

PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

PREDIO RÚSTICO UBICADO EN EL SECTOR DE VILLACURÍ.

DENOMINADO:

PARCELA V-4 A, QUE FORMÓ PARTE DE LA HACIENDA DE VILLACURÍ COSCALLA Y SUS ANEXOS PARCELA S, CON UN ÁREA DE 111.0944 HAS, PARTIDA REGISTRAL N° 11163926.

UBICADO EN EL DISTRITO DE SALAS, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



MARZO 2024.

ÍNDICE

- Introducción	03
- Delimitación Del Ámbito De Intervención	04
- Objetivos, Estrategias Y Necesidades Del PI	14
- Análisis Integral Del Impacto Sobre El Instrumento De Planificación Urbana Vigente	19
- Análisis De Riesgo En Materia De Gestión De Riesgo De Desastres Y Adaptación Al Cambio Climático, Identificación De Las Zonas Con Condiciones De Protección Ambiental Y Ecológica; Medidas De Prevención Y Reducción Del Riesgo, Acciones Que Mejoren La Calidad Ambiental.	32
- La Zonificación Del Ámbito De Intervención.	39
- La Ubicación Y Características Del Equipamiento Urbano Y Espacios Públicos.	44
- La Propuesta De Red De Vías Primarias Y Vías Locales Y Su Integración A La Trama Urbana Más Cercana.	55
- Mecanismos De Implementación, Seguimiento Y Evaluación Del PI.	61
- Conclusiones Y Recomendaciones	63
- Relación De Planos	63

INTRODUCCIÓN

El rápido desarrollo económico que ha venido experimentando la provincia de Ica, impulsado por las actividades agroindustriales, turísticas, de manufactura y de servicios, ha generado un aumento de la población, especialmente la urbana, influenciada principalmente por los procesos de migración hacia las ciudades, migración tanto intra como inter regional, en el marco de dicho contexto, ciudades como Ica y los distritos que conforman su área urbana, entre ellos Salas, vienen presentando una gran demanda por vivienda nueva.

Esta creciente demanda, influenciada especialmente por nuevos núcleos familiares ha inducido procesos de ocupación informal, en zonas por lo general riesgosas, destinadas a fines o equipamientos para usos distintos al de vivienda, zonas reservadas, o que por su condición no cuentan con accesibilidad, servicios básicos, dotación de equipamientos y otros elementos que logren brindar confort y calidad de vida a sus habitantes, inclusive exponiéndolos a riesgos respecto a la vida y la propiedad, en caso de desastres naturales, y otros de carácter antropogénico, asimismo influyendo en acrecentar las brechas para la inclusión de dichas personas hacia un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

Por lo tanto, el presente proyecto de Planeamiento Integral se enfoca en generar suelo apto para la creciente demanda de vivienda mediante la determinación de una zonificación apta la edificación de tipo residencial y los usos complementarios que le corresponden, el cual cumpla con todas las normativas requeridas para una habilitación urbana de tipo residencial, incluyendo la necesaria dotación de los aportes reglamentarios, así mismo dentro del presente proyecto se contempla la proyección de vías locales que permitan asegurar una correcta integración del predio a la trama urbana existente, dicho proyecto impulsará el desarrollo del sector dentro de la formalidad, y generando con ello calidad de vida tanto a la población proyectada dentro de la propuesta, como a los sectores colindantes, al generarse suelo urbano de calidad con influencia tanto para el distrito de Salas como para la ciudad de Ica en su conjunto.

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

1.1 ANTECEDENTES.

El Predio materia de la propuesta de Planeamiento Integral, se encuentra ubicado en el Sector Villacurí, predio denominado: (PARCELA V-4 A, QUE FORMÓ PARTE DE LA HACIENDA DE VILLACURI COSCALLA Y SUS ANEXOS PARCELA S, CON UN ÁREA DE 111.0944 HAS, PARTIDA REGISTRAL 11163926), ubicado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica.

El predio posee las siguientes medidas perimétricas y linderos, los cuales siguen a continuación:

Por el Norte: con propiedad de terceros y camino carrozable, desde el vértice P9 al P3, con las siguientes medidas: vértice P9 al P10 con 484.66 ml; P10 al P11 con 165.99 ml; P11 al P12 con 109.50 ml; P12 al P13 con 178.02 ml; P13 al P14 con 73.39 ml. P14 al P15 con 9.66 ml. P15 al P16 con 8.83 ml. P16 al P17 con 5.30; P17 al P1 con 23.33 ml. P1 al P2 con 234.94 ml; P2 al P3 con 540.00 ml.

Por el Este: con propiedad de terceros, desde el vértice P3 al P6 con las siguientes medidas: vértice P3 al P4 con 452.94 ml; P4 al P5 con 382.81 ml; P5 al P6 con 993.18 ml.

Por el Sur: con propiedad de terceros, desde el vértice P6 al P8 con las siguientes medidas: vértice P6 al P7 con 246.46 ml; P7 al P8 con 606.80 ml.

Por el Oeste: con camino carrozable de acceso, desde el vértice P8 al vértice P9 con las siguientes medidas: vértice P8 al P9 con 659.32 ml.

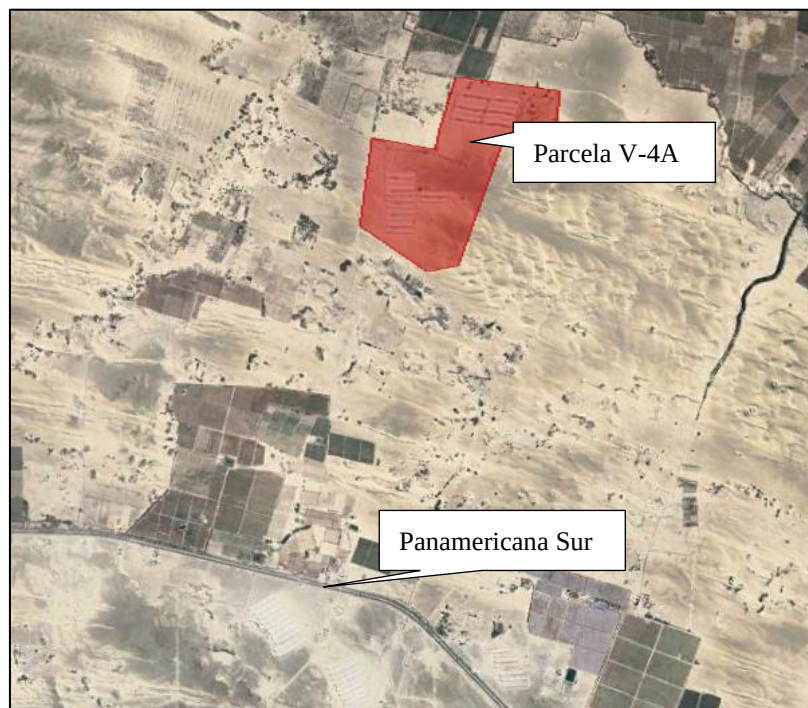


Imagen 1.- Referencia geográfica del predio.

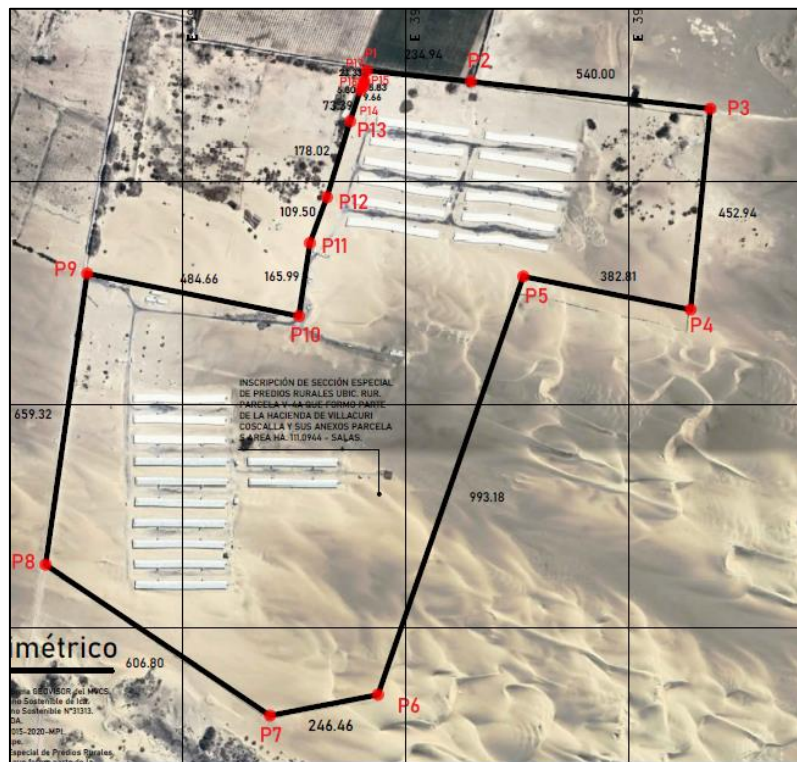


Imagen 2.- Referencia de plano perimetral del predio.

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.

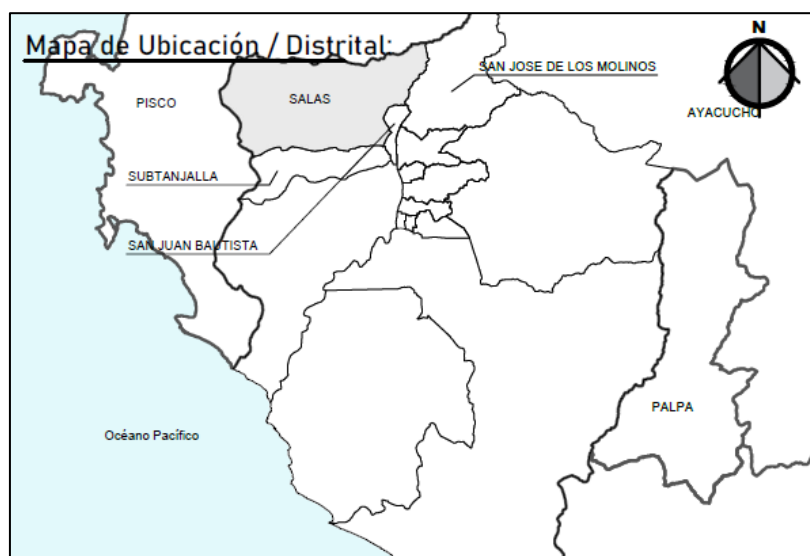


Imagen 3.- Límites políticos, a nivel regional, provincial y distrital.

La evolución morfológica de la ciudad 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 Tinguña 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.

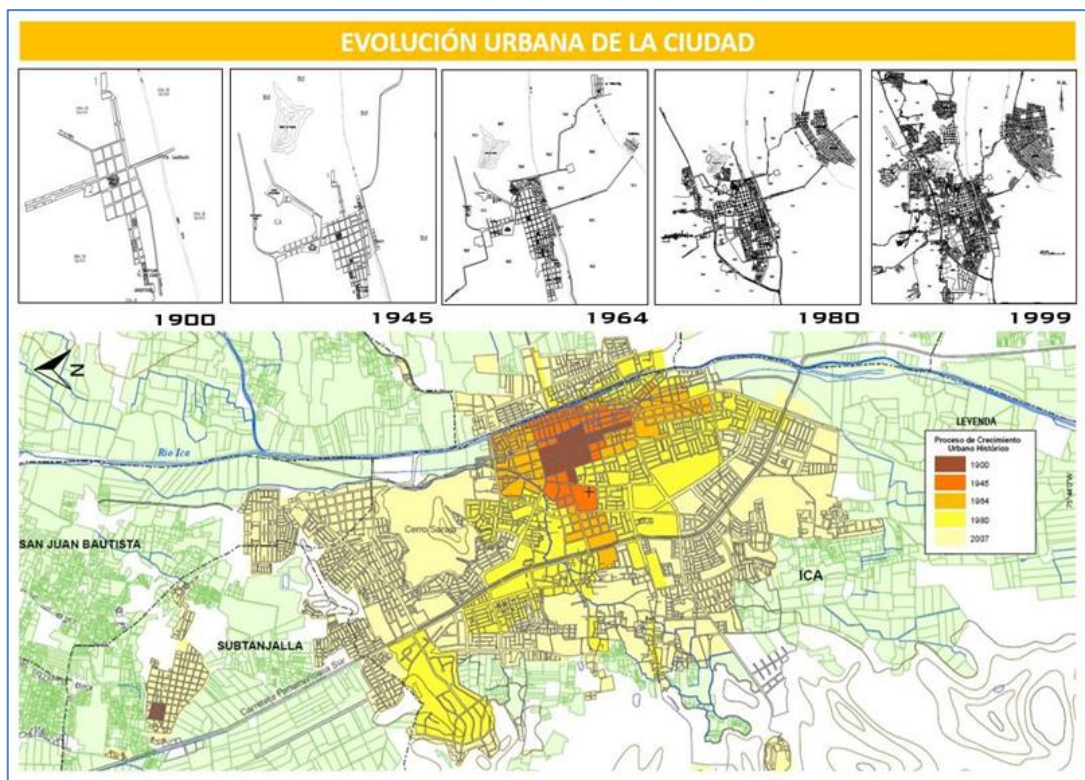


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad

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:

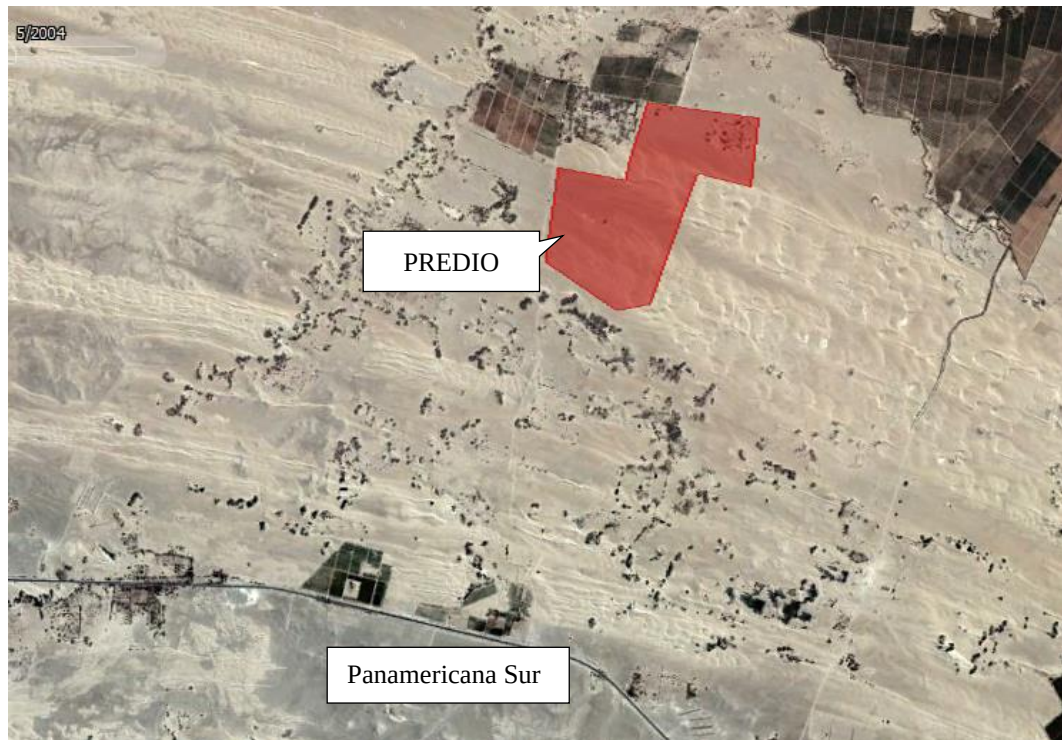


Imagen 5.- Captura Satelital 2004

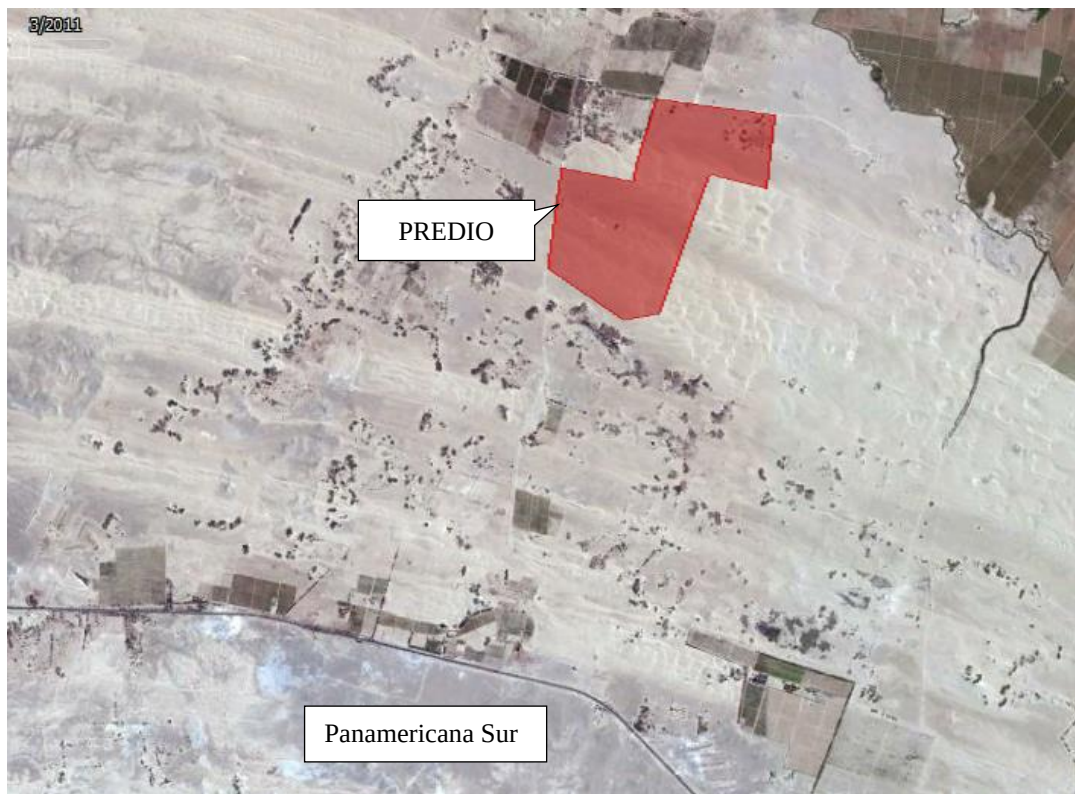


Imagen 6.- Captura Satelital 2011

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado una constante consolidación de las actividades agrícolas, agropecuarias de mediana y gran escala, asimismo un crecimiento de las áreas urbanas en los sectores colindantes como Pozo Santo, Barrio Chino, Paradero Banderas, influenciados por su colindancia con la Carretera Panamericana Sur.

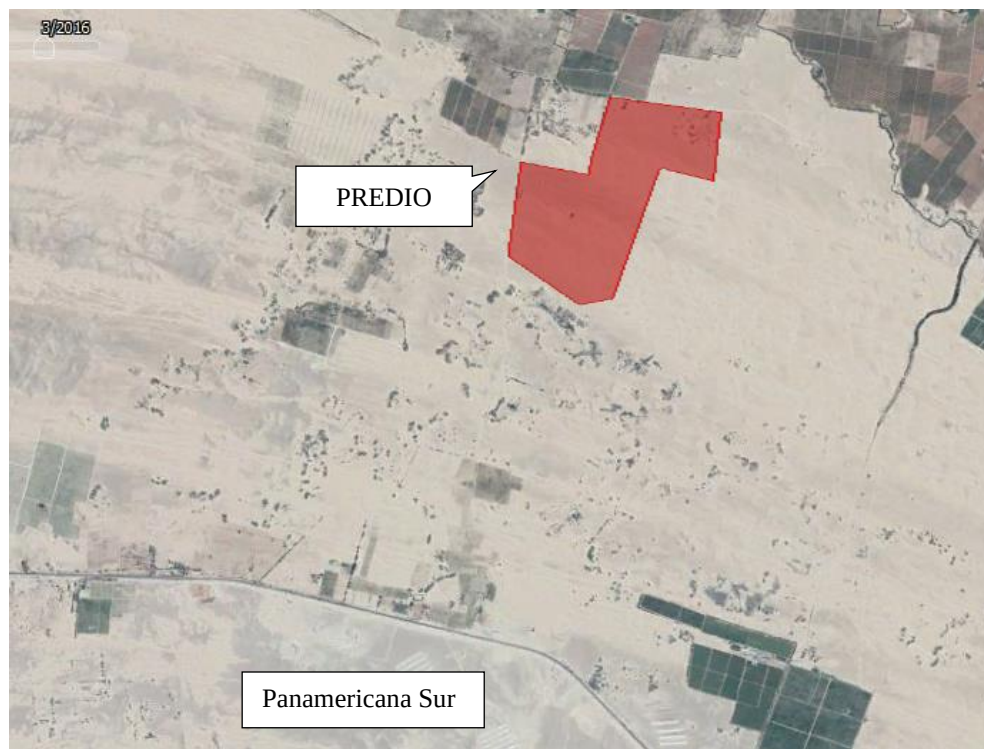


Imagen 7.- Captura Satelital 2016

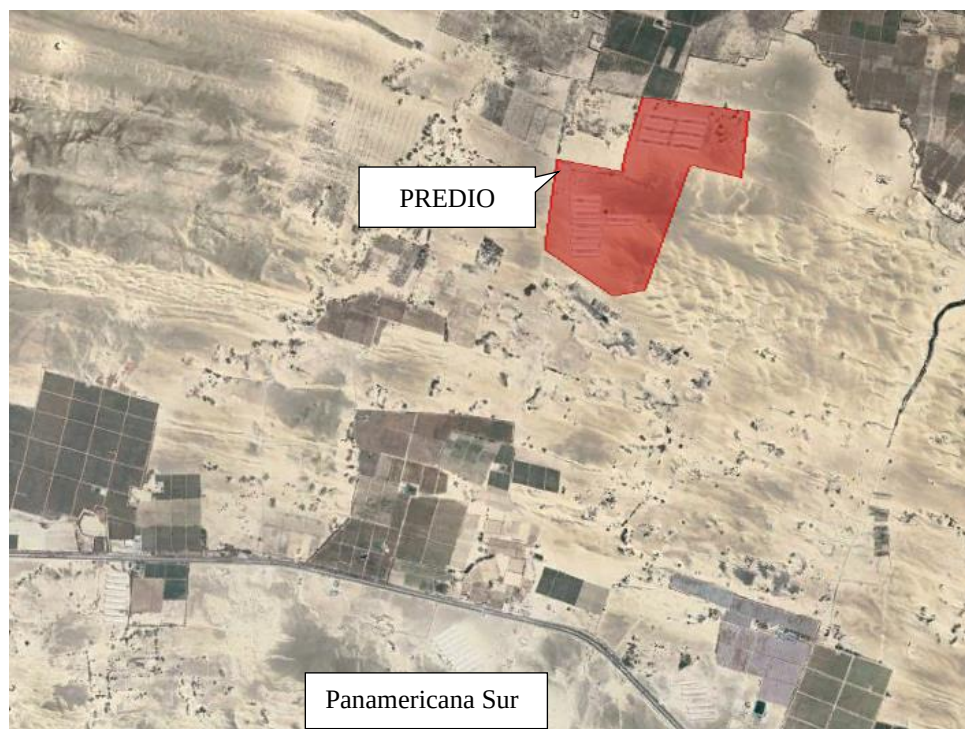


Imagen 8.- Captura Satelital 2024.

De igual modo la distribución espacial cumple con las relaciones que se dan 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 un mayor nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman las áreas urbanas y rurales que rodean la ciudad de Ica.

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la zona central de la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica de 155, 247 habitantes, Los Aquijes de 22,882 habitantes, Subtanjalla de 28,595 habitantes, La Tinguiña de 41,583, y Parcona de 56,767 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, es la decimoprimer ciudad más poblada del Perú y albergaba en el año 2017 a una población de 305,074 habitantes. Mientras que el distrito de Salas cuenta con una población de 31,666 habitantes de acuerdo con la proyección de INEI, encontrándose en el sector noroeste de la provincia de Ica.

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 1.- Distritos que conforman la provincia de Ica.



Imagen 9.- Escudo del distrito

1.2.2 SUELOS

La provincia de Ica y en específico el distrito de Salas, se encuentra 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.

ZONA DESÉRTICA

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

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



Imagen 10.- Características del entorno desértico de la ciudad.

1.2.3 CLIMA.

El sector materia de la propuesta 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 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.

Parámetros climáticos promedio de Ica 													[ocultar]
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	30	31	31	31.1	30	28.3	24.5	24.4	23.2	32.2	31.1	29.4	32.2
Temp. máx. media (°C)	29.1	28	30	28.2	25.2	23.5	21.1	23.7	23	24.3	24.2	25.8	26
Temp. media (°C)	23.1	22.2	23.7	21.7	18.9	17.2	15.1	17.4	16.6	17.9	17.8	19.8	19.3
Temp. mín. media (°C)	17.1	16.4	17.5	15.2	12.6	10.9	9.2	11.2	10.3	11.6	11.5	13.9	13.1
Temp. mín. abs. (°C)	14.4	15	15	14.2	5.2	10	8.3	10	10	12.2	14.3	13	5.2
Precipitación total (mm)	27	37	28	5	0	0	0	0	0	1	1	7	106
Días de precipitaciones (≥)	5	8	6	1	0	0	0	0	0	0	0	2	22
Fuente: Senamhi ^{8 7}													

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

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

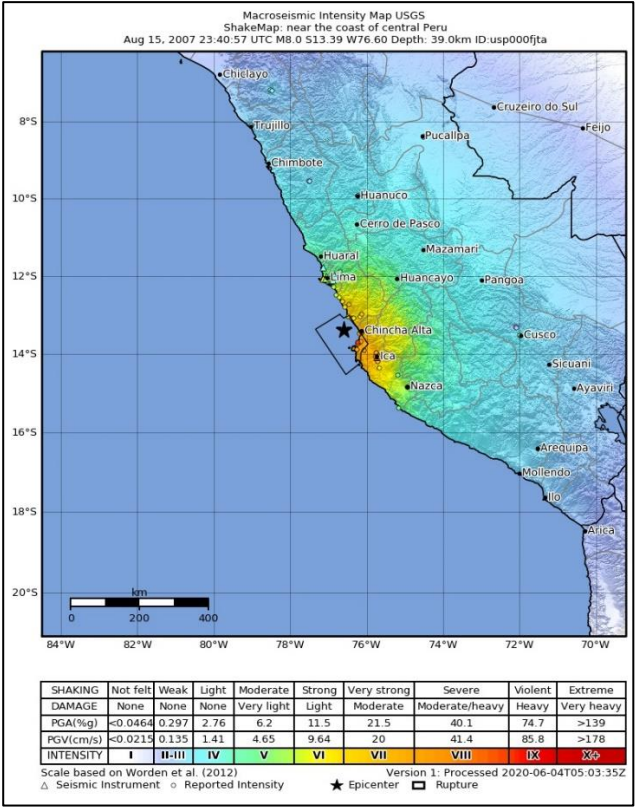


Imagen 12.- Mapa de Intensidades, Sismo 2007 Ica, Fuente USGS

1.2.4.1 HIDROGRAFÍA.

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra. La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura. Asimismo, de acuerdo con la información de la administración local del agua, el área materia de evaluación en preciso se encuentra en la cuenca hidrográfica del río seco.

