

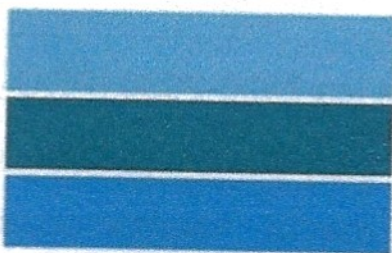
INTRODUCCION

El presente documento tiene como finalidad presentar al público en general, los resultados de la investigación y el análisis de la zona de estudio, así como la propuesta de modificación de zonificación específica del predio, con el fin de contribuir al desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Ica, para el año 2025.

La investigación se realizó a través de un enfoque cualitativo y cuantitativo, considerando la importancia de la zona de estudio y la necesidad de contar con información actualizada y precisa para la toma de decisiones. Los resultados de la investigación se presentan en este documento, así como la propuesta de modificación de zonificación específica del predio, con el fin de contribuir al desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Ica, para el año 2025.

El presente documento es el resultado de un trabajo de investigación y análisis, con el fin de contribuir al desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Ica, para el año 2025.

URBE
Studio
Perú

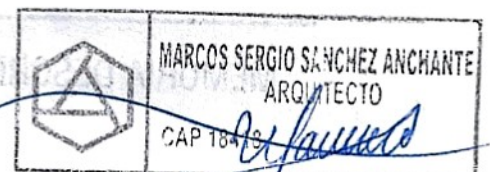


Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL
PREDIO: Partida Registral 02008444, Urbanización Oasis
Residencia, Distrito de Ica, provincia de Ica y Región Ica
de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Baja Densidad (ZDB)

ICA, 2025



INTRODUCCION

El acelerado crecimiento de la ciudad de Ica ha generado una creciente demanda de espacios urbanos destinados a vivienda y sus servicios complementarios. Este proceso ha impactado negativamente la distribución territorial, provocando la saturación de las zonas centrales y el surgimiento de asentamientos informales en terrenos no habilitados, con edificaciones clandestinas y poblaciones de escasos recursos.

Factores como la necesidad de espacio habitable, la percepción errónea de que la ubicación céntrica es más ventajosa, la falta de comunicación entre las autoridades y la ciudadanía, así como la ineficacia en la aplicación de normativas urbanas, han favorecido la proliferación de asentamientos informales. Esto ha derivado en problemas como el tráfico ilegal de tierras, el incremento del costo del suelo, la expansión desordenada de la ciudad y el agravamiento de conflictos urbanísticos, incluyendo el congestionamiento vehicular y el uso inadecuado de las vías.

En este contexto, el presente expediente tiene como objetivo proponer la Modificación de Zonificación Específica de Zona de reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB) del predio ubicado en el distrito de Ica, provincia y departamento de Ica. Dicha modificación permitirá el desarrollo de un área urbana con una estructura funcional clara y eficiente, en concordancia con el entorno y las normativas urbanísticas vigentes.

Actualmente, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica 2020-2030 (PDU-ICA), el predio se encuentra clasificado como Zona de Reserva Paisajística, a pesar de que en sus alrededores existen zonas urbanas de densidad media, habilitaciones urbanas, áreas de comercio y espacios educativos. Por ello, la presente propuesta busca integrar adecuadamente esta área al tejido urbano, promoviendo un desarrollo ordenado que contribuya a la consolidación de la ciudad y al bienestar de sus habitantes.

Este documento sustentatorio ha sido elaborado con el propósito de garantizar que la modificación propuesta cumpla con los principios de planificación territorial, asegurando un crecimiento urbano sostenible y armónico.



INDICE

1	CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES.....	5
1.1	ANTECEDENTES	5
1.2	OBJETIVOS DEL ESTUDIO.....	7
1.2.1	Objetivo General	7
1.2.2	Objetivos Específicos.....	7
1.3	MARCO LEGAL Y NORMATIVO	8
1.4	ÁMBITO DE ESTUDIO.....	13
1.4.1	Ubicación.....	13
1.4.2	Clima.....	14
2	CAPITULO II: DIAGNÓSTICO URBANO	17
2.1	UBICACIÓN DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD	17
2.2	CARACTERIZACIÓN URBANA	18
2.3	USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ACTUAL.....	21
2.4	ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD	25
2.5	ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA.....	26
2.6	DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO:	27
2.6.1	Educación	27
2.6.2	Salud	27
2.6.3	Recreación.....	28
2.6.4	Comercio	28
2.7	ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS	29
2.7.1	Suministro de agua y desagüe.....	29
2.7.2	Suministro de energía eléctrica.....	30
2.8	CARACTERIZACIÓN PELIGROS Y RIESGOS.....	30
2.8.1	Riesgo por sismo.....	30
2.8.2	Peligro por inundación	31
2.8.3	Sectores críticos	32
	Como se aprecia en el predio no se encuentra dentro del sector crítico muy alto y alto	32
3	CAPITULO III: ESCENARIO TENDENCIAL.....	33
3.1	ESCENARIO ACTUAL	33

3.2	ESCENARIO DESEABLE	35
3.3	VOCACIÓN RESIDENCIAL	36
4	CAPITULO IV: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO	36
4.1	GENERALIDADES DEL PROYECTO	36
4.2	JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA.....	36
4.3	ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	38
4.4	PROPUESTA A LA INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA	39
4.5	ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA.....	40
4.6	TRANSPORTE	41
4.7	PROPUESTA DE SERVICIOS BASICOS	42
4.7.1	Agua y desagüe.....	42
4.7.2	Energía Eléctrica	42
4.8	PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	43
5	CAPITULO V: CONCLUSIONES.....	44

1 CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

El predio en cuestión pertenece a la **Cooperativa de vivienda "Trabajadores Sociales del Instituto Peruano de Seguridad Social"** y está inscrito en la partida N° 02008444 de **SUNARP**, en la **Oficina Registral de Ica - Zona Registral N.º XI, Sede Ica**. Dicho predio es de interés para el desarrollo de un **proyecto de vivienda social**, en respuesta al **déficit de vivienda digna y de calidad** que enfrenta la ciudad. Este expediente se presenta como una alternativa viable para atender la creciente demanda habitacional.

La presente **solicitud de Modificación Específica de Zonificación** se formula en concordancia con lo dispuesto en el **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, el **Reglamento Nacional de Edificaciones** y el **Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación**. Estas normativas establecen que la modificación propuesta debe alinearse con los lineamientos del **Plan de Desarrollo Urbano**, especialmente en lo que respecta a la ubicación del predio. En este expediente se justifica la propuesta de **nueva zonificación**, así como su integración con la trama urbana colindante.

La **Modificación Específica de Zonificación** se presenta para la aprobación de proyectos de **habilitación urbana**, conforme a lo establecido en la **Ley N° 29090**, modificada por la **Ley N° 30494**. Esta solicitud será remitida a las **Municipalidades Distritales** y posteriormente elevada a la **Municipalidad Provincial** correspondiente, la cual, tras la evaluación pertinente, deberá aprobar la modificación mediante una **Ordenanza Municipal**.

Tras la revisión del **Plan de Acondicionamiento Territorial (2020 – 2040)** y del **Plan de Desarrollo Urbano (2020 – 2030)** de la región Ica, se ha determinado que el predio en cuestión está zonificado como **Zona de Reserva Paisajística (RP)**, a través de la cual se puede acceder desde la Av Huacachina y posteriormente la Av. Camino a la Hueva.

1.2.1 Ubicación

- REGION : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : ICA
- SECTOR : -
- PREDIO : URB OASIS RESIDENCIAL
- AREA DIGITAL : 19.41 has / 194 112 m2
- AREA INSCRITA : 19.63 Has / 196 300 m2
- PERIMETRO : 2538.57 ml

El presente proyecto de **Modificación Zonificación Específica**, se enmarca en lo dispuesto en el **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible**, aprobado mediante el **Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA**. De acuerdo con lo establecido en el **Artículo 123.1** de dicho reglamento, la modificación de zonificación específica en este caso es una propuesta presentada por el propietario.

1.2.2 Ruta de Acceso

El predio está Ubicado en el Distrito de Ica, provincia y región de Ica, asimismo para llegar al predio, tomando como referencia la plaza de armas de del distrito de Ica,

Desde la **Plaza de Armas de Ica**, se toma la **vía principal en dirección a la Av. Panamericana**. Al llegar a la intersección con la **Av. Cutervo**, se gira a la derecha y se avanza hasta llegar a la intersección con **Av. Camino a la Hueva**, de esta manera se está llegando al predio en cuestión.

1.2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

1.2.1 Objetivo General

El objetivo general del presente expediente, **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICO DE ZONA DE RESERVA PASIAJISTICA (RP) A ZONA URBANA DE DENSIDAD BAJA (ZDB) DEL PREDIO** Partida Registral 02008444 – Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia de Ica y Región Ica, es proponer una modificación de zonificación específico que permita el desarrollo de una zona urbana de densidad baja (ZDB), para la formalización de un espacio urbano con fines habitacionales que se enmarca en los procedimientos y esquema normativo contenido en el reglamento de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA Artículo 117 y del 123 al 125, así como el Plan de Desarrollo urbano.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Planificar el crecimiento y consolidación urbana de este sector del distrito de Ica, , con una propuesta coherente al uso de suelo, un crecimiento ordenado y una distribución de espacios adecuada.
- Prolongar la estructura vial consolidada en su contexto urbano inmediato, de manera que permita el desarrollo de la actividad residencial complementaria y de servicio sin que ello distorsione o perjudique al actual desenvolvimiento urbano
- Proponer un Crecimiento urbano residencial ordenado e integrado a la trama urbana, amigable con el entorno respetando las características propias del lugar.

1.3 MARCO LEGAL Y NORMATIVO

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

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

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

- **LEY N° 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible**

Artículo 37. Modificación de la zonificación

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

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

- **Reglamento de la ley de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, D.S. N° 012 – 2022 – VIVIENDA, Título VI**

Artículo 114.- Definición de zonificación

La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción.)

Artículo 117.- Tipos de Zonificación

117.3. Las zonas a ser consignadas en los planos de zonificación son los siguientes:

(..... 3. Zona Urbana de Densidad Media (ZDM): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permiten, uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

4. Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB): Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento bajo del suelo. Zona de uso mixto.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.

2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.

2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.

3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.

4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.

5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

122.5. La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios
3. el gobierno Nacional
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico

125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarla.

125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

- **Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI que aprueba el "Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la Provincia de Ica"**

De fecha 15 de diciembre del 2020 en la identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental.

- **Constitución Política del Estado**

Artículo 195°, los gobiernos Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para:

(...)

2. Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil.

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.

8. Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.

(...)

El **Artículo 255**, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo la Zonificación y Urbanismo en sus respectivas circunscripciones territoriales; **Los Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades** establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

MARCUS SENGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 12418

1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO

1.4.1 Ubicación

- REGION : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : ICA
- SECTOR :
- PREDIO : URB OASIS RESIDENCIAL
- AREA DIGITAL : 19.41 has / 194 112 m²
- AREA INSCRITA : 19.63 Has / 196 300 m²
- PERIMETRO : 2538.57 ml

El predio está Ubicado en el Distrito de Ica, provincia y región de Ica, asimismo para llegar al predio, tomando como referencia la plaza de armas de del distrito de Ica,.

Desde la Plaza de Armas de Ica, se toma la vía principal en dirección a la Av. Panamericana. Al llegar a la intersección con la Av. Cutervo, se gira a la derecha y se avanza hasta llegar a la intersección con Av. Camino a la Huega, de esta manera se está llegando al predio en cuestión.

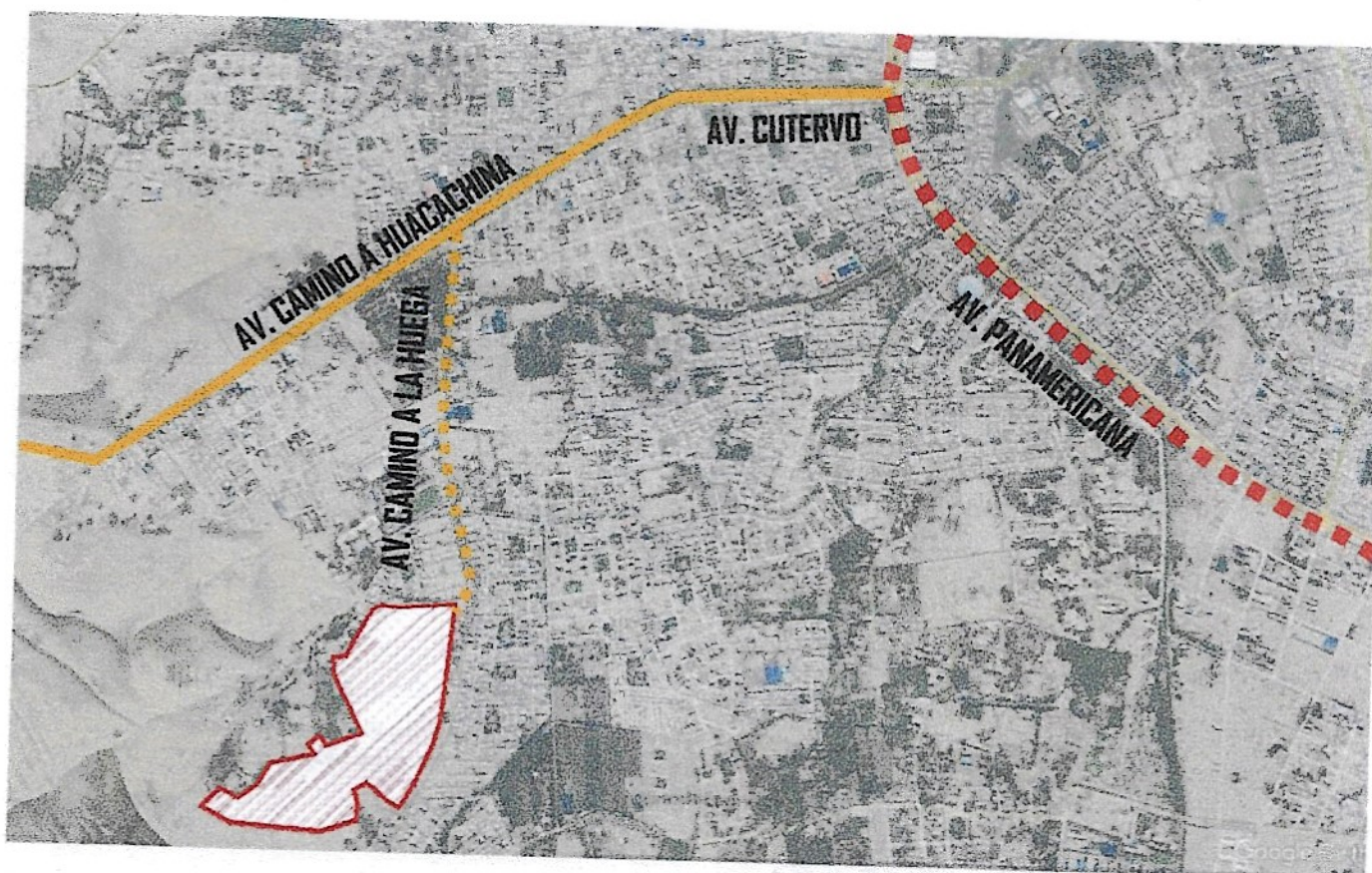


IMAGEN DI: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

1.4.2 Clima

El clima en la costa del departamento de Ica es templado y desértico. La humedad atmosférica es alta en el litoral y disminuye hacia el interior. Las precipitaciones son escasas y normalmente inferiores a 15 mm anuales.

Excepcionalmente se producen lluvias de gran intensidad, pero de corta duración que tienen un origen extrazonal. En su sector andino, las lluvias son estacionales y de mayor intensidad. Las temperaturas máximas absolutas alcanzan a 32,3°C en el mes de febrero y las mínimas absolutas 9,8°C en el mes de julio, en la ciudad de Ica. La insolación es alta en los desiertos de Pisco, Ica y Nasca. El viento Paracas, brisa marina de gran intensidad sopla en la zona de Pisco y Paracas contribuyendo a despejar los cielos de esta zona.

La orientación general del viento en el valle del río Ica no presenta cambios a través del año, pero sí en el curso del día, lo que se atribuye a la amplitud de la llanura pre-andina y su ubicación entre el Océano Pacífico y la Cordillera de los Andes. La orientación local del viento puede sufrir cambios provocados por la morfología de la zona, la orientación de las calles u otros factores.

TEMPERATURA

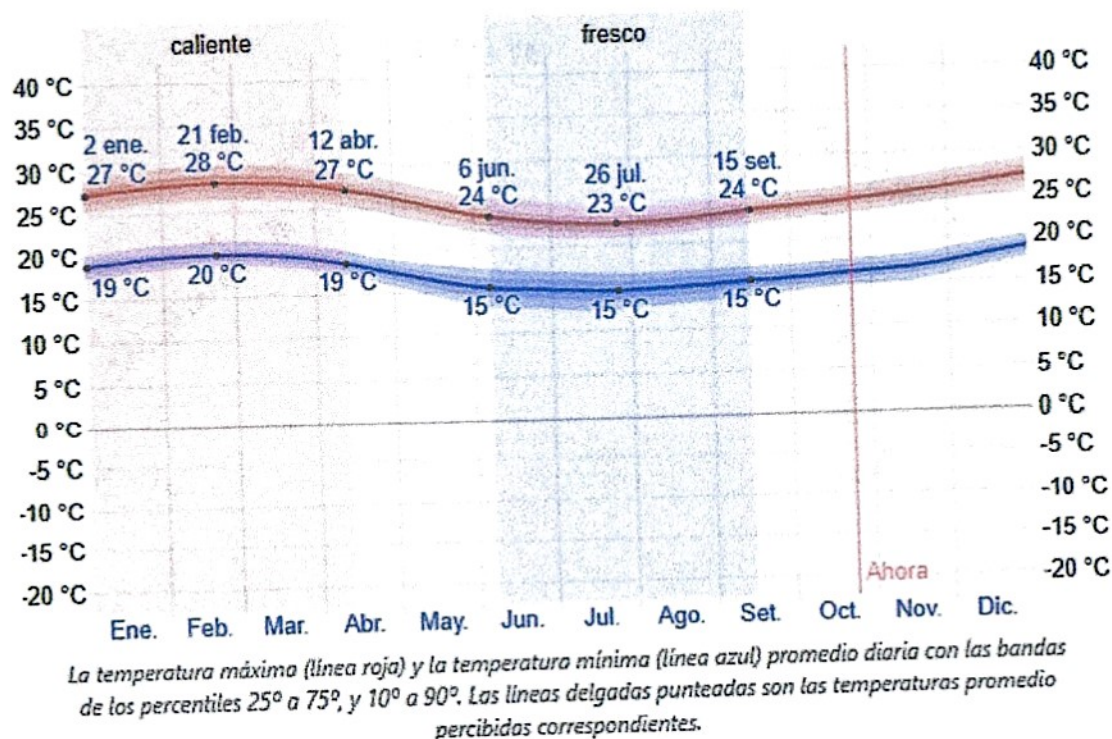
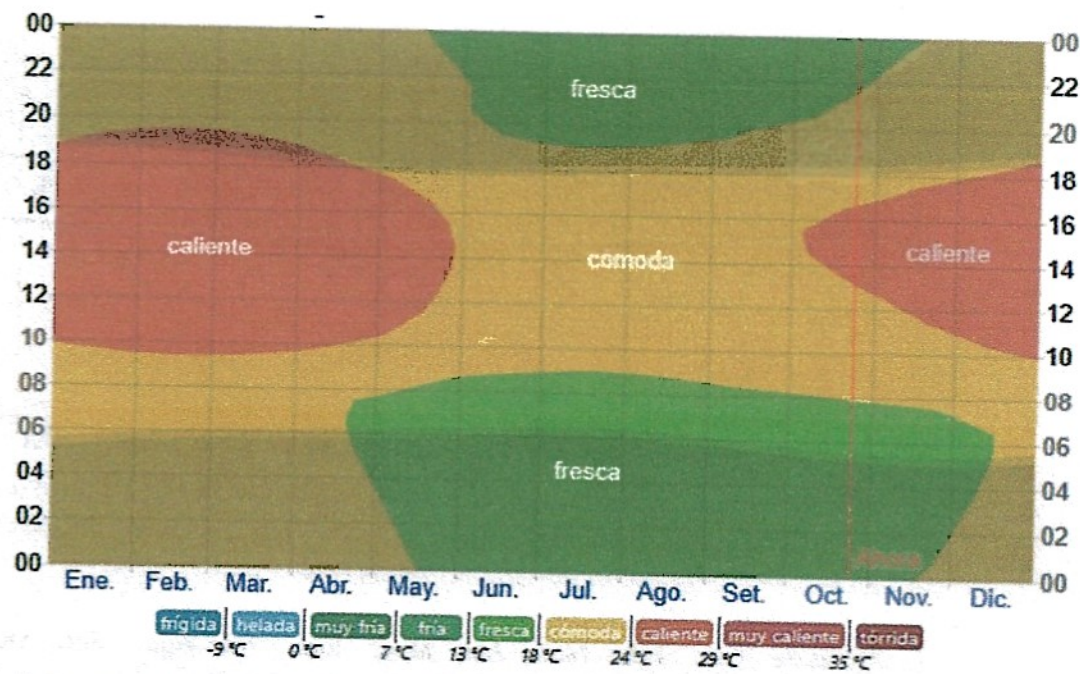


IMAGEN 02: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA

NUBOSIDAD

En Ica, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.



La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil.

IMAGEN 03: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA

PRECIPITACION

En Ica, En Ica la frecuencia de días mojados (aquellos con más de 1 milímetro de precipitación líquida o de un equivalente de líquido) no varía considerablemente según la estación. La frecuencia varía de 0 % a 3 %, y el valor promedio es 1 %.

