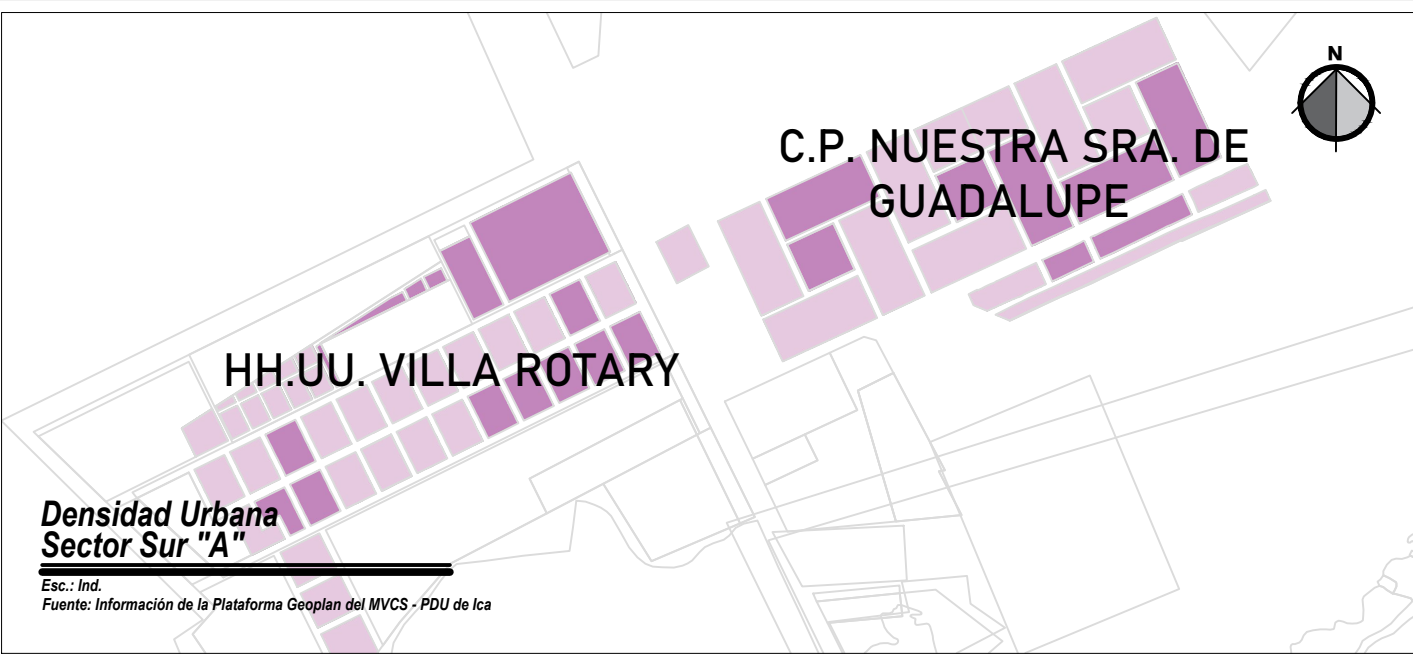
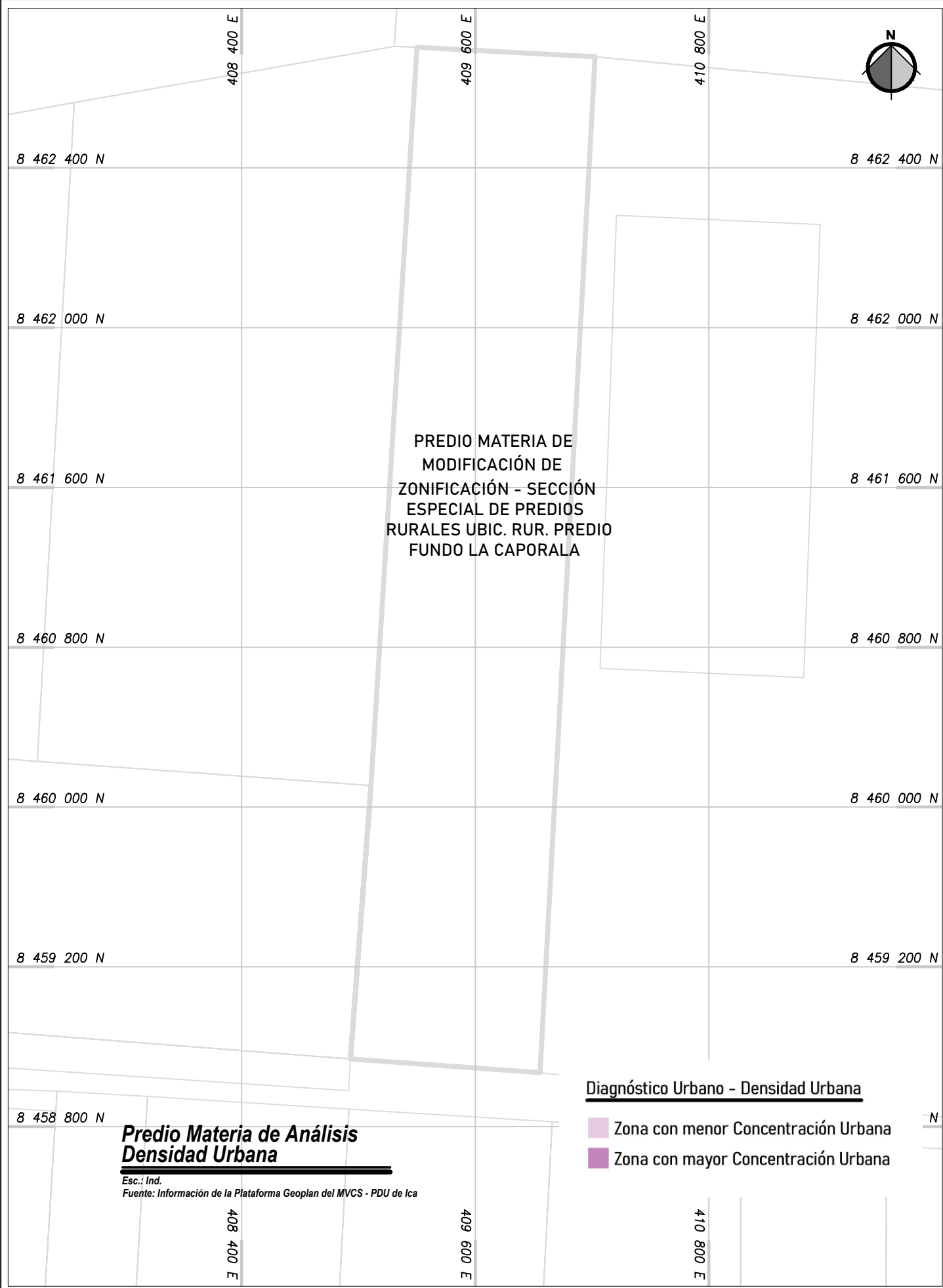
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