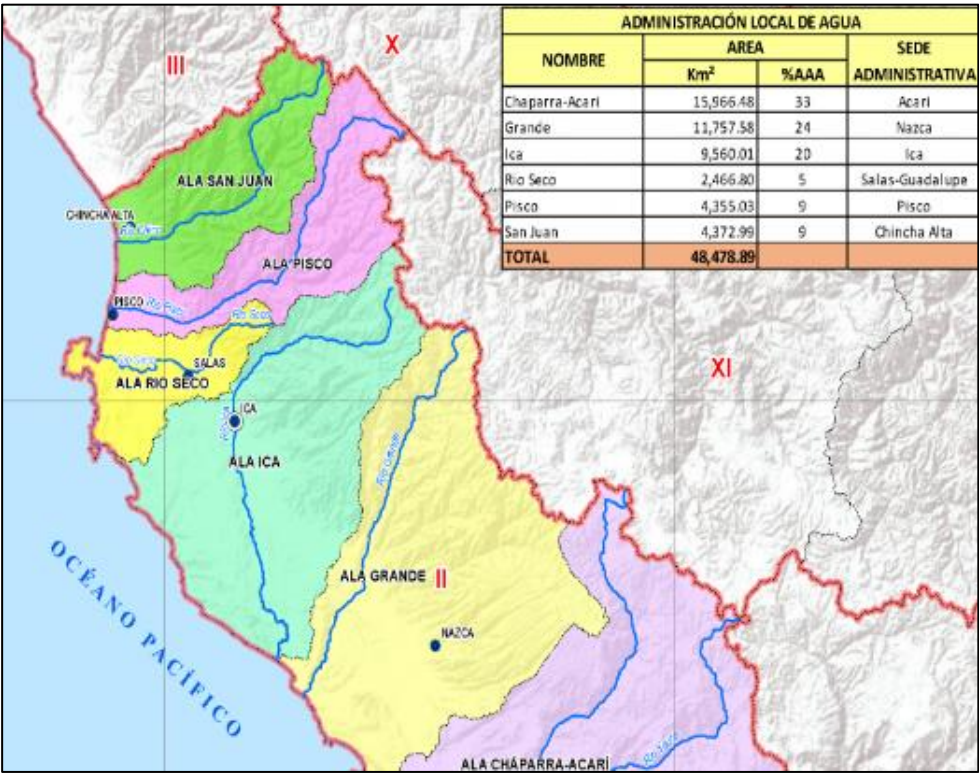


Imagen 13.- Cuencas Hidrográficas, Región de Ica.



Imagen 14.- Cauce Rio Seco.

2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PI.

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”

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 2.- Objetivos Específicos y Estratégicos, Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1:

La propuesta de Planeamiento Integral tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en la línea con la formalidad, siguiendo los estipulados contenidos en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de los mismos, de corresponder, siguiendo los parámetros que disponga la regulación existente y adecuando las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Imagen 15.- Desarrollo de Habilitaciones Urbanas.

Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de Villacuri surge en mérito a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya subyacente déficit de vivienda, esta necesidad se centra tanto en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, y también en complemento a ello un *mix* de oferta que incluye lotes en habilitaciones urbanas, así como opciones de segunda 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 Planeamiento Integral contempla la formulación 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, todo ello tomando como partida el eje vial que comprende la carretera Panamericana Sur.



Imagen 16.- Eje Vial, Panamericana Sur.

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 Planeamiento Integral sobre el predio ubicado en el Sector Villacuri, se plantea en mérito a las características del sector, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación para fines urbanos, agroindustriales, agropecuarios, y donde se ha dotado a dicho sector de 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 al ingreso (desde Lima) del área urbana consolidada de la ciudad de Ica, la cual posee equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la carretera Panamericana Sur, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja 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. Ello debido a la lejanía de cauces de quebradas y ríos que pueden ser vulnerables a desbordes y crecidas repentinas.



Imagen 17.- Nueva zona de desarrollo hacia el sector noroeste de la ciudad de Ica.

2.3 . NECESIDADES

El Planeamiento Integral 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.

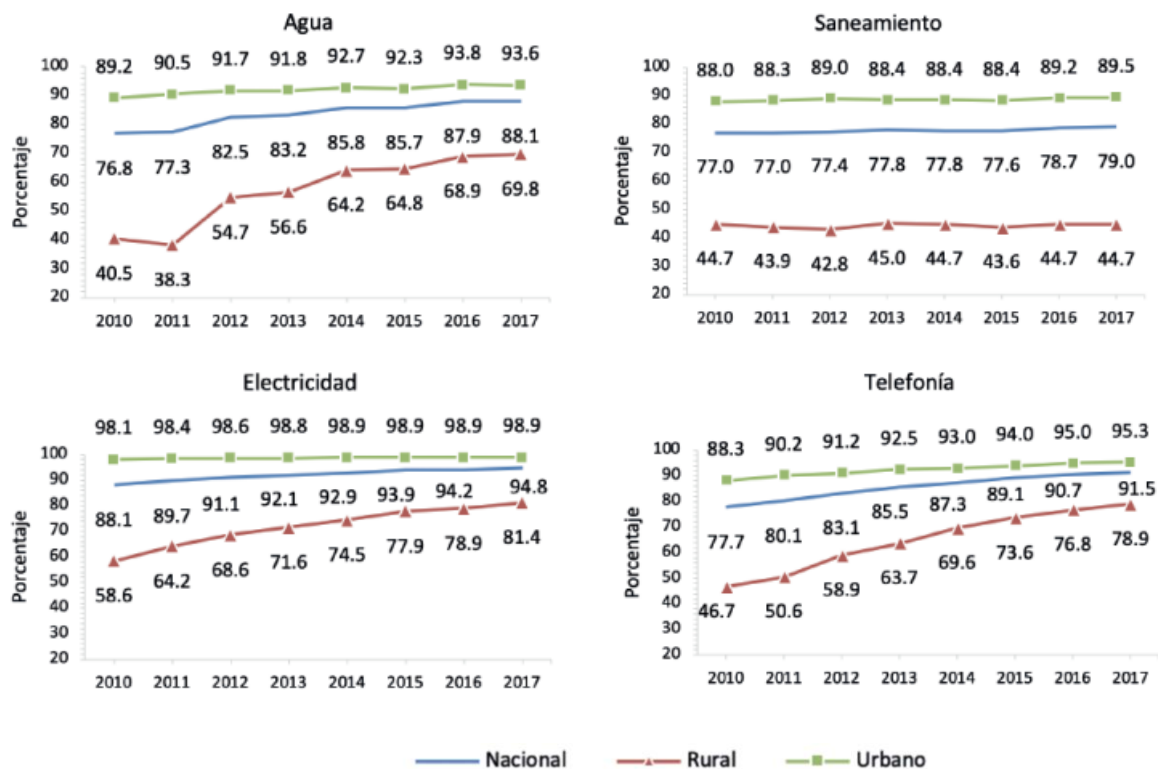
La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

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 3.- 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

Gráfico 1.- Evolución porcentaje servicios básicos. Fuente INEI.

Bajo estas premisas el Planeamiento Integral se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial 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.

3. ANÁLISIS INTEGRAL DEL IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA VIGENTE.

3.1 . MARCO NORMATIVO

La propuesta de planeamiento integral, se encuentra sustentado 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 2002; 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 2002; 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° 30494, “LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29090”, “LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES”, PUBLICADA EL 02 DE AGOSTO DEL 2016.

Establece que: el Planeamiento integral es el instrumento técnico normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localización en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.

-LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, PUBLICADA EL 25 DE JULIO DEL 2021.

Establece en los Numerales 22.1 y 22.3 del Artículo 22°, como instrumentos de Planificación Urbana Complementarios: el Plan Específico – PE y el Plan Integral – PI, los mismos que deberán ser aprobados por las Municipalidades Provinciales y que se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

-DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

Artículo 66.- Definición y alcance del Planeamiento Integral (PI)

66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.

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

3.2. 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 externa al ámbito de intervención del Plan de Desarrollo Urbano, por lo tanto la presente propuesta se constituye como un elemento integrador entre estos núcleos, y que además genera servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios para la consolidación de este escenario. Integrando de esta manera el área materia de la propuesta con el ámbito de intervención del Plan de Desarrollo Urbano.



Imagen 18.- Modelo de escenario deseable; Fuente: PDU Ica (2020 – 2030)

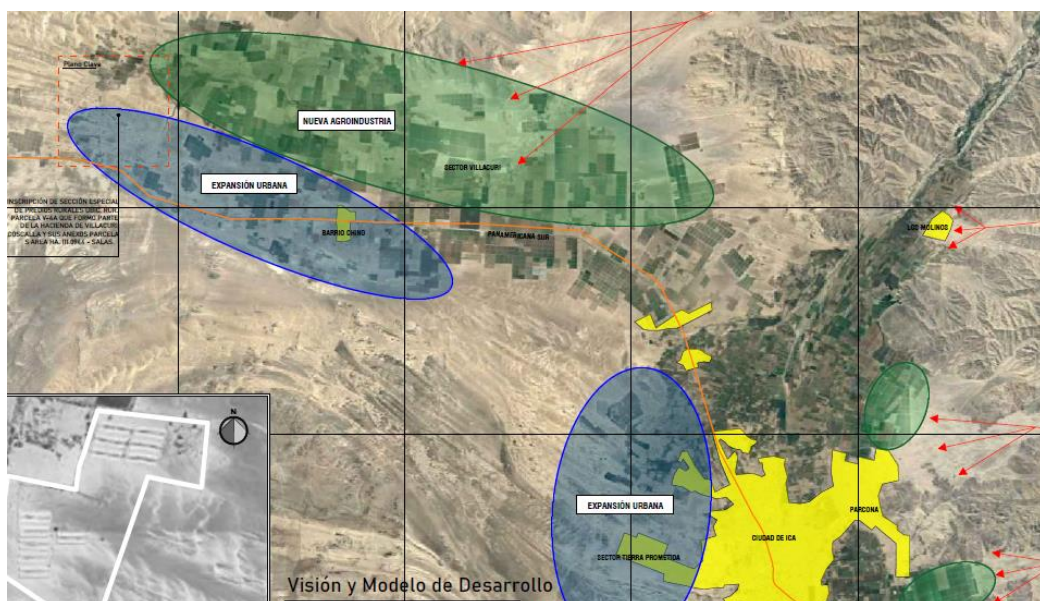


Imagen 19.- Modelo urbano escenario bajo criterios de PI.

3.3. 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 del Planeamiento Integral recae sobre una zona sin asignación de zonificación. Al respecto, cabe resaltar que esta condición no permite el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, por no contar con parámetros y actividades permisibles definidas, ello 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 como la Panamericana Sur, nuevos núcleos urbanos y otros equipamientos e infraestructura productiva.

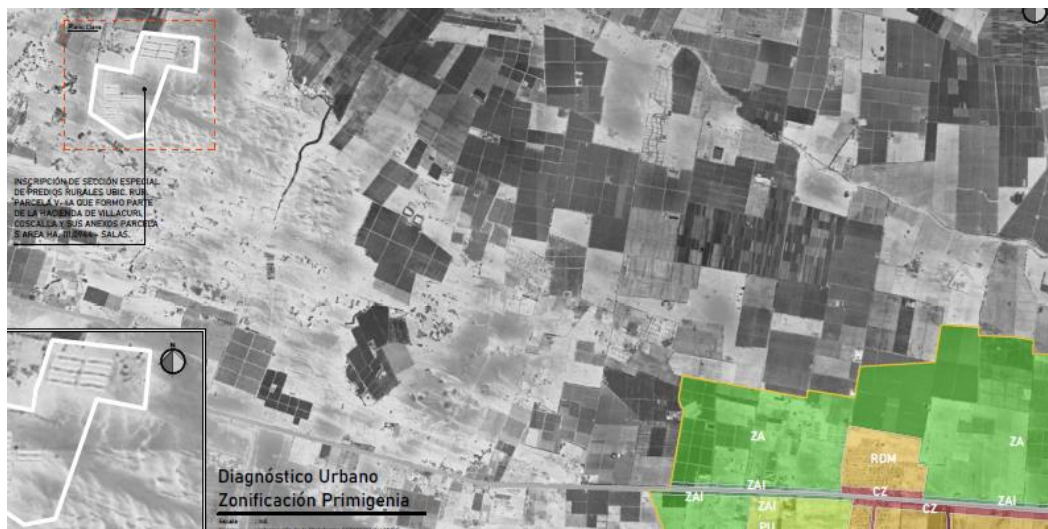


Imagen 20.- Plano de Zonificación actual, ver plano DU-01-01.

3.4. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha desarrollado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando en un inicio desde una condición eriaza hacia un uso agrícola y agropecuario, incrementándose las dotaciones de servicios básicos, vialidades especialmente durante el transcurso del Siglo XXI, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.



Imagen 21.- Uso de Suelo del predio.



Imagen 22.- Uso de Suelo Actual. ver plano DU-01-02.

3.6. ALTURA DE EDIFICACIONES.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta de planeamiento integral son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector Barrio Chino), 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 hasta 2 pisos en promedio, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector en específico.



Imagen 23.- Plano de Usos de Suelo. ver plano DU-01-04.

3.7. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra con la red vial mediante un camino carrozable el cual se interseca directamente con la Carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo una de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 2.9 km.



Imagen 24.- Plano de Esquema Vial Existente, ver plano DU-02-04.

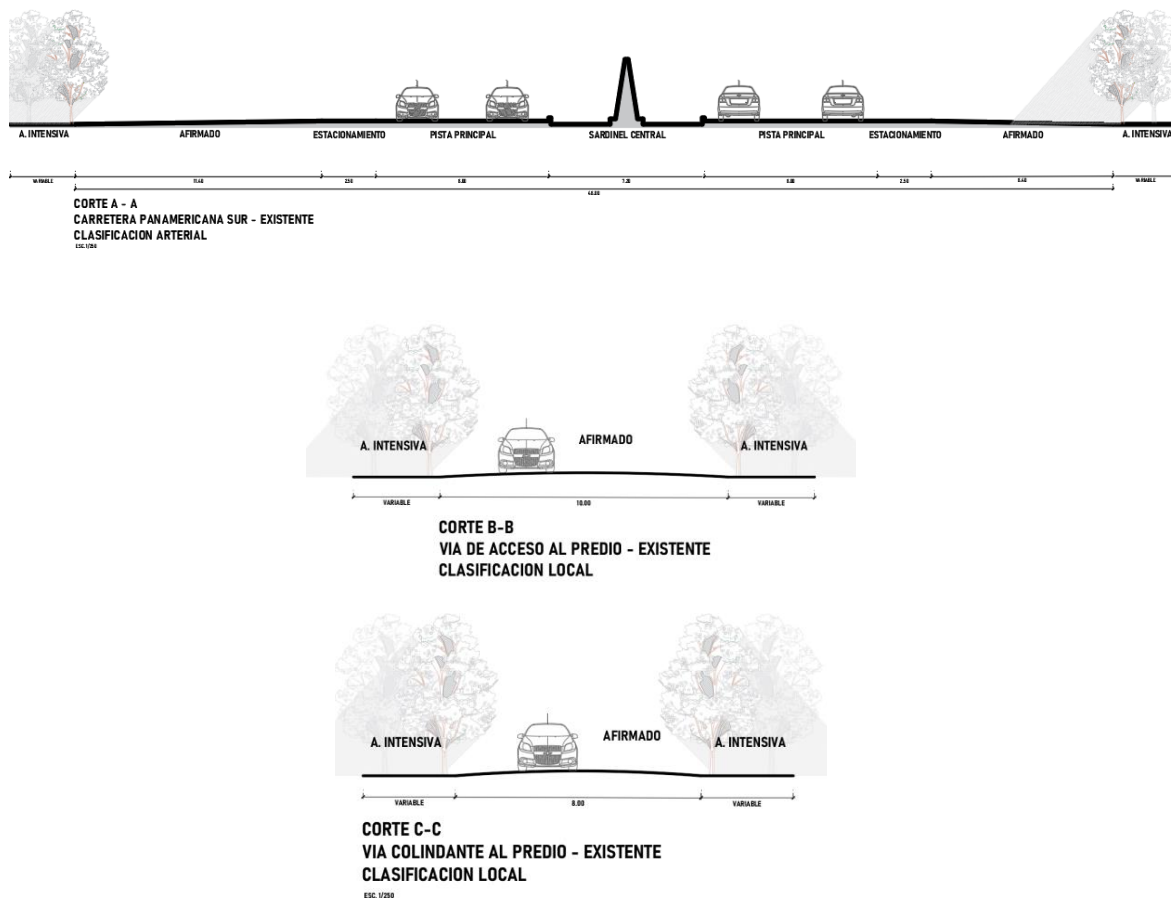


Imagen 25.- Secciones de vías existentes. ver plano DU-02-04.

3.8. COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de energía eléctrica especialmente en lo que se respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público en los sectores de Banderas y Barrio Chino, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de los nuevos desarrollos multipropósitos, cabe destacar que en el recorrido de las vías circundantes al predio, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisiéndose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

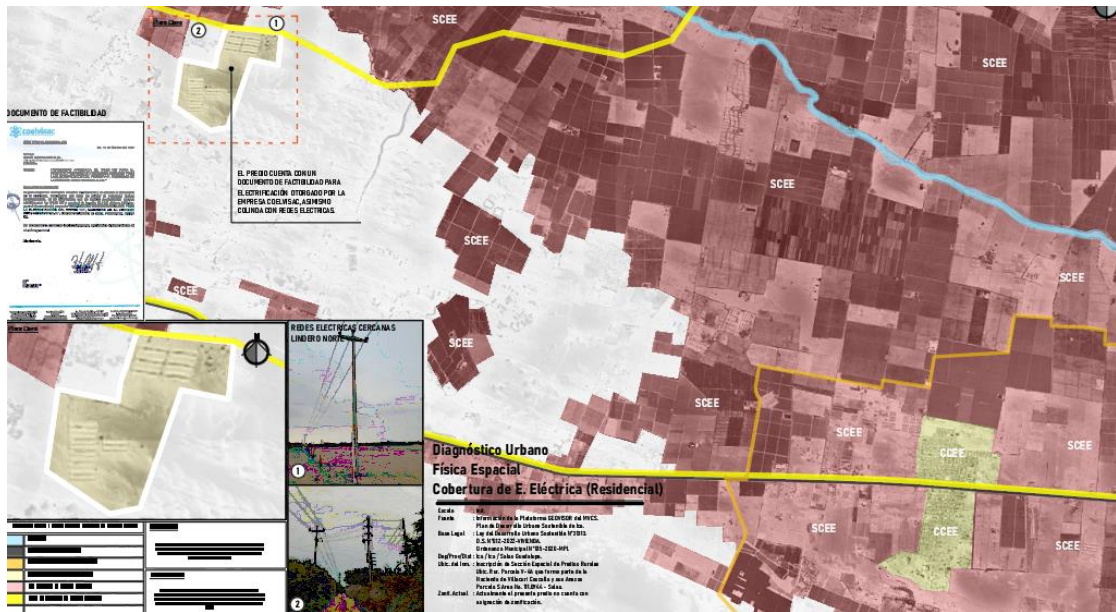


Imagen 26- Plano de Cobertura de Energía Eléctrica. ver plano DU-02-06.



Imagen 27- Redes eléctricas de media tensión en las vías circundantes al predio.

Es preciso indicar que el predio cuenta con un documento de factibilidad otorgado para fines de electrificación por la empresa concesionaria del Sector COELVISAC, la cual determina que es factible suministrarle energía eléctrica en sistema trifásico para el desarrollo del proyecto "Sistema de Utilización en 22.9 Kv para la electrificación del predio V-4 A."


CEV N°2411-2020/GDI.JZI
Ica, 14 de Octubre del 2020

Señor(a):
CONSI INGENIEROS S.R.L.
URB LA MODERNA BLOCK A-2 INTERIOR -104 – ICA
Presente.-

Asunto: **FACTIBILIDAD APROBADA DE 179.23 KW PARA EL PROYECTO "SISTEMA DE UTILIZACION EN 22.9 KV PARA LA ELECTRIFICACIÓN DEL PREDIO V-4", PROPIEDAD DE LA EMPRESA BOCU FACENDA S.A.C."**

De nuestra consideración:

Es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y en atención al documento de la referencia, manifestarle que luego de realizar la evaluación técnica correspondiente, se ha determinado que **es factible suministrarle energía eléctrica para los 179.23 kW a un nivel de tensión 22.9 kV sistema trifásico, para el desarrollo del proyecto "SISTEMA DE UTILIZACION EN 22.9 KV PARA LA ELECTRIFICACIÓN DEL PREDIO V-4", PROPIEDAD DE LA EMPRESA BOCU FACENDA S.A.C.", ubicado en el Distrito de Salas , Provincia Ica, Región Ica.**

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para manifestarle los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,


HENRY AUBER
Apoderado
COELVISAC

ADIVIT
C.e.
Archivo Distribución Ica
Archivo Central Ica

Carretera Panamericana Sur Km. 274
Pampas de Villacuri - Salas - Ica
Tel.: (054) 641010 Entel: 989195783
atencion-ica@coelvisac.com.pe

Av. Federico Villarreal 00491
Lambayeque
Tel.: (074) 420443 R.P.C.: 978944573
adm-lambayeque@coelvisac.com.pe

Av. Victor Andrés Belaunde N° 147
Via Principal N° 123, Edificio Real 1 oficina 001
San Isidro - Lima Tel.: (01) 4402753 / 4422150
atencion-lima@coelvisac.com.pe

Los Alhambra P-8 Sector 4 Andahuasi
Sayán - Huancayo - Lima
Tel.: (01) 2371428 R.P.C.: 989124788
atencion-andahuasi@coelvisac.com.pe

Imagen 28- Certificado de Factibilidad Eléctrica del predio.

3.9. COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector que ha sido materia de estudios y análisis para el suministro del servicio, en el marco de dicho estudio geofísico elaborado por la empresa SERVICON SAC, se concluyó lo siguiente:

“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En base a los resultados obtenidos en el presente estudio se ha determinado que las áreas de investigación son favorables para la perforación de pozos de reemplazo. Se obtendrán caudales de poca potencia debido que el predio no se encuentra en una zona de recarga directa del río o quebradas cercanas. Por los valores de resistividad nos indicarían que la calidad del agua sería ligeramente dulce, las estaciones son:

SEV 01 CASA PROFUNDIDAD 60 METROS

391384 - 8465790

SEV 03 GRANJA PROFUNDIDAD 50 METROS

390430 – 8465078”

En ese sentido de acuerdo con ese estudio se determina la factibilidad del suministro de agua para el predio, en adición a ello existen redes publicas de agua potable y alcantarillado en el Sector de Barrio Chino el cual cuenta con infraestructura de Reservorios Elevados de Agua Potable y también una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, los cuales brindan cobertura al sector.

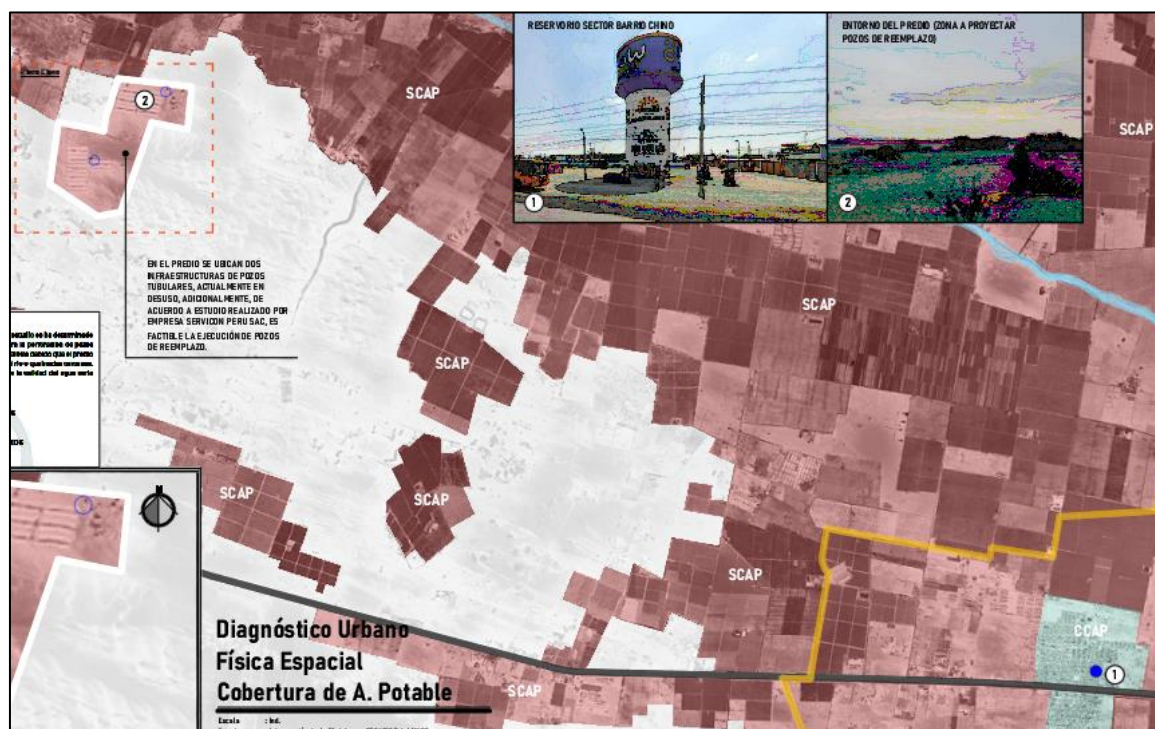


Imagen 29.- Plano de Cobertura de Agua, ver plano DU-02-07.

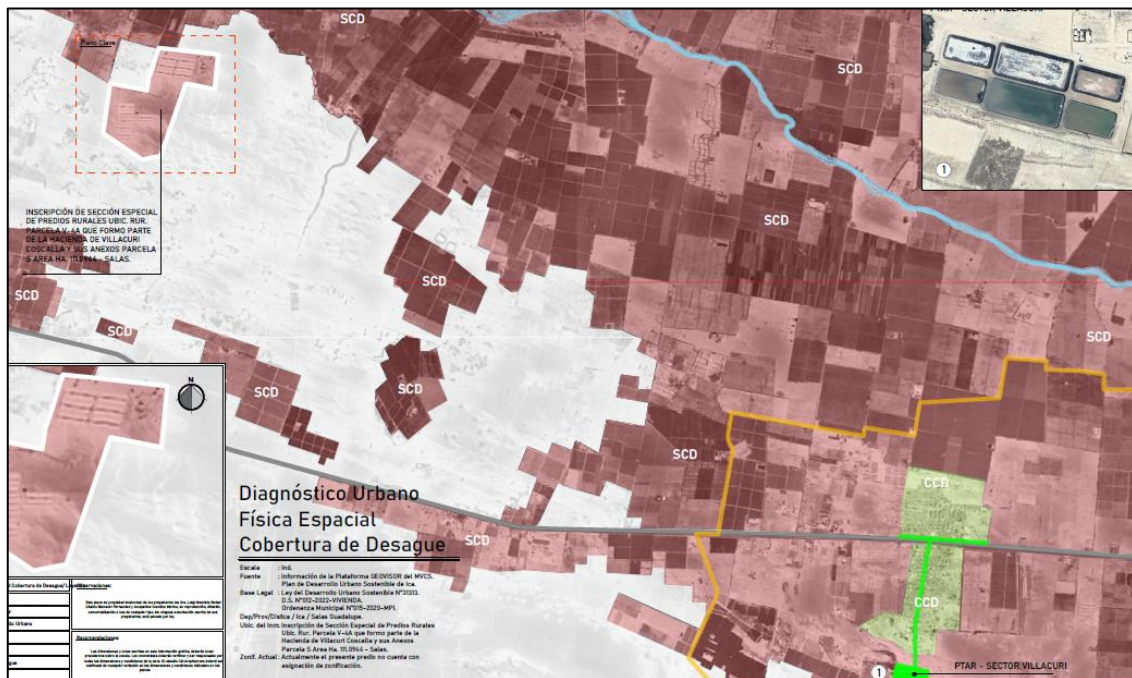


Imagen 30.- Plano de Cobertura de Desagüe, ver plano DU-02-05.



Imagen 31.- Infraestructura para dotación de servicios básicos.

3.10. SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Distrital de Salas - Guadalupe, por ser 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 dichos servicios a 11 km del polígono aproximadamente en el Sector Barrio Chino, y las sedes administrativas centrales en la capital del distrito (Guadalupe). La dotación de estos servicios se hace viable por intermedio de la

carretera Panamericana Sur la cual comunica la capital del distrito con el sector materia de la propuesta.