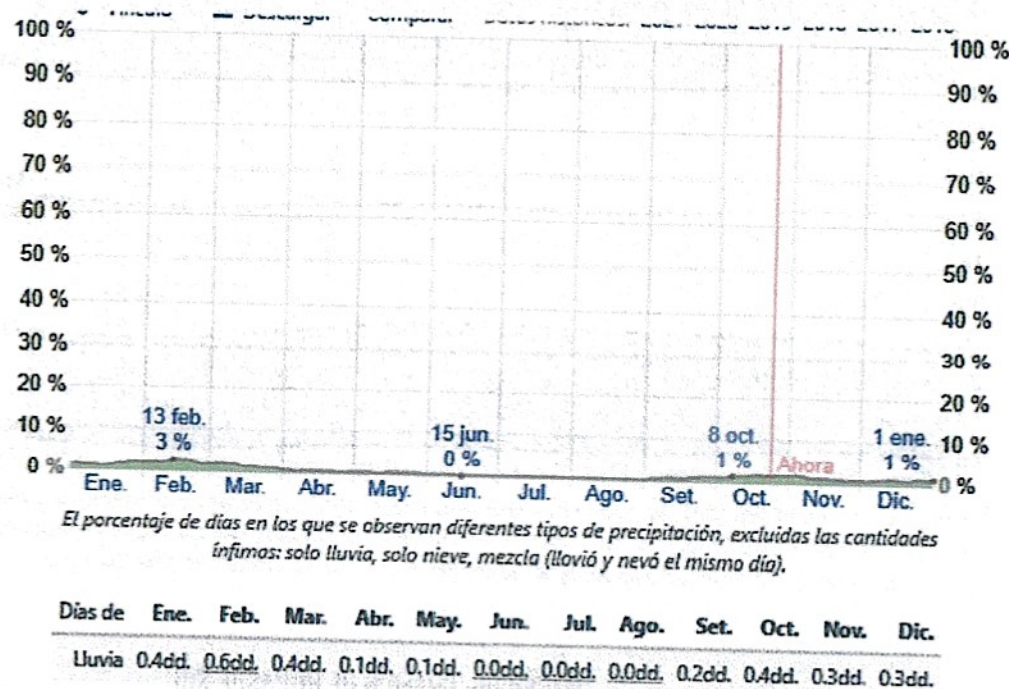
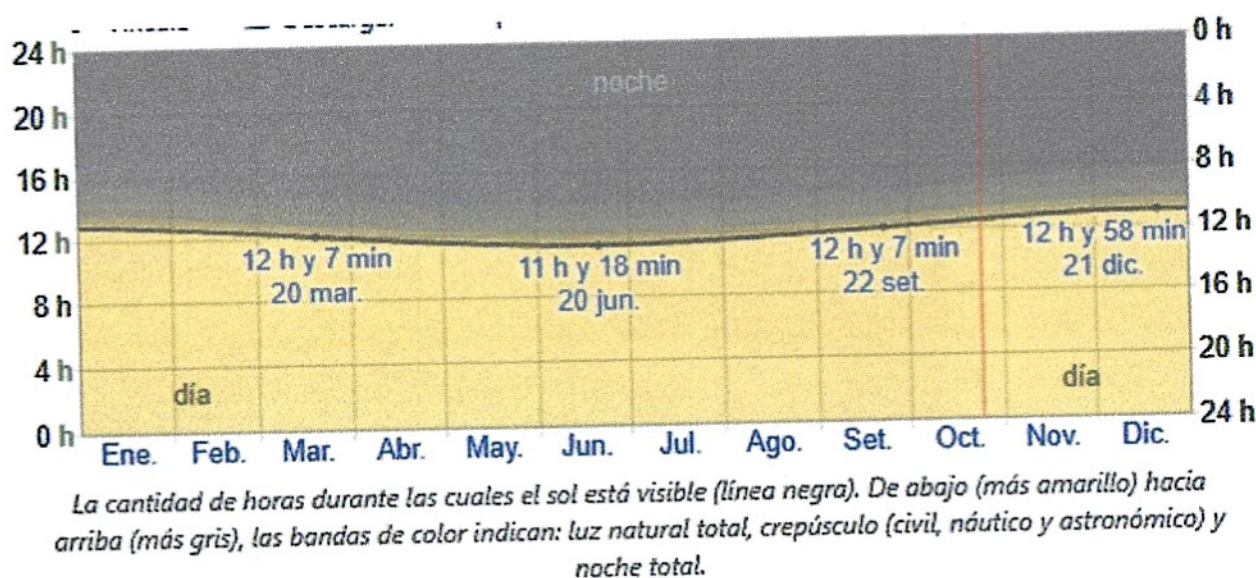


IMAGEN 04: GRAFICO DEPRECIPITACIONES

MEMORIA DESCRIPTIVA

SOL

La duración del día en Ica varía durante el año. En 2021, el día más corto es el 20 de junio, con 11 horas y 18 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de diciembre, con 12 horas y 58 minutos de luz natural.



Horas de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Luz natural	12.8h	12.5h	12.1h	11.8h	11.5h	11.3h	11.4h	11.7h	12.0h	12.4h	12.8h	12.9h

IMAGEN 05: GRAFICO DE HORAS DE SOL

La salida del sol más temprana es a las 05:24 el 20 de noviembre, y la salida del sol más tardía es 1 hora y 4 minutos más tarde a las 06:28 el 10 de julio. La puesta del sol más temprana es a las 17:41 el 31 de mayo, y la puesta del sol más tardía es 58 minutos más tarde a las 18:38 el 22 de enero.

No se observó el horario de verano (HDV) en Ica durante el 2021.

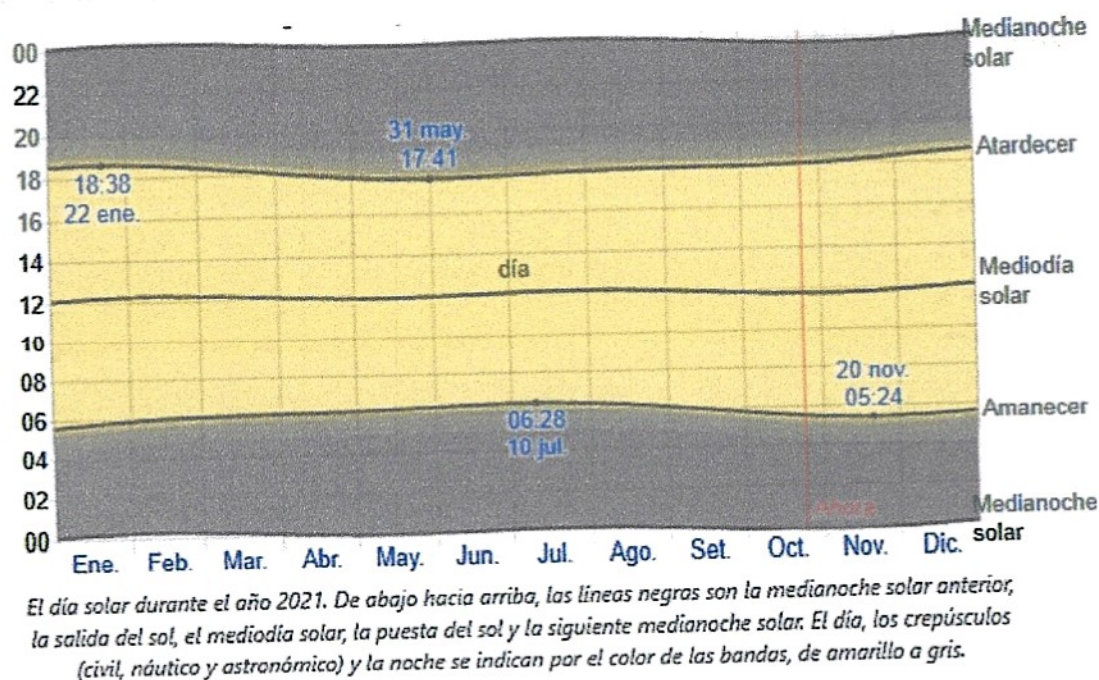


IMAGEN 06: GRAFICO DE HORAS DE SOL

2 CAPITULO II: DIAGNÓSTICO URBANO

2.1 UBICACIÓN DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD

El predio está Ubicado en el Distrito de Ica, provincia y región de Ica, asimismo para llegar al predio, tomando como referencia la plaza de armas de del distrito de Ica,.

Desde la **Plaza de Armas de Ica**, se toma la **vía principal en dirección a la Av. Panamericana**. Al llegar a la intersección con la **Av. Cutervo**, se gira a la derecha y se avanza hasta llegar a la intersección con **Av. Camino a la Hueva**, de esta manera se está llegando al predio en cuestión.

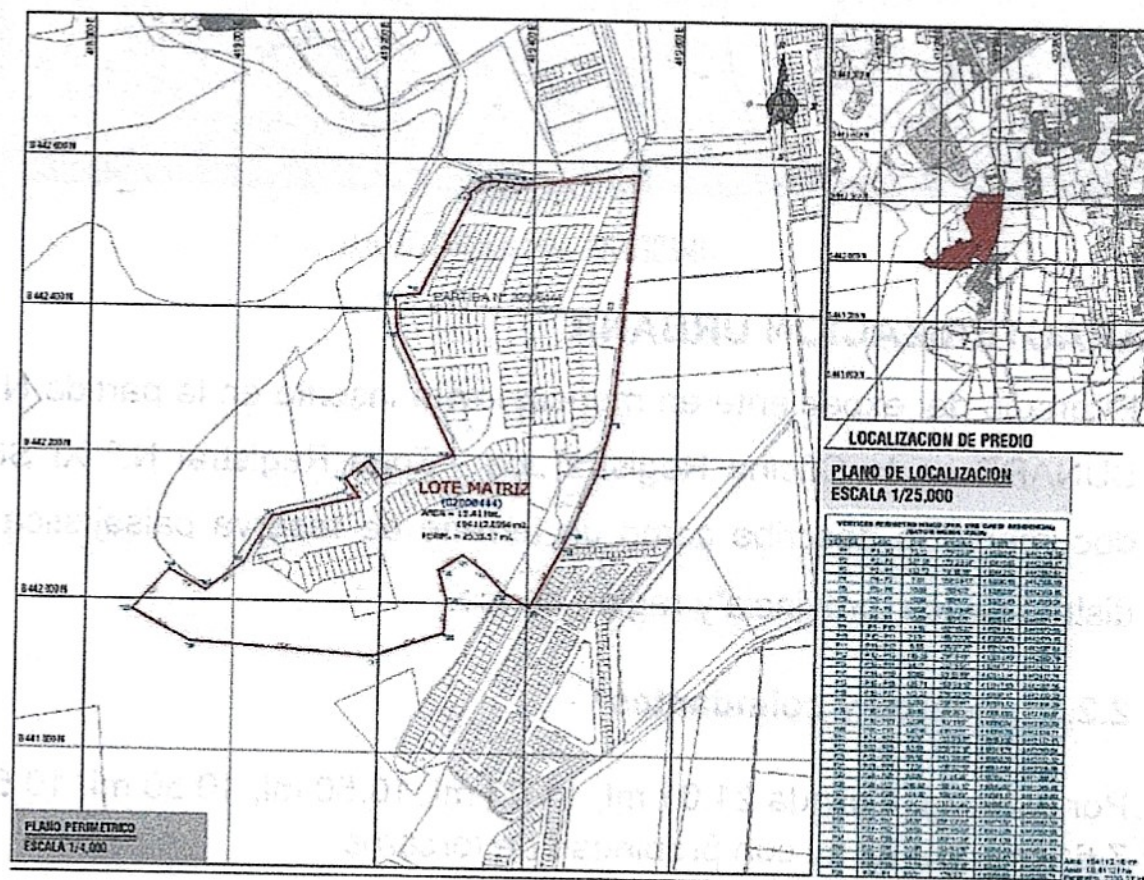


IMAGEN 07: PLANO DE UBICACIÓN

A nivel de articulación e integración el predio se integra directamente al área urbana consolidada, esto facilitará el desplazamiento de la población usuaria del proyecto,

por lo tanto, según el plan vial del PDU, el predio tiene condiciones de accesibilidad y articulación.

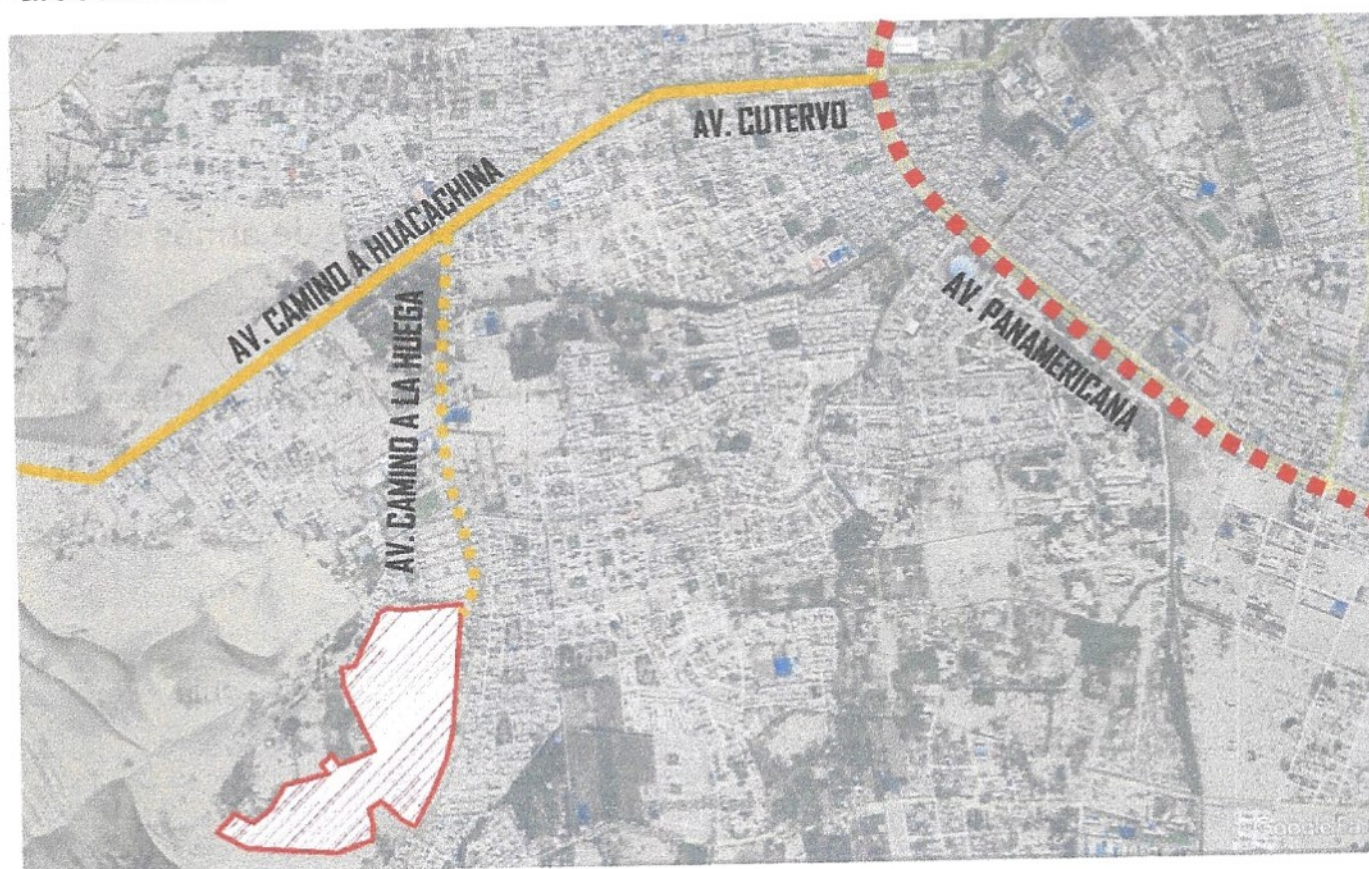


IMAGEN 08: UBICACIÓN SATELITAL

2.2 CARACTERIZACIÓN URBANA

El predio del expediente en mención está inscrito en la partida N° 02008444 de SUNARP en la Oficina Registral Ica - Zona Registral N.º XI SEDE ICA, este documento lo describe como un terreno de reserva paisajística ubicado en el distrito de Ica, provincia y región de Ica.

2.2.1 Linderos y colindantes

Por el Norte: Colinda 21.01 ml, 11.03 ml, 10.50 ml, 10.50 ml, 10.50 ml, 10.50 ml, 7.61 ml, 152.72 ml con propiedad de terceros.

Por el Sur: Colinda 89.05 ml, 248.88 ml, 101.96 ml, 43.41 ml, 40.58 ml, 38.54 ml, 35.53 ml, 38.42 ml, 40.00 ml, con propiedad de terceros

Por el Este: Colinda 88.89 ml, 22.79 ml, 89.01 ml, 73.12 ml, 337.95 ml, con propiedad de terceros.

Por el Oeste: Colinda 72.73 ml, 56.05 ml, 63.50 ml, 72.97 ml, 120.96 ml, 32.00 ml, 39.98 ml, 32.83 ml, 102.23 ml, 185.71 ml, 50.88 ml, 34.14 ml, 145.55 ml, 6.85 ml con propiedad de terceros

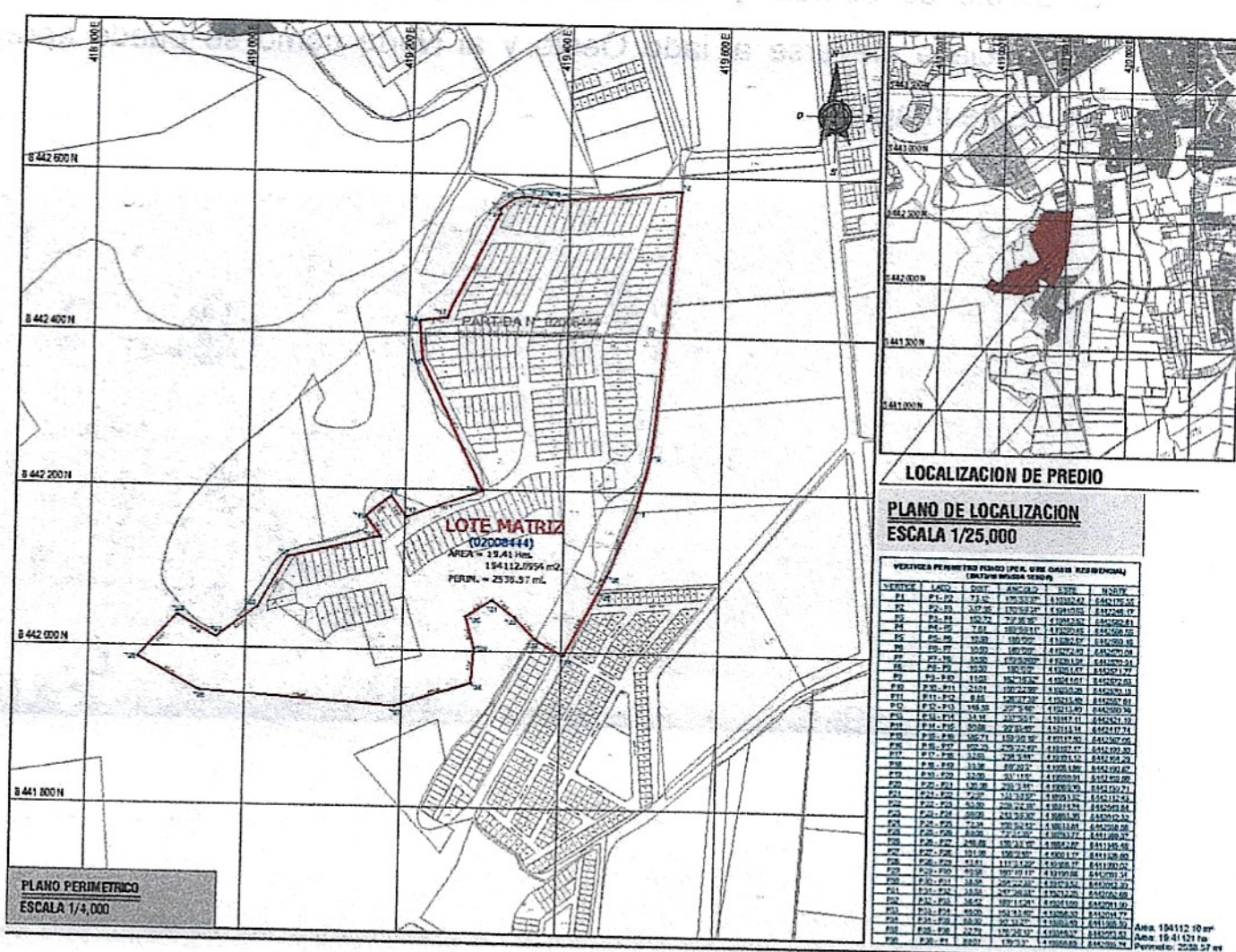
2.2.2 Linderos

Los linderos antes mencionados configuran un polígono cuyos segmentos totalizan 8538.57 ml.

2.2.3 Área

La línea poligonal descrita encierra un:

- Área digital total de 194 112.10 m²
- Área inscrita total de 19.41 has



El predio de estudio, se encuentra ubicado en un entorno urbano; sin embargo, tiene accesos importantes que vienen desde la carretera Panamericana Sur; siendo alcanzado por el crecimiento y consolidación urbana con la Av. Camino a la Huacachina y Av. Camino a la Hueva, por lo cual se plantea el desarrollo de proyectos inmobiliarios para satisfacer la demanda ante un crecimiento y al flujo de la carretera principal ubicada frente al predio de estudio que requiere tanto de

proyectos residenciales así como de equipamientos de servicio, para el desarrollo y posterior crecimiento y demanda propia de la dinámica urbana.

En concordancia con el DS 012 – 2022 del Ministerio de Vivienda, la solicitud de Modificación de Zonificación específica del predio contiene la propuesta de los usos de la parcela materia de estudio; la propuesta de integración de esos usos propuestos con el entorno, en función de los lineamientos establecidos para el Plan de Desarrollo Urbano Ica 2020 -2040.