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

Código:	Plancha:
DU-03	03 / 03



Desarrollador:

Bencanepa
Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalá U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Densidad Urbana
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

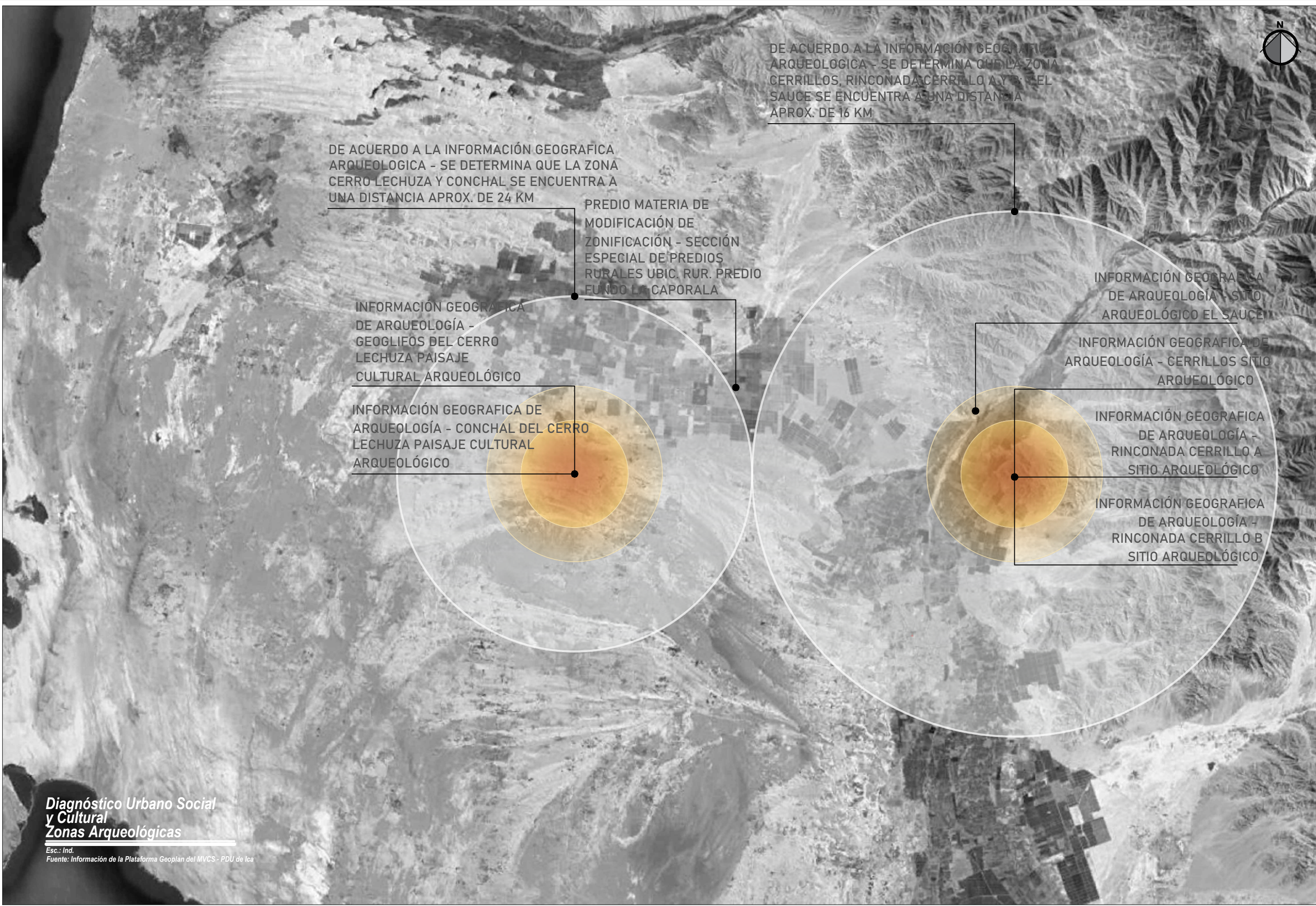
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener preponderancia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser modificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código: DU-01 **Plancha:** 07/07



Desarrollador:

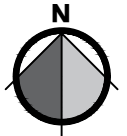


Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercio

Orientación:



Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del terreno: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalá U.C. N°11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano Social y Cultural Zonas Arqueológicas
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