Imagen 32.- servicios públicos que brinda la Municipalidad de Salas.

3.11. REFERENCIA 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 factible 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.

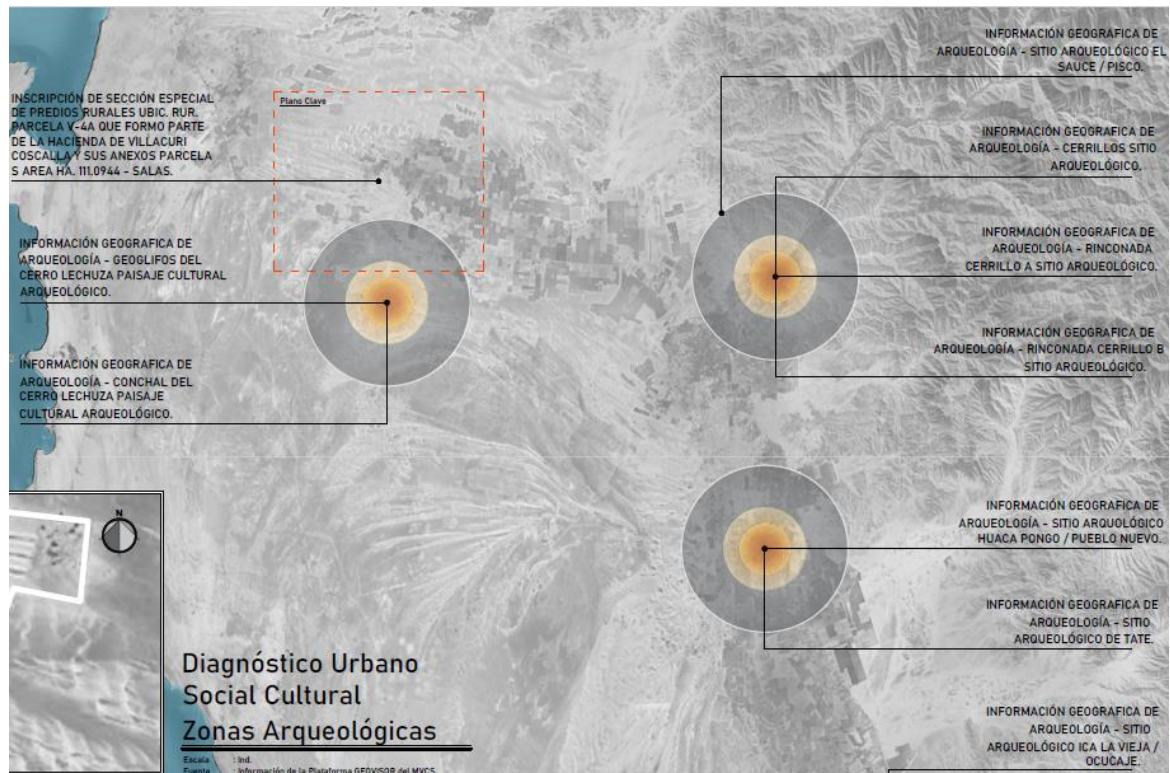


Imagen 33.- Zonas Arqueológicas en el ámbito de la provincia de Ica.

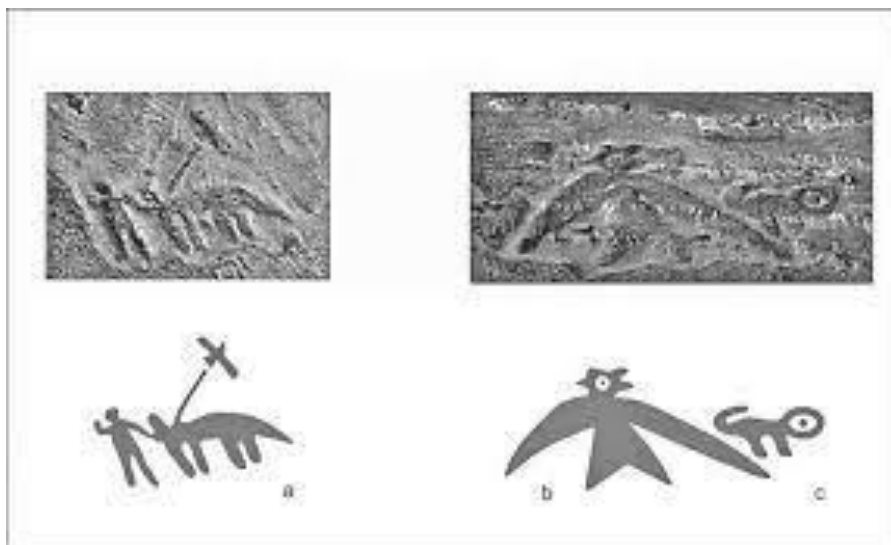


Imagen 34.- Geoglifos Cerro Lechuza (área no colindante al predio)

3.12. USO ACTUAL DEL PREDIO.

El predio se emplaza sobre un área de uso agropecuario, cuya actividad se desarrolla de sobre la mayor parte del predio, estando las áreas restantes sin uso determinado, cabe destacar además que las condiciones agropecuarias actuales (crianza de pollos), en el área estuvieron precedidas por tierras de uso agrícola, en un área parcial del predio (sector noreste) entre los años 2010 – 2012, que dieron paso al desarrollo agropecuario a partir del año 2020 – 2021.



Imagen 35.- Camino Carrozable de ingreso al predio.



Imagen 36.- Vista interna del predio.



Imagen 37.- Camino carrozable colindante al norte con el predio.



Imagen 38.- Imagen Satelital General.

4. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA; MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL.

4.1 . 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 obtenida del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo al conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

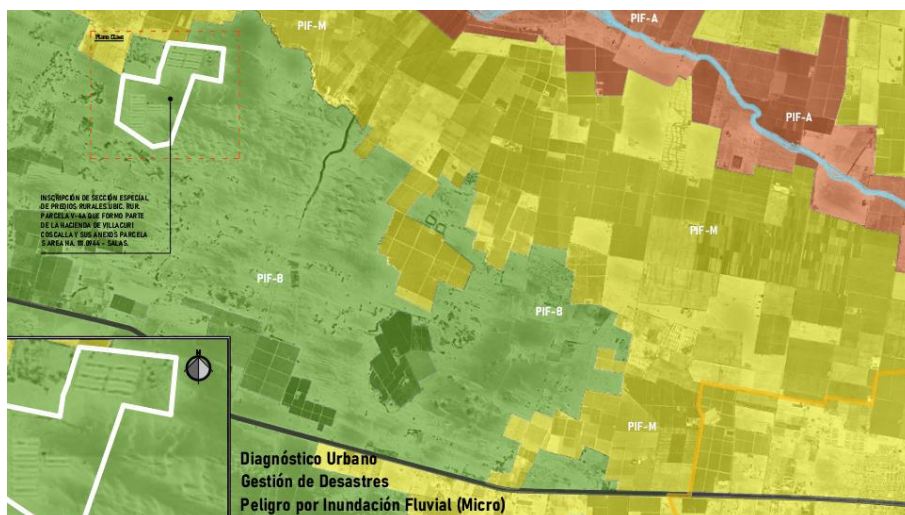


Imagen 39.- Peligro por Inundación.

Respecto al peligro por inundación, se destaca la condición de baja exposición a este tipo de ocurrencias, al estar el área materia de la solicitud, elevada y alejada respecto al cauce de la quebrada de Rio Seco, es preciso señalar además que las áreas y campos de cultivo circundantes son regadas de forma mecánica mediante un sistema de pozos tubulares, al poseer estas características de riego controlado y 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.



Imagen 40.- Campos de cultivo en Sector Villacuri, regados de forma mecánica.

4.2 . 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 telúricos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que los instrumentos de gestión y análisis actual determinan para el sector un nivel de riesgo medio – alto, colindante con un nivel de tipo medio, ello conforme la información contenida en el Portales de acceso público como INDECI, CENEPRED entre otros.

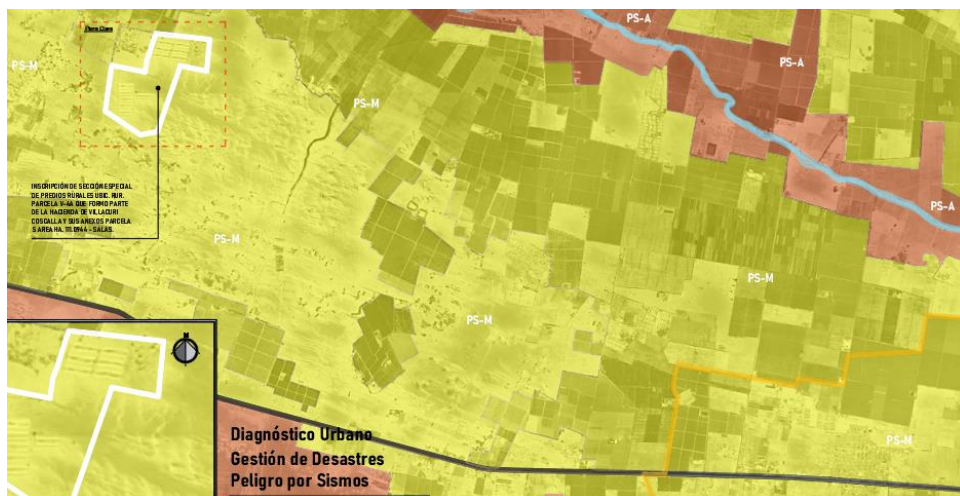


Imagen 41.- Peligro por sismos.

4.3 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo a 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 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 del Planeamiento Integral y sus áreas colindantes.



Imagen 42.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.



Imagen 43.- Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.

De la verificación, del plano de peligros general elaborado con información conjunta de las entidades gubernamentales competentes, se tiene que la zona de mayor exposición es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del río Ica, quebradas al pie de la cordillera de los andes, así como zonas con elevaciones de dunas entre otras de características similares.

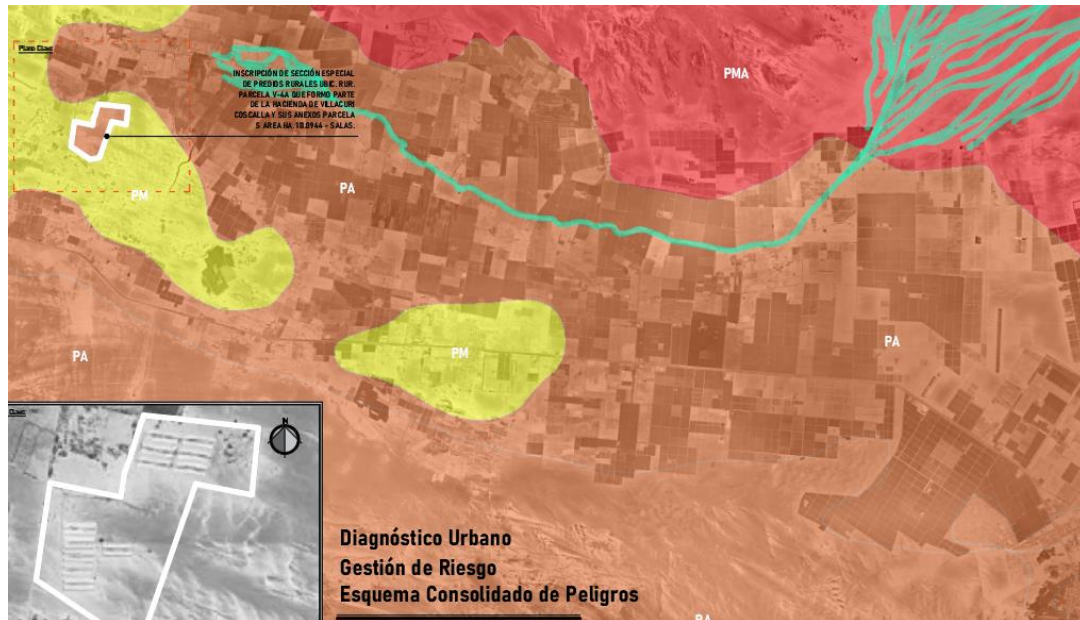


Imagen 44.- Mapa consolidado de Peligros.

CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo con los estudios realizados, el cambio climático tendrá un efecto significativo en el Perú, y la gradualidad de dichos impactos dependerá de los escenarios planteados de acuerdo con las anomalías de temperatura que se proyectan, donde existe una relación proporcionalmente directa entre altas temperaturas globales y mayores impactos. En el caso del Perú es importante destacar que se pronostican dos escenarios de mayor impacto, el primero caracterizado por un aumento de las precipitaciones durante el verano austral en la costa norte y central del país, mientras que en la sierra sur se espera un efecto contrario, el cual corresponde al aumento de ocurrencia de sequías y variaciones importantes de temperatura, influyendo en el derretimiento de glaciares y hielos perennes que persisten en ese sector hasta nuestra época.



Imagen 45.- Eventos de inundaciones en áreas urbanas.

En el caso preciso de Ica, el escenario más probable se constituye en un aumento de la vulnerabilidad por inundaciones en las épocas de lluvia, diciembre - marzo, bajo esta lógica, las zonas de mayor propensión a sufrir los efectos de desbordes de ríos y quebradas son las que actualmente se encuentran en los sectores clasificados como de peligro alto y muy alto por inundaciones.



Imagen 46.- Áreas de quebradas en el sector este de Villacurí.



Imagen 47.- Quebrada de Rio Seco (ubicada a 2.1 km al norte del predio).

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO.

Frente a escenarios tales como los descritos en los ítems anteriores, donde se evidencia la mayor probabilidad de ocurrencia de desastres climáticos, gatillados por el constante aumento de las temperaturas y por lo tanto mayores escenarios de precipitaciones anómalas, es importante establecer como medida fundamental, el desaliento y restricciones correspondientes para la ejecución de nuevos proyectos, consolidación y densificación urbana de zonas consideradas como de Riesgos muy altos y altos, ello de la mano del traslado paulatino de dichas actividades hacia zonas de menor riesgo, promoviendo su consolidación y autonomía mediante la ubicación de equipamientos urbanos de relevancia en los nuevos sectores a desarrollar.

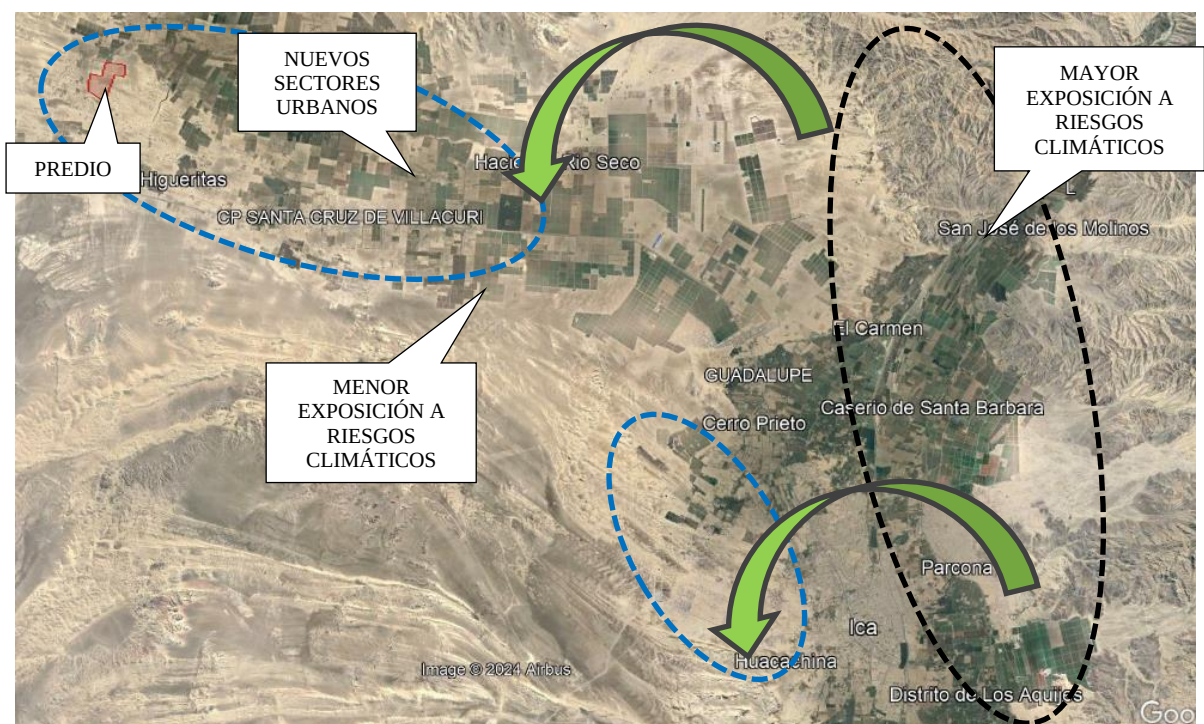


Imagen 48.- Medidas de mitigación cambio climático.



Imagen 49.- Vista desde Plaza de Armas de la ciudad de Ica, hacia sector oeste de la ciudad.

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 (34 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (6.5 Km).



Imagen 50.- Geo visor ANP - SERNANP



Imagen 51.- Área de Conservación Regional – Huacachina.

5. LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

SITUACIÓN ACTUAL

De acuerdo con la verificación realizada en el portal GEOPLAN, que contiene el plano de zonificación del PDU Ica 2020 – 2030 y, revisadas las ordenanzas municipales que comprenden los procesos de acondicionamiento territorial seguidos en el sector durante los años 2021, 2022 y 2023, (cambios de zonificación, planeamientos integrales), se puede determinar que el predio no posee actualmente zonificación determinada.

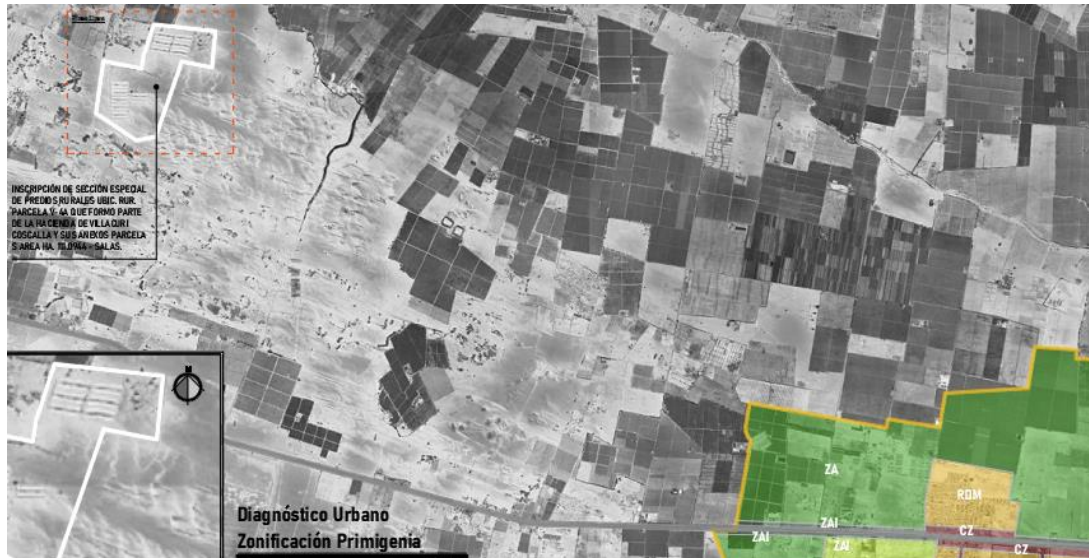


Imagen 52.- Plano de Zonificación Actual.

Es preciso señalar que en la zona cercana de Barrio Chino si se presentan zonificaciones de carácter residencial (Residencial de Densidad Media, Comercio Zonal), además se tiene en los alrededores zonificaciones de tipo Agrícola y Agrícola – Industrial.

USOS ACTUALES DEL PREDIO:

Al margen de no encontrarse dentro del Plan de Desarrollo Urbano (2020 – 2030) el predio y sus alrededores presentan un conjunto de usos actuales, especialmente enfocados en un desarrollo agrícola y agropecuario, los cuales se han establecido y consolidado con mayor relevancia en el transcurso del siglo XXI.



Imagen 53.- Uso Actual del predio.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla un desarrollo centrado en el ámbito residencial, la cual además abarca el diseño de los espacios de equipamientos para recreación pública, educación, otros fines, y salud, 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.

CUADRO DE ZONIFICACIONES PROPUESTAS			
DENOMINACION		AREA(m2)(*)	PORCENTAJE
PREDIO MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL		1,110,944.35	100.00 %
ZONIFICACION			
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1,032,882.61	92.97 %
E	EDUCACION	15,915.22	1.43 %
H	SALUD	2,635.72	0.24 %
OU	OTROS USOS	6,216.53	0.56 %
ZRP	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	53,294.27	4.80 %
(*) EL VALOR DEL ÁREA TOTAL SE OBTUVO DEL CÁLCULO GRÁFICO DEL POLÍGONO MATERIA DE LA INTERVENCIÓN.			

Cuadro 4.- Cuadro de Zonificaciones Propuestas.



Imagen 54.- Zonificaciones del predio. Ver plano PU01 – 01.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

- 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 1,850 hab./ha. dependiendo del tipo de Habitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Parámetros Propuestos:

Cuadro 80. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Baja.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) 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 Baja RDB	Unifamiliar	250	200	10	13%	8%	2%	2%	1%
	Multifamiliar	1,250	600	18	24%	15%	2%	3%	4%
	Conjunto Residencial	1,850	600	18	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.

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

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

Cuadro 81. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Baja.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARAMETROS EDIFICATORIOS					
Zonificación	Usos ⁽¹⁾	Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coefficiente de Edificación	Estacionamiento
Residencial Densidad Baja RDB	Unifamiliar	2 + Azotea	35	1.20	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	3 + Azotea	30	2.00	2 cada 1 vivienda
	Conjunto Residencial	5 + Azotea	40	2.80	2 cada 1 vivienda

(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.

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

Cuadro 5.- Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios. (RDB).

EDUCACION:

Es el área urbana destinada a la localización y al funcionamiento de locales educativos en todos sus niveles. (E1 al E4).

Usos Especiales - Educación (E)		
EDUCACION	Nivel de Servicio (hab)	20,000 a 50,000 hab
	Lote mínimo	Se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, asimismo por lo dispuesto en el RNE, de acuerdo al diseño de proyecto.
	Frente mínimo	
	Altura de edificación (*)	
	Coefficiente de edificación	
	Área libre	

Cuadro 6.- Cuadro parámetros Educación (E).

SALUD:

Es el área urbana destinada a la localización y al funcionamiento de establecimientos de salud en todos sus niveles. (H1 – H4).

Usos Especiales - Salud (H)		
EQUIPAMIENTO SALUD H	Nivel de Servicio (hab)	20,000 a 50,000 hab
	Lote mínimo	Se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, asimismo por lo dispuesto en el RNE, de acuerdo al diseño de proyecto.
	Frente mínimo	
	Altura de edificación (*)	
	Coefficiente de edificación	
	Área libre	

Cuadro 7.- Cuadro parámetros Salud (H).

OTROS FINES (OTROS USOS)

Es el 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, establecimiento de entidades e instituciones del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculo, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o establecimientos de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicación, 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.

Usos Especiales - Otros Usos (OU)		
EQUIPAMIENTO OTROS USOS	Nivel de Servicio (hab)	20,000 a 50,000 hab
	Lote mínimo	Se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante, asimismo por lo dispuesto en el RNE, de acuerdo al diseño de proyecto.
	Frente mínimo	
	Altura de edificación (*)	
	Coefficiente de edificación	
	Área libre	

Cuadro 8.- Cuadro parámetros Educación (OU).

ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA

Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.



Imagen 55.- Nuevas Habilitaciones Urbanas



Imagen 56.- Habilitaciones Urbanas Sector Villacuri.

El objetivo de este proceso de determinación de las nuevas zonificaciones 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.

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

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 residencial predominante y en referencia del área total del predio, por ser este una variable más exigente en el cálculo.

Cuadro 80. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Baja.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) 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	Unifamiliar	250	200	10	13%	8%	2%	2%	1%

Cuadro 9.- Parámetros urbanísticos, RDB.

CUADRO DE ZONIFICACIONES PROPUESTAS			
DENOMINACION		AREA(m2)(*)	PORCENTAJE
PREDIO MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL		1,110,944.35	100.00 %
ZONIFICACION			
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1,032,882.61	92.97 %

Cuadro 10.- Propuesta de nueva zonificación.

Sobre el área total del predio $111.0944\text{Has} \times 250 \text{ Hab/ha} = 27,774$ habitantes

Total de habitantes proyectados = 27,774 habitantes.

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, y sobre el área total del terreno, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al total de habitantes proyectado en un periodo de 30 años a más).

EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Salas posee una amplia oferta educativa especialmente en lo que refiere a la educación básica y técnica, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional del distrito, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como el C.P. Guadalupe, Zona de Expansión Urbana, Barrio Chino, cuyos equipamientos se emplazan específicamente en torno al eje vial de la Panamericana Sur. En cuanto a los sectores cercanos al predio, se pueden determinar los siguientes equipamientos:

Sector de Barrio Chino y alrededores:

- I.E. N°22333 General Juan José Salas (Primaria / Estatal)
- I.E. N°540 (Inicial - Jardín / Estatal)
- I.E. N°140 (Inicial - Jardín / Estatal)
- I.E. N°22729 (Primaria / Estatal)

Sector Villacurí (colindante al predio):

- I.E. (Inicial - Jardín / Estatal)



Imagen 57.- IE. 22333. General Juan José Salas (Barrio Chino).



Imagen 58.- IE. Inicial, Sector Villacuri.



Imagen 59.- Ámbito de Intervención equipamientos existentes educación.

Jerarquía urbana	Equipamientos requeridos
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa Universitario
Ciudad Mayor Principal: 250,001 - 500,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa Universitario
Ciudad Mayor: 100,001 - 250,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico y Pedagógico) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa
Ciudad Intermedia Principal: 50,001 - 100,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico y Pedagógico) Nivel Básica Especial Nivel Básica Alternativa
Ciudad Intermedia: 20,001 - 50,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico y Pedagógico) Nivel Básica Especial
Ciudad Menor Principal: 10,000 - 20,000 Hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva
Ciudad Menor: 5,000 - 9,999 hab.	Inicial Primaria Secundaria

Elaboración: Equipo Técnico Consultor - Febrero 2014.

Cuadro 11.- Cuadro de equipamiento requerido.

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
Jardin	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
I.E. N°22333 General Juan José Salas (Primaria / Estatal)	Institución Educativa	2.63 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. N°22729 (Primaria / Estatal)	Institución Educativa	3.10 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. N°540 (Inicial - Jardín / Estatal)	Institución Educativa	3.20 Km	500 ml. de Distancia.	No Cumple
I.E. N°140 (Inicial - Jardín / Estatal)	Institución Educativa	5.10 Km	500 ml. de Distancia.	No Cumple
I.E. (Inicial - Jardín / Estatal)	Institución Educativa	4.87 Km	500 ml. de Distancia.	Si Cumple

Cuadro 13.- Cuadro de cobertura equipamiento de educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 2.3 a 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.

NIVELES DE SERVICIO Y RADIOS DE INFLUENCIA			
		Nivel de Servicio (hab)(*)	Radio de Influencia (*)
	TECNICO PRODUCTIVA	10,000 -20,000 Hab	90 minutos en Transporte
	EDUCACION BASICA (E1) INICIAL, PRIMARIA, SECUNDARIA,	10,000 -20,000 Hab	45 minutos en Transporte

(*) Datos obtenidos del sistema de Estandares de Urbanismo

RADIOS de INFLUENCIA EDUCACION		
	UNIVERSIDAD	= NO APLICA
	INSTITUCION TECNICA	= 22.50 Km
	INSTITUCION EDUCATIVA	= 11.25 Km

Imagen 60.- Parámetros para determinar influencia Equipamiento Educación.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de Salas posee una oferta de salud centrada en el primer nivel de atención, bajo administración principalmente del MINSA, adicionalmente a ello en la zona central de la ciudad de Ica, se emplazan los equipamientos de salud más representativos de la región, tales como el hospital Regional, hospital Augusto Hernández, Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia.