2.2.4 Topografía

El predio de estudio y sus colindantes presentan una topografía plana con tendencia a elevarse al lado Oeste y al Norte como se puede apreciar en la siguiente imagen:

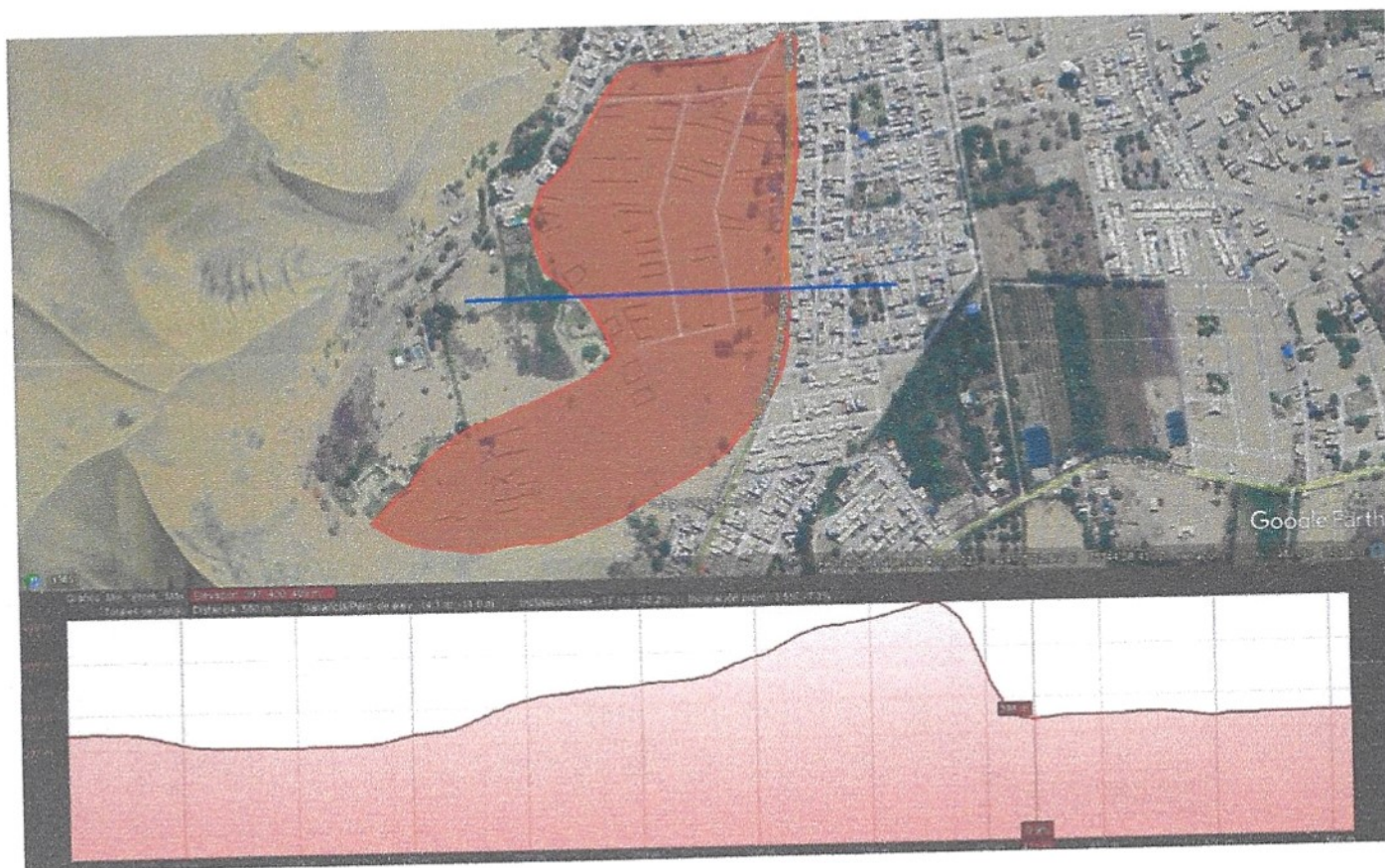


IMAGEN 10: IMAGEN DE PERFIL DE ELEVACION OESTE – ESTE

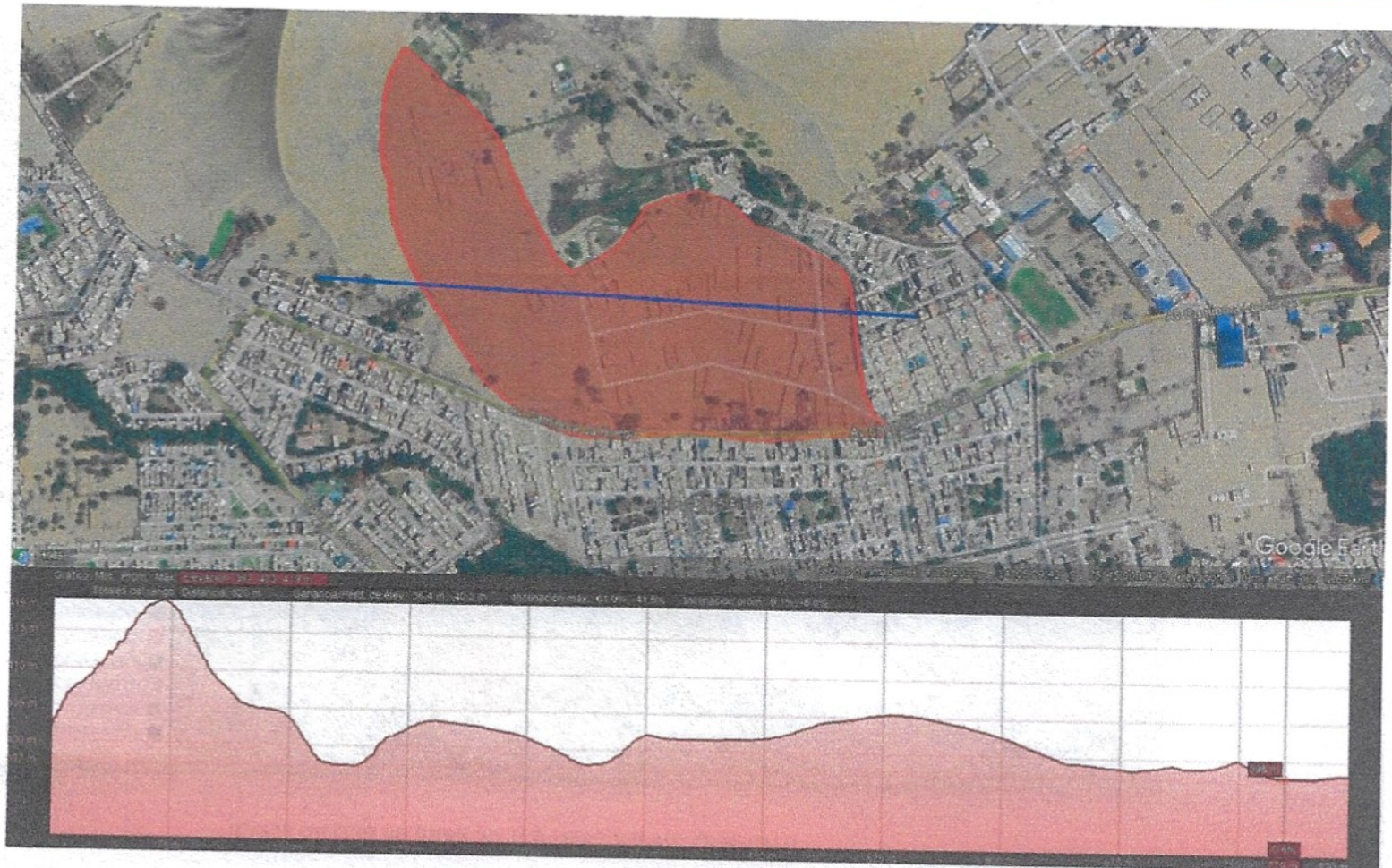


IMAGEN II: IMAGEN DE PERFIL DE ELEVACION SUR - NORTE

2.3 USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN ACTUAL

Actualmente estas áreas y zonas, según informaciones catastrales, presentan una estructura de asentamientos urbanos marginales y no marginales: Lotización Atomizada, y/o irregular y generalmente con áreas que no cumplen con las dimensiones mínimas normativas; Usos de suelo indiscriminados; esquema Vial desintegrado y conflictivo con proliferación de angosto y sinuosos pasajes de servicios.

Según Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI que aprueba el "Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la Provincia de Ica, de fecha 15 de diciembre del 2020 en la establece los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano a fin de lograr un desarrollo urbano sostenible, el predio en estudio no tiene un uso de suelo establecido.

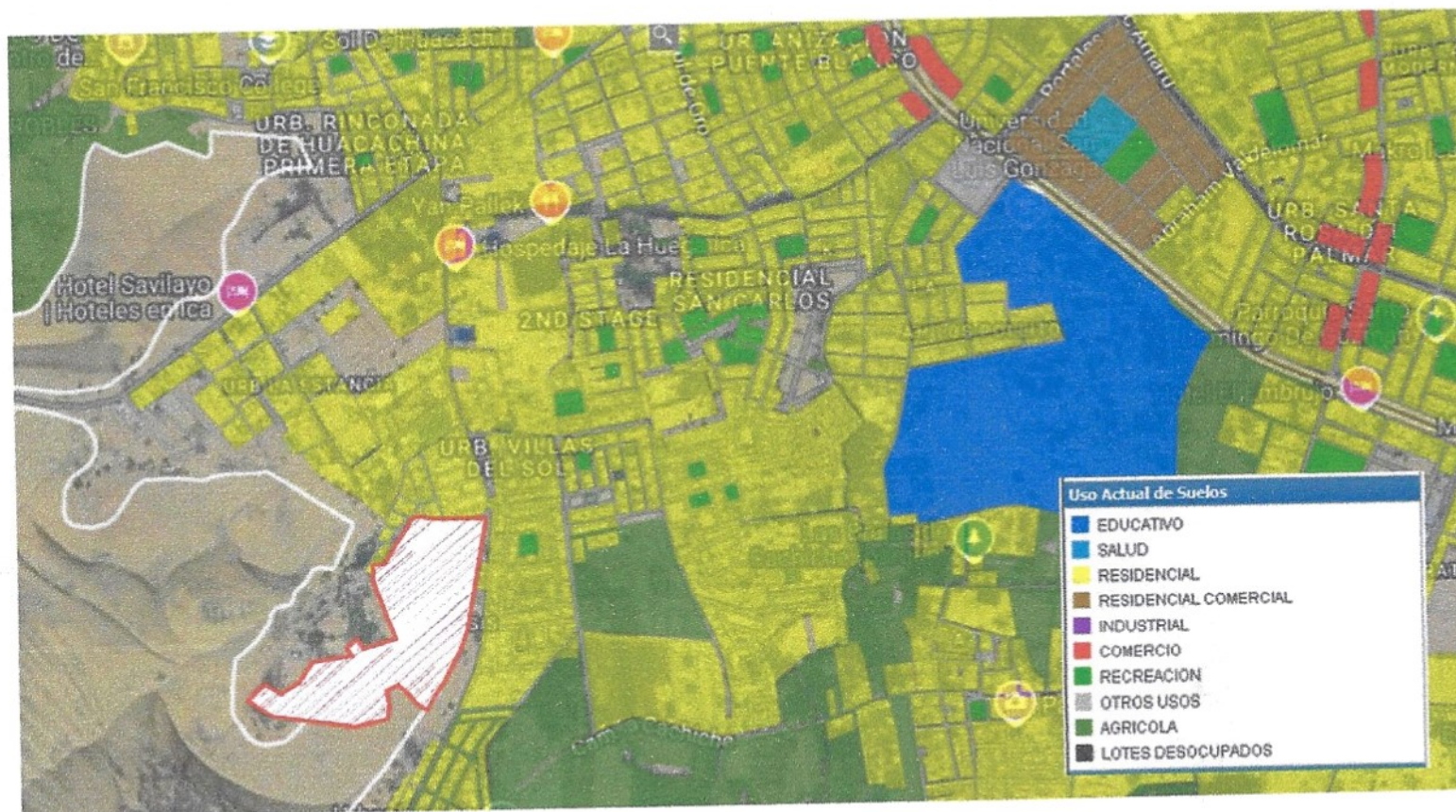


IMAGEN I2: IMAGEN SATELITAL DE USOS DE SUELOS SEGÚN

NOTA: El predio en mención colinda con diversos predios por el Norte, Sur, Este y Oeste. Sin embargo, según el Art 105 del Decreto Supremo 012-2022 Vivienda se notificará a los inmuebles colindantes dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario. La zonificación actual del predio se encuentra inmersa en una zona colindante a zonificación Pre urbana (PU) y cercana a zonificaciones de tipo residencial de densidad media (ZDM), residencial de densidad baja (ZDB) y Zona agrícola (ZA) conforme lo explicado, mediante el presente proyecto de Modificación de Zonificación Específico se busca adecuar el uso del predio, conforme la demanda y las tendencias de desarrollo existente, asignándole para tal fin una **Zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB)*, equivalente a una Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB)**** y otros la cual es compatible con el entorno y nuevas edificaciones y proyectos cercanos, permitiendo el desarrollo de las potencialidades del sector, asimismo contando con una buena accesibilidad vehicular, acceso y proyección a los servicios básicos, asimismo cercanía con los principales núcleos de comercio y turismo de la ciudad.

2.3.1 Características del Predio e Zonificación: La situación actual del predio y parte del entorno urbano está orientado a zona de la zonificación actual está conformada por RP (**Reserva Paisajística**) debido a la morfología del suelo y su composición.

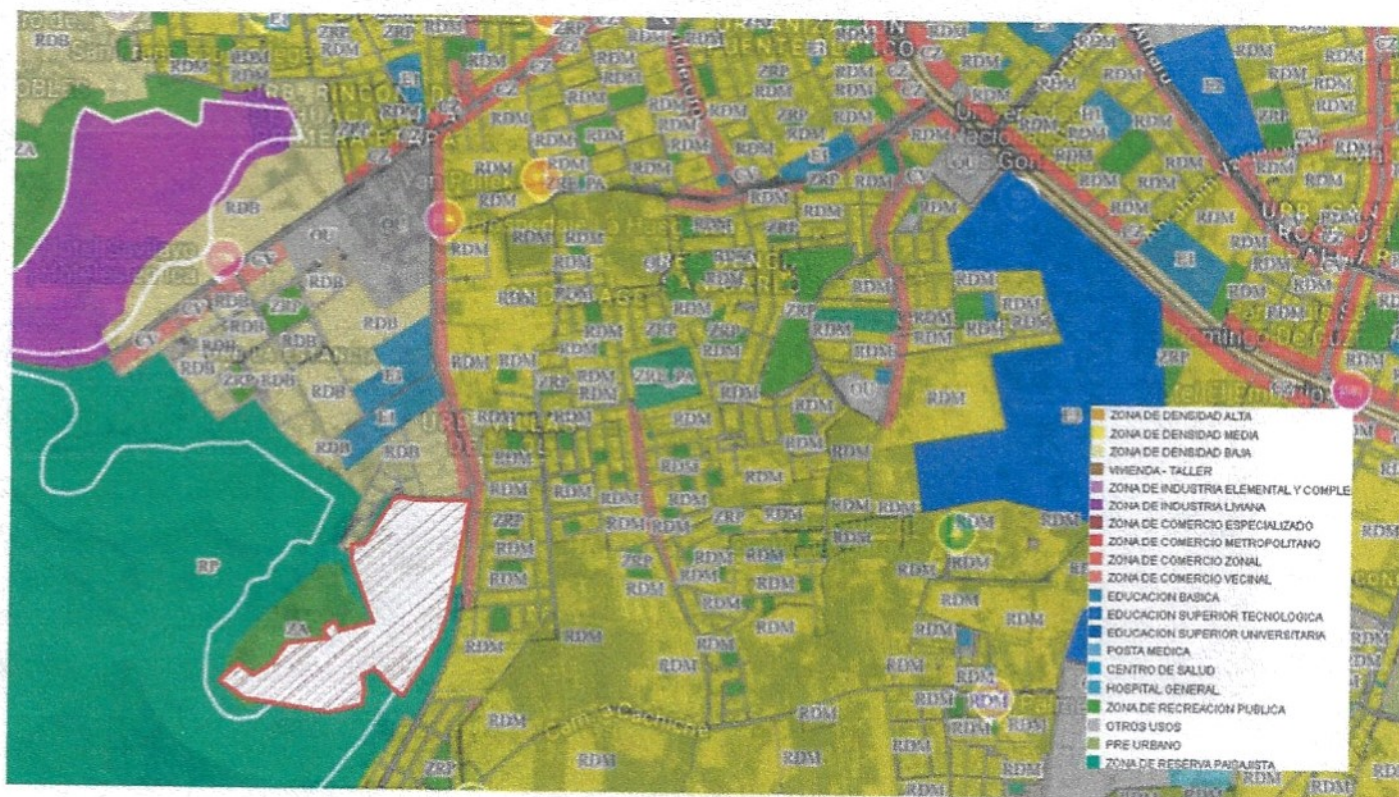


IMAGEN 13: PLANO DE ZONIFICACION

2.3.2 Estructura Urbana: El predio pertenece al sector 4 (En concordancia con O.M 015-2020-MPI)

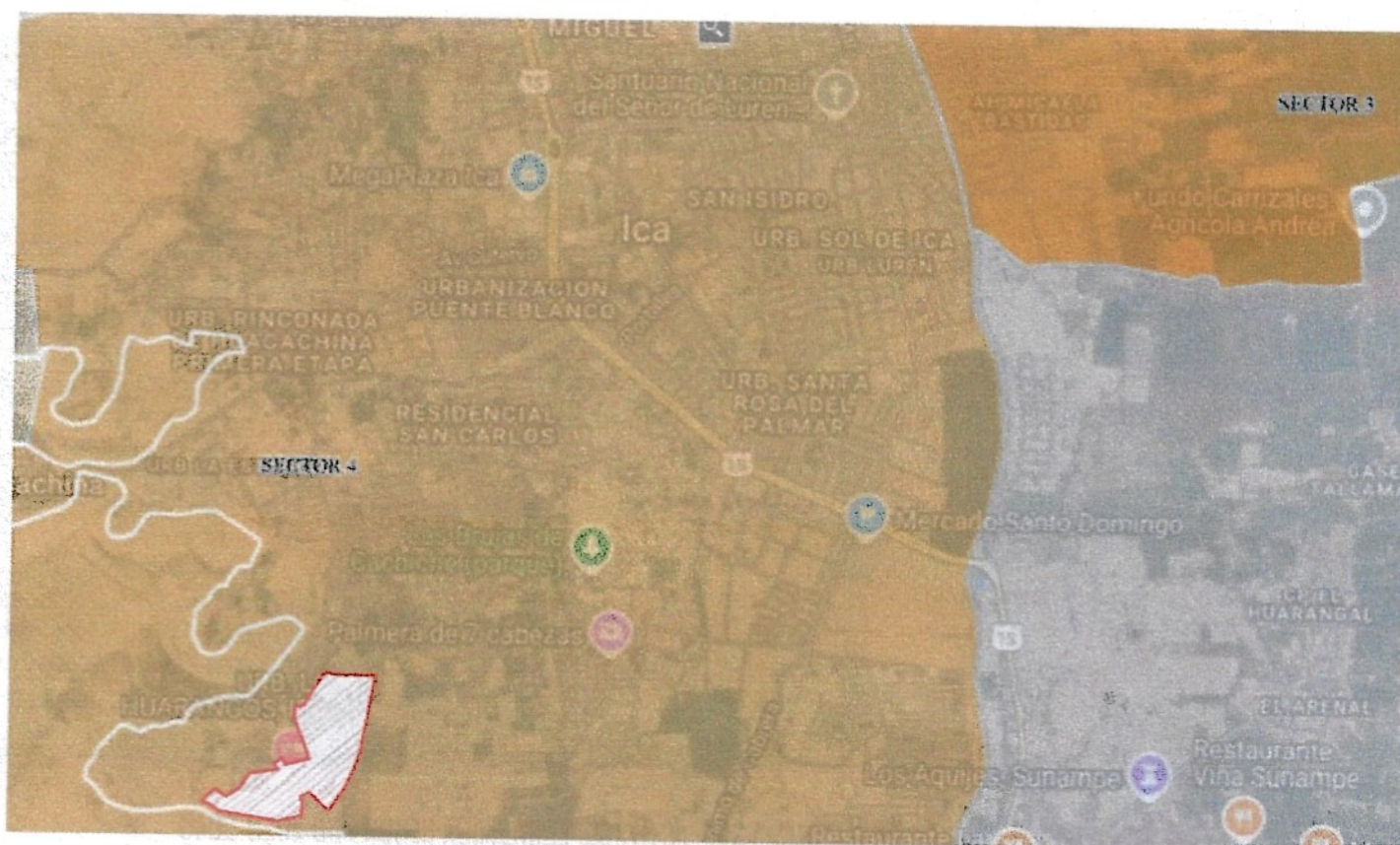


IMAGEN 14: SECTORES URBANOS SEGÚN POU 2020-2040

2.3.3 Densidad Urbana: El predio de estudio corresponde a una Densidad de 0.00 - 117.89 hab/m² lo más aproximado y cercanía a la urbe de Ica.