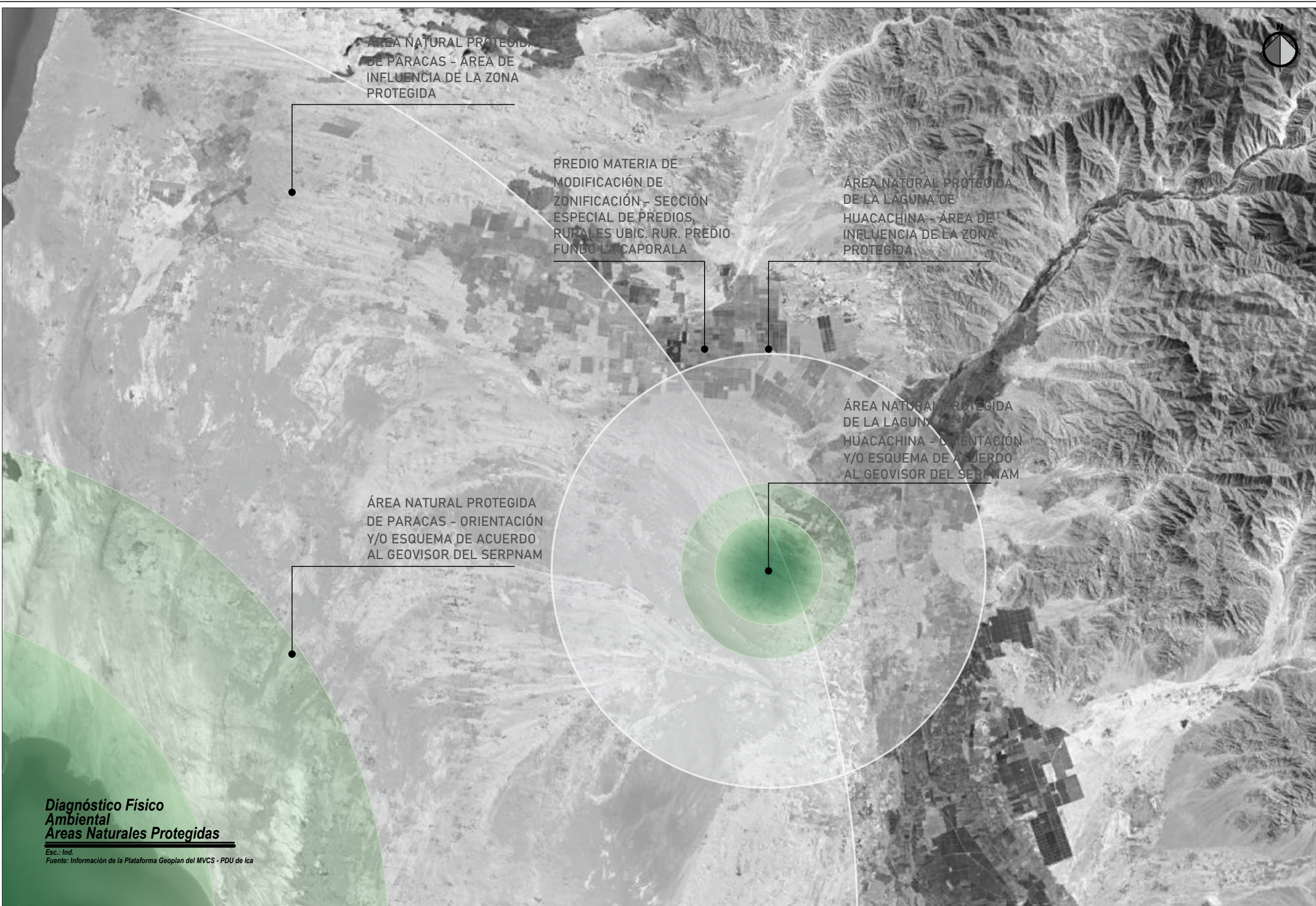
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A. su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener preponderancia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser modificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU-04	01 / 01



**Diagnóstico Físico
Ambiental
Áreas Naturales Protegidas**

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:

Propietarios:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporal U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano Físico Ambiental - Áreas Naturales Protegidas
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