Imagen 61.- Hospital Regional Ica.

JERARQUÍA URBANA	EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab	Centro/Instituto Especializado – Categoría III - 2 Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor Principal: 250,001 - 500,000 Hab.	Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor: 100,001 - 250,000 Hab.	Hospital Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Intermedia Principal: 50,001 - 100,000 Hab.	Hospital Tipo I Categoría II-1 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II)- mínimo
Ciudad Intermedia: 20,001 - 50,000 Hab.	Centro de Salud (Tipo II) Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Menor Principal: 10,000 - 20,000 Hab.	Centro de Salud (Tipo II) Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Menor: 5,000 – 9,999 hab.	Puestos de Salud (Tipo II)

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – Febrero 2011.

Cuadro 14.- Esquema de Equipamiento Requerido.

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
P.S Pampa de Villacuri	1° nivel de complejidad I-2	8 Km	30 Minutos en transporte y/o entre 10.00 a 15 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. Guadalupe	1° nivel de complejidad I-3	38 Km	45 Minutos en transporte y/o 20 Km de Distancia	No Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	50 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	49 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 16.- Cuadro de Cobertura de Equipamientos

Los equipamientos de salud en el distrito de Salas se emplazan en un rango de 11 Km a 38 Km, mientras que los hospitales ubicados en la ciudad de Ica se encuentran a una distancia promedio de 50 km. De acuerdo con el análisis realizado entre las distancias existentes y los parámetros de influencia, se determina que el establecimiento del P.S. Pampa de Villacuri (MINSA), si posee cobertura sobre el área materia de intervención, adicionalmente los hospitales principales de la ciudad, Hospital Regional (MINSA), Hospital Augusto Fernández (ESSALUD), también poseen influencia directa sobre el polígono de la propuesta, por ser establecimientos de salud del nivel III y IV.



Imagen 62.- Plano de Equipamiento Salud



Imagen 63.- Puesto de Salud, Pampa de Villacuri.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevas zonas de expansión urbana en el distrito de Salas y además la cercanía de este con el eje urbano de la Panamericana Sur y 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, dichos equipamientos brindan no solo servicio a los ciudadanos del distrito sino también a los distritos colindantes como Subtanjalla y San Juan Bautista, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros automotriz, de restaurantes y de servicios afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la carretera Panamericana Sur, entre el Sector de Collazos y Barrio Chino.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, también gracias a la buena conectividad existente con el centro de Ica, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población de la provincia, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias, cementerios) así como de carácter privado (Complejos deportivos, centros de entretenimiento); 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 en los casos que se ha dispuesto un desarrollo formal se han diseñado áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento.



Imagen 64.- Áreas Recreacionales ubicadas en las nuevas habilitaciones del Sector Villacurí.



Imagen 65.- Plano de equipamientos otros usos.



Imagen 66.- Plano de equipamientos de recreación.



Imagen 67.- Equipamientos administrativos y de otros usos Salas.

PROPUESTA

Tal como se ha descrito en los ítems anteriores, el polígono materia del Planeamiento Integral se encuentra comprendido dentro de los radios de influencia y servicio de algunos de los equipamientos urbanos de Salud y Educación, en complemento de ello la propuesta contempla, a nivel de zonificación y también como proyección en el marco de desarrollo de los procesos de habilitación urbana, diversos tipos de áreas destinadas a equipamientos para mayor consolidación del área de cobertura

- Bajo los criterios de determinación de la zonificación se proyecta un área de 10.3288 Has, destinadas a un uso residencial específicamente de densidad baja, con fines de desarrollo de viviendas en el marco de procesos de habilitación urbana tipo 4, de segunda vivienda o vacacional y con fines de vivienda social.
- Bajo el criterio de cálculo sobre la proyección de las áreas de aportes reglamentarios y en el marco de dotar al predio de la proyección de áreas para equipamientos urbanos, se han determinado zonificaciones de tipo recreacional, de educación, de salud y otros fines, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE ZONIFICACIONES PROPUESTAS			
DENOMINACION		AREA(m2)(*)	PORCENTAJE
PREDIO MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL		1,110,944.35	100.00 %
ZONIFICACION			
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1,032,882.61	92.97 %
E	EDUCACION	15,915.22	1.43 %
H	SALUD	2,635.72	0.24 %
OU	OTROS USOS	6,216.53	0.56 %
ZRP	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	53,294.27	4.80 %

CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS					
AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
		13.00%	144,422.77	13.00%	788,183.50
6,062,950.00	- RECREACION PUBLICA	8.00%	88,875.55	4.80%	53,294.27
	- EDUCACION	2.00%	22,218.89	1.43%	15,915.22
	- OTROS FINES	3.00%	33,328.33	0.56%	6,216.53
EL CÁLCULO DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS SE DETERMINA DE ACUERDO AL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, NORMA TH 010 ART. 9, TOMANDO COMO REFERENCIA UNA HABITACIÓN URBANA TIPO 4. EL DETALLE SOBRE LA DISPOSICIÓN, UBICACIÓN Y DEFINICIÓN EXACTA DE LAS ÁREAS DE APORTE SE CALCULARÁ EN EL PROCEDIMIENTO DE HABITACIÓN URBANA, DE ACUERDO AL TIPO PROPUESTO, EN CUMPLIMIENTO DEL RNE, LEY 29090 Y REGLAMENTO VIG. DE CORRESPONDER.					
		TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS
					EDUCACIÓN OTROS FINES
		1	8%	2%	2% 1%
		2	8%	2%	2% 1%
		3	8%	1%	2% 2%
		4	8%	—	2% 3%
		5	8%	—	2% —
		6	15%	2%	3% 4%
EL PRESENTE PLANEAMIENTO INTEGRAL ESTABLECE UNA PROPORCIÓN DE LOS APORTES, CUYAS ÁREAS EN DEFICIT SERÁN DEFINIDAS EN EL MARCO DE LOS FUTUROS PROCESOS DE HABITACIÓN URBANA, DE ACUERDO CON EL TIPO ESTABLECIDO.					

Cuadro 17.- Cuadro de proyección de equipamientos y aportes.



Imagen 68.- Plano de Proyección de Aportes

La dotación de aportes se establecerá de forma definitiva durante el proceso de habilitación urbana, que deberá realizarse a posterior y bajo los criterios establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la Ley 29090, sus modificatorias y reglamento, en donde se determinarán áreas de aportes adicionales a las dispuestas en el plano previamente presentado.

7. LA PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA.

SITUACIÓN ACTUAL

Del análisis realizado en el sector se identifica como Vía integradora de categorización nacional, a la carretera Panamericana Sur (PE-1S) dicha vía recorre de oeste a este en el sector de Villacurí, integrando la mayor parte de núcleos urbanos ubicados en las cercanías de la provincia de Ica. Para el caso específico del predio materia de la presente propuesta la integración con la Carretera Panamericana Sur se da mediante una vía carrozable que posee una orientación norte – sur, denominada como IC - 609 y se interseca con la vía Panamericana en el denominado Paradero Banderas.

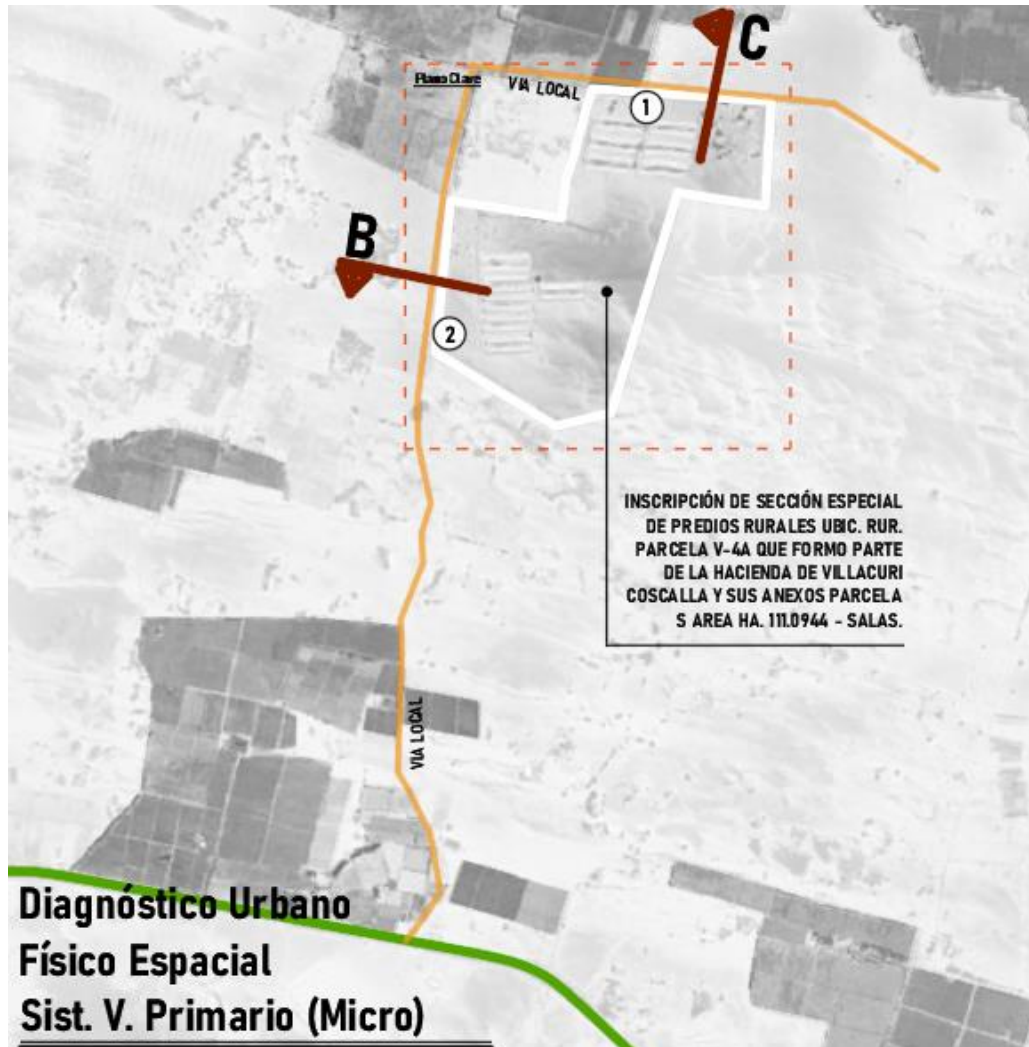


Imagen 69.- Plano de sistema Vial Primario.

Adicionalmente a las vías mencionadas, en el tramo norte del predio se emplaza otra vía la cual permite la integración de un equipamiento de educación (Jardín – Inicial), además por dicha vía transcurren líneas de media tensión.



Imagen 70.-Intersección de Panamericana Sur y vía de acceso al predio.

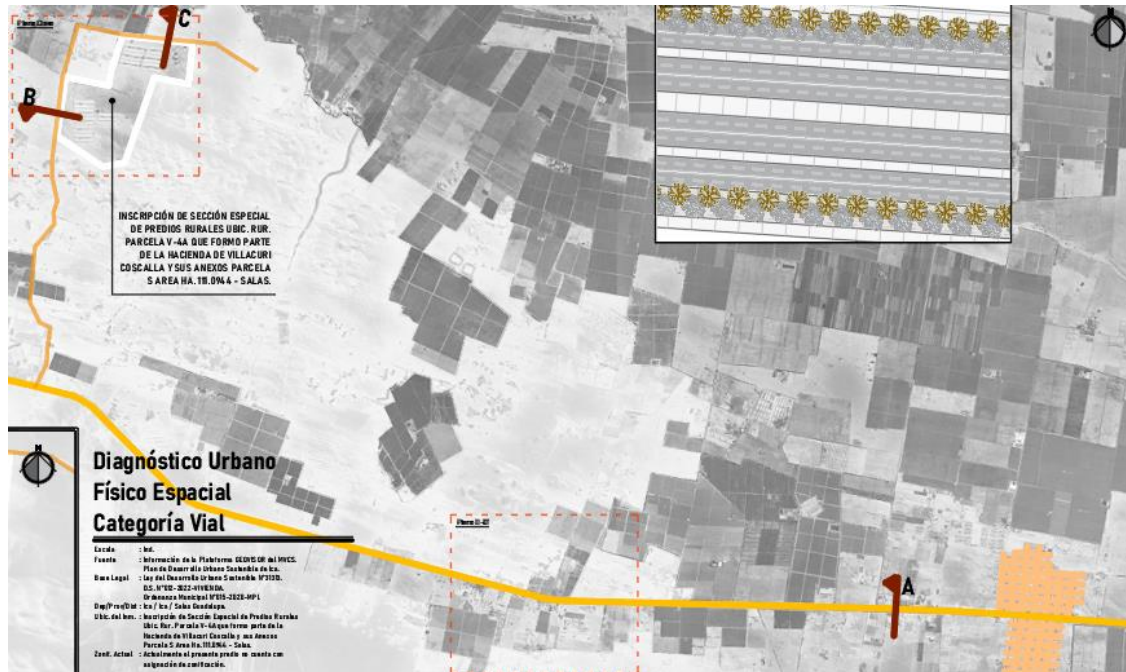


Imagen 71.-Plano de Sistema Vial Existente.

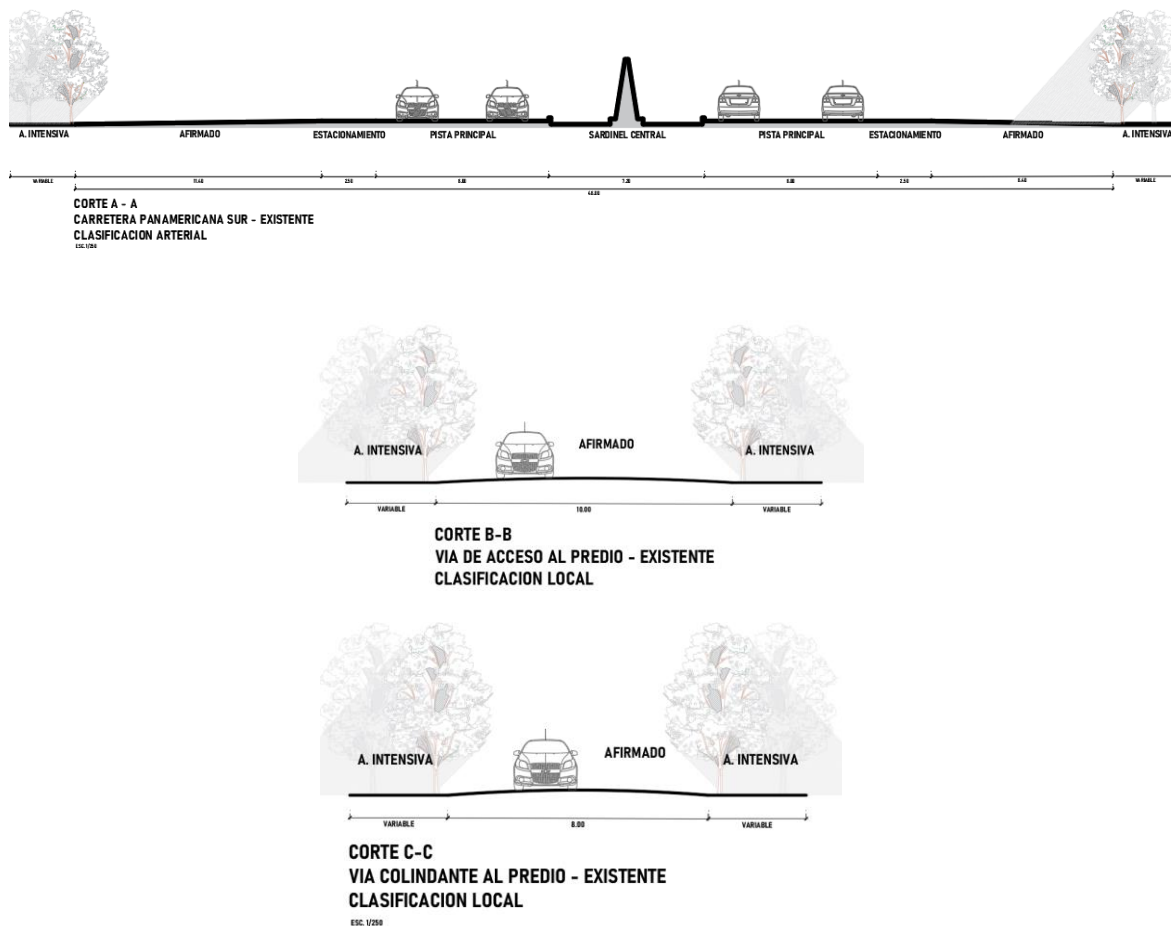


Imagen 72.-Plano Secciones de vía.



Imagen 73.-Ruta IC – 609, Mapa Vial Ica (MTC).

TRANSPORTE

En el distrito de Salas conviven 3 modalidades generales de transporte, el interprovincial, el público urbano y el transporte privado, sobre el segundo cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo como el de microbuses, y taxis. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Subtanjalla – Salas – Barrio Chino – Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es deficiente, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.



Imagen 74.-Transporte Interprovincial

Sobre el sector, la forma más efectiva para el acceso al predio, a la fecha, es mediante el transporte privado, para el cual existe la infraestructura necesaria, otra forma de aproximarse al sector es mediante el servicio de buses interprovinciales el cual posee un paradero preliminar en el Sector de Banderas.

PROPUESTA VIAL.

La propuesta sobre el dimensionamiento de las vías, sus correspondientes secciones y el trazo de estas, se ha establecido bajo un criterio de empleo de los trazos actuales ya definidos constituyendo a la vía clasificada como IC – 609 por el MTC, como la vía mediante la cual el predio se integrará a la trama urbana más cercana y además permitirá su conexión con la malla vial existente en el sector Banderas, mejorando la eficiencia de los flujos hacia la Autopista Panamericana Sur.

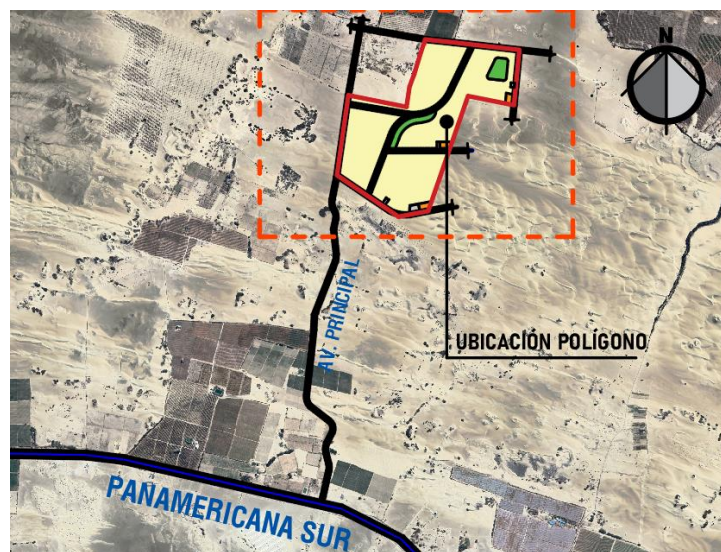


Imagen 75.-propuesta de integración vial.

Además, internamente se proyectan las avenidas (Av. A y Av. B, Av. C, Av. D, Av. 1 y Av. 2) las cuales permitirían brindar servicio y redistribuir el flujo vehicular principal desde los extremos del polígono hacia la vía IC – 609, mediante la cual se integra el polígono a la trama urbana, dicha vía también se constituiría como la infraestructura para uso del transporte público. Las secciones propuestas se diseñan bajo las siguientes características:



Imagen 76.-Sector de integración Panamericana Sur y Vía IC – 609.

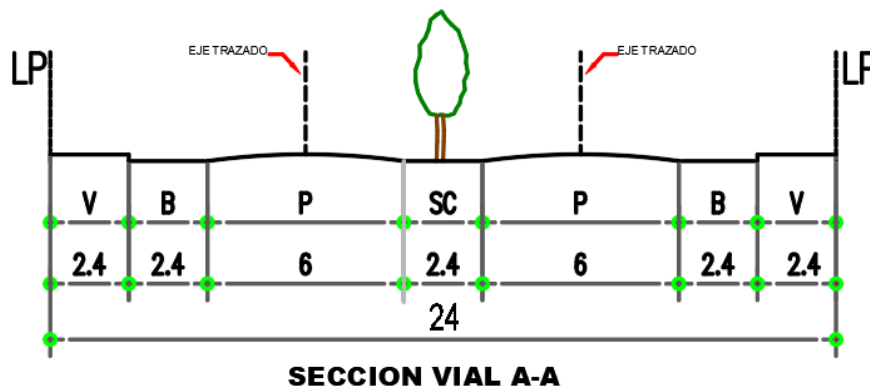


Imagen 77.- Sección Vial Propuesta.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

En el marco de la propuesta de secciones viales contempladas en el Planeamiento Integral, se establece la futura reserva de área para el desarrollo de ciclovías con el fin de fortalecer la movilidad sostenible, sin descuidar la optimización del espacio que asegure la viabilidad de la ejecución integral de la propuesta, en este sentido se ha optado por prever en el área de una de las bermas laterales de la Vía IC – 609, el espacio necesario para el diseño de una ciclovía (mínimo 2.00 ml. ancho y 0.10 ml. de separador) de acuerdo a lo que expresa la norma CE.030 del reglamento nacional de edificaciones, pudiendo optarse a futuro por esta propuesta, en caso la demanda y los nuevos desarrollos viales lo ameriten, dicha propuesta puede ser replicada en las vías proyectadas, siendo en estos casos las bermas centrales o laterales de las secciones viales el área proyectada para tal fin.

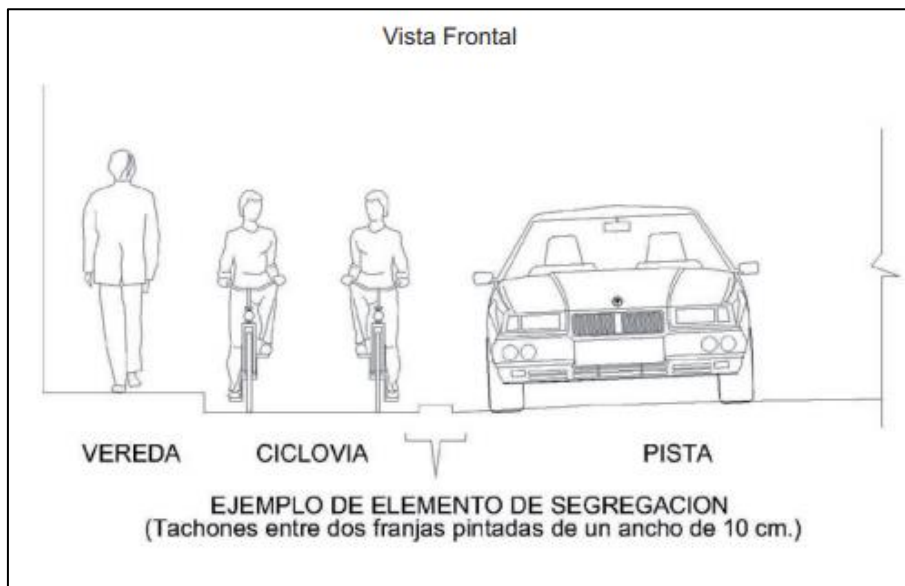


Imagen 78.- Esquema de propuesta de ciclovía para Vías (RNE CE .030)

8. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI.

Para el monitoreo y seguimiento del Planeamiento Integral del predio ubicado en el Sector Villacuri, se establecen una serie de procesos que coadyuven y que aseguren el cumplimiento de los objetivos expuestos en el Plan.

IMPLEMENTACIÓN.

Asegurar el cumplimiento de los objetivos y estrategias propuestas en el Planeamiento Integral, todo ello mediante un comité técnico conformado por representantes de la municipalidad distrital, municipalidad provincial y otros representantes de entidades con competencias en el sector, siendo la municipalidad distrital la responsable de las aprobaciones de los proyectos de habilitación urbana, las cuales deberán cumplir la propuesta planteada en el Planeamiento Integral.

Fortalecimiento de los órganos de línea de las municipalidades, que tienen competencia sobre los procesos de desarrollo urbano a nivel distrital, además también quienes tengan competencia sobre los procesos de acondicionamiento territorial, habilitación urbana y edificaciones a desarrollar en el área materia de la intervención, a fin de que cuenten con las capacidades necesarias para el cumplimiento de sus actividades de forma eficiente.

Fortalecimiento del recurso humano de la Municipalidad distrital de Salas y la Municipalidad Provincial de Ica, mejorando las competencias, criterios de experiencia y selección de personal, ello aunado a los procesos de capacitación en procesos estratégicos de planeamiento urbano y acondicionamiento territorial tanto a corto, mediano y largo plazo, así como el correspondiente monitoreo, que se debe establecer sobre la incorporación del Planeamiento Integral al PDU vigente de la ciudad.

SEGUIMIENTO.

El sistema de Seguimiento y Monitoreo del Planeamiento integral propuesto tiene como finalidad registrar y observar continuamente la implementación del planeamiento integral, para así poder advertir las medidas necesarias para las mejoras oportunas durante los procesos de aprobación de proyectos de habilitación urbana y su posterior ejecución, donde se debe asegurar la proyección de las vías, parámetros urbanísticos y la dotación normativa de los aportes, permitiendo de esta forma que se concrete la integración a la trama urbana y este nuevo sector sume a la dinámica urbana del distrito de Salas con más servicios y equipamientos para el uso público.

Cabe destacar que, al aprobarse el Planeamiento Integral, esta forma a ser parte del Plan de desarrollo urbano vigente y además afecto a los procesos de actualización del mismo, para lo cual es de suma importancia el seguimiento y precisión sobre posibles mejoras que se puedan realizar al instrumento normativo propuesto. Para el seguimiento del plan se proponen las siguientes acciones:

- Revisión continua, para observar cambios en la implementación del plan.
- Documentación sistemática, para documentar este proceso de cambio.

- Análisis y toma de decisiones, para reflexionar, hacer ajustes y rectificar.

EVALUACIÓN.

Esta acción permitirá determinar de la manera más sistemática y objetiva posible, la pertinencia, eficacia, eficiencia e impacto de las actividades con respecto a los objetivos. La evaluación tiene por objeto determinar si un proyecto ha producido los efectos deseados en las personas, hogares e instituciones y si estos efectos son atribuibles a la ejecución del Planeamiento Integral. La evaluación de impacto se basa en el contraste entre la situación de partida y lo que ocurre una vez que la formación ha tenido lugar. Ese contraste busca revelar los cambios que se pueden atribuir a la intervención que se evalúa. En primer término, se aplicará la evaluación de impacto que permita conocer:

- Conocer si el proyecto tuvo un efecto en su entorno en términos de factores económicos, técnicos, socioculturales, institucionales y medioambientales.
- Determinar si hubo cambios, la magnitud que tuvieron, a qué segmentos de la población objetivo afectaron, en qué medida y qué contribución realizaron los distintos componentes del proyecto al logro de sus objetivos.
- Cambios en el bienestar de los individuos, que pueden ser atribuidos a un programa o una política específica.
- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas.

Para efectos de evaluación del Planeamiento Integral, será oficina de planeamiento territorial o su equivalente en la Municipalidad Provincial, la encargada de elaborar los informes de evaluación de implementación y resultados, en el marco de los procesos de actualización del Plan de Desarrollo urbano. Para estas evaluaciones se toma como insumo los reportes de seguimiento.



Imagen 79.- Municipalidad de Salas - Guadalupe.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de Planeamiento Integral, que se propone en el Sector Villacurí predio denominado: (PARCELA V-4 A, QUE FORMÓ PARTE DE LA HACIENDA DE VILLACURI COSCALLA Y SUS ANEXOS PARCELA S, CON UN ÁREA DE 111.0944 HAS, PARTIDA REGISTRAL 11163926), ubicado en el distrito de Salas, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo del distrito de Salas y la provincia 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.

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

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

Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la provincia 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.