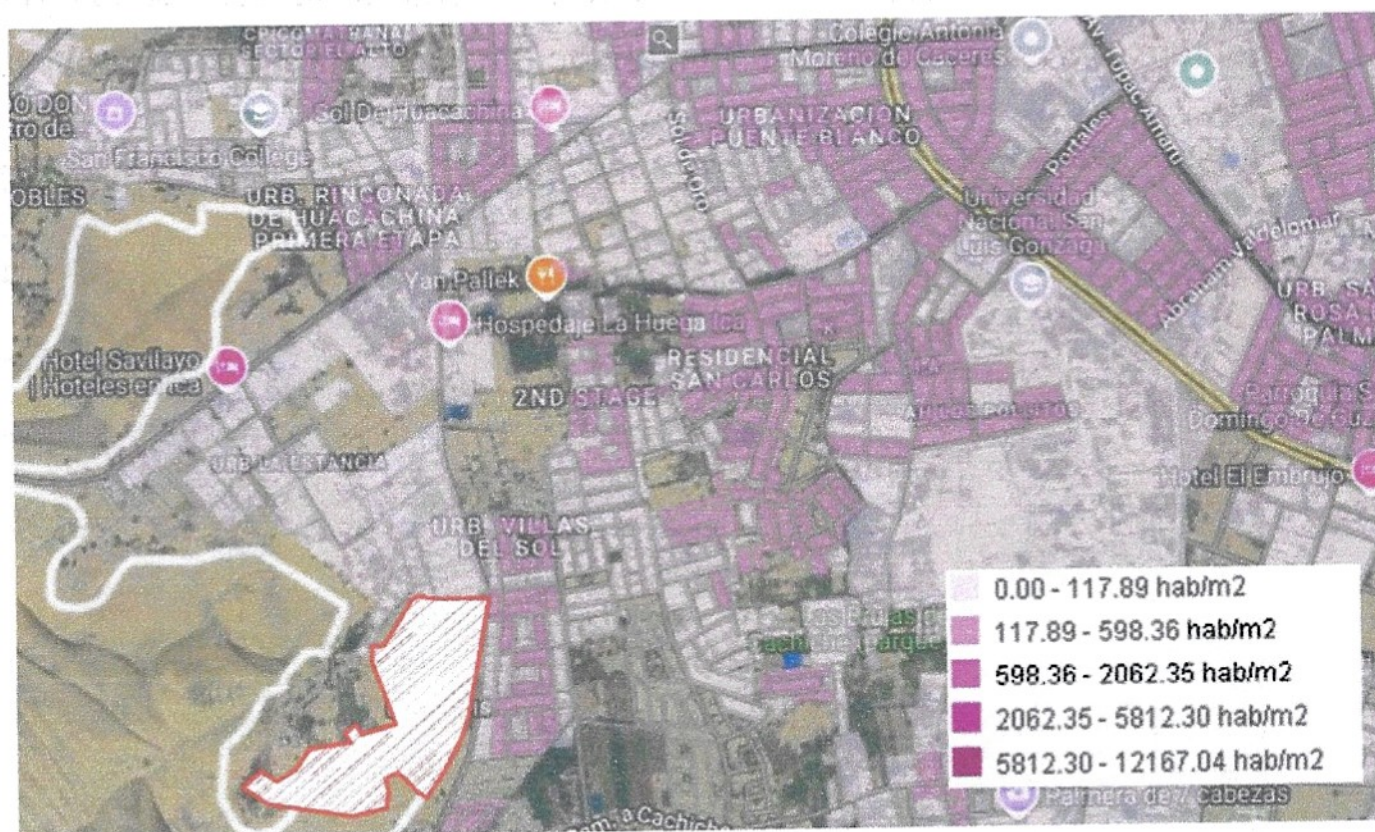


IMAGEN 15: DENSIDAD URBANA SEGÚN PDU 2020-2040

2.3.4 Actividades Económicas: Conforme al PDU, las actividades económicas que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación específico son primario.

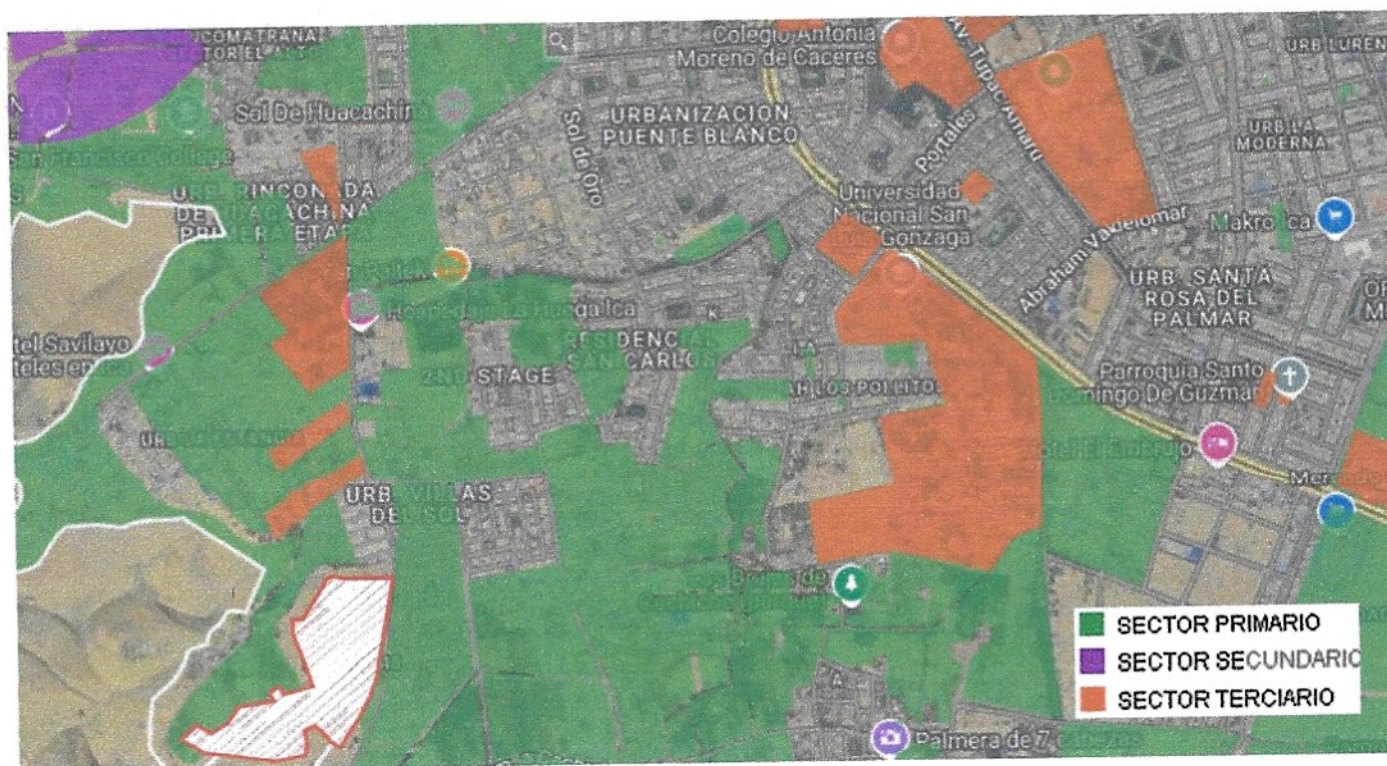


IMAGEN 16: ACTIVIDAD ECONOMICA SEGÚN PDU 2020-2040

2.4 ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD

Según el sistema vial vigente el proyecto se conecta con la trama urbana en el siguiente orden, según las nomenclaturas viales de la base catastral de la Municipalidad:

- Av. Panamericana Sur
- Continuación a la Av. Cutervo, la que posteriormente se convierte en Av. Cutervo.
- Acceso al predio a través de la Av. Camino a la Huega.

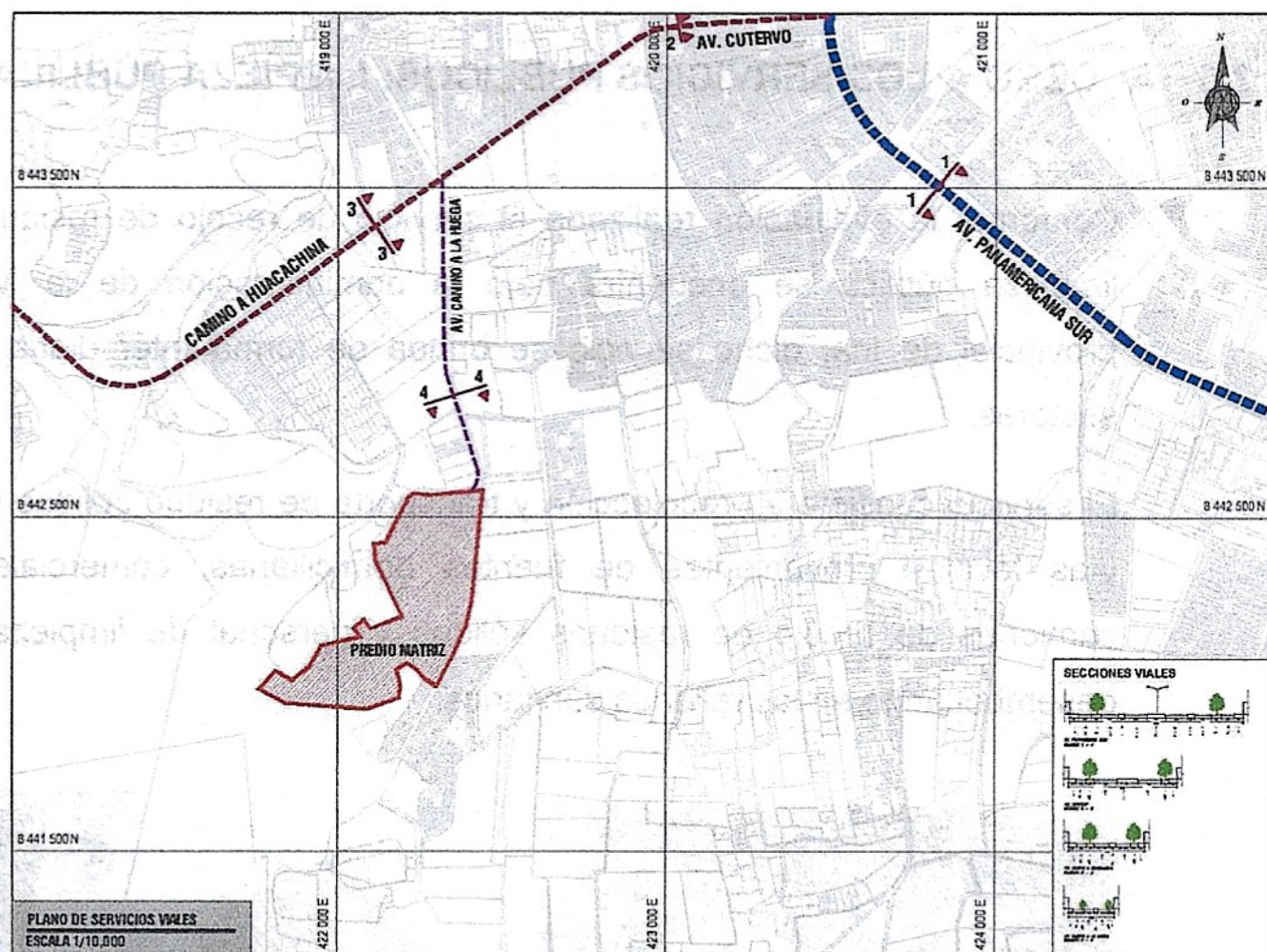


IMAGEN 17: PANAMERICANA SUR – AV. CUTERVO – AV HUACACHINA



Tal como se aprecia en las imágenes el predio de dicho estudio esta rodeados de viviendas y terreno eriazo, con pistas asfaltadas, veredas, servicios básicos etc, el material de construcción es de material noble, con tendencia a usos residencial, tanto en número de lotes con uso residencial, su uso comercial, se irá incrementándose influyendo en las zonas colindantes que actualmente son áreas residenciales y comerciales de nivel de uso local y sectorial.

2.5 ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA

Conforme la evaluación realizada el servicio de recojo de residuos sólidos y limpieza pública se encuentra bajo la administración de la Municipalidad provincial de Ica, dicho servicio se brinda de forma Inter diaria en diversos sectores.

El servicio consiste en recolección y transporte de residuo solidos mediante las vías locales provenientes de fuentes domiciliarias, comerciales mediante camiones de recojo de residuos sólidos y personal de limpieza Y TODOS desembocando en los rellenos sanitarios.



IMAGEN 18: IMAGEN DE SERVICIO DE LIMPIEZA

2.6 DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO:

2.6.1 Educación

La zona de influencia del sector materia de la modificación de zonificación específico posee distintos establecimientos educativos en sus categorías de educación básica, los equipamientos de educación más importantes son: Colegio Antonia Moreno de Cáceres, IESTP Catalina Buendía de Pecho, Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

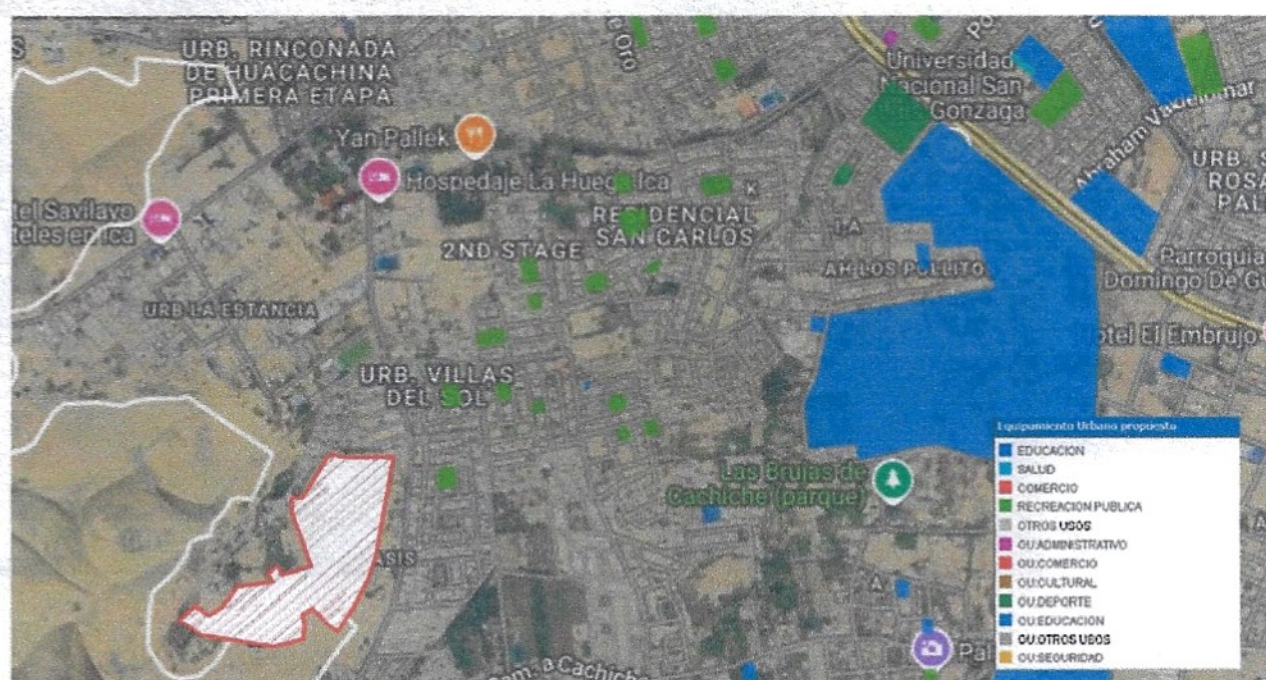


IMAGEN 19: IMAGEN DE EDUCACION PDU 2020 - 2030

2.6.2 Salud

Realizada la evaluación del equipamiento de salud existente en la zona, se puede identificar que en el radio cercano al predio materia de la modificación de zonificación específico, dentro del entorno se aprecia una disposición de equipamiento de salud, privado y público.

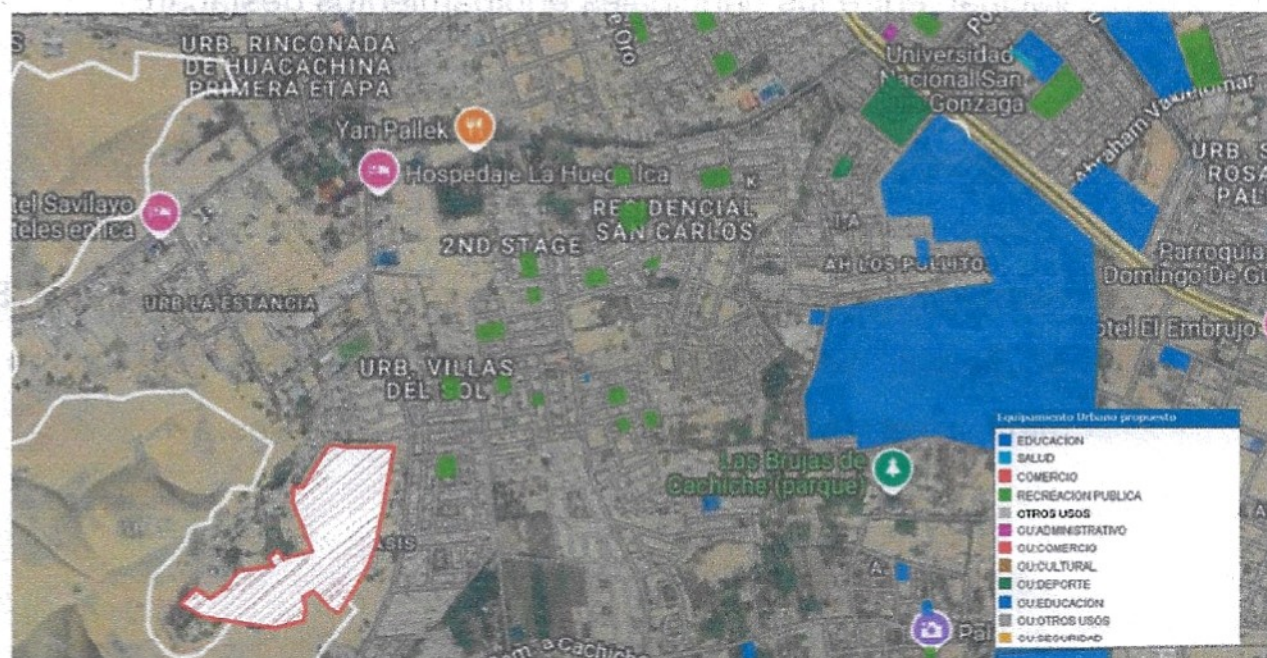


IMAGEN 20: IMAGEN DE EQUIPAMIENTO DE SALUD PDU 2020 - 2030

2.6.3 Recreación

En las inmediaciones del predio materia de la modificación de zonificación específico y en especial en las nuevas urbanizaciones edificadas en el sector Sur de la ciudad, destacan diversos parques y áreas recreativas que se constituyen como aportes reglamentarios de dichas habilitaciones urbanas. Según se puede observar en la siguiente imagen.

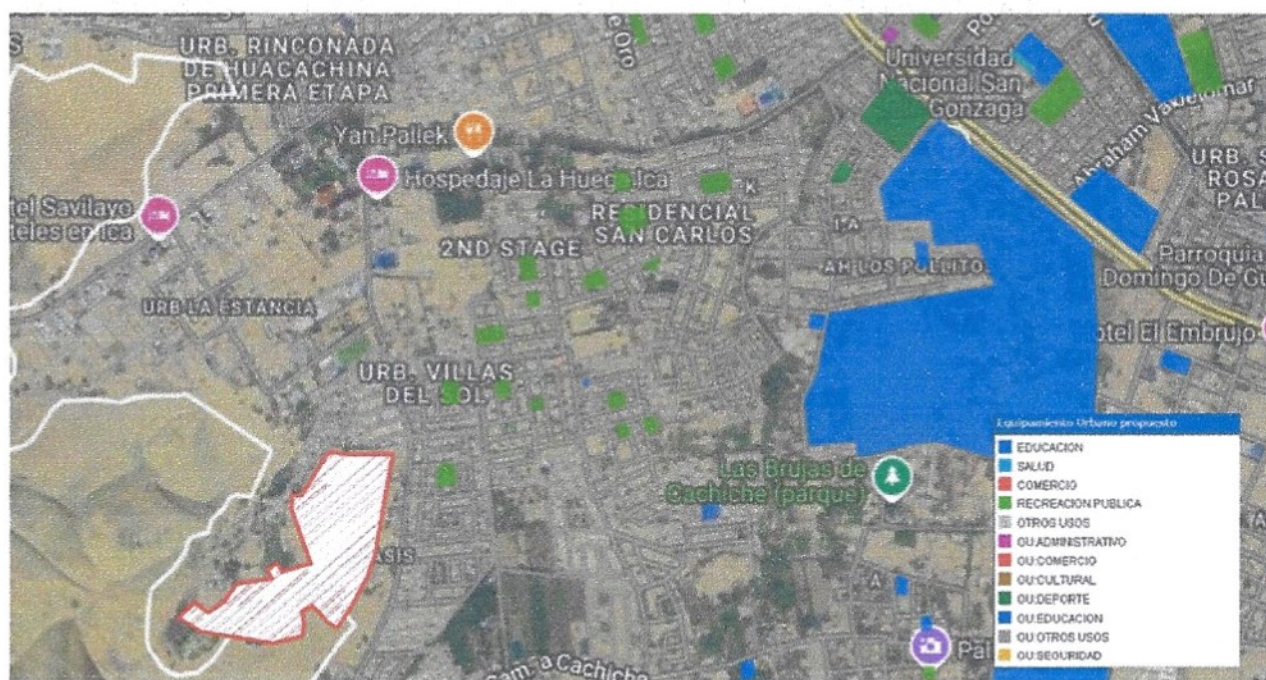


IMAGEN 21: IMAGEN DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION

2.6.4 Comercio

En los sectores de influencia del área de la modificación de zonificación específico

se pueden identificar establecimientos comerciales de carácter zonal y vecinal, entre los principales equipamientos destacan:

- Mercado Mayorista y Minorista Santo Domingo
- Centro Comercial Mega Plaza Ica
- Promart

Asimismo, en el recorrido que se compone por las Vía Local. En su paso por el Sector, se emplazan comercios menores tales como restaurantes, minimarket, farmacias, hostales y otros similares.

2.7 ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS

2.7.1 Suministro de agua y desagüe

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de las redes más cercanas corre a cargo de la empresa prestadora de servicios EMAPICA, asimismo realizada la evaluación de las redes existentes en el entorno del predio materia de la modificación de zonificación específico; se observa que existe falta de infraestructura y ampliación de la red para el tratamiento de aguas residuales.