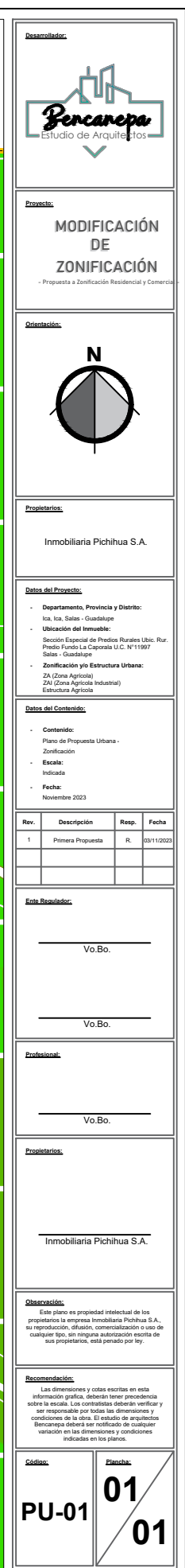
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios de la empresa Inmobiliaria Pichhua S.A. su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencaropa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU-05	01 / 01







Desarrollador:



Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietarios:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del terreno: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporala U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existentes de Educación
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Proyectistas:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios de la empresa Inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

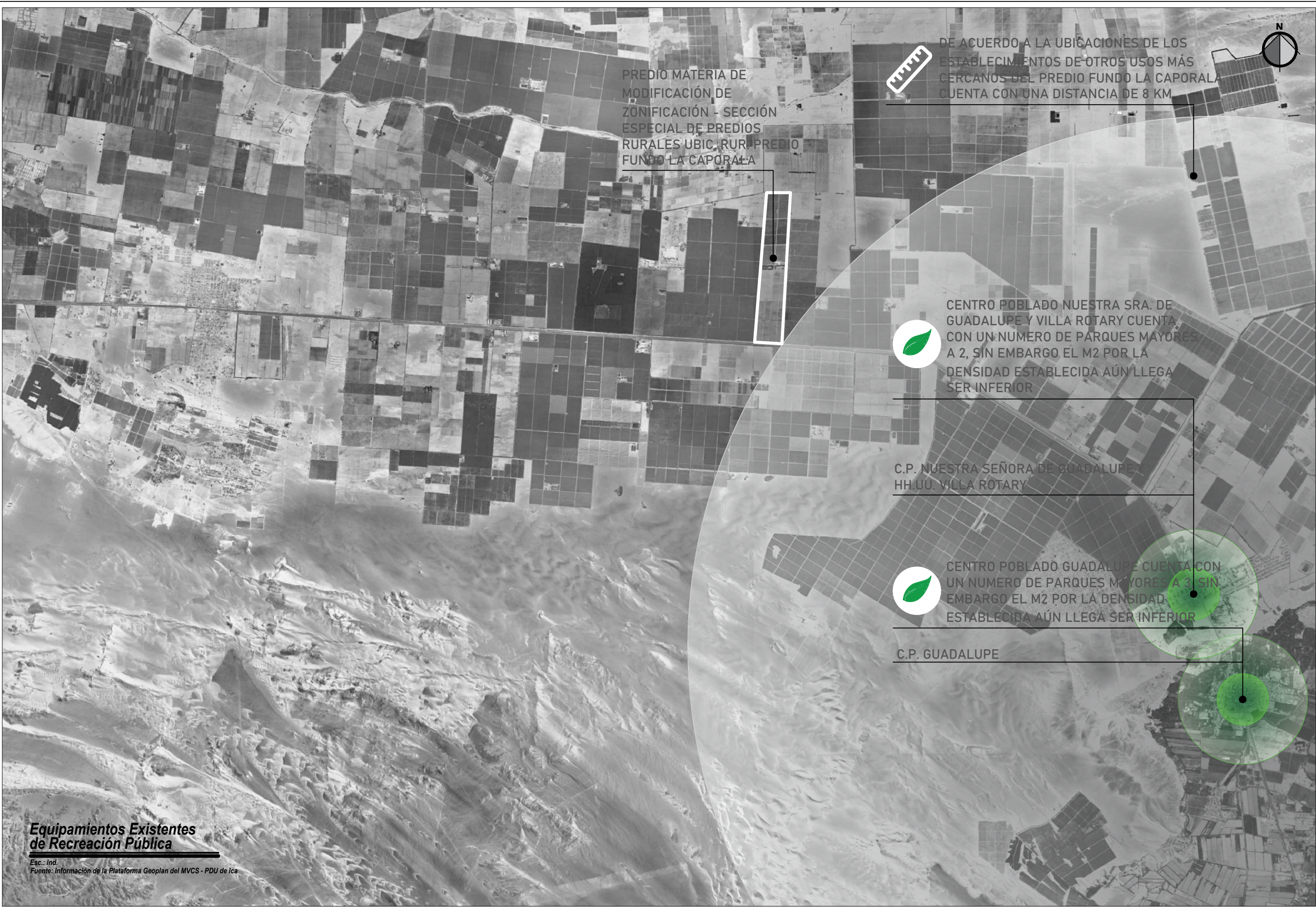
Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Códigos:

DU-01

Planilla:

05/09



Equipamientos Existentes de Recreación Pública

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Desarrollador:



Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietarios:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del terreno: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rural Predio Fundo La Caporala U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZA (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existente de Recreación Pública
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Este Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietarios:

Inmobiliaria Pichhua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichhua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

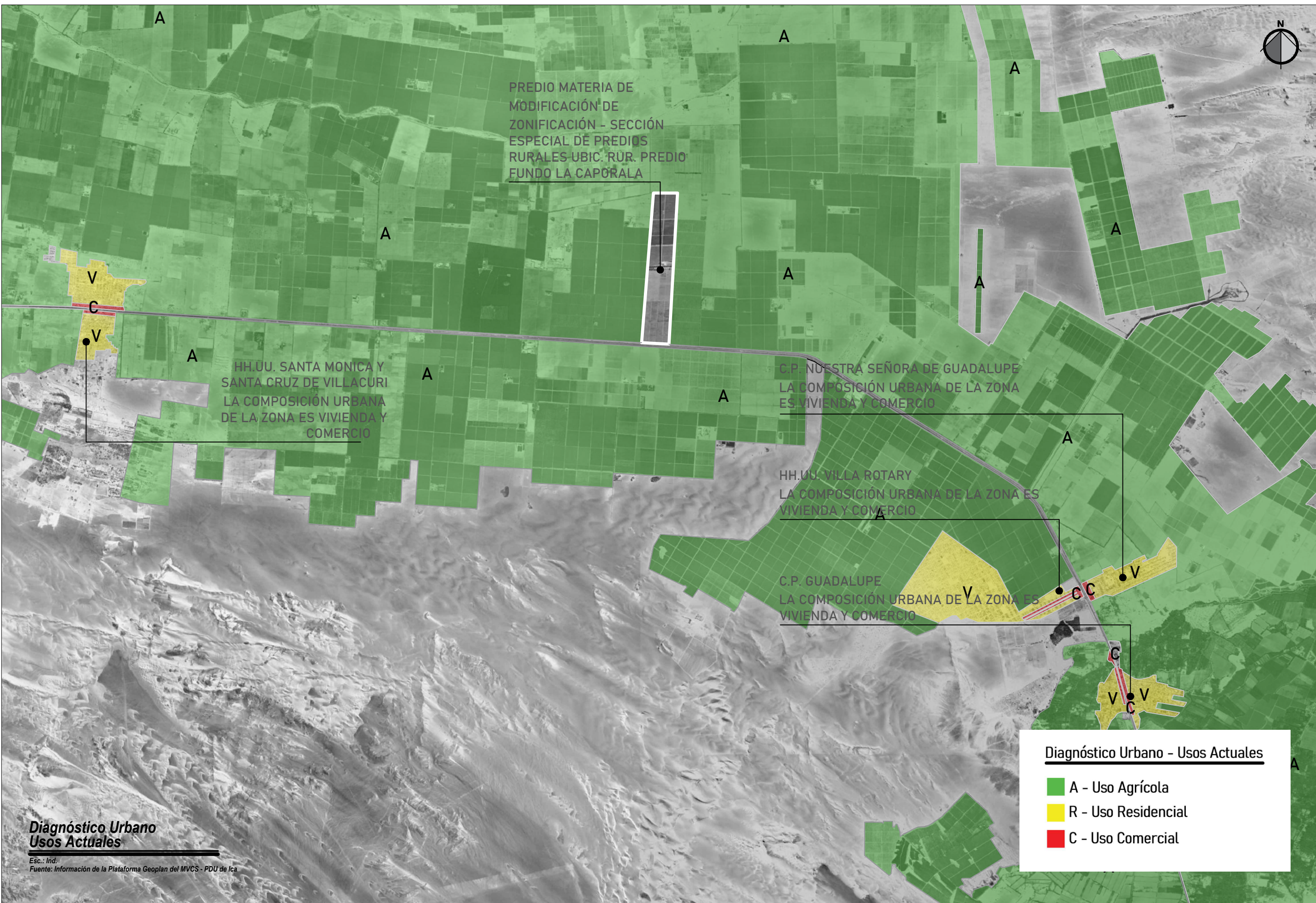
Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones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