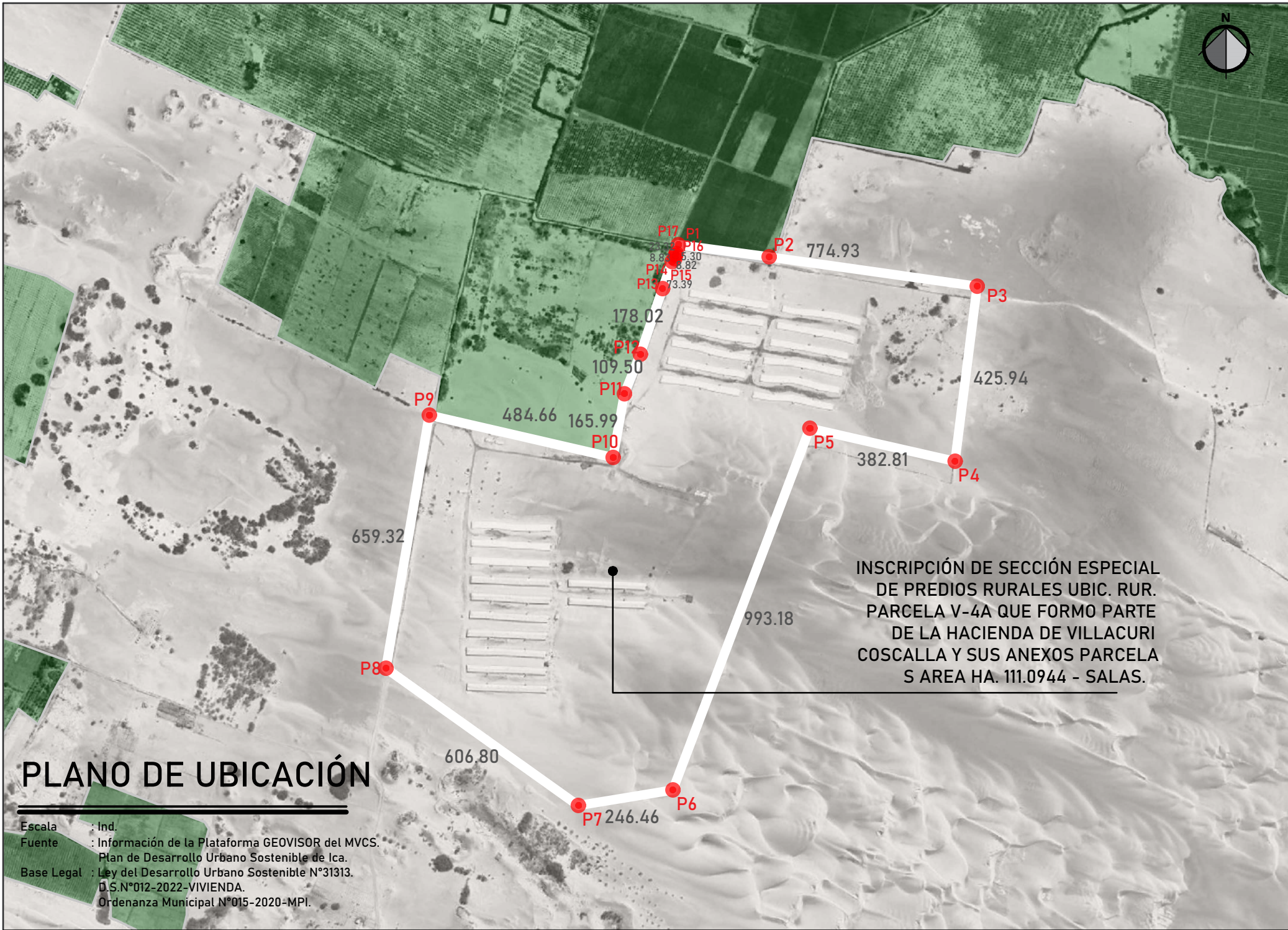
La propuesta dinamizará las actividades urbanas no solo en el distrito de Salas sino también en la provincia de Ica, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con menor exposición de riesgo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

10. RELACION DE PLANOS

- UBC – 01, 01 Plano de Ubicación y Localización.
- PP-01, 01 Plano Perimétrico.
- DU-01, 01 Plano de Zonificación Primigenia.
- DU-01, 02 Plano de Uso de Suelo Actual.
- DU-01, 03 Plano de densidad urbana.
- DU-01, 04 Plano de altura de edificación.
- DU-01, 05 Plano de ámbito rural y urbano.
- DU-01, 06 Plano de Equipamiento Existente de Salud.
- DU-01, 07 Plano de Equipamiento Existente de Educación.
- DU-01, 08 Plano de Equipamiento Existente de Otros Usos.
- DU-01, 09 Plano de Equipamiento Existente Parques.
- DU-02, 01 Plano de Sistema Vial.
- DU-02, 02 Plano de Categoría Vial.
- DU-02, 03 Plano de Sistema Vial Primario Macro.
- DU-02, 04 Plano de Sistema Vial Primario Micro.
- DU-02, 05 Plano de Cobertura de Desagüe.

- DU-02, 06 Plano de Cobertura Eléctrica Residencial (Micro).
- DU-02, 07 Plano de Cobertura de Agua Potable.
- DU-03, 01 Plano de peligro por flujo de detritos.
- DU-03, 02 Plano de peligro por sismos.
- DU-03, 03 Plano de Riesgo por flujo de detritos.
- DU-03, 04 Plano de Riesgo por sismos.
- DU-03, 05 Plano de Peligro por inundación fluvial (micro).
- DU-03, 06 Plano de Peligro por inundación fluvial (macro).
- DU-03, 07 Plano de Peligros Naturales por inundaciones (Rio Ica).
- DU-03, 08 Plano de esquema consolidado de peligros.
- DU-04, 01 Plano de Zonas Arqueológicas.
- DU-05, 01 Plano de Áreas Naturales Protegidas.
- PU-01, 01 Plano de Planeamiento Integral.
- PU-01, 02 Plano de Propuesta de Zonificación.
- PU-01, 03 Plano de Propuesta de vías.
- PU-01, 04 Plano de Propuesta de Equipamientos Urbanos.
- VMD-01, 01 Plano de Visión y Modelo de Desarrollo.

marzo del 2024.



PLANO DE UBICACIÓN

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

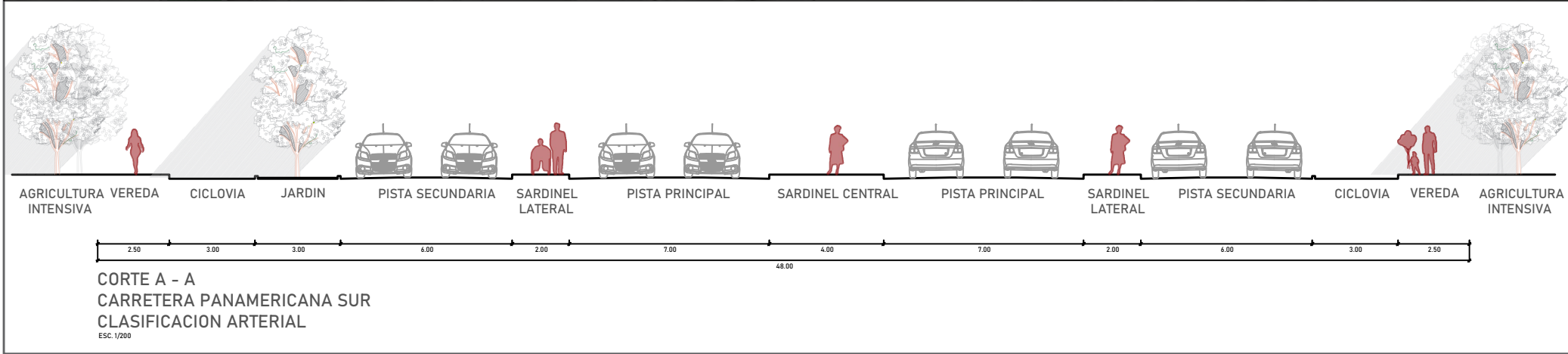


PLANO DE LOCALIZACIÓN

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

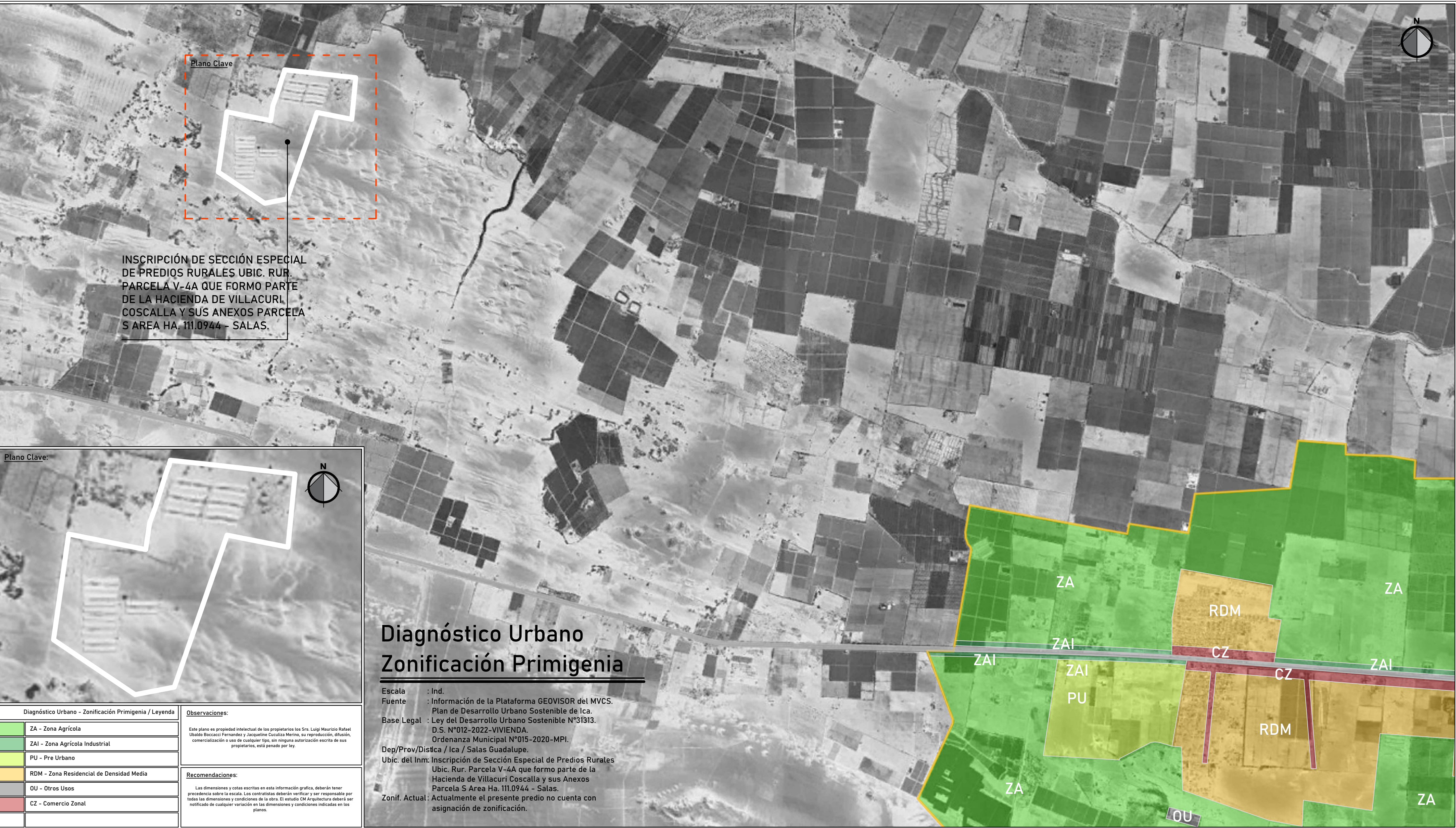
Zonificación	:	Sin Asignación de Zonificación
Á. de Estruct. Urb.	:	Rural
Departamento	:	Ica
Provincia	:	Ica
Distrito	:	Salas Guadalupe
Sector	:	Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo Parte de la Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos Parcelas Area Ha. 111.0944 - Salas.
Nombre de la vía	:	Carretera Panamericana Sur.
N° del inmueble	:	S/N
Manzana	:	---
Lote	:	---
Sub Lote	:	---
Propietario	:	Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino

Sello y firma del profesional responsable:



CORTE A - A
CARRETERA PANAMERICANA SUR
CLASIFICACION ARTERIAL
ESC. 1/200

Proyecto:	Código:	Plancha:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN	UBC	01
Fecha:	01	01
marzo del 2024		



Diagnóstico Urbano - Zonificación Primigenia / Leyenda		Observaciones:
ZA - Zona Agrícola		Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldio Boccacci Fernandez y Jacqueline Escalada Merino, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
ZAI - Zona Agrícola Industrial		
PU - Pre Urbano		
RDM - Zona Residencial de Densidad Media		
OU - Otros Usos		Recomendaciones: 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 CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.
CZ - Comercio Zonal		

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/Dist/c / Ica / Salas Guadalupe.
 Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
 Ubic. Rur. Parcela V-44 que formo parte de la
 Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
 Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
 Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con
 asignación de zonificación.

Proyecto:

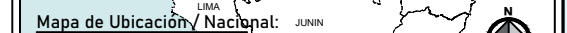
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Luigi Maurizio
Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez

Jacqueline Cuculiza Merino

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

Visado de Propietarios:

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez

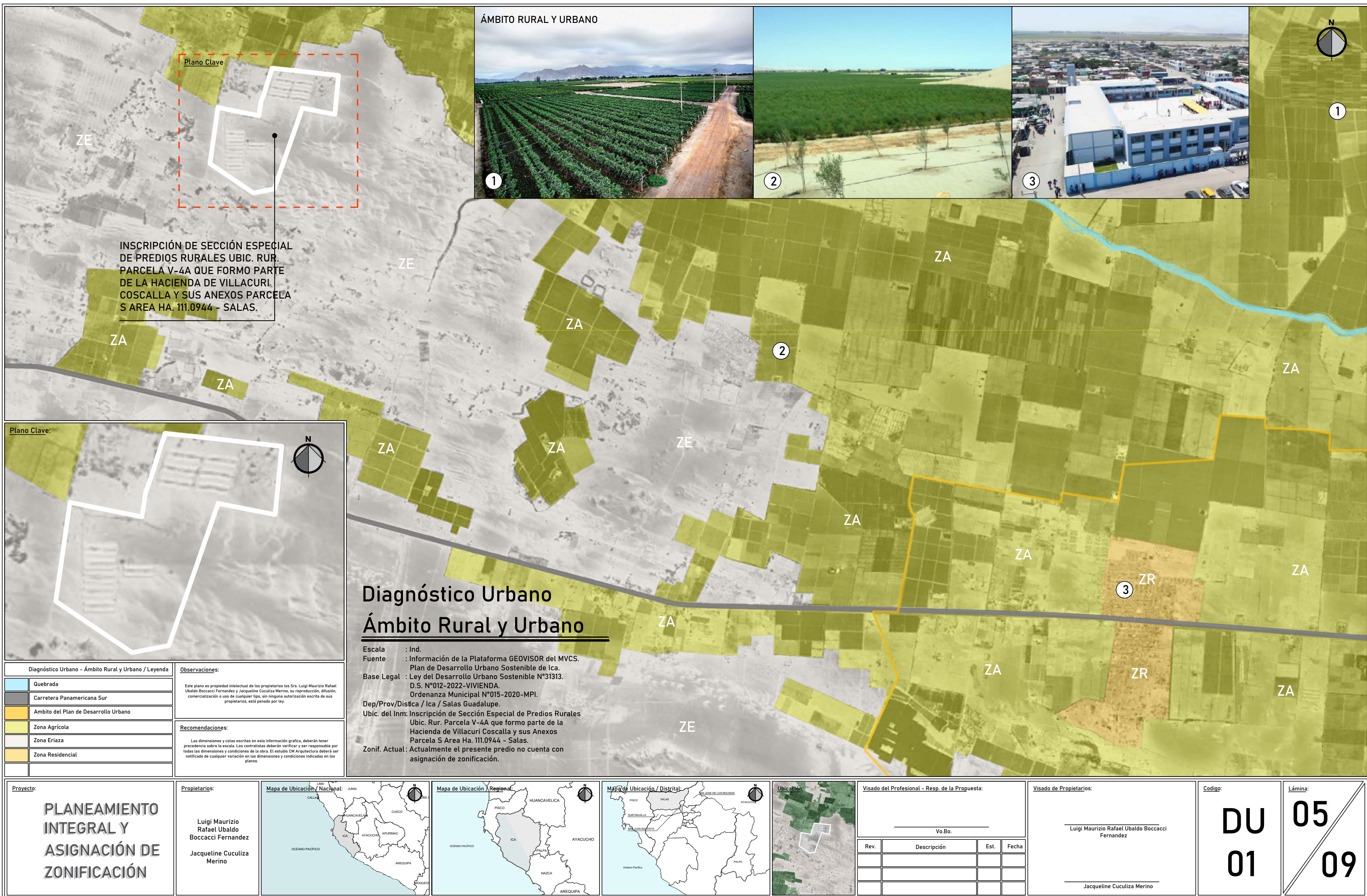
Jacqueline Cuculiza Merino

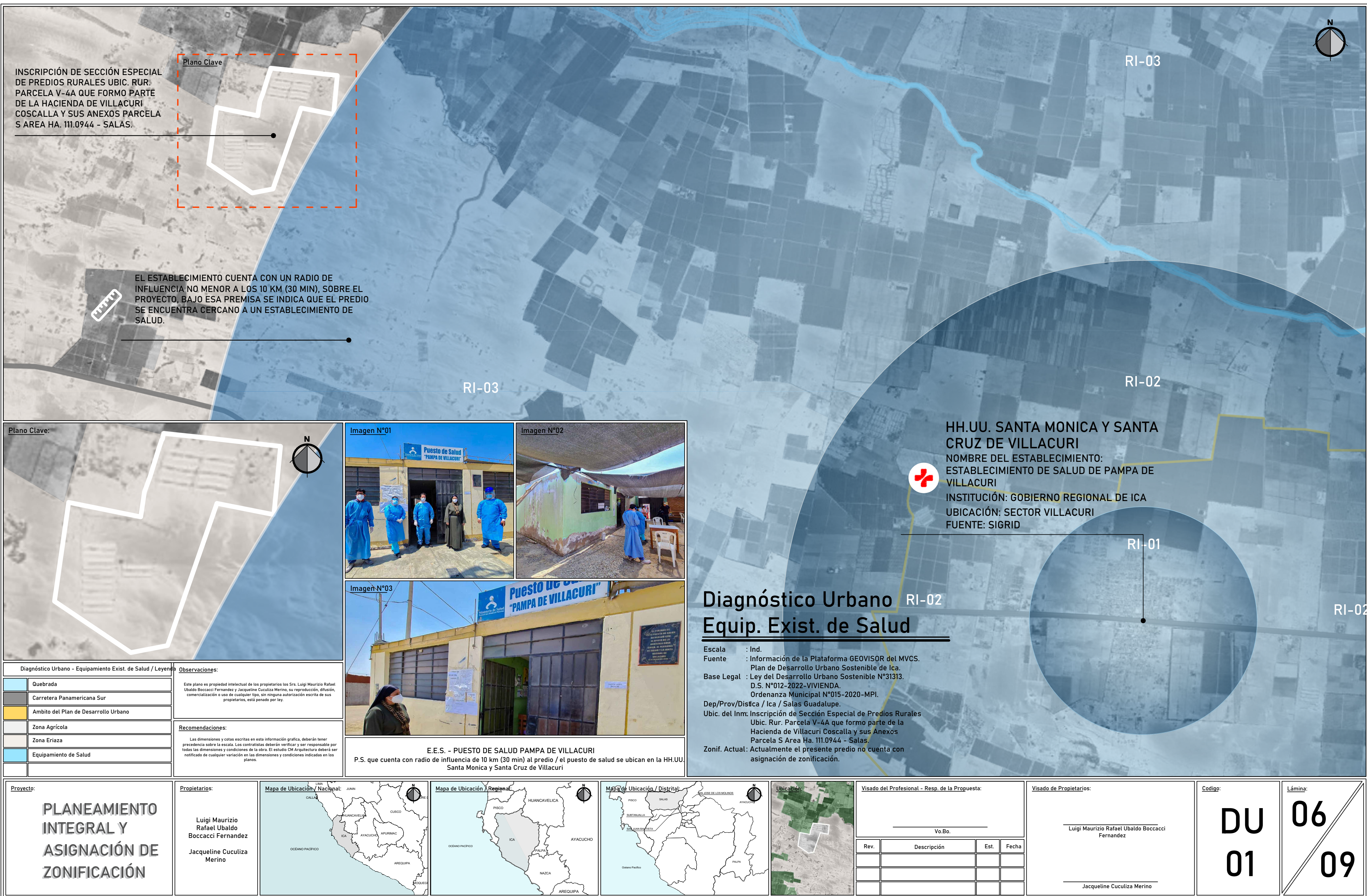
Codigo:

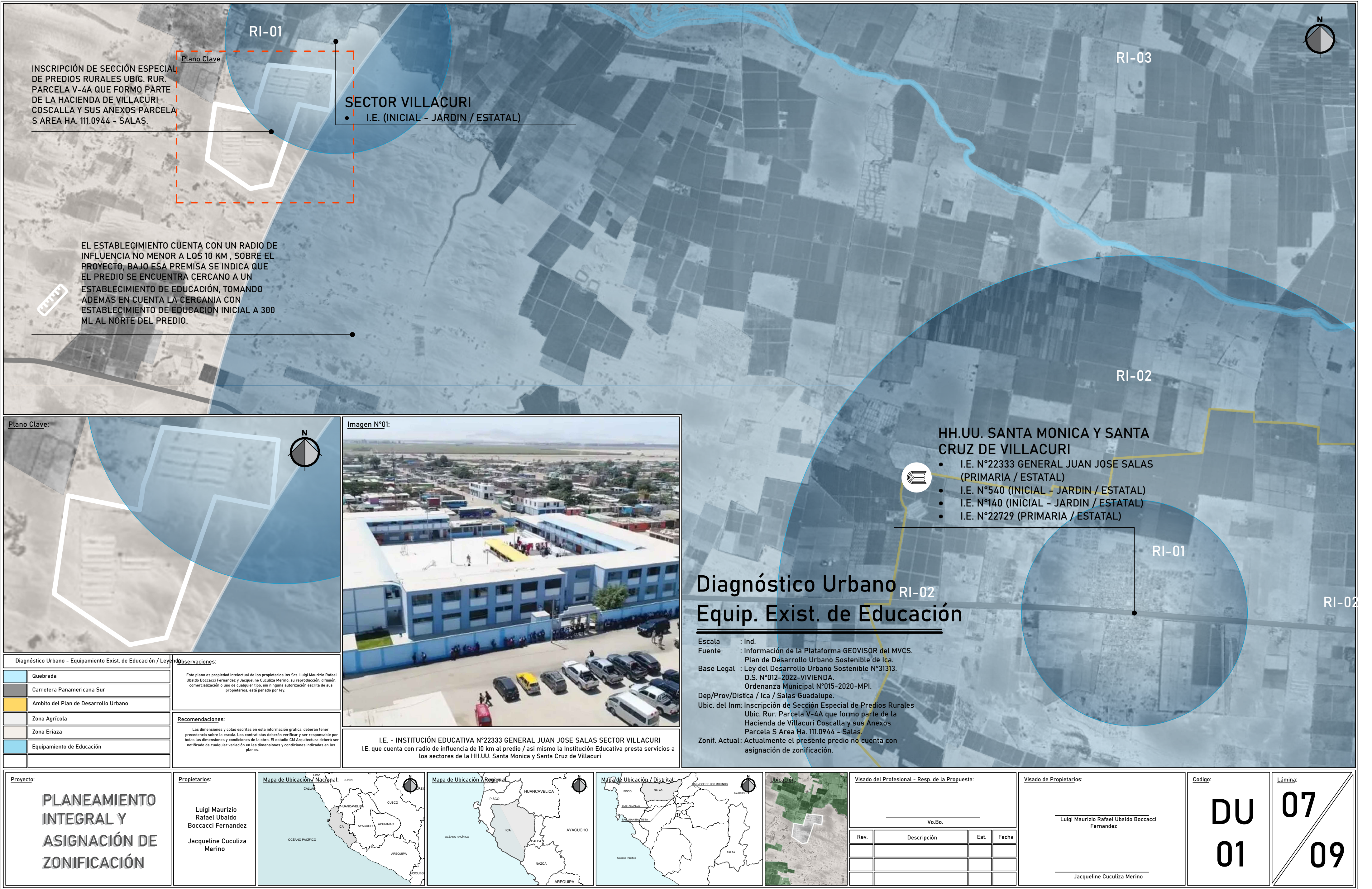
DU 01

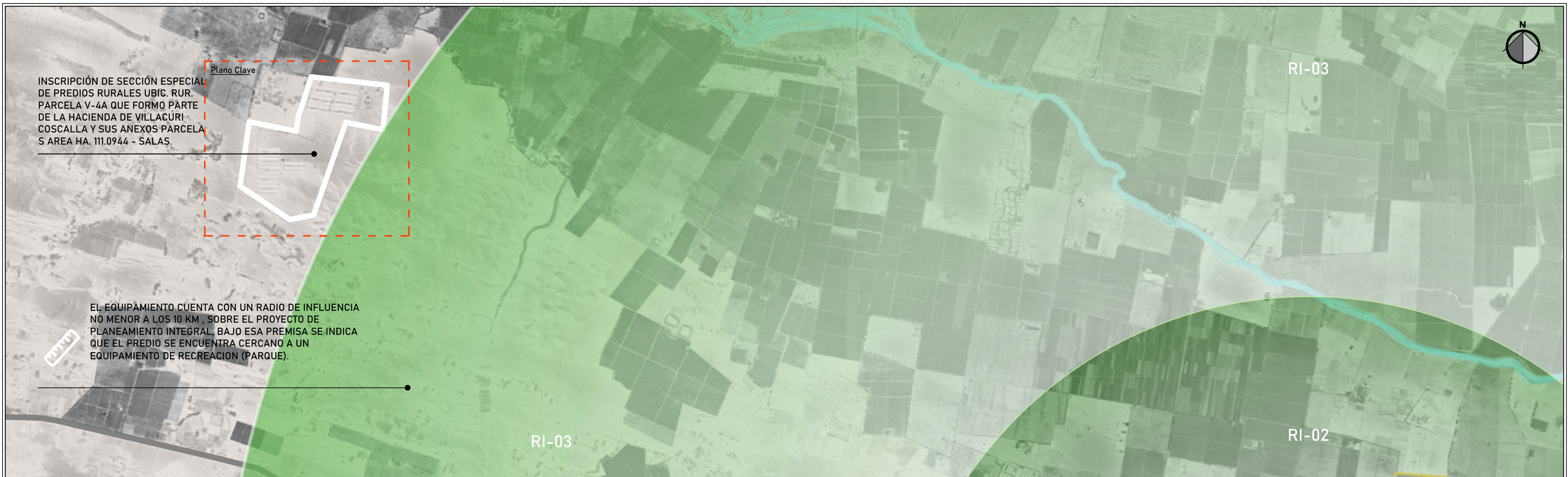
Lámina:

01 09









HH.UU. SANTA MONICA Y SANTA CRUZ DE VILLACURI

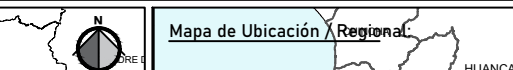
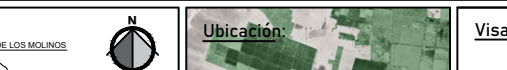
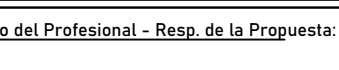
Diagnóstico Urbano RI-02

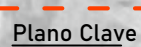
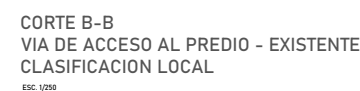
Equip. Exist. de Parque

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 / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que forma parte de la
Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con
asignación de zonificación.