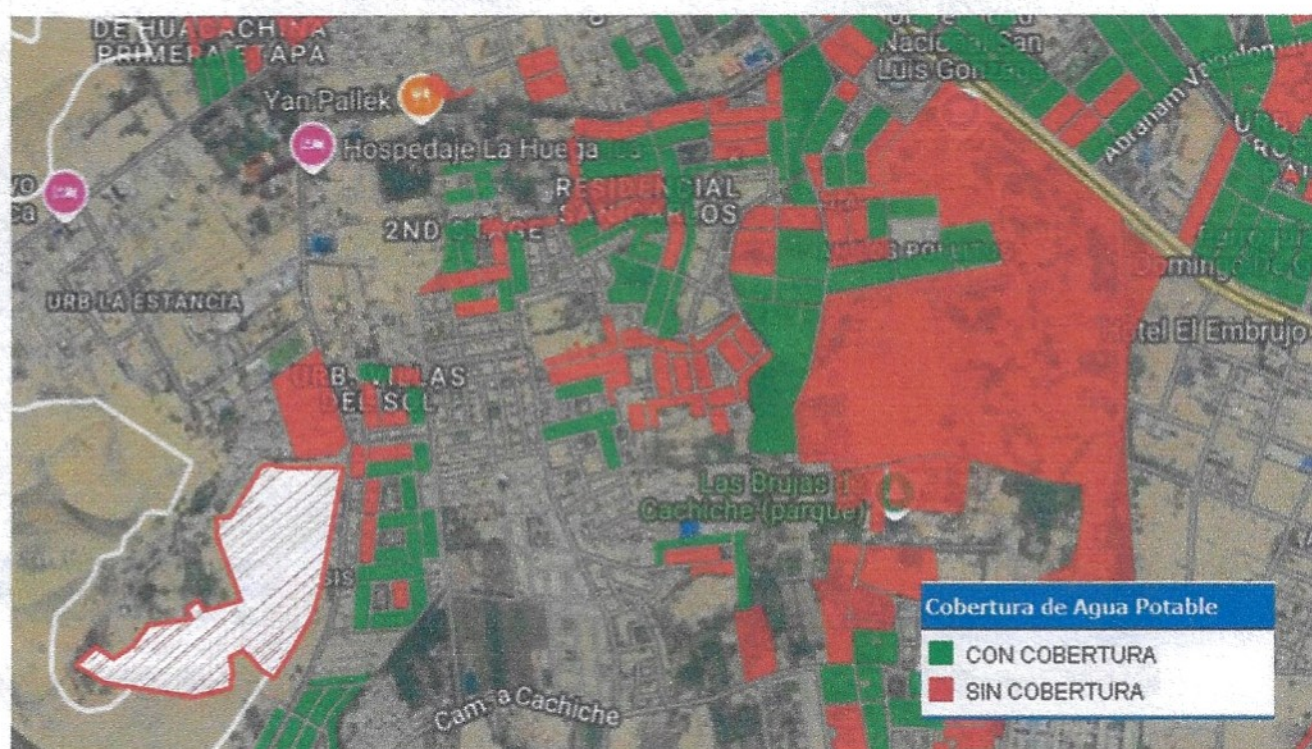


IMAGEN 22: PLANO DE COBERTURA DE AGUA

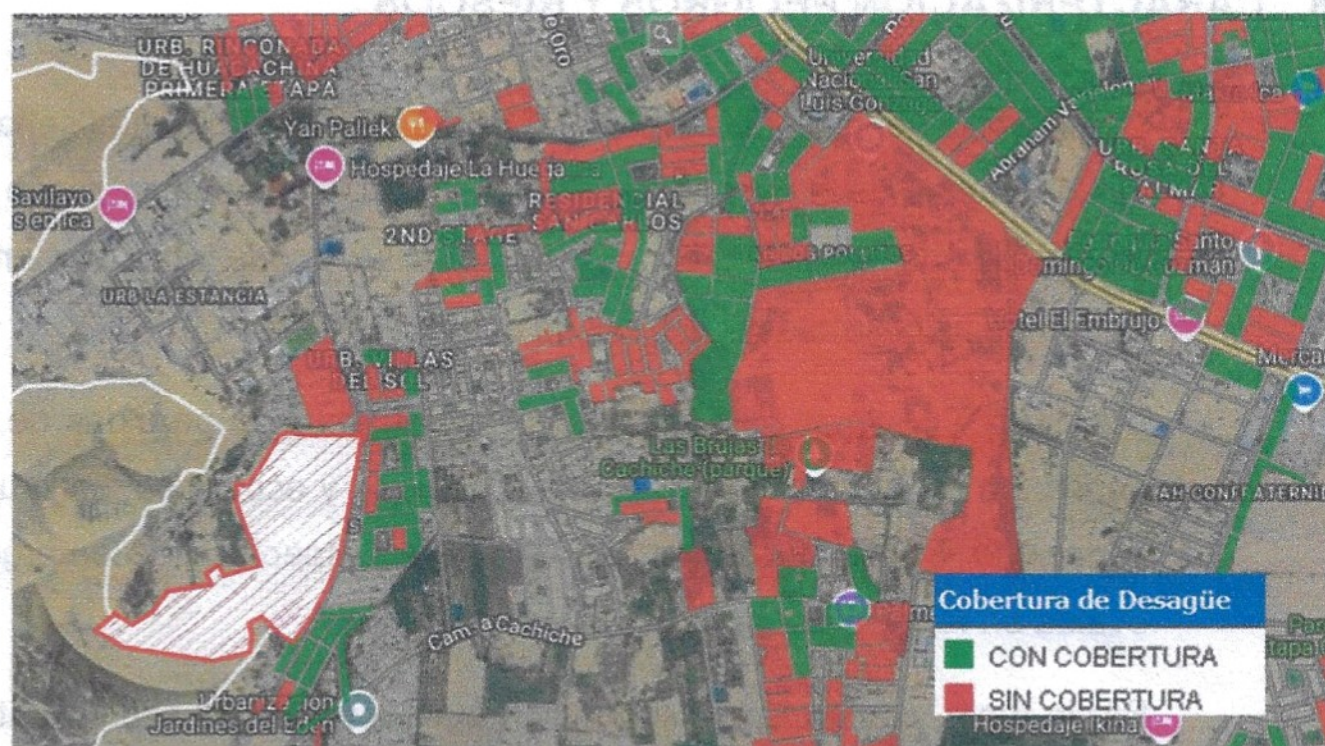


IMAGEN 23: PLANO DE COBERTURA DE DESAGUE

2.7.2 Suministro de energía eléctrica

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas, dicho servicio se distribuye mediante conexiones domiciliarias y alumbrado público hasta el sector con la red de media tensión continua por la Vía Local.

Como se aprecia en las imágenes que los servicios tanto como agua, electricidad y desagüe están presentes al predio para general una ampliación respectiva y satisfacer las necesidades básicas para habitar.

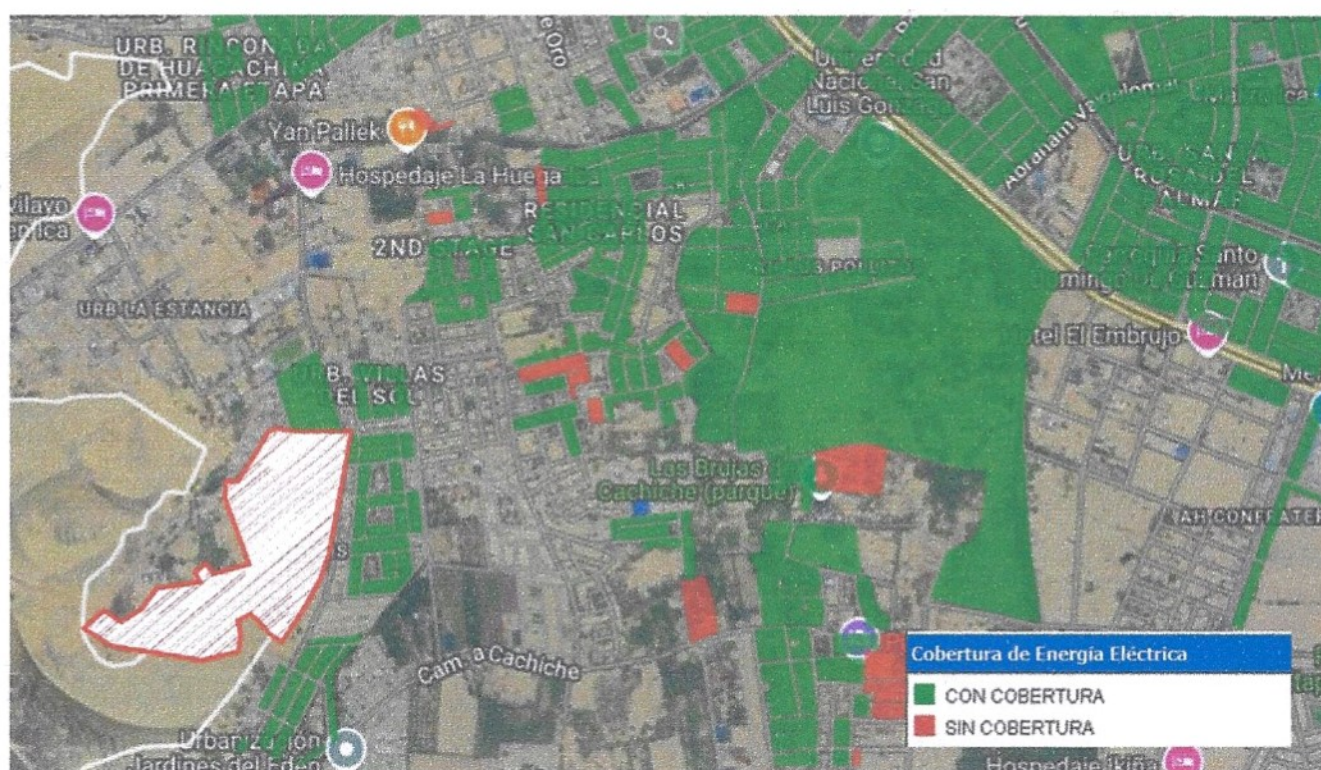


IMAGEN 24: PLANO DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

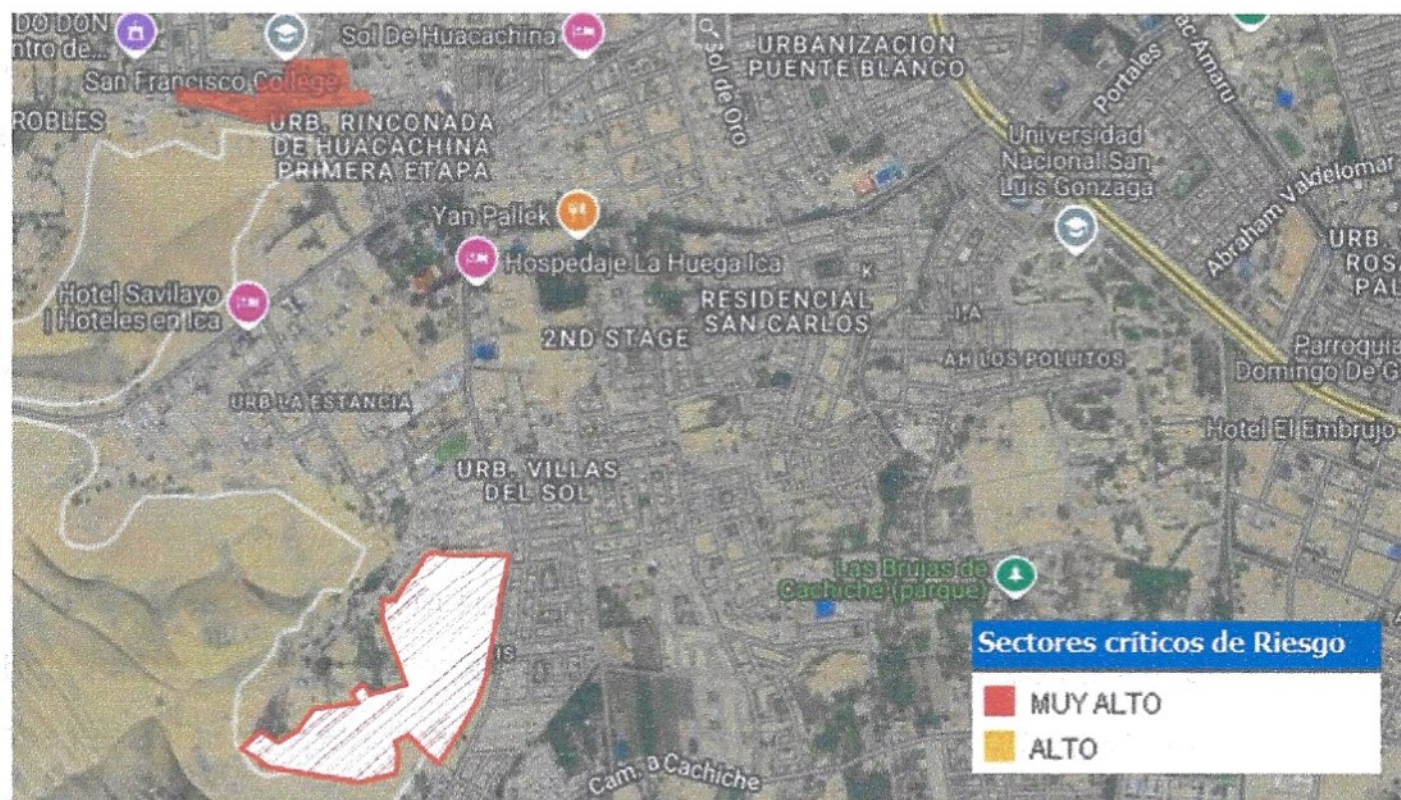
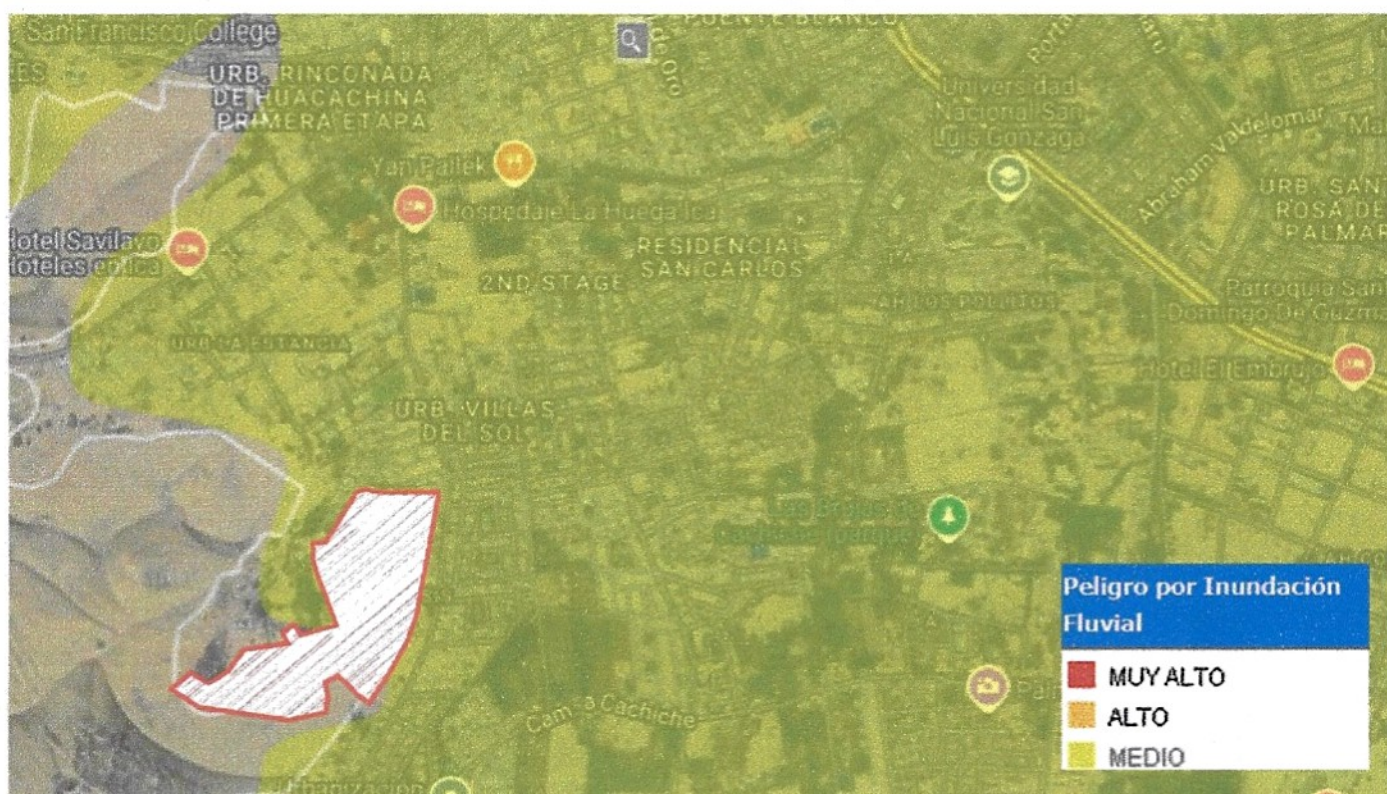
2.8 CARACTERIZACIÓN PELIGROS Y RIESGOS

2.8.1 Riesgo por sismo

Conforme la verificación en el portal de GEOPLAN, podemos señalar que el sector materia de la modificación de zonificación específico posee un riesgo medio, siendo este el menor riesgo que se puede observar en el área. Podemos asimismo definir el riesgo como:

“RIESGO. - Estimación o evaluación matemática de pérdidas de vidas, de daños a los bienes materiales, a la propiedad y economía, para un período específico y área conocidos, de un evento específico de emergencia. Se evalúa en función del peligro y la vulnerabilidad”.

Por lo tanto, conforme la información que se posee, el sector materia de la modificación de zonificación específico presenta niveles de riesgo por sismo



MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 1048 *[Signature]*

3 CAPITULO III: ESCENARIO TENDENCIAL

3.1 ESCENARIO ACTUAL

La situación actual del predio y parte del entorno está orientada según PDU a fines de reserva paisajística, encontrando hacia sus colindantes habilitaciones urbanas.



IMAGEN 28: IMAGEN DEL PREDIO DE ESTUDIO



IMAGEN 29: IMAGEN SATELITAL AÑO 2003



IMAGEN 30: IMAGEN SATELITAL AÑO 2010



IMAGEN 31: IMAGEN SATELITAL AÑO 2017

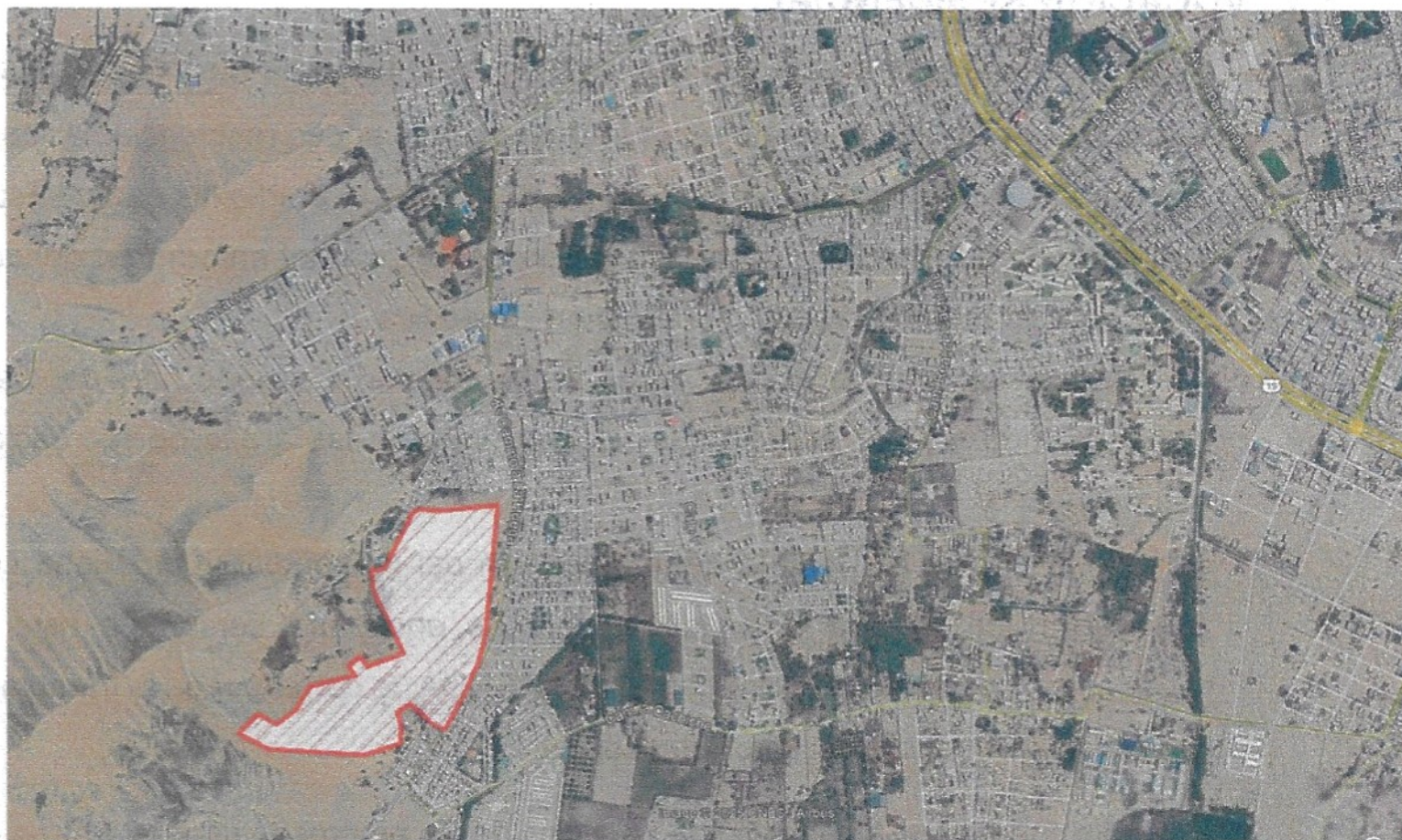


IMAGEN 32: IMAGEN SATELITAL AÑO 2022

Tal como se puede visualizar el predio materia de la modificación de zonificación específico se encuentra en el ámbito del desarrollo y futura proyección de habilitaciones urbanas y edificaciones de carácter residencial, comercial y otros equipamientos tales como; La Hueva, Los Portales, Puente Blanco, y demás.

3.2 ESCENARIO DESEABLE

El expediente está considerado en la Zona de Reserva Paisajística en el PDU junto a otras zonas con potencial y tendencia al uso residencial. El proyecto toma en cuenta en su planteamiento, las características del entorno urbano y ambiente, acoplándose a estos parámetros naturales de forma innovadora y manteniendo el valor paisajístico. Asimismo, cubriendo la demanda de vivienda a largo plazo.