Código:

DU-01

Fecha:

07/09



Diagnóstico Urbano
Usos Actuales

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Desarrollador:



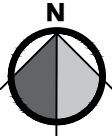
Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalita U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Usos Actuales
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

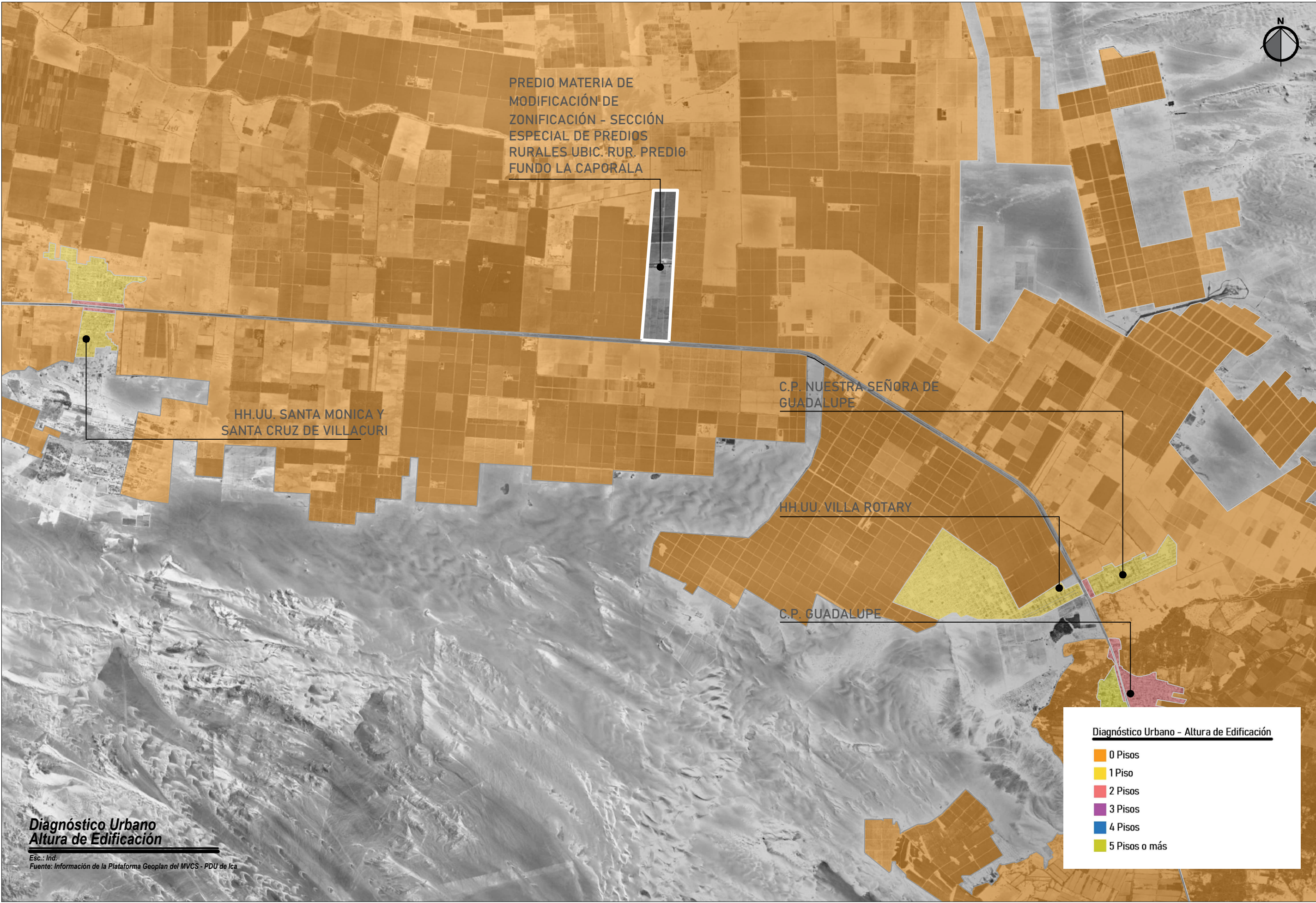
Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU-01	03 09