Diagnóstico Urbano - Equipamiento Exist. de Parques / Leyenda		Observaciones:
	Quebrada	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Urbado Becerra Fernandez y Jacqueline Cusuma Merino, su reproducción, difusión o comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	Carretera Panamericana Sur	
	Ambito del Plan de Desarrollo Urbano	
	Zona Agrícola	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.
	Zona Eriaza	
	Equipamiento de Parques	

E.E.P. - EQUIPAMIENTO DE PARQUE Y/O RECREACIÓN PÚBLICA DEL SECTOR VILLACURI
La recreación pública cuenta con radio de influencia de 10 km al predio / El equipamiento de parque presta servicio en el sector de la HH.UU. Santa Monica y Santa Cruz de Villacuri

Proyecto: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN	Propietarios: Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino	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></table>	Rev.	Descripción	Est.	Fecha													Visado de Propietarios: Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino	Código: DU 01	Lámina: 09 09
Rev.	Descripción	Est.	Fecha																						



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL
DE PREDIOS RURALES UBIC. RUR.
PARCELA V-4A QUE FORMO PARTE
DE LA HACIENDA DE VILLACURI
COSCALLA Y SUS ANEXOS PARCELA
S AREA HA. 111.0944 - SALAS.



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 / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la
Hacienda de Villacuri Cossalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. III.0944 – Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con
asignación de zonificación.

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Sistema Vial / I LevenObservaciones:

Diagrama de la clasificación arterial para el Correo A - A Carretera Panamericana Sur. El diagrama muestra una sección transversal de la carretera con una longitud total de 40.00 metros. Las secciones están etiquetadas de izquierda a derecha: A. INTENSIVA VEREDA (1.00m), CICLOVIA (1.00m), JARDIN (1.00m), PISTA SECUNDARIA (4.00m), SARDINEL LATERAL (1.00m), PISTA PRINCIPAL (7.00m), SARDINEL CENTRAL (1.00m), PISTA PRINCIPAL (7.00m), SARDINEL LATERAL (1.00m), PISTA SECUNDARIA (4.00m), CICLOVIA (1.00m), VEREDA (1.00m) y A. INTENSIVA (1.00m). Las secciones de PISTA PRINCIPAL y PISTA SECUNDARIA están representadas por iconos de vehículos. Las secciones de SARDINEL LATERAL y SARDINEL CENTRAL están representadas por iconos de personas. Las secciones de CICLOVIA y VEREDA están representadas por iconos de árboles y personas. Las secciones de A. INTENSIVA están representadas por iconos de árboles.

CORTE A - A
CARRETERA PANAMERICANA SUR - PROPUESTA
CLASIFICACION ARTERIAL

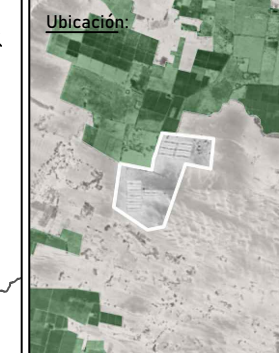
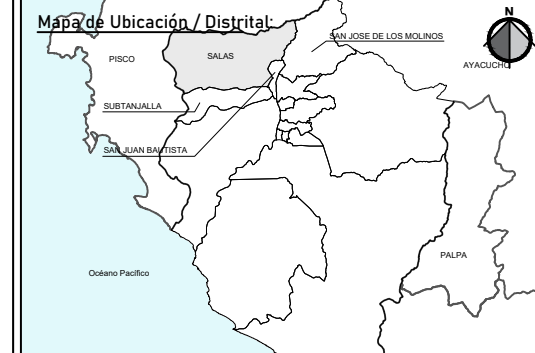
Diagrama de la sección transversal de la Carretera Panamericana Sur - Existente. El diagrama muestra una sección transversal de una carretera con una pista principal de 6.00m, estacionamiento de 2.50m a cada lado, y una pista principal de 6.00m. El total de la pista principal es de 12.00m. El ancho total de la sección transversal es de 48.00m. El diagrama incluye una escala horizontal con marcas para 0.00, 2.50, 6.00, 12.00, 18.00, 24.00, 30.00, 36.00, 42.00 y 48.00. El diagrama también muestra una sección transversal de la carretera con una pista principal de 6.00m, estacionamiento de 2.50m a cada lado, y una pista principal de 6.00m. El total de la pista principal es de 12.00m. El ancho total de la sección transversal es de 48.00m. El diagrama incluye una escala horizontal con marcas para 0.00, 2.50, 6.00, 12.00, 18.00, 24.00, 30.00, 36.00, 42.00 y 48.00.

PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Luigi Maurizio
Rafael Ubaldo
Boccacci Fernandez

Jacqueline Cuculiza
Merino



Vo Bo

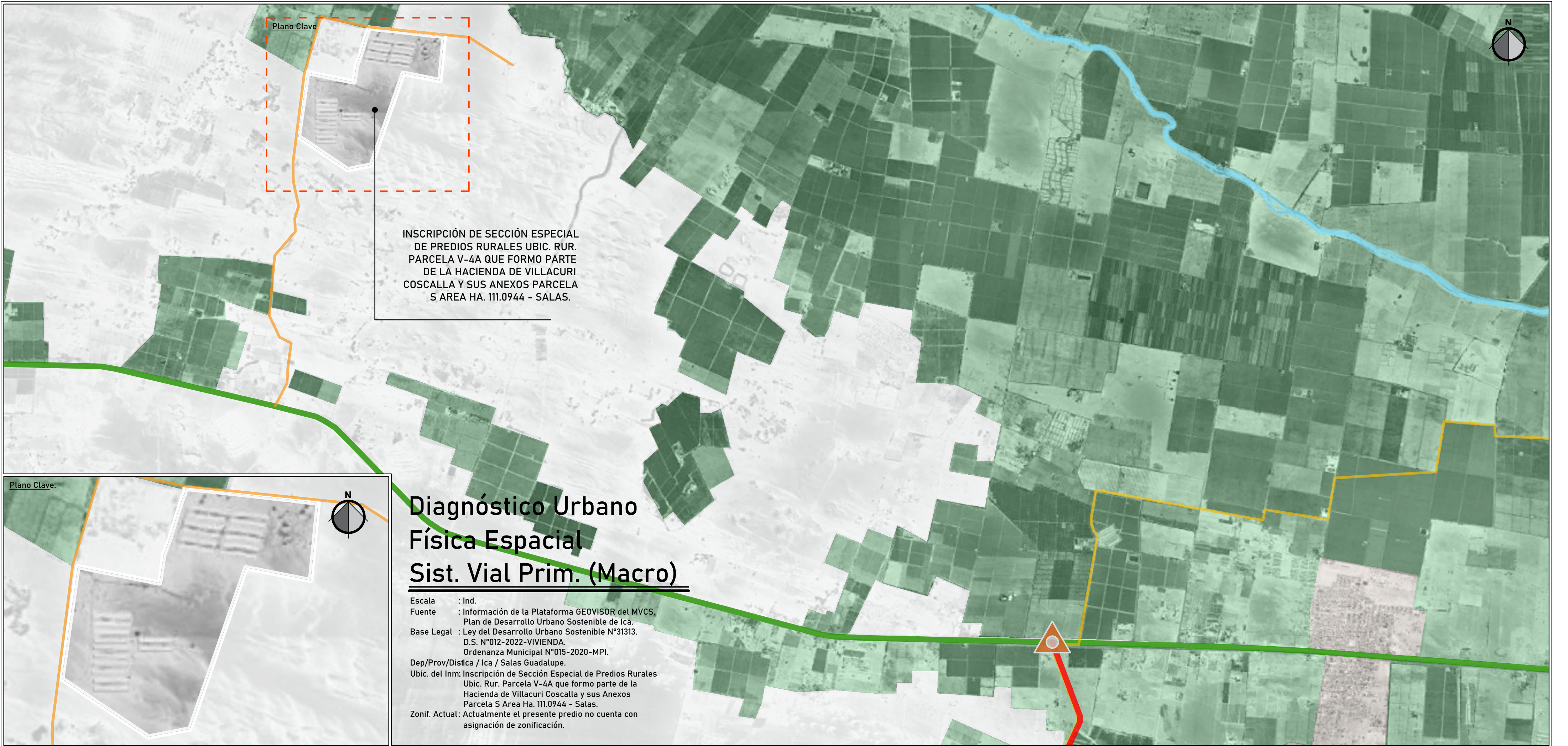
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci
Fernandez

Jacqueline Cuculiza Merino

**DU
02**

01/07



Diagnóstico Urbano Física Espacial Sist. Vial Prim. (Macro)

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 / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la
Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con
asignación de zonificación.

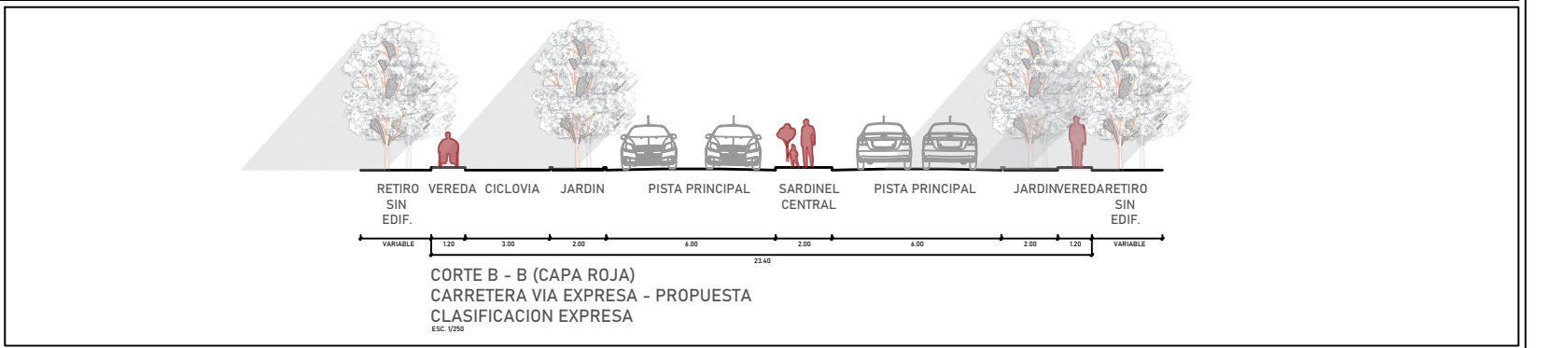
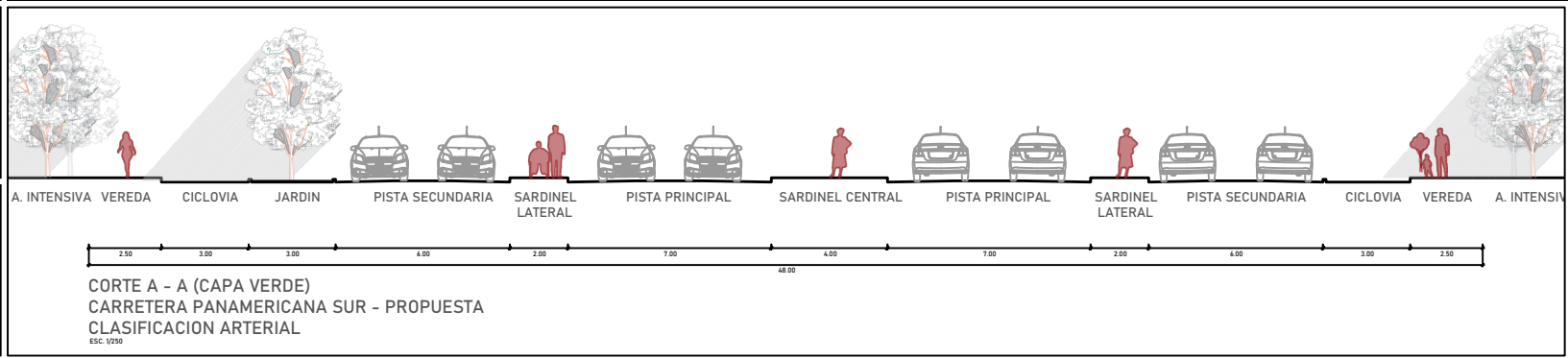
Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Sist. V. Primario (Macro)/	
	Quebrada
	Vía Expresa
	Vía Arterial
	Ámbito del Plan de Desarrollo Urbano
	Intercambio Vial
	Predios Rurales
	Predios Urbanos

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez y Jacqueline Cuculiza Merino, 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 OM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.



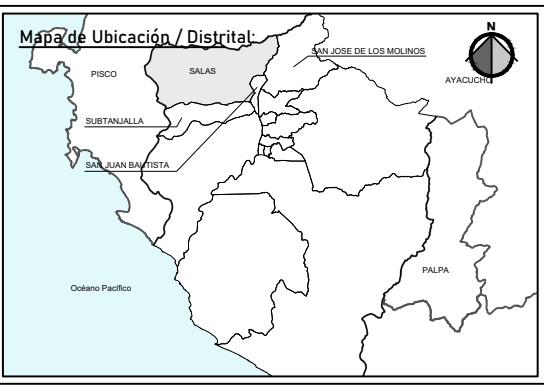
Proyecto:

PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez

Jacqueline Cuculiza Merino



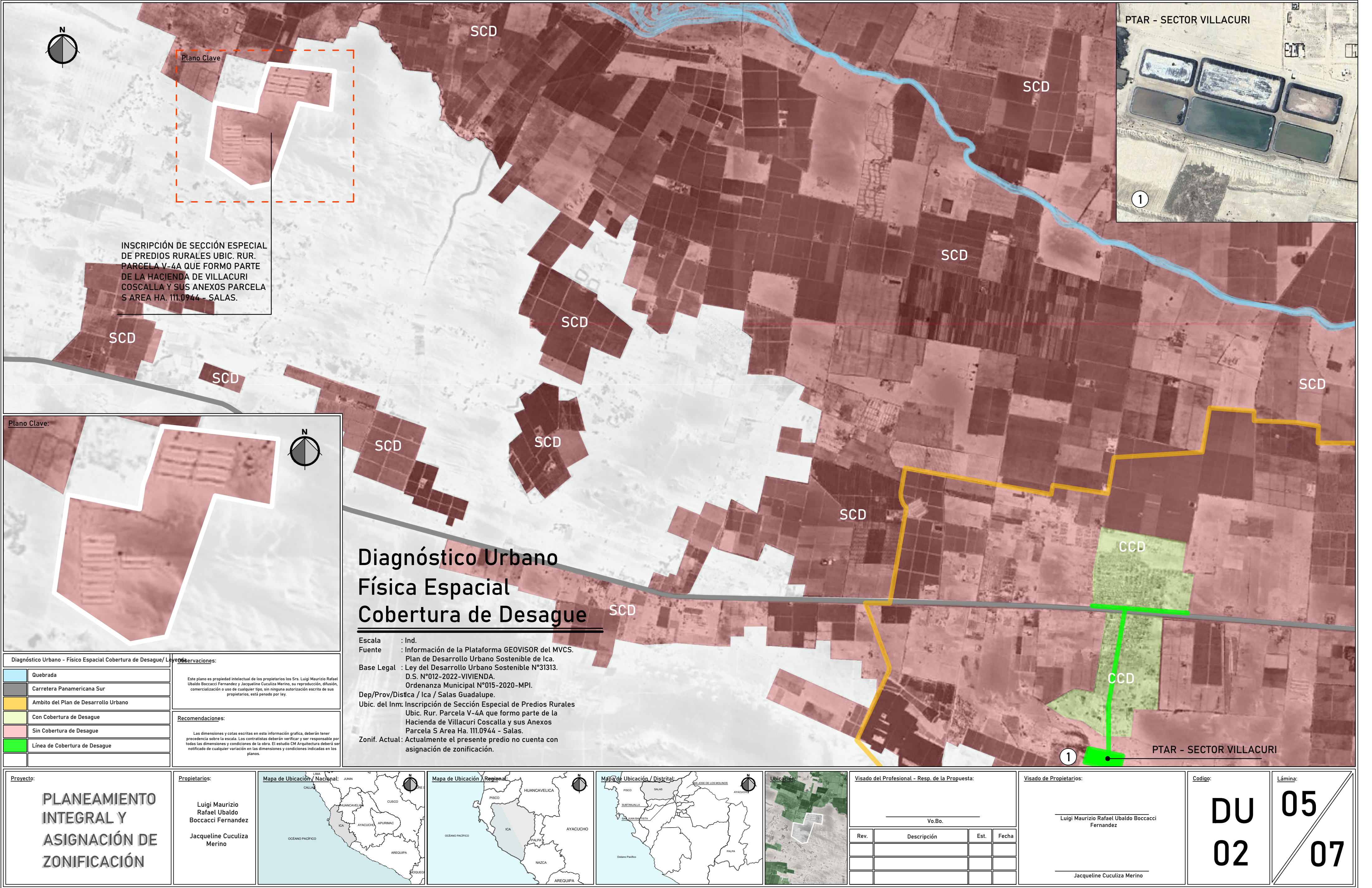
Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:			
Vo.Bo.			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Visado de Propietarios:

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez

Jacqueline Cuculiza Merino

Código:	Lámina:
DU 02	03 07



Diagnóstico Urbano Física Espacial Cobertura de Desague

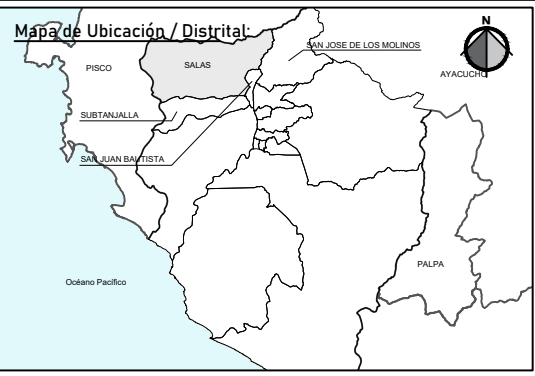
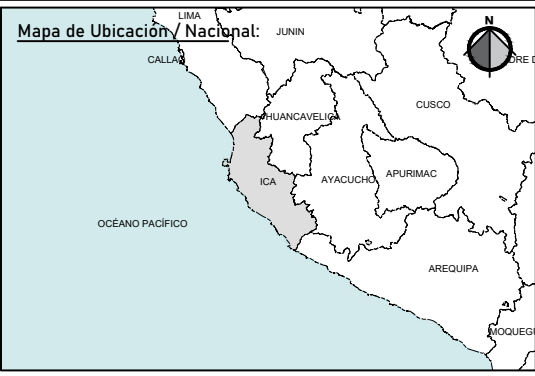
Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/ica / Ica / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con asignación de zonificación.

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cobertura de Desague/ Leyenda	
	Quebrada
	Carretera Panamericana Sur
	Ámbito del Plan de Desarrollo Urbano
	Con Cobertura de Desague
	Sin Cobertura de Desague
	Línea de Cobertura de Desague
Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez y Jacqueline Cuculiza Merino, 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 todos las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio OM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.	

Proyecto:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:
Luigi Maurizio
Rafael Ubaldo
Boccacci Fernandez

Jacqueline Cuculiza
Merino



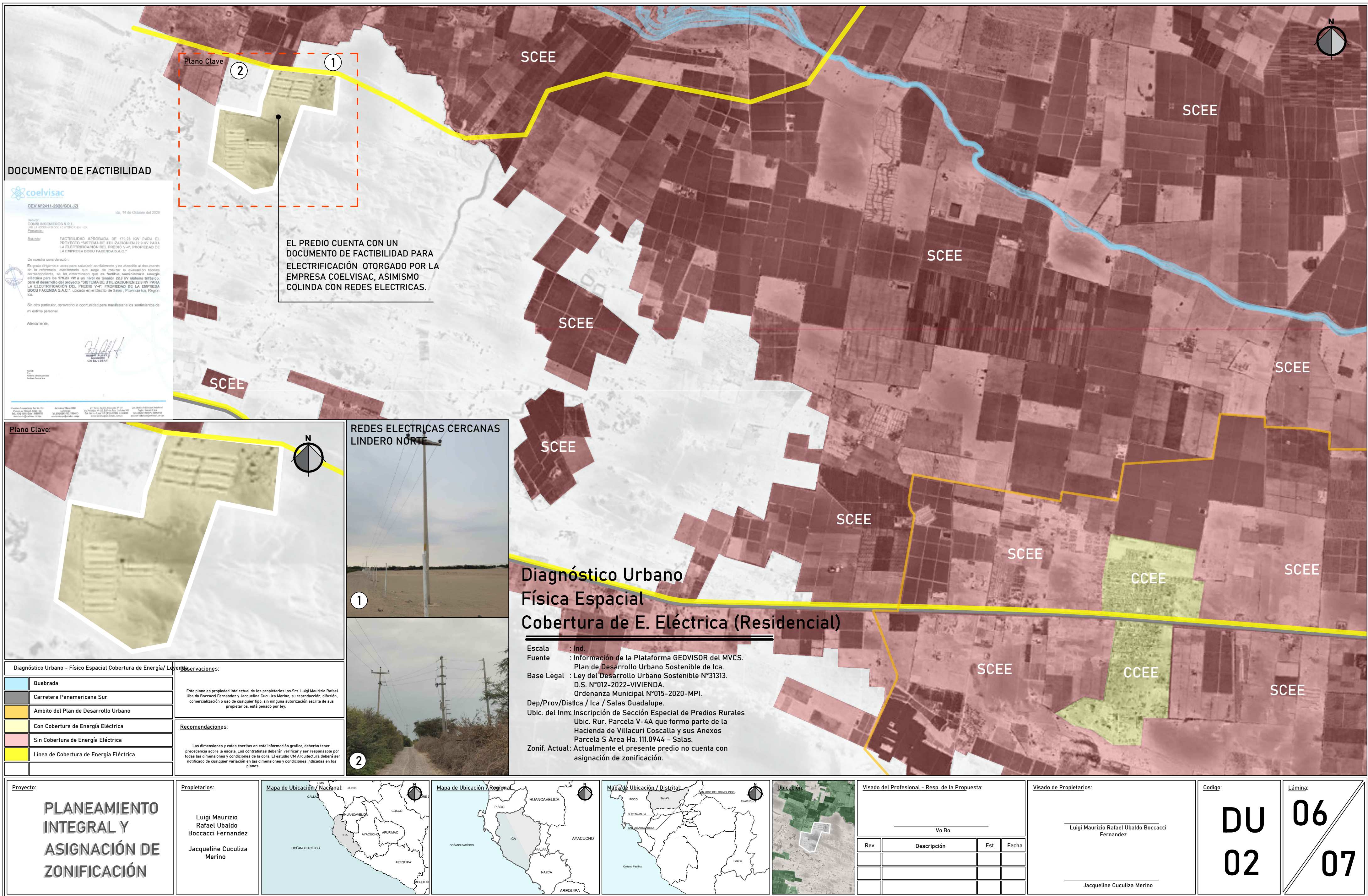
Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:			
Vo.Bo.			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

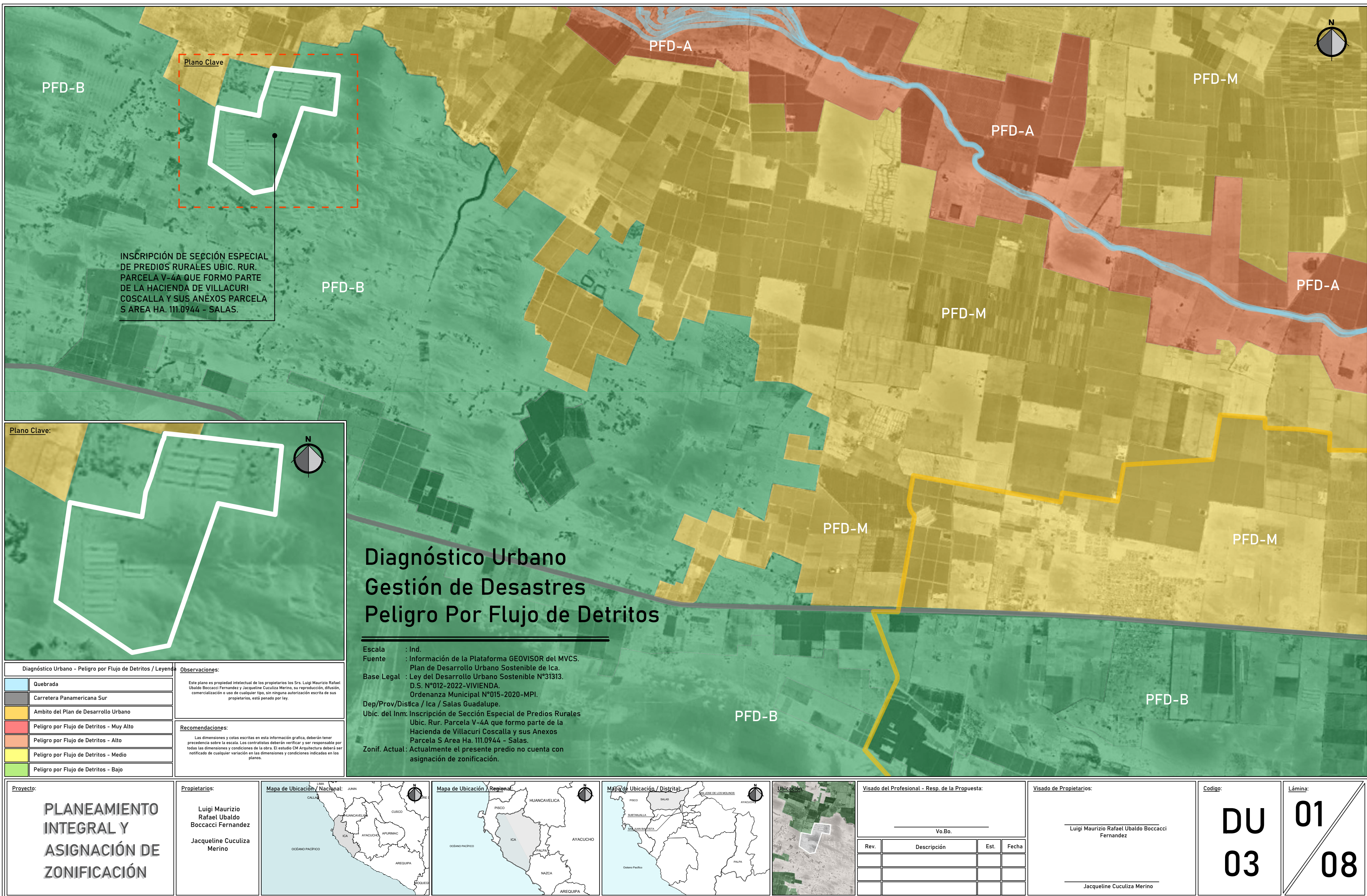
Visado de Propietarios:
Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez

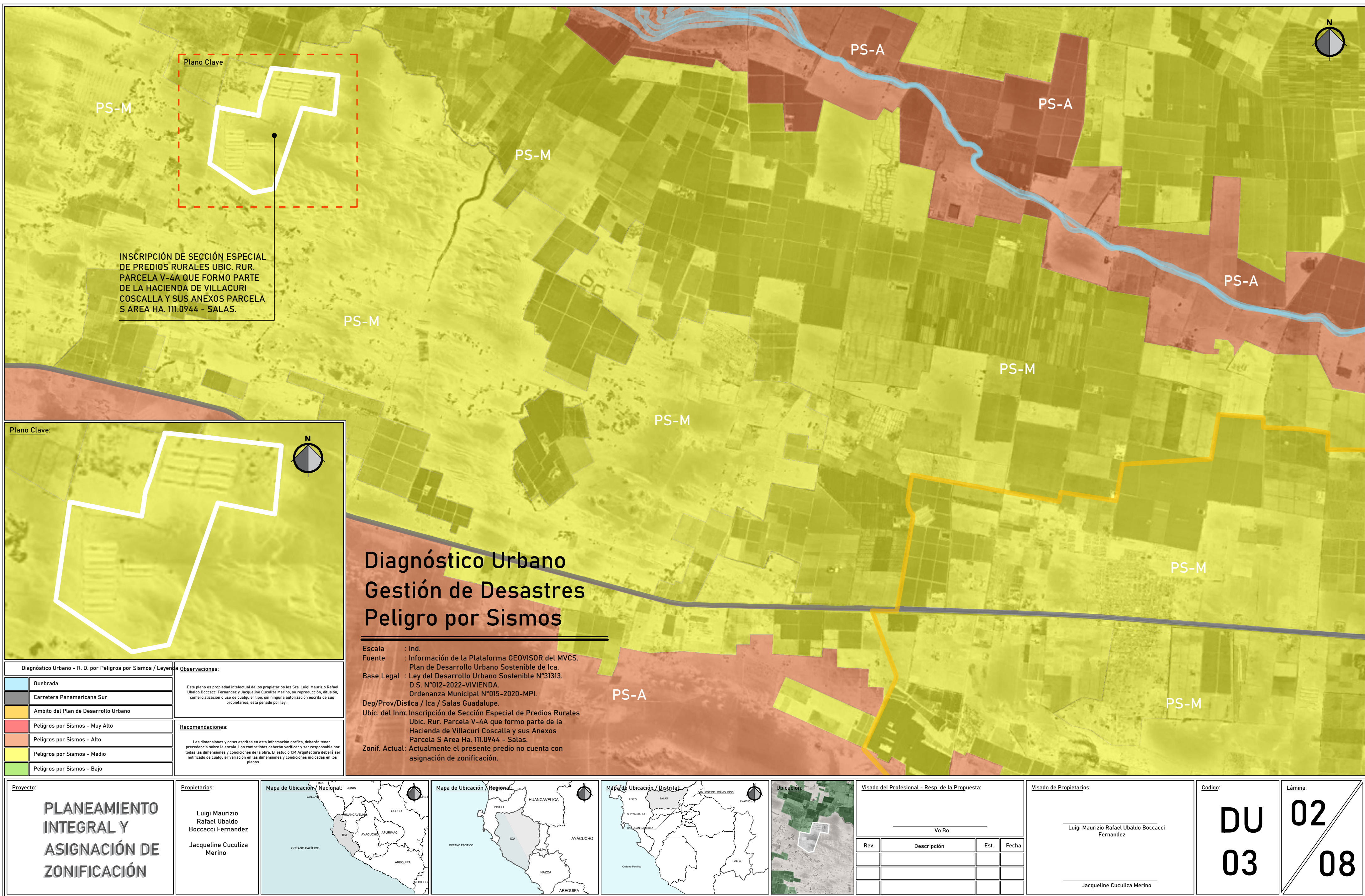
Jacqueline Cuculiza Merino

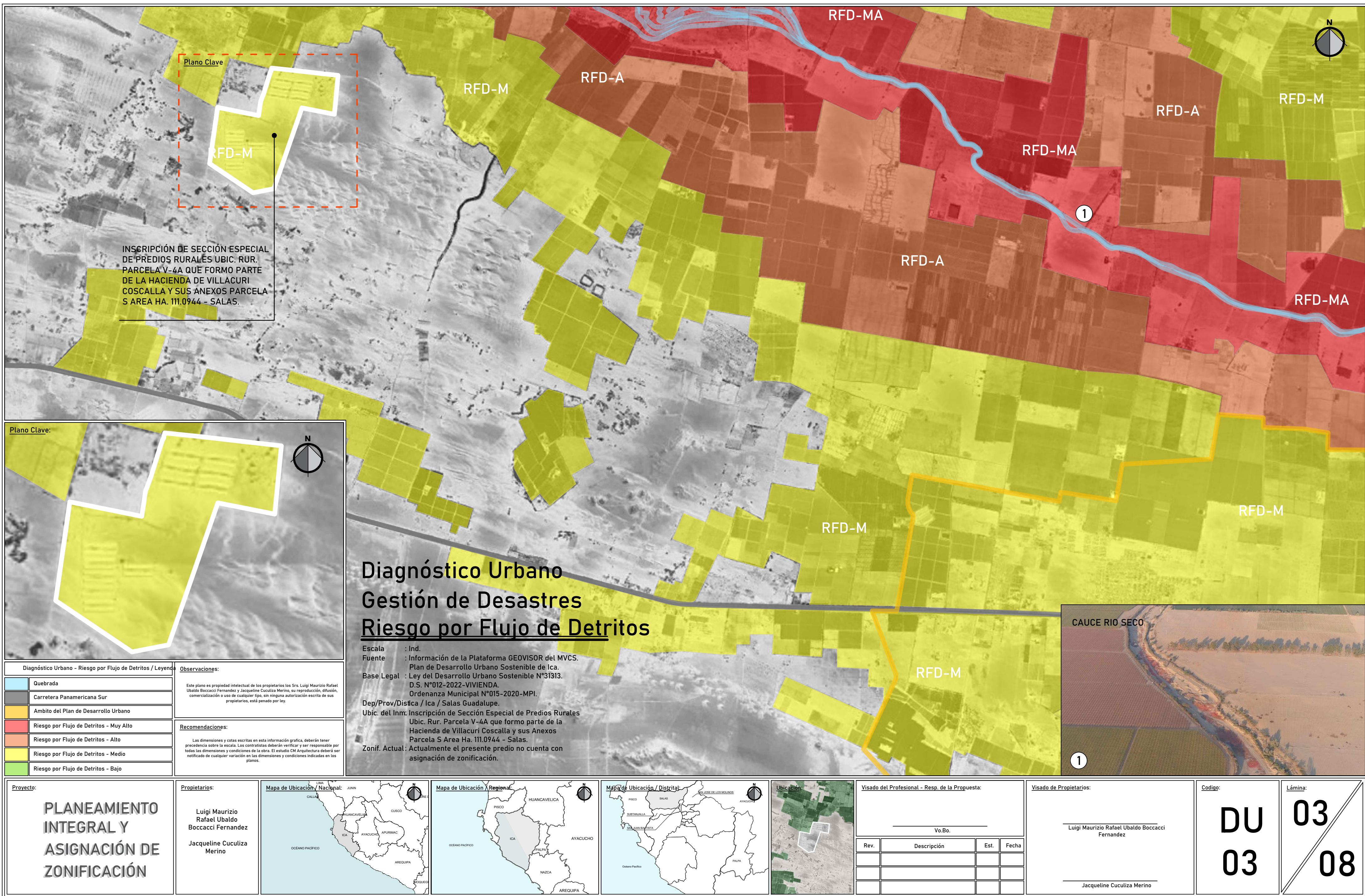
Codigo:
DU 02

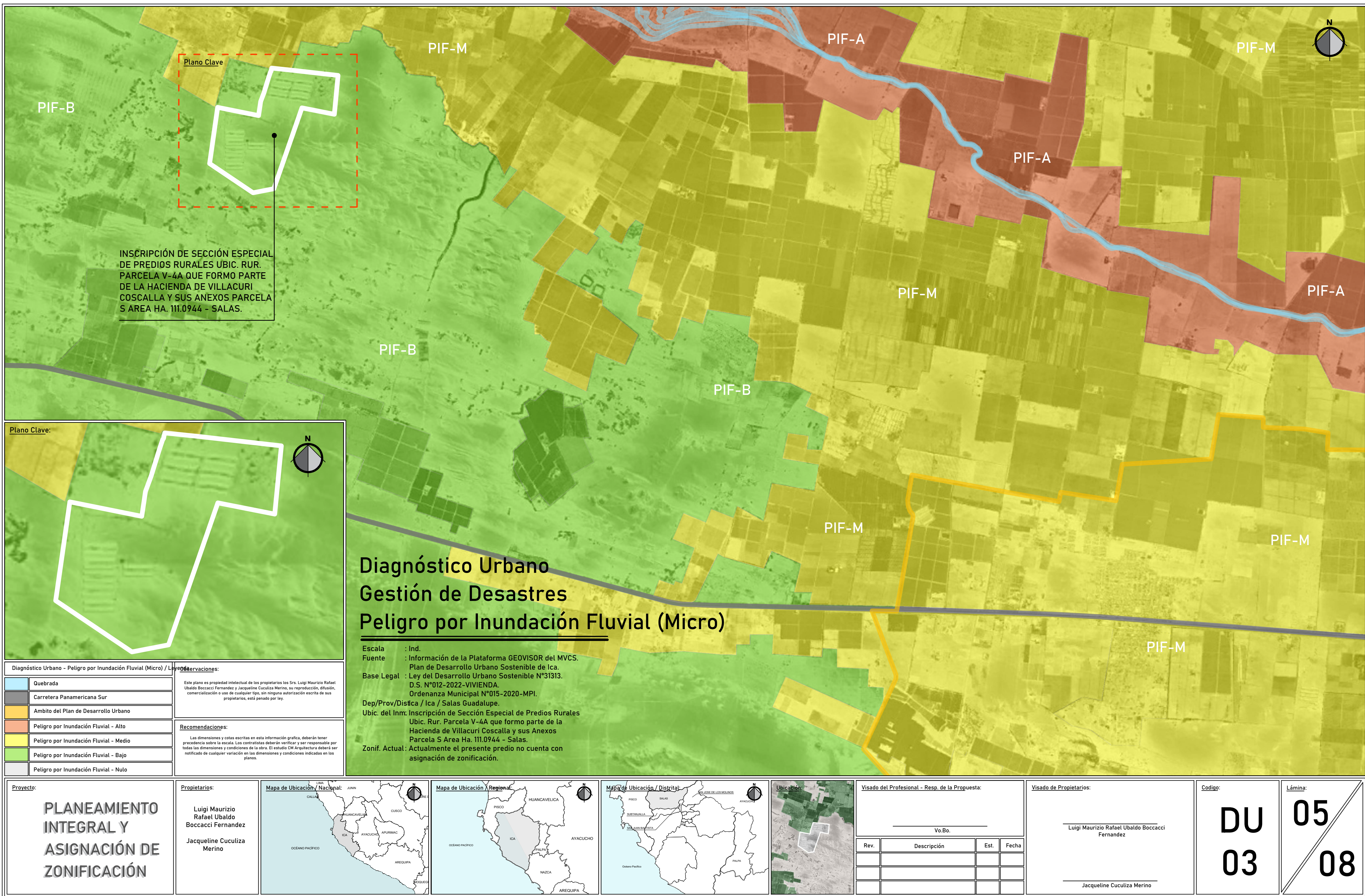
Lámina:
05 07

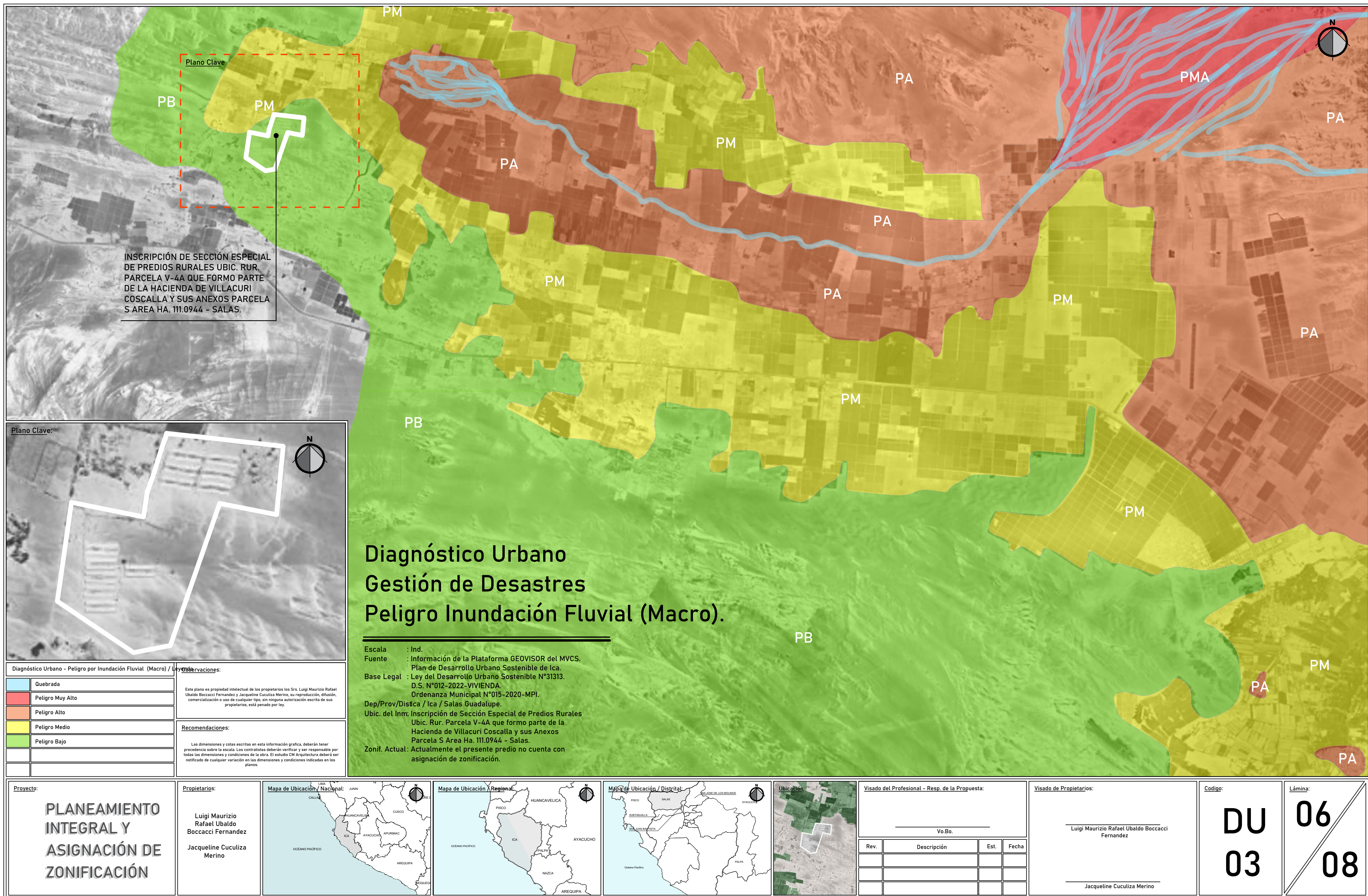


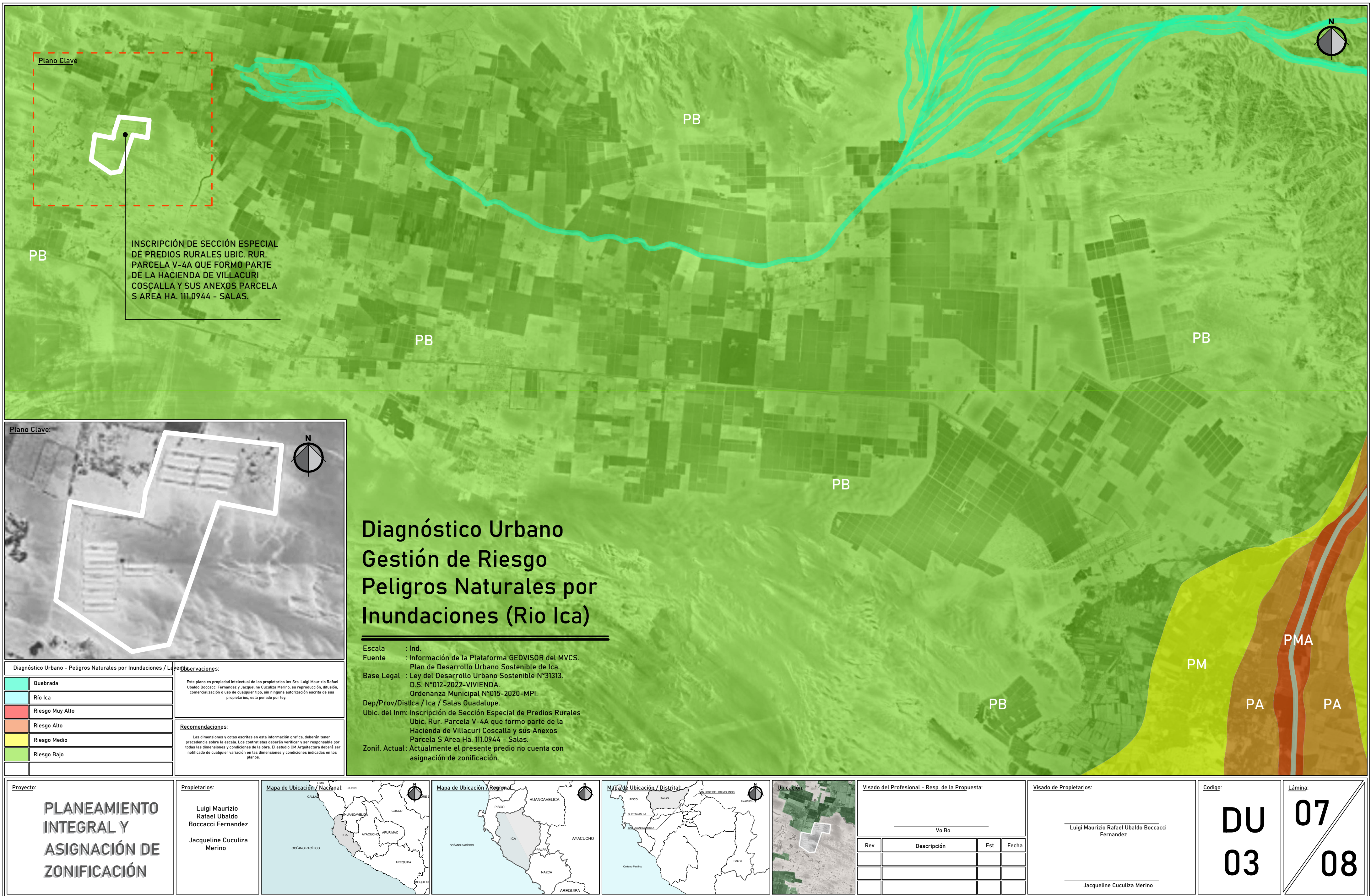


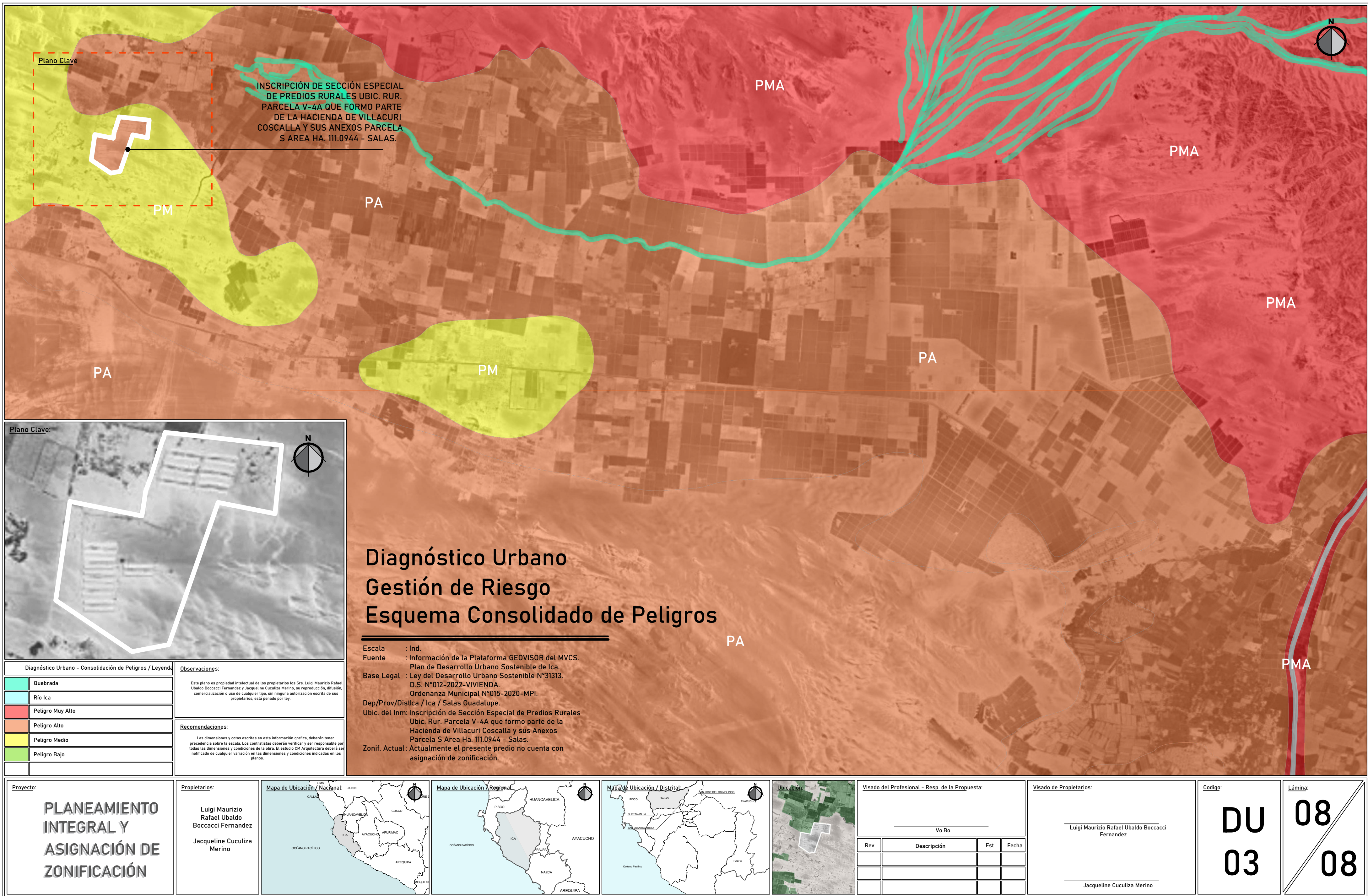


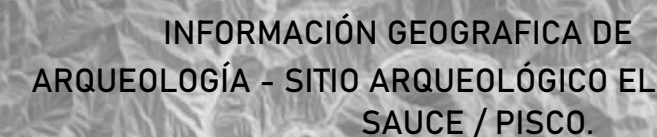












Plano Clave

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 ARQUEOLÓGICO
HUACA PONGO / PUEBLO NUEVO.

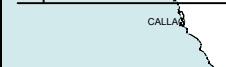
INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - SITIO
ARQUEOLÓGICO DE TATE.

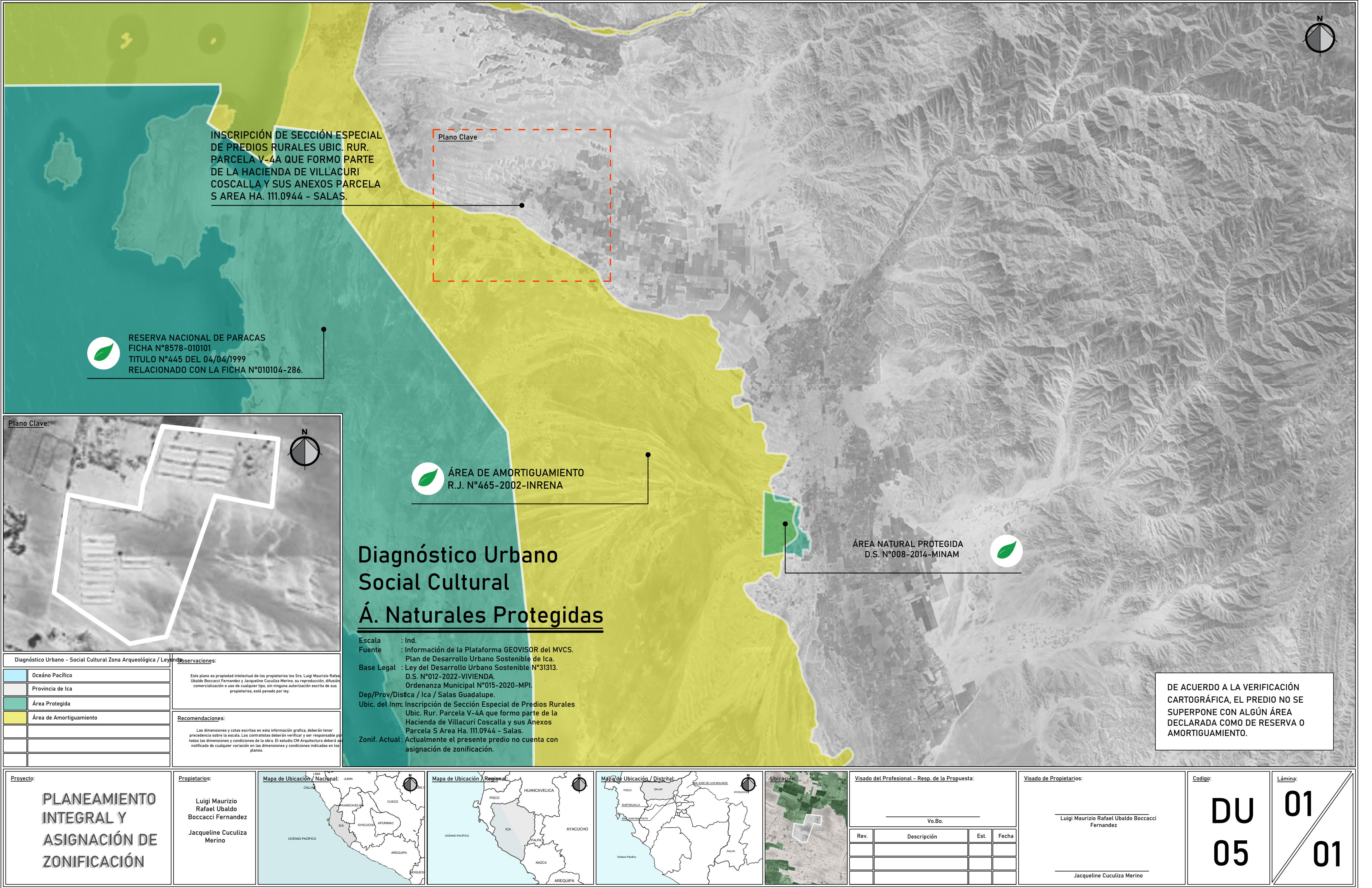
INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE
ARQUEOLOGÍA - SITIO
ARQUEOLÓGICO ICA LA VIEJA /
OCUCAJE.

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA D
ARQUEOLOGÍA - QHAPAQ ÑA
PAISAJE ARQUEOLÓGICO / OCUC

DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN
CARTOGRÁFICA, EL PREDIO NO SE
SUPERPONE O COLINDA CON ALGÚN
ÁREA 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-VIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist/cia / Ica / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la
Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con
asignación de zonificación.

<u>Proyecto:</u> PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN	<u>Propietarios:</u> Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino	<u>Mapa de Ubicación</u> 
--	--	---



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. RUR. PARCELA V-4A QUE FORMO PARTE DE LA HACIENDA DE VILLACURI COSCALLA Y SUS ANEXOS PARCELA S AREA HA. 111.0944 - SALAS.

RESERVA NACIONAL DE PARACAS
FICHA N°8578-010101
TITULO N°445 DEL 04/04/1999
RELACIONADO CON LA FICHA N°010104-286.

ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO
R.J. N°465-2002-INRENA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA
D.S. N°008-2014-MINAM

Diagnóstico Urbano Social Cultural

Á. Naturales Protegidas

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Base Legal : Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distric : Ica / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.
Zonif. Actual: Actualmente el presente predio no cuenta con asignación de zonificación.

DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN CARTOGRÁFICA, EL PREDIO NO SE SUPERPONE CON ALGÚN ÁREA DECLARADA COMO DE RESERVA O AMORTIGUAMIENTO.