3.3 VOCACIÓN RESIDENCIAL

A pesar de que este predio se encuentre en un entorno de reserva paisajística, existe en el entorno inmediato una fuerte tendencia al uso residencial; asimismo al existir las vías debidamente asfaltadas otorga a este predio las características de tener una habilitación urbana. Teniendo una lógica del entorno en donde se propone esta modificación de zonificación específica.

La vocación urbana de esta zona está orientada a la vivienda residencial de densidad media y por ende a sus aportes que son las áreas de recreación y esparcimiento.

Según el PDU de Ica el área de intervención del presente estudio, tiene como zonificación de reserva Paisajística, pero se encuentra cercana a este uso residencial, y en mérito al DS 012-2022-VIVIENDA, le corresponde la formulación de Modificación de Zonificación Específica.

El predio cuenta con factibilidad de servicios de las empresas prestadoras, lo cual asegura la proyección del proyecto en cuanto a especialidades eléctrico-sanitario.

4 CAPITULO IV: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO

4.1 GENERALIDADES DEL PROYECTO

El presente expediente, ubicado en Oasis Urb Residencial, distrito de Los Ica, provincia y región Ica, cuya zonificación es Zona de Reserva Paisajística (RP), según el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y el Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030), aprobado por Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI.

4.2 JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

La ciudad de Ica ha venido experimentando un rápido crecimiento poblacional y económico, impulsando así la expansión del área urbana que conforma la ciudad, esta tendencia creciente ha demandado mayor cantidad de suelo urbanizable para usos de vivienda, comercio, educación, recreación entre otros, y los equipamientos necesarios para el correcto desenvolvimiento de la dinámica urbana.

personas que lo habitan lo que conlleve por lo tanto a la mejora de la CALIDAD DE VIDA de la ciudadanía.

4.3 ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Conforme el plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015 – 2020 – MPI, al predio materia de la modificación de zonificación específico, le corresponde la Zona de Reserva Paisajística (RP), por lo tanto mediante la presente solicitud se busca continuar la tendencia hacia la residencialidad de la zona, modificando la zonificación del predio a una de Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB) y otros, tomando en cuenta las características, potencialidades y perspectivas de crecimiento de la zona, permitiendo de esta forma impulsar el desarrollo económico sostenible y ordenado del sector.



PLANO 34: PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTA

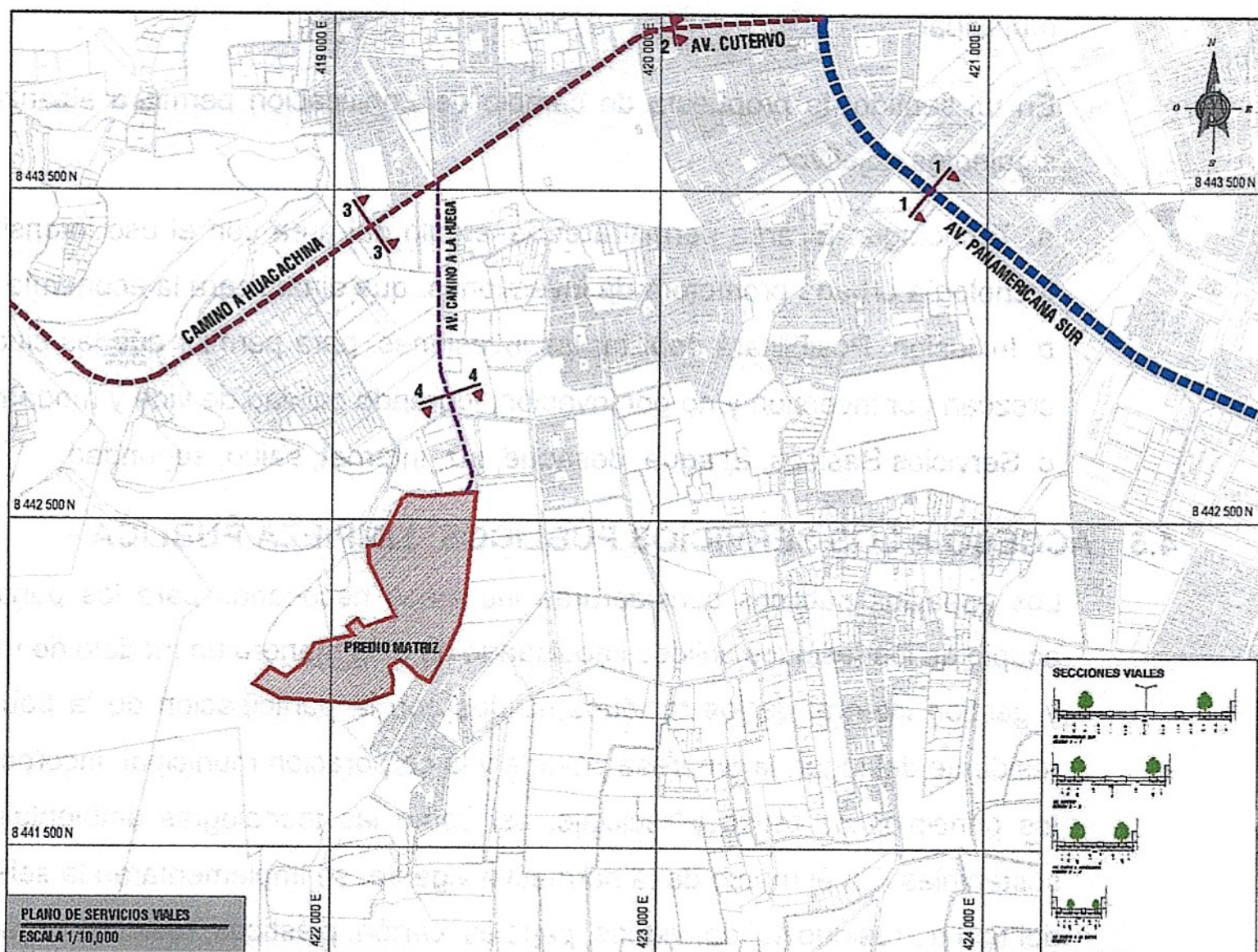
4.4 PROPUESTA A LA INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

La integración a la trama urbana de la ciudad de Ica se da a través de una vía local la cual dirige a la Av. Abraham Valdelomar seguido de la principal vía que es la Panamericana Sur hasta llegar al centro de Ica.

(A) Accesibilidad desde la Panamericana Sur.

(B) Principal acceso la Av. Cuervo que posteriormente se convierte en Av. Huacachina

(C) Acceso al predio a través de la Av. Camino a la Hueva



PLANO 35: PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

A raíz de ello, se hace sustentable la solicitud de Modificación de Zonificación Especifico en la que se propone que el área de Zonificación de Reserva Paisajística (RP) pase a ser Zona Urbana de Densidad Baja (ZDB), asimismo cabe mencionar que en el entorno inmediato no existe presencia de equipamientos que limiten su funcionamiento, por lo tanto, es compatible la zona.

La integración urbana es determinante para unir la estructura urbana interna del proyecto a la trama existente, así como el de los usos existentes del territorio con el propuesto. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona, respetando la normatividad vigente y los lineamientos estratégicos de la actual gestión municipal.

En tal sentido, la propuesta de cambio de Zonificación permitirá alcanzar los siguientes objetivos:

- a. Tecnología: El área permitirá el desarrollo del área con el uso intensivo de tecnología urbana promotora de inversiones, que dinamizará la economía local.
- b. Inclusión: Posibilitará debilitar las invasiones, para permitir que las ciudades crezcan por inversión y no por invasión, logrando calidad de vida y modernidad.
- c. Servicios Básicos: El agua, desagüe, luz, internet, salud, seguridad

4.5 ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA

Los espacios públicos considerarán las áreas necesarias para los puntos de acopio de los residuos sólidos impulsando de esta manera un modelo de manejo y gestión integral de los residuos sólidos con la participación de la población residente del lugar, la empresa privada y la corporación municipal, incorporando los principios de reúso y reciclaje, así como las tecnologías ambientalmente sostenibles. En el marco de la normativa vigente, se implementarán la selección del tipo de residuo sólido: vidrios, papeles, cartón, plásticos, residuos orgánicos, estableciendo que el recojo, transporte y disposición final de los residuos orgánicos se realice diariamente. La limpieza pública y barrido de las calles y espacios públicos se realizará en coordinación con la administración municipal y la población.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18476

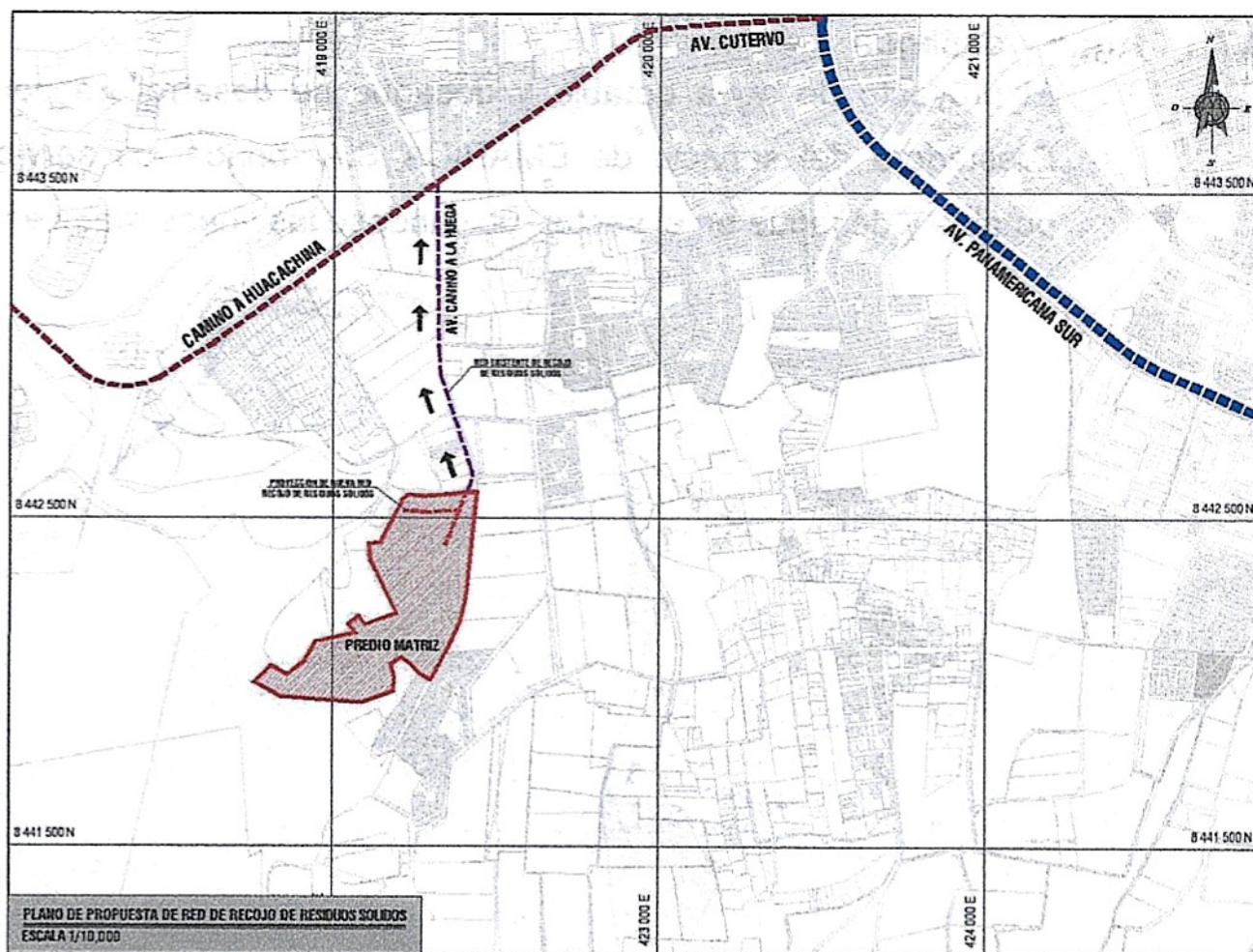


IMAGEN 36: PROPUESTA DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS

4.6 TRANSPORTE

Al presente el transporte público dentro de la zona de estudio, es atendida a través de vehículos de transito privado, particulares, vehículos motorizados, transporte público de pasajeros como micros, colectivos que se toman por la calle Bolivar.



IMAGEN 38: IMAGEN DE TRANSPORTE PÚBLICO

4.7 PROPUESTA DE SERVICIOS BASICOS

4.7.1 Agua y desagüe

El proyecto de agua potable y desagüe se desarrollará por la Empresa Prestadora del servicio de EMAPICA S.A. brinda los servicios de agua potable y desagüe en el sector, ubicándose las líneas matrices.

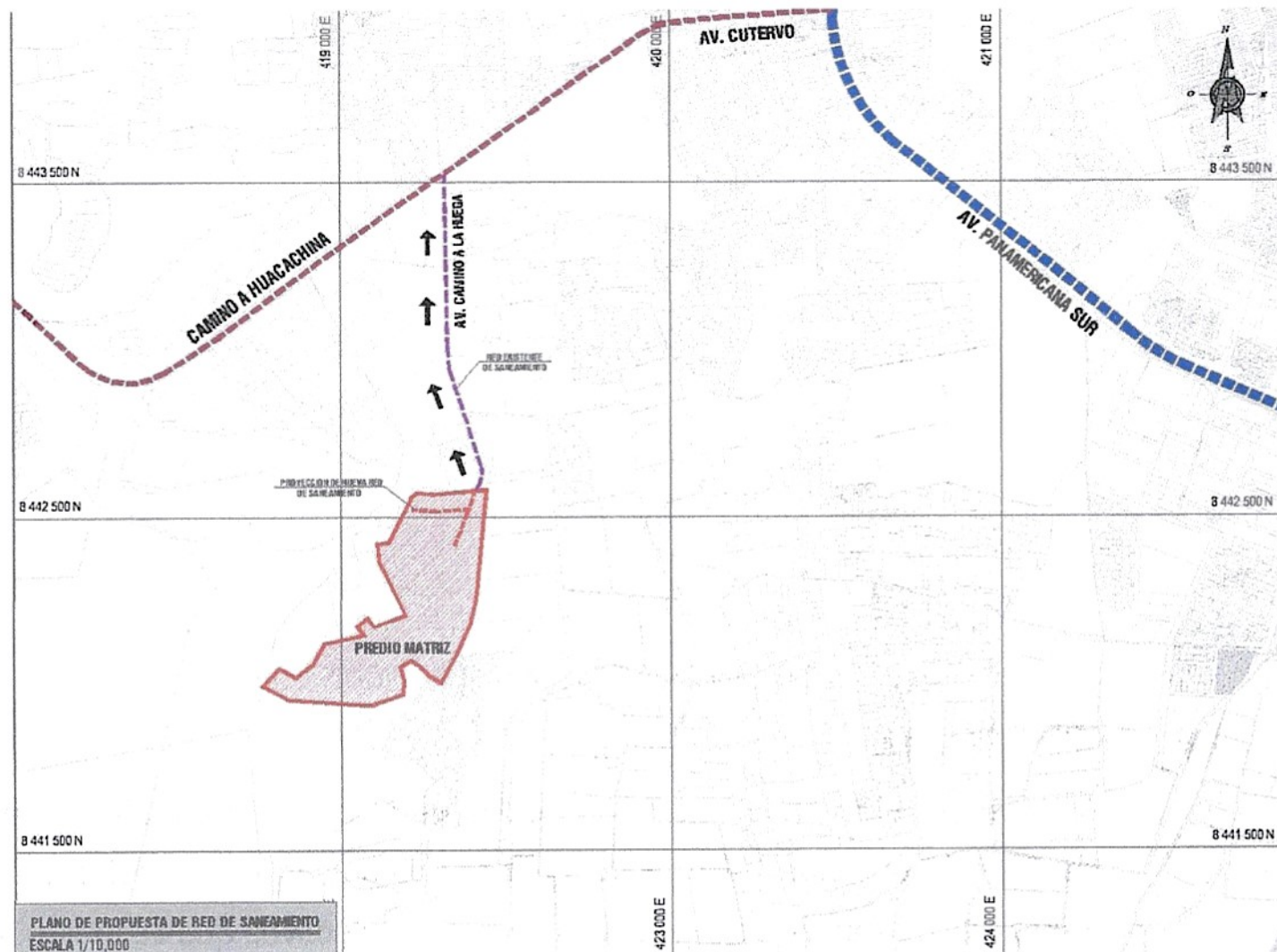


IMAGEN 39: PROPUESTA DE RED DE AGUA Y DESAGUE

4.7.2 Energía Eléctrica

La empresa concesionaria Electrodunas S.A.A. administra el servicio de energía eléctrica, se cuentan con las conexiones domiciliarias y alumbrado público instalado en el sector mediante la cual se accede al predio por lo tanto es factible el suministro.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

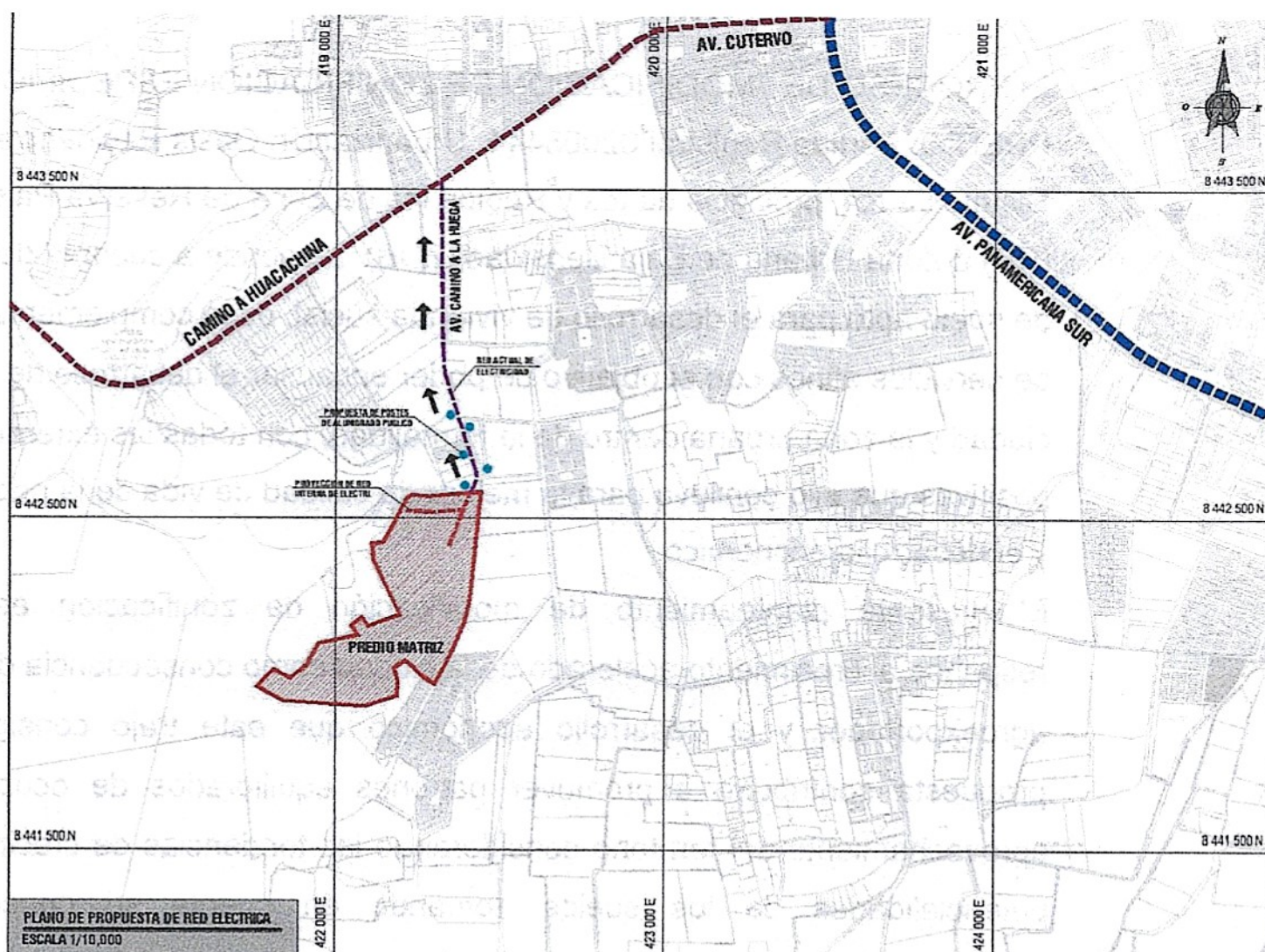


IMAGEN 40: PROPUESTA DE RED DE ELECTRICIDAD

4.8 PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

El presente proceso de modificación de zonificación específico plantea una Zonificación Urbana de Densidad Baja (ZDB), la cual conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante ordenanza municipal N° 015 – 2020 – MPI posee los siguientes parámetros edificatorios, tales parámetros permitirán el desarrollo de edificaciones de vivienda social, y comercio vecinal complementario