Diagnóstico Urbano
Altura de Edificación

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Diagnóstico Urbano - Altura de Edificación

- 0 Pisos
- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos o más

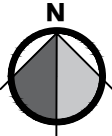
Desarrollador:



Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporala U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Altura de Edificación
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU-01	08/09



Diagnóstico Urbano
Densidad Neta
Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Diagnóstico Urbano - Densidad Urbana

- 68.85 - 86.46 Hab./Ha.
- 86.46 - 113.74 Hab./Ha.
- 113.74 - 139.17 Hab./Ha.
- 139.17 - 152.09 Hab./Ha.

Desarrollador:



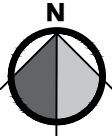
Bencanepa
Estudio de Arquitectos

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporala U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Densidad Neta
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Folia Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

<u> Código: </u>	<u> Plancha: </u>
DU-01	09 / 09



**Diagnóstico Urbano
Sistema Vial Primario**

Esc.: Ind.
Fuente: Información de la Plataforma Geoplan del MVCS - PDU de Ica

Diagnóstico Urbano – Sistema Vial Primario

- Vía Colectora
- Vía Arterial
- Vía Expresa
- Corredores Viales
- Intercambios Viales

Desarrollador:

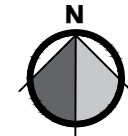


Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- Propuesta a Zonificación Residencial y Comercial

Orientación:



Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Datos del Proyecto:

- Departamento, Provincia y Distrito: Ica, Ica, Salas - Guadalupe
- Ubicación del Inmueble: Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Predio Fundo La Caporalá U.C. N° 11997 Salas - Guadalupe
- Zonificación y/o Estructura Urbana: ZA (Zona Agrícola) ZAI (Zona Agrícola Industrial) Estructura Agrícola

Datos del Contenido:

- Contenido: Plano de Diagnóstico Urbano - Sistema Vial Primario
- Escala: Indicada
- Fecha: Noviembre 2023

Rev.	Descripción	Resp.	Fecha
1	Primera Propuesta	R.	03/11/2023

Firma Regulador:

Vo.Bo.

Vo.Bo.

Profesional:

Vo.Bo.

Propietario:

Inmobiliaria Pichihua S.A.

Observación:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios la empresa inmobiliaria Pichihua S.A., su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendación:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información gráfica, deberán tener prelación sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsables por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio de arquitectos Bencanepa deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

<u> Código: </u>	<u> Plancha: </u>
DU-02	02 / 05