Diagnóstico Urbano - Social Cultural Zona Arqueológica / Leyenda	
	Observaciones:
	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez y Jacqueline Cuculiza Merino, 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:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:
Luigi Maurizio
Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez
Jacqueline Cuculiza Merino

Mapa de Ubicación Nacional:

Mapa de Ubicación Regional:

Mapa de Ubicación Distrital:

Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

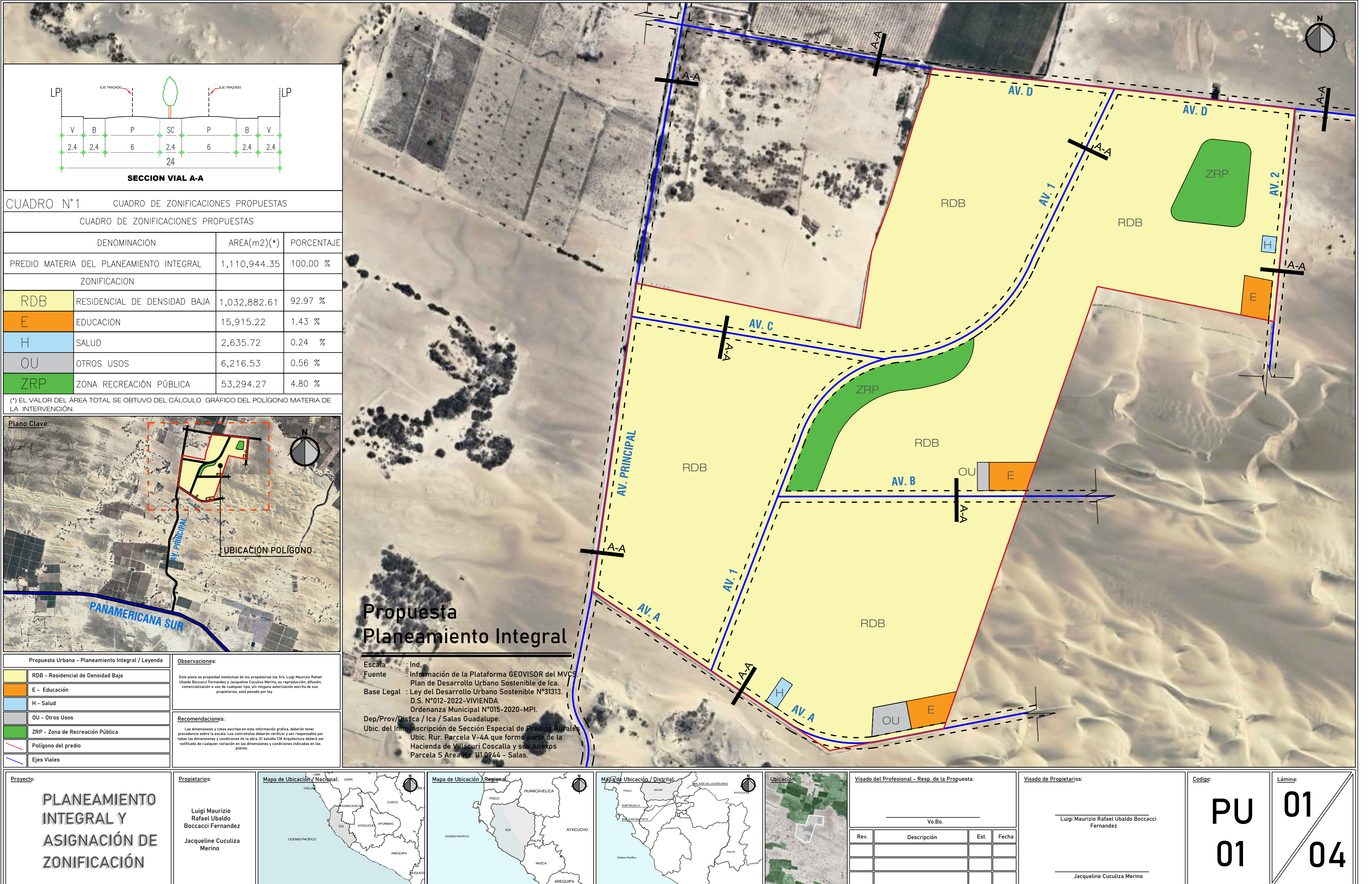
Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Visado de Propietarios:
Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez
Jacqueline Cuculiza Merino

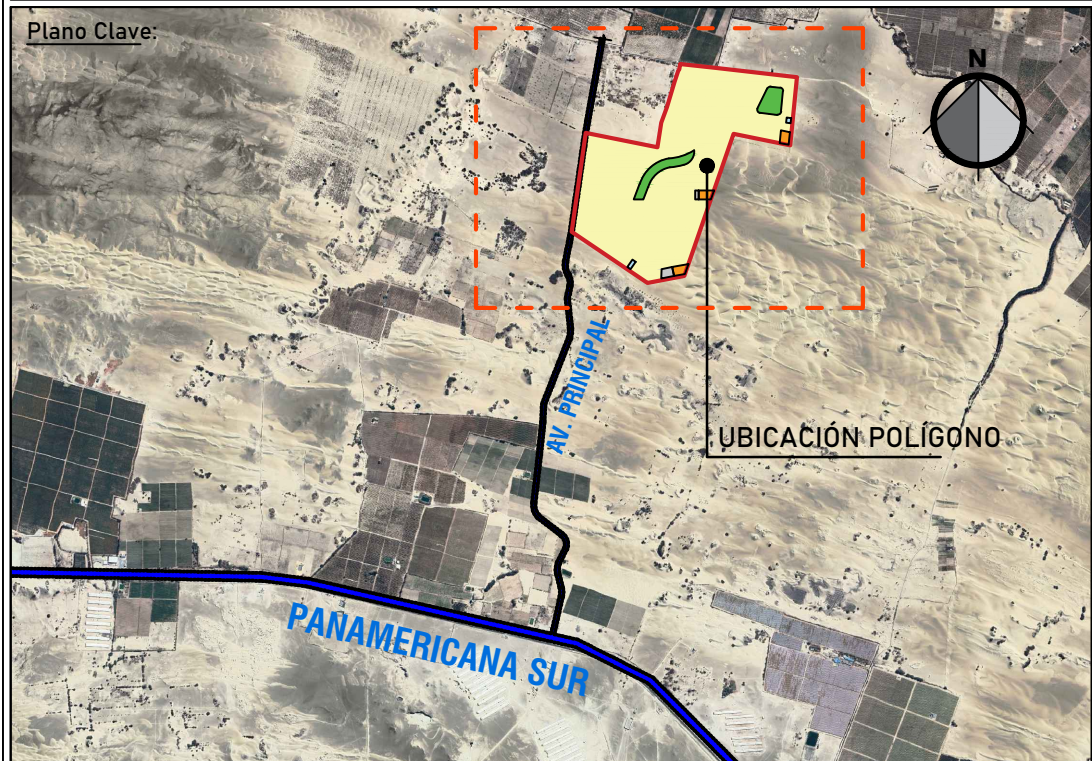
Codigo:
DU 05

Lámina:
01 01



DENOMINACION		AREA(m2)(*)	PORCENTAJE
PREDIO MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL		1,110,944.35	100.00 %
ZONIFICACION			
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1,032,882.61	92.97 %
E	EDUCACION	15,915.22	1.43 %
H	SALUD	2,635.72	0.24 %
OU	OTROS USOS	6,216.53	0.56 %
ZRP	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	53,294.27	4.80 %

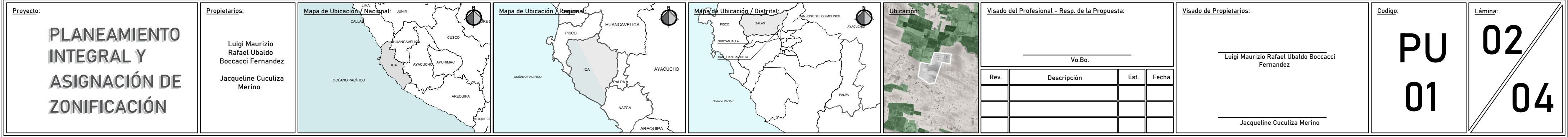
(*) EL VALOR DEL ÁREA TOTAL SE OBTUVO DEL CÁLCULO GRÁFICO DEL POLÍGONO MATERIA DE LA INTERVENCIÓN.

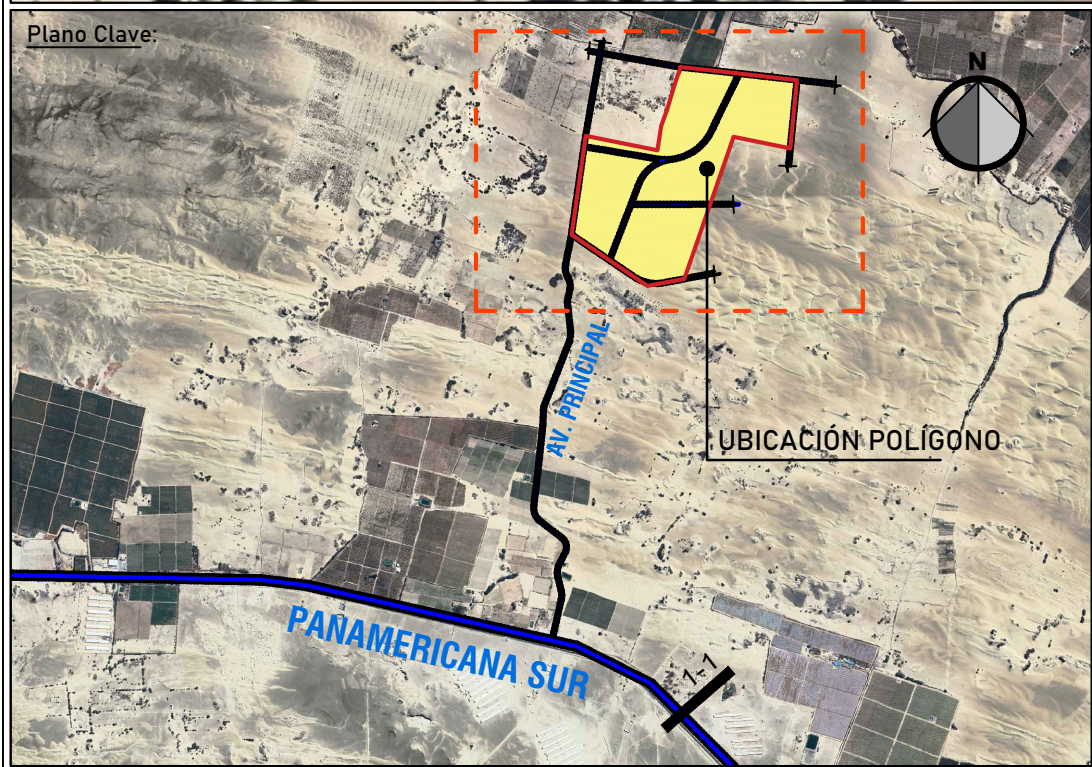
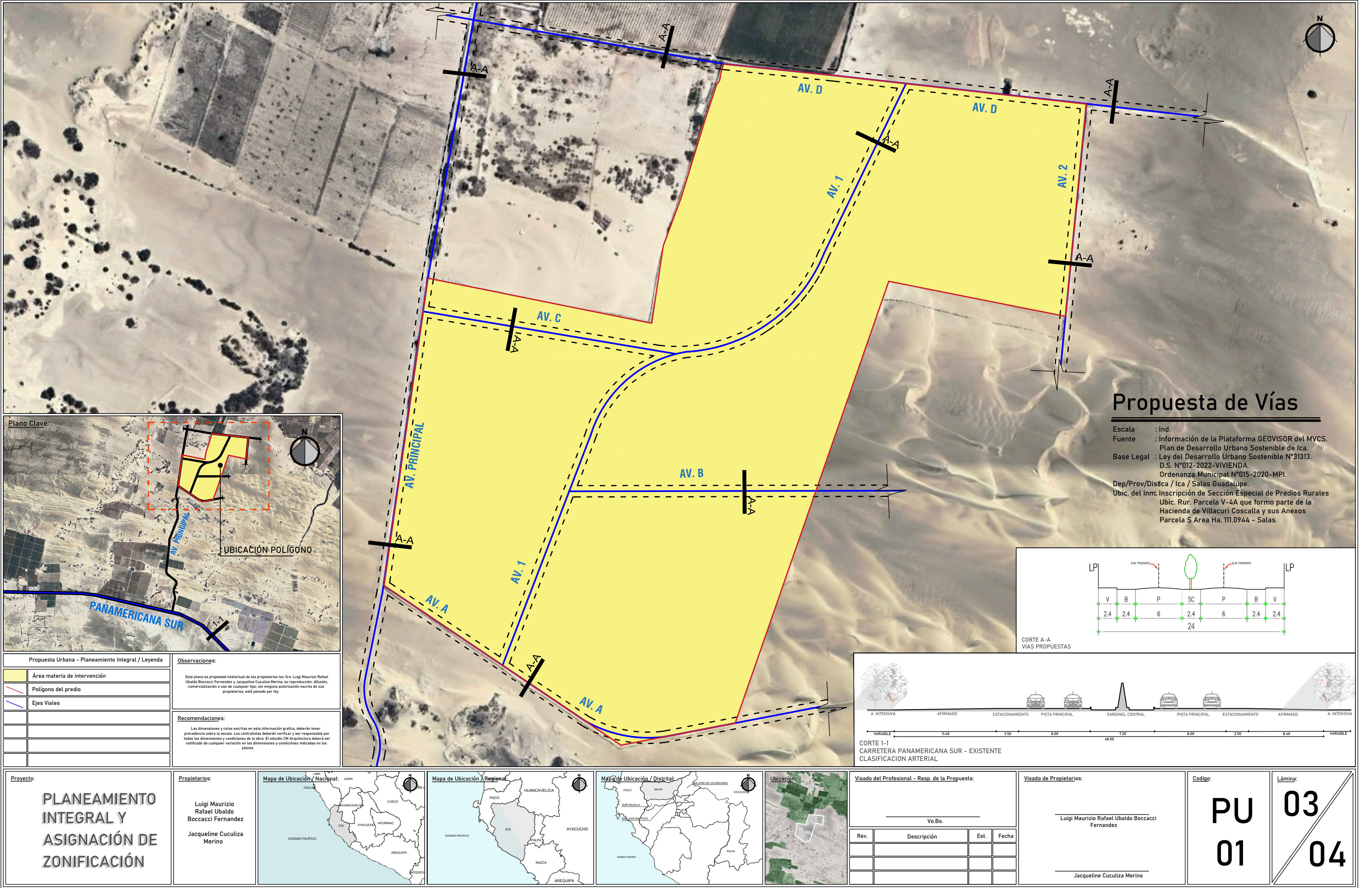


Propuesta Urbana - Planeamiento Integral / Leyenda		Observaciones:
	RDB - Residencial de Densidad Baja	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldio Boccacci Ferrnandez y Jacqueline Cecilia Merino, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	E - Educación	
	H - Salud	
	OU - Otros Usos	
	ZRP - Zona de Recreación Pública	
	Polígono del predio	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.
	Ejes Viales	

Propuesta Zonificación

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 / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm. : Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que forma parte de la
Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.



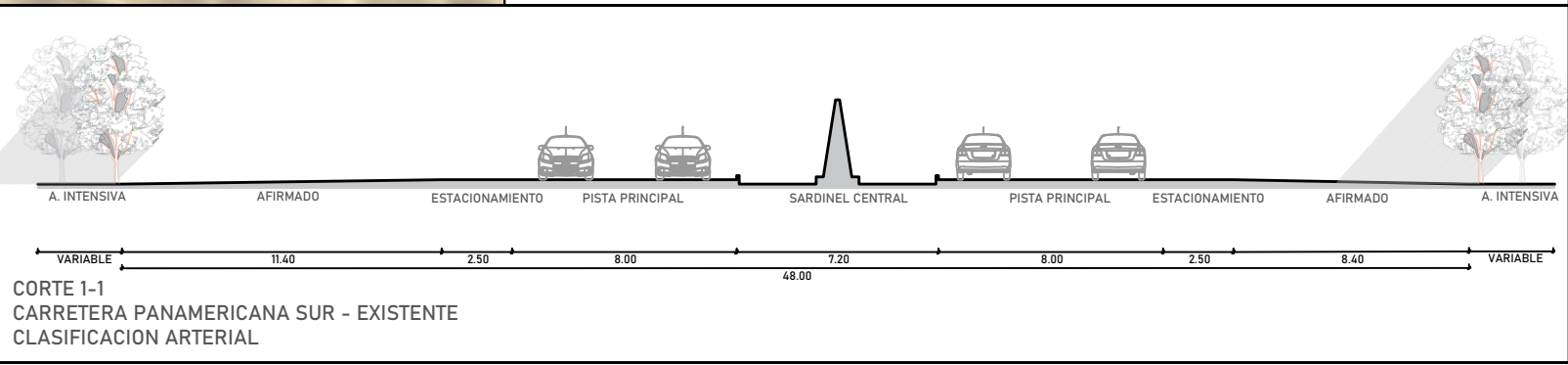
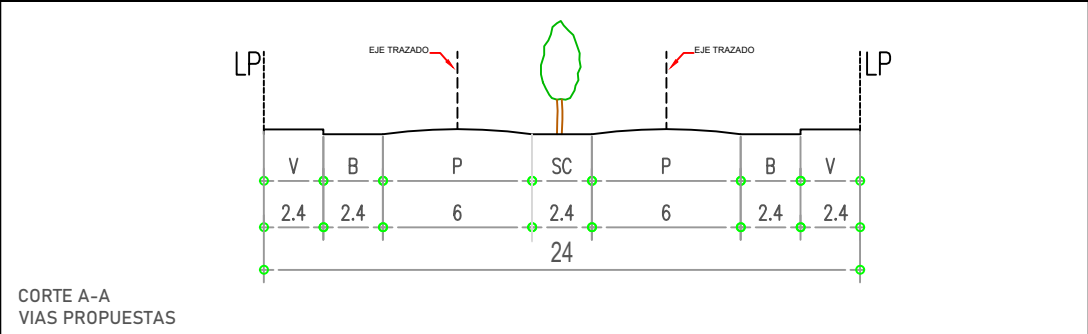


Propuesta Urbana - Planeamiento Integral / Leyenda	
	Área materia de intervención
	Polígono del predio
	Ejes Viales

Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez y Jacqueline Cuculiza Merino, 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 de Vías

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 / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm. Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.

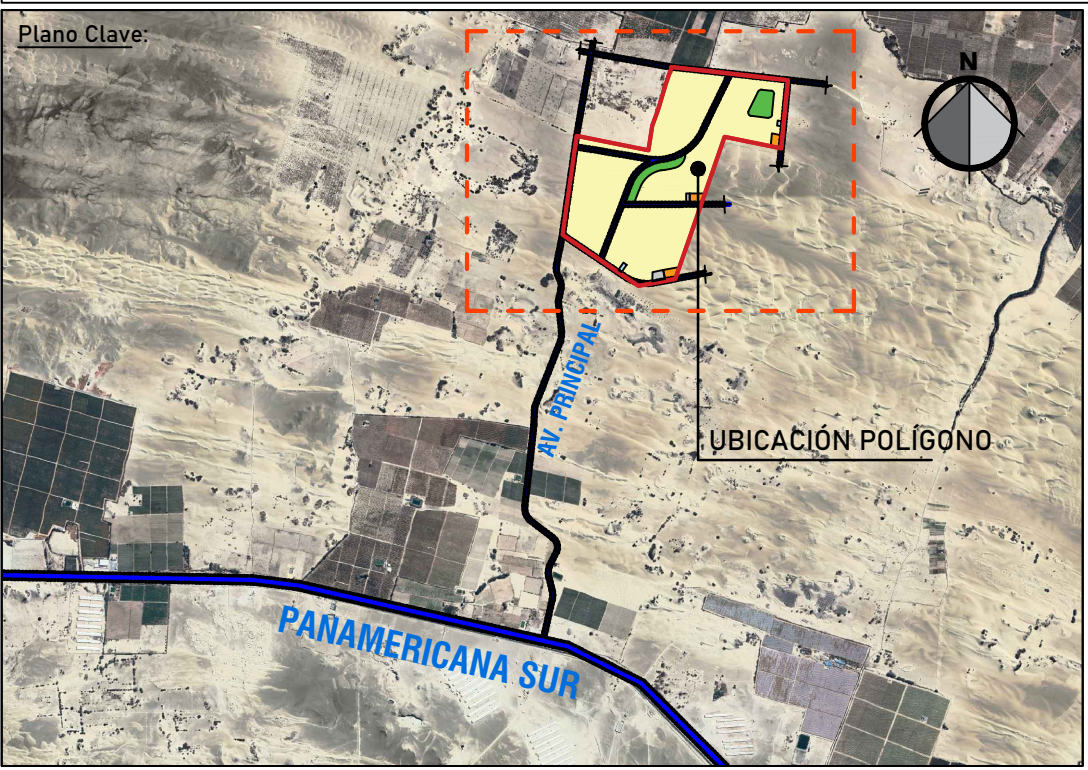


Proyecto: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN	Propietarios: Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino	Mapa de Ubicación Nacional:	Mapa de Ubicación Regional:	Mapa de Ubicación Distrital:	Ubicación:	Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta: Vo.Bo. <table><thead><tr><th>Rev.</th><th>Descripción</th><th>Est.</th><th>Fecha</th></tr></thead><tbody><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></tbody></table>	Rev.	Descripción	Est.	Fecha													Visado de Propietarios: Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez Jacqueline Cuculiza Merino	Codigo: PU 01	Lámina: 03 / 04
Rev.	Descripción	Est.	Fecha																						

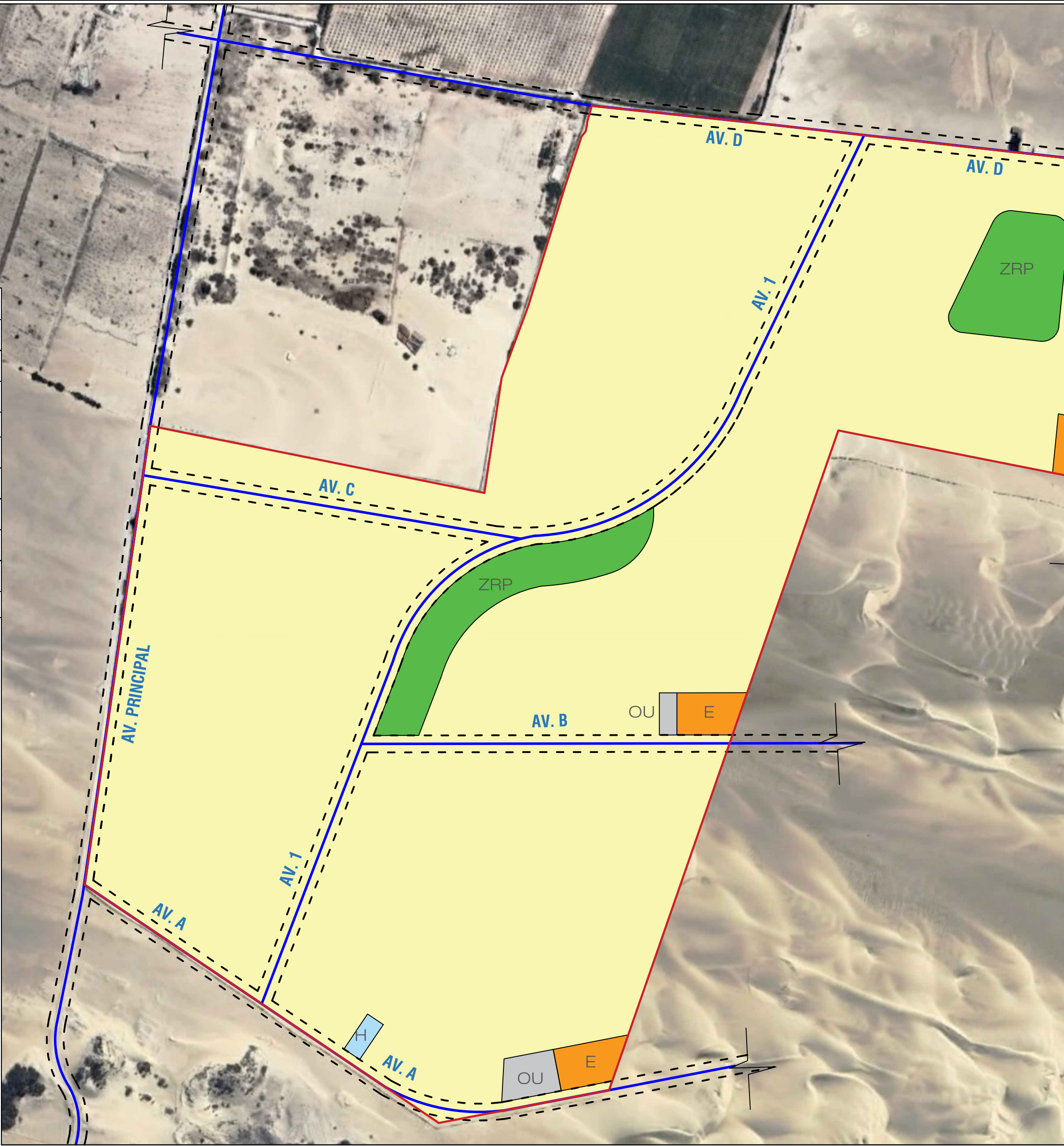


CUADRO N°1 CUADRO DE ZONIFICACIONES PROPUESTAS		
CUADRO DE ZONIFICACIONES PROPUESTAS		
DENOMINACION	AREA(m2)(*)	PORCENTAJE
PREDIO MATERIA DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	1,110,944.35	100.00 %
ZONIFICACION		
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	1,032,882.61 92.97 %
E	EDUCACION	15,915.22 1.43 %
H	SALUD	2,635.72 0.24 %
OU	OTROS USOS	6,216.53 0.56 %
ZRP	ZONA RECREACIÓN PÚBLICA	53,294.27 4.80 %

(*) EL VALOR DEL AREA TOTAL SE OBTUVO DEL CALCULO GRAFICO DEL POLIGONO MATERIA DE LA INTERVENCIÓN.



Propuesta Urbana - Planeamiento Integral / Leyenda		Observaciones:
	RDB - Residencial de Densidad Baja	Este plano es propiedad intelectual de los propietarios los Srs. Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez y Jacqueline Cuculiza Merino, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.
	E - Educación	
	H - Salud	
	OU - Otros Usos	
	ZRP - Zona de Recreación Pública	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.
	Polígono del predio	
	Ejes Viales	



Propuesta Equipamientos Urbanos

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/Districa / Ica / Salas Guadalupe.
Ubic. del Inm: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales
Ubic. Rur. Parcela V-4A que formo parte de la
Hacienda de Villacuri Coscalla y sus Anexos
Parcela S Area Ha. 111.0944 - Salas.

CUADRO N°2 CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS					
AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
6,062,950.00	- RECREACION PUBLICA	8.00%	88,875.55	4.80%	53,294.27
	- EDUCACION	2.00%	22,218.89	1.43%	15,915.22
	- OTROS FINES	3.00%	33,328.33	0.56%	6,216.53
	EL CÁLCULO DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS SE DETERMINA DE ACUERDO AL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, NORMA TH 010 ART. 9, TOMANDO COMO REFERENCIA UNA HABILITACIÓN URBANA TIPO 4. EL DETALLE SOBRE LA DISPOSICIÓN, UBICACIÓN Y DEFINICIÓN EXACTA DE LAS AREAS DE APORTE SE CALCULARÁ EN EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA, DE ACUERDO AL TIPO PROPUESTO, EN CUMPLIMIENTO DEL RNE, LEY 29090 Y REGLAMENTO VIS, DE CORRESPONDER.				
TIPO		RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
				EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%	
2	8%	2%	2%	1%	
3	8%	1%	2%	2%	
4	8%	—	2%	3%	
5	8%	—	2%	—	
6	15%	2%	3%	4%	
EL PRESENTE PLANEAMIENTO INTEGRAL ESTABLECE UNA PROPORCION DE LOS APORTES, CUYAS AREAS EN DEFICIT SERÁN DEFINIDAS EN EL MARCO DE LOS FUTUROS PROCESOS DE HABILITACION URBANA, DE ACUERDO CON EL TIPO ESTABLECIDO.					

Proyecto:

PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietarios:

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez
Jacqueline Cuculiza Merino

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

Visado de Propietarios:

Luigi Maurizio Rafael Ubaldo Boccacci Fernandez
Jacqueline Cuculiza Merino

Codigo:

PU 01

Lámina:

04 / 04