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

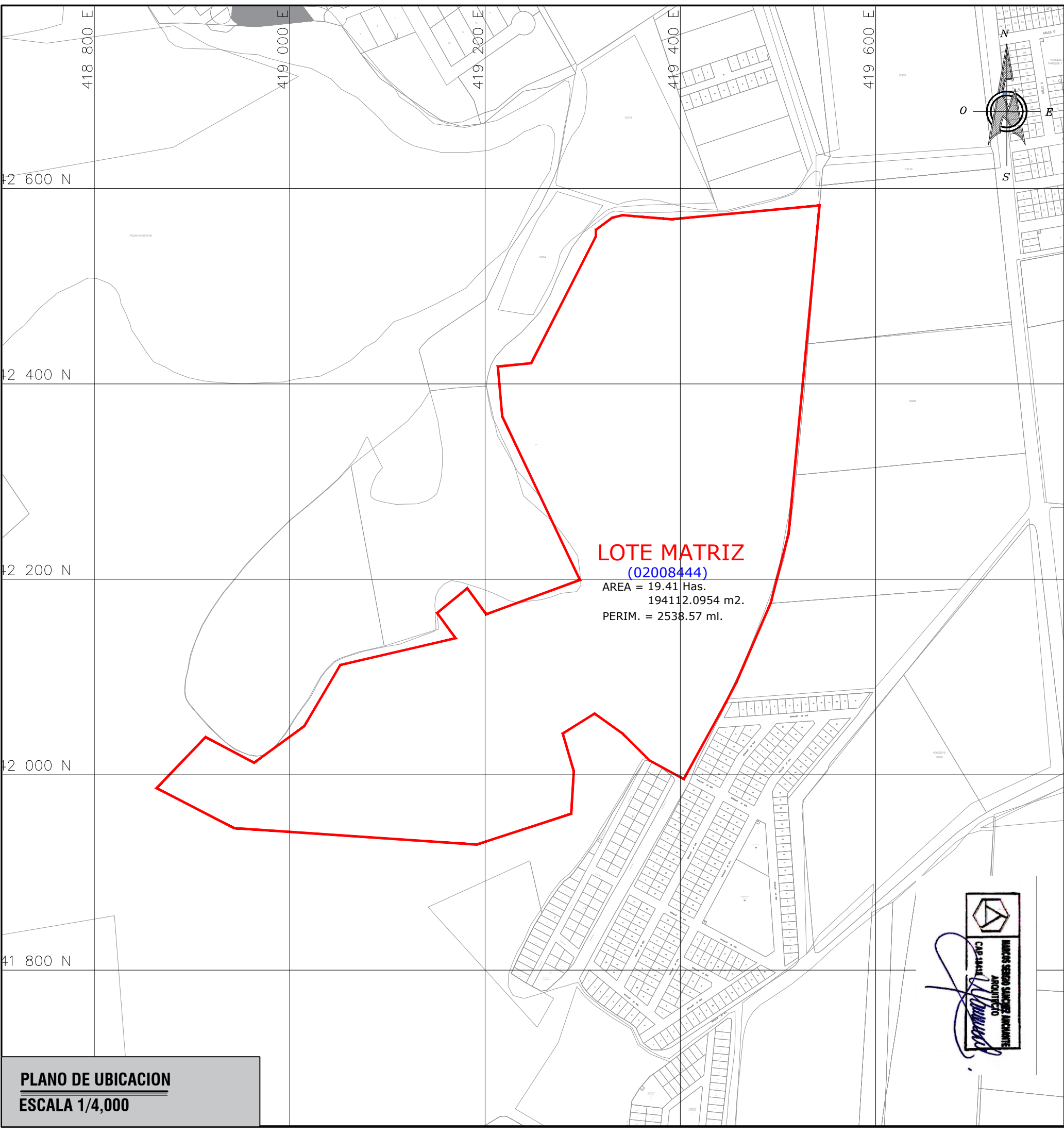
IMAGEN 41: PARAMETROS URBANISTICOS PARA ZDB

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18468

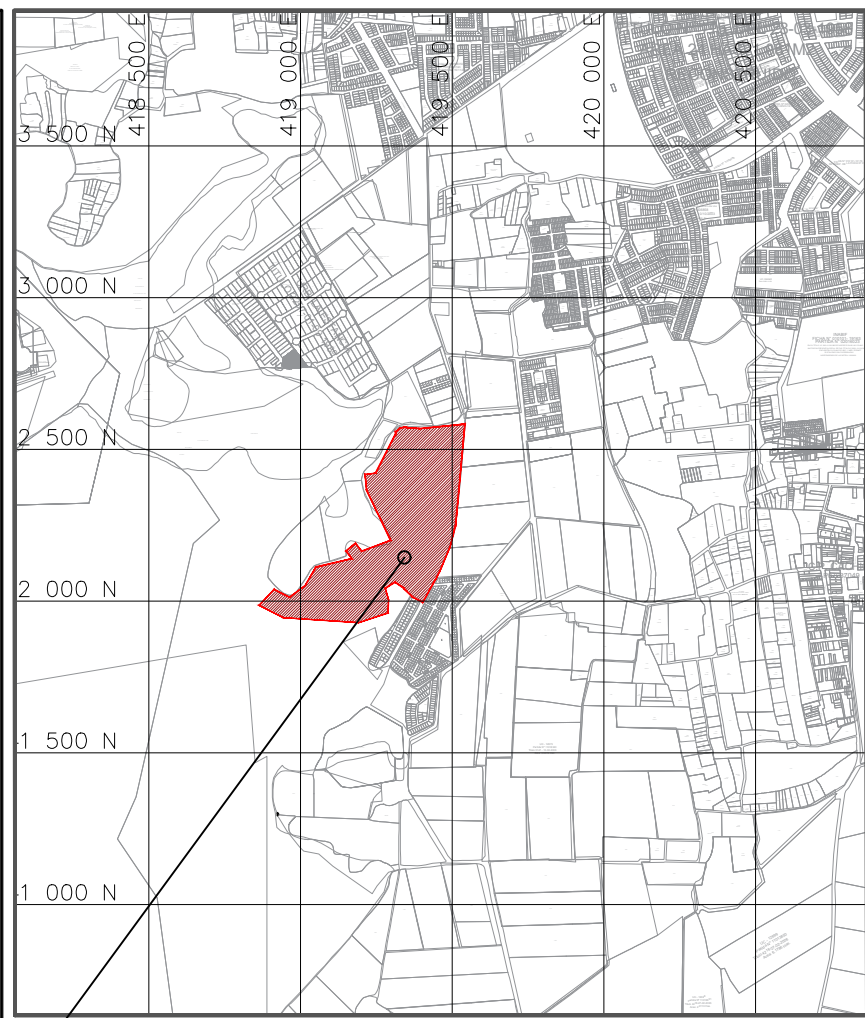


5 CAPITULO V: CONCLUSIONES

- El PROCESO DE : MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO: Partida Registral 02008444, Urbanización Oasis Residencial, Distrito de Ica, provincia de Ica y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Baja Densidad (ZDB), responde a cubrir la demanda de suelo apto para el desarrollo de vivienda social, usos complementarios y de servicios afines con el objetivo de poder encausar el desarrollo de la ciudad y la zona urbana dentro de la formalidad, con todas las externalidades positivas que ello conlleva para la mejora de calidad de vida de la población y el desarrollo económico.
- El presente planteamiento de modificación de zonificación específico responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del boom agroexportador y el desarrollo económico que este trajo consigo, esta propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias de crecimiento y potencialidades de los suelos, tomando en cuenta su conectividad, equipamientos, dotación de servicios básicos y otras variables tal cual se expone en el presente informe.
- La Modificación de zonificación específico, propiciará un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente dotando de los servicios básicos al predio, la infraestructura vial correspondiente y los aportes para equipamientos urbanos. (Recreación, Educación, Otros fines), en el marco del desarrollo de los proyectos de habilitación urbana conforme lo estipula la ley N°29090 y su reglamento.
- La presente propuesta es concordante con la norma urbanística vigente a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S.012-2022- VIVIENDA, así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Ica.



PLANO DE UBICACION
ESCALA 1/4,000



LOCALIZACION DE PREDIO

PLANO DE LOCALIZACION
ESCALA 1/25,000

TOLERANCIAS CATASTRALES - REGISTRALES	
DIRECTIVA N°01-2008-SNCP/CNC	
RESOLUCION N° 02-2010-SNCP/CNC	
AREA INSCRITA LOTE	196 300 m²
AREA GRAFICA LOTE	194 112 m²

CUADRO DE AREA	
AREA SEGUN BASE REGISTRAL	AREA SEGUN BASE DIGITAL
196 300 m²	194 112 m²

DIFERENCIA ENTRE LAS AREAS 1.11 M2 (0%)

CONSULTOR:



Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial – Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO: UBICACION Y LOCALIZACION

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

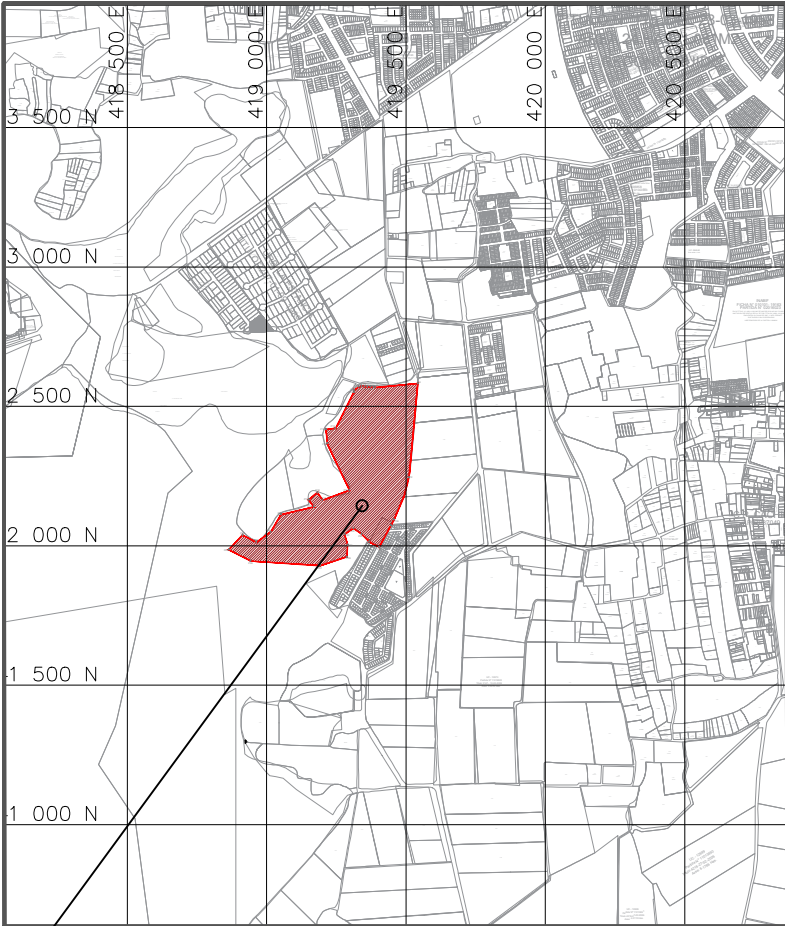
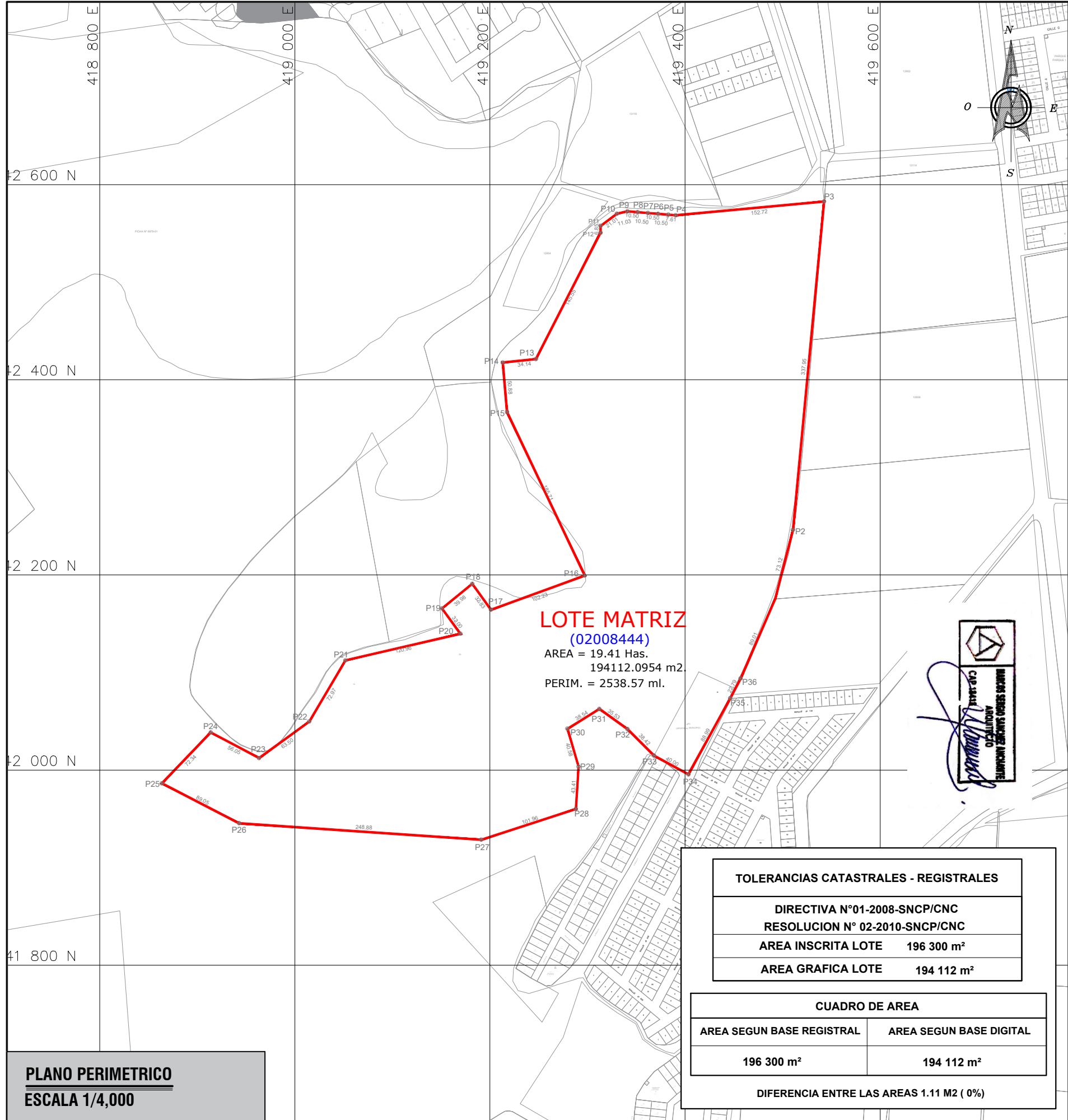
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PU-01

HOJA:
01 DE 19



LOCALIZACION DE PREDIO

PLANO DE LOCALIZACION ESCALA 1/25,000

VERTICES PERIMETRO FISICO (PER. URB. OASIS RESIDENCIAL) (DATUM WGS84 18SUR)					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	73.12	170°53'37"	419392.42	8442175.35
P2	P2 - P3	337.95	170°59'34"	419410.63	8442246.17
P3	P3 - P4	152.72	79°18'18"	419442.52	8442582.61
P4	P4 - P5	7.61	189°59'41"	419290.45	8442568.55
P5	P5 - P6	10.50	180°0'0"	419282.87	8442569.18
P6	P6 - P7	10.50	180°0'0"	419272.40	8442570.04
P7	P7 - P8	10.50	179°59'60"	419261.94	8442570.91
P8	P8 - P9	10.50	180°0'0"	419251.47	8442571.77
P9	P9 - P10	11.03	162°16'32"	419241.01	8442572.63
P10	P10 - P11	21.01	156°22'56"	419230.26	8442570.15
P11	P11 - P12	6.85	126°37'39"	419213.40	8442557.61
P12	P12 - P13	145.55	207°5'48"	419213.40	8442550.76
P13	P13 - P14	34.14	237°5'51"	419147.11	8442421.19
P14	P14 - P15	50.88	90°53'46"	419113.14	8442417.74
P15	P15 - P16	185.71	159°30'15"	419117.50	8442367.05
P16	P16 - P17	102.23	275°22'49"	419197.17	8442199.30
P17	P17 - P18	32.83	254°5'44"	419101.12	8442164.29
P18	P18 - P19	39.98	86°39'3"	419081.86	8442190.87
P19	P19 - P20	32.00	93°1'16"	419050.91	8442165.56
P20	P20 - P21	120.96	293°3'44"	419069.76	8442139.71
P21	P21 - P22	72.97	133°39'57"	418951.92	8442112.43
P22	P22 - P23	63.50	203°22'18"	418914.74	8442049.64
P23	P23 - P24	56.05	243°55'30"	418863.36	8442012.32
P24	P24 - P25	72.34	105°52'43"	418813.84	8442038.58
P25	P25 - P26	89.05	73°31'35"	418763.77	8441986.37
P26	P26 - P27	248.88	156°33'15"	418842.87	8441945.48
P27	P27 - P28	101.96	158°9'48"	419091.17	8441928.60
P28	P28 - P29	43.41	111°31'29"	419188.17	8441960.02
P29	P29 - P30	40.58	160°10'11"	419190.88	8442003.34
P30	P30 - P31	38.54	254°22'33"	419179.52	8442042.30
P31	P31 - P32	35.53	247°36'33"	419212.25	8442062.65
P32	P32 - P33	38.42	189°11'24"	419241.09	8442041.90
P33	P33 - P34	40.00	163°43'40"	419268.30	8442014.77
P34	P34 - P35	88.99	90°13'27"	419303.40	8441995.59
P35	P35 - P36	22.79	178°36'13"	419346.37	8442073.52
P36	P36 - P1	89.01	176°3'3"	419356.89	8442093.74

TOLERANCIAS CATASTRALES - REGISTRALES	
DIRECTIVA N°01-2008-SNCP/CNC	
RESOLUCION N° 02-2010-SNCP/CNC	
AREA INSCRITA LOTE	196 300 m²
AREA GRAFICA LOTE	194 112 m²

CUADRO DE AREA	
AREA SEGUN BASE REGISTRAL	AREA SEGUN BASE DIGITAL
196 300 m²	194 112 m²
DIFERENCIA ENTRE LAS AREAS 1.11 M2 (0%)	

PLANO PERIMETRICO ESCALA 1/4,000

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO: PERIMETRICO

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXXX

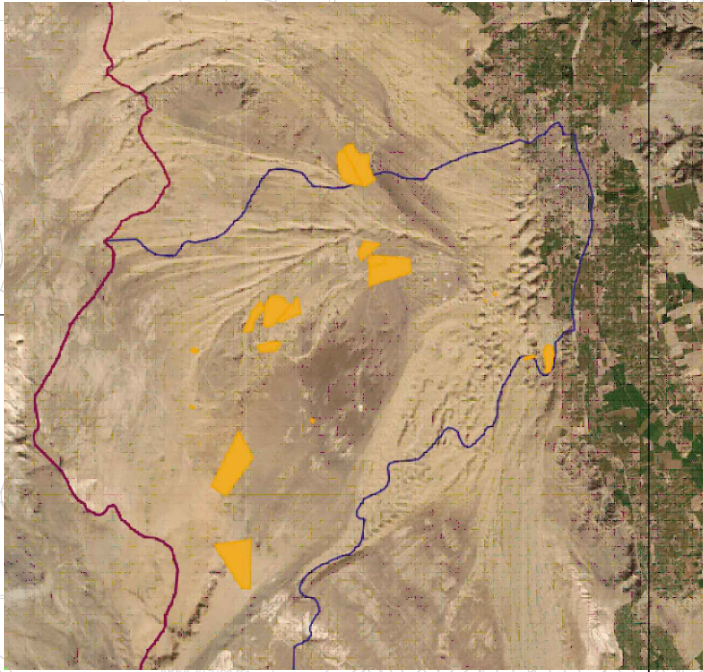
ESCALA: INDICADA

FECHA: MARZO 2025

PLANO N°: PP-01

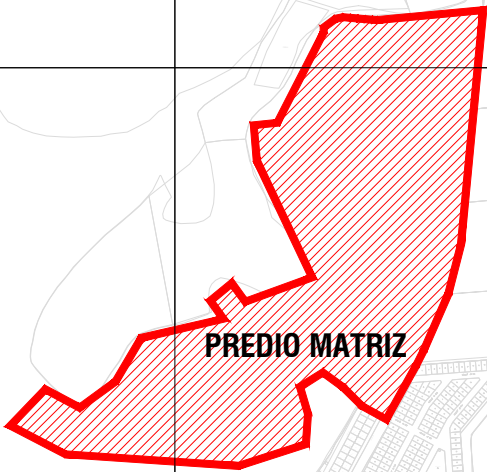
HOJA: 02 DE 19

Area: 194112.10 m²
Area: 19.41121 ha
Perimetro: 2538.57 ml



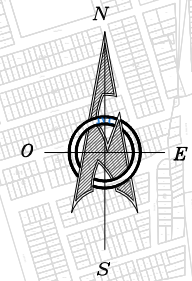
LEYENDA

ZONAS ARQUEOLOGICAS (Pampa Carhuas, Pampa de las Tizas, Pampa Piedras Azules, Tajahuana, Carhuas 1, Carrhuas 2 Sector A / B, Carhuas 3 y Carhuas 4)



PREDIO MATRIZ

AV. PANAMERICANA SUR



8 443 500 N

8 442 500 N

8 441 500 N

420 000 E

421 000 E

3 000 E

4 000 E

42 500 N

41 500 N

PLANO DE ZONAS ARQUEOLOGICAS
ESCALA 1/10,000

NOTA:
NO HAY PRESENCIA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS EN EL AREA DE STUDIO

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO: ZONAS ARQUEOLOGICAS

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

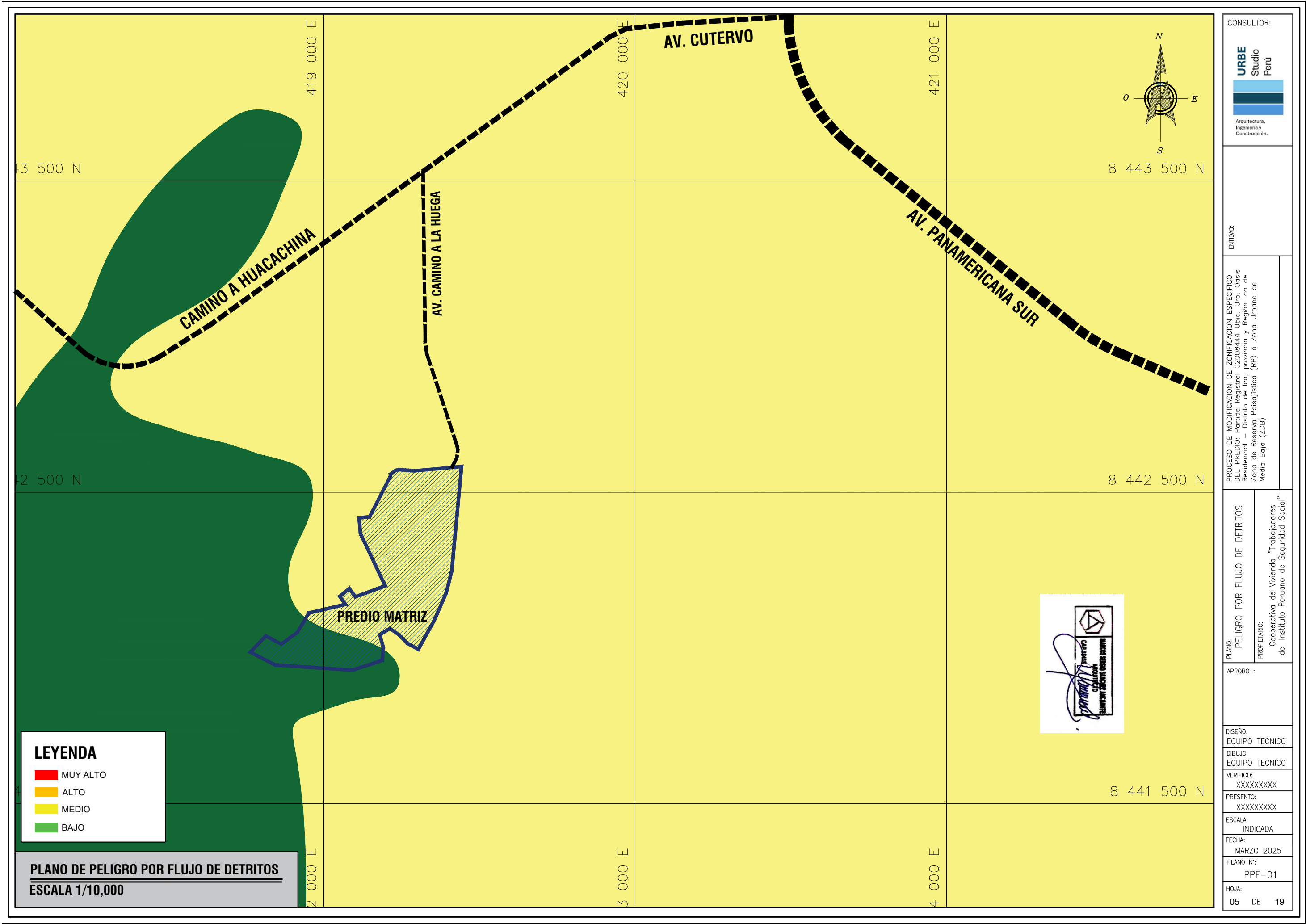
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PZA-01

HOJA:
04 DE 19



LEYENDA

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO
- BAJO

PLANO DE PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS
ESCALA 1/10,000

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO:
PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

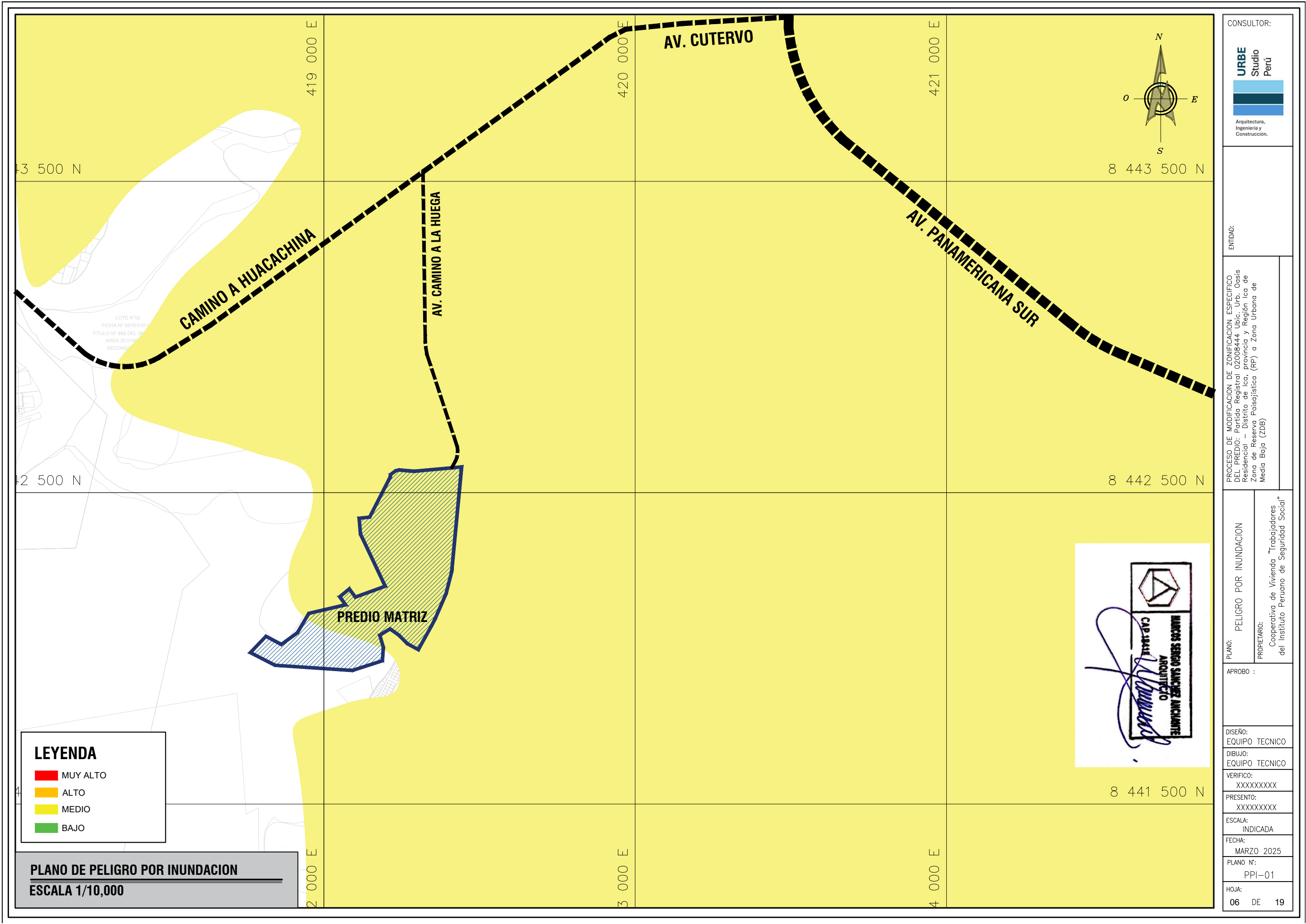
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PPF-01

HOJA:
05 DE 19



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 0208444 Ubic. Urb. Oasis Residencial – Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO:

PELIGRO POR INUNDACION

PROPIETARIO:

Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

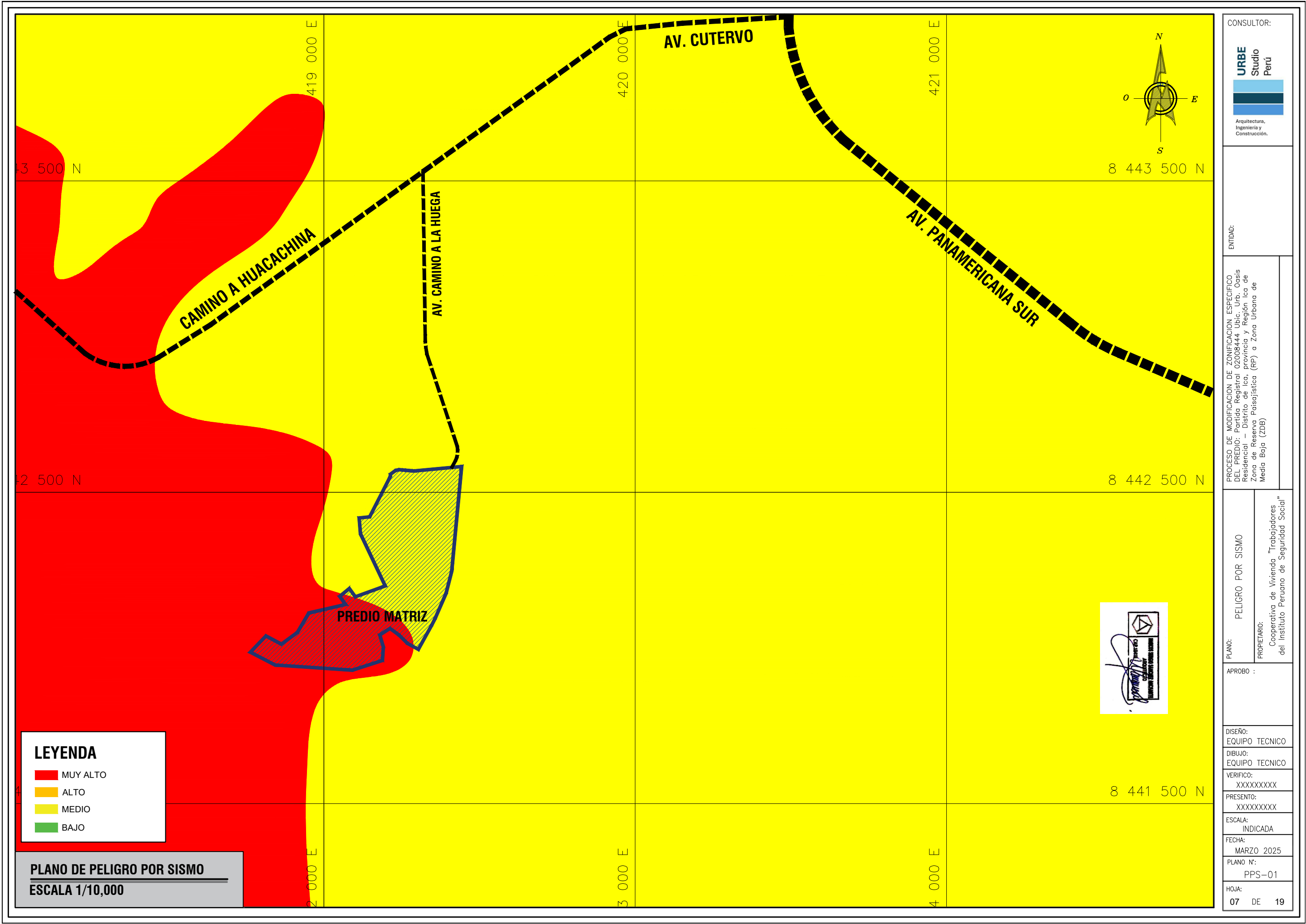
MARZO 2025

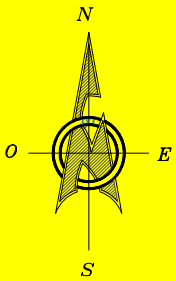
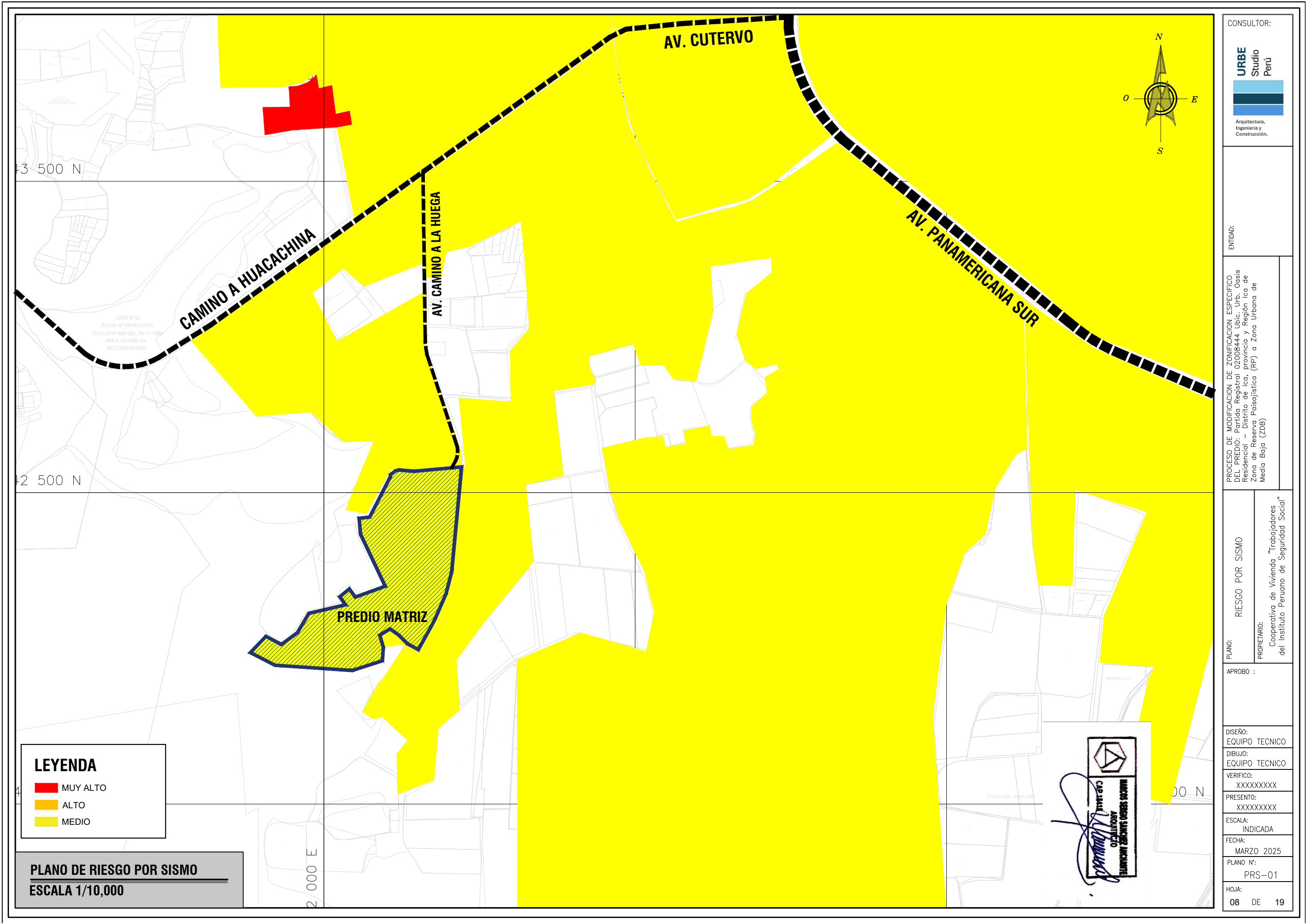
PLANO N°:

PPI-01

HOJA:

06 DE 19





LEYENDA

MUY ALTO

ALTO

MEDIO

PLANO DE RIESGO POR SISMO

ESCALA 1/10,000

MARCOS SERGIO SANCHEZ SANCHEZ
ARQUITECTO
CAP 11414

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial – Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO: RIESGO POR SISMO

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

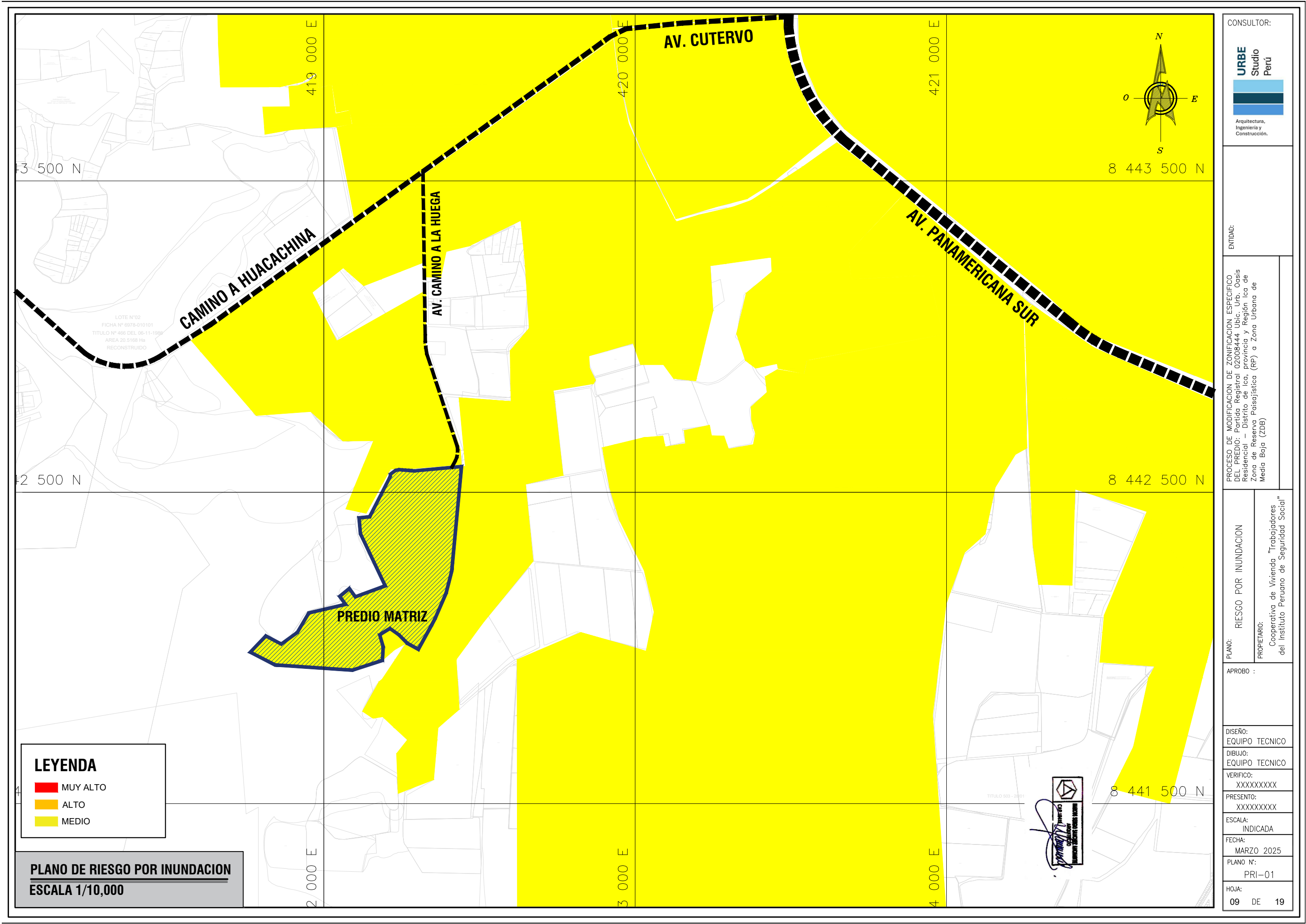
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

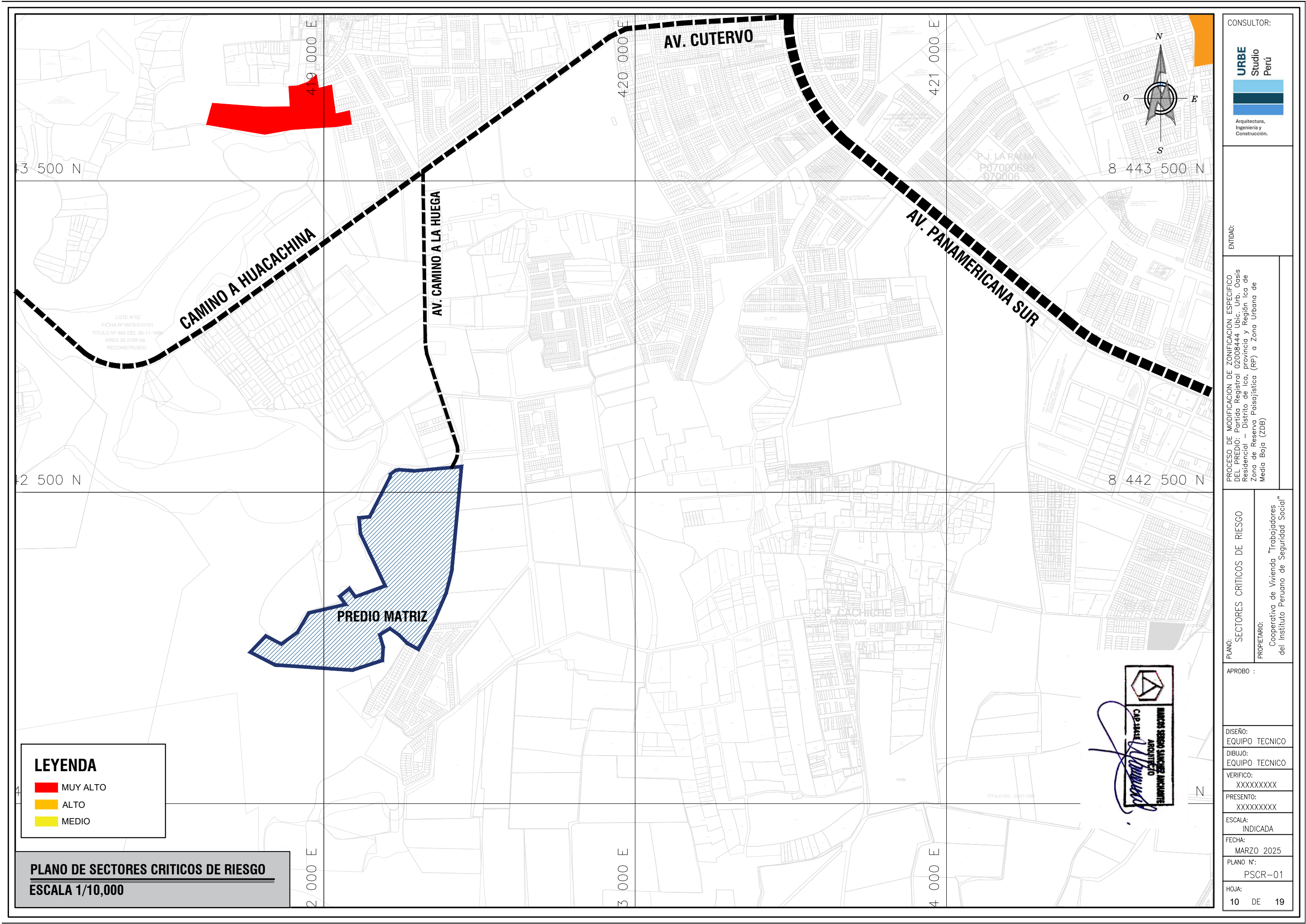
ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PRS-01

HOJA:
08 DE 19





LEYENDA

MUY ALTO

ALTO

MEDIO

PLANO DE SECTORES CRITICOS DE RIESGO
ESCALA 1/10,000

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO: SECTORES CRITICOS DE RIESGO

PROPIETARIO: Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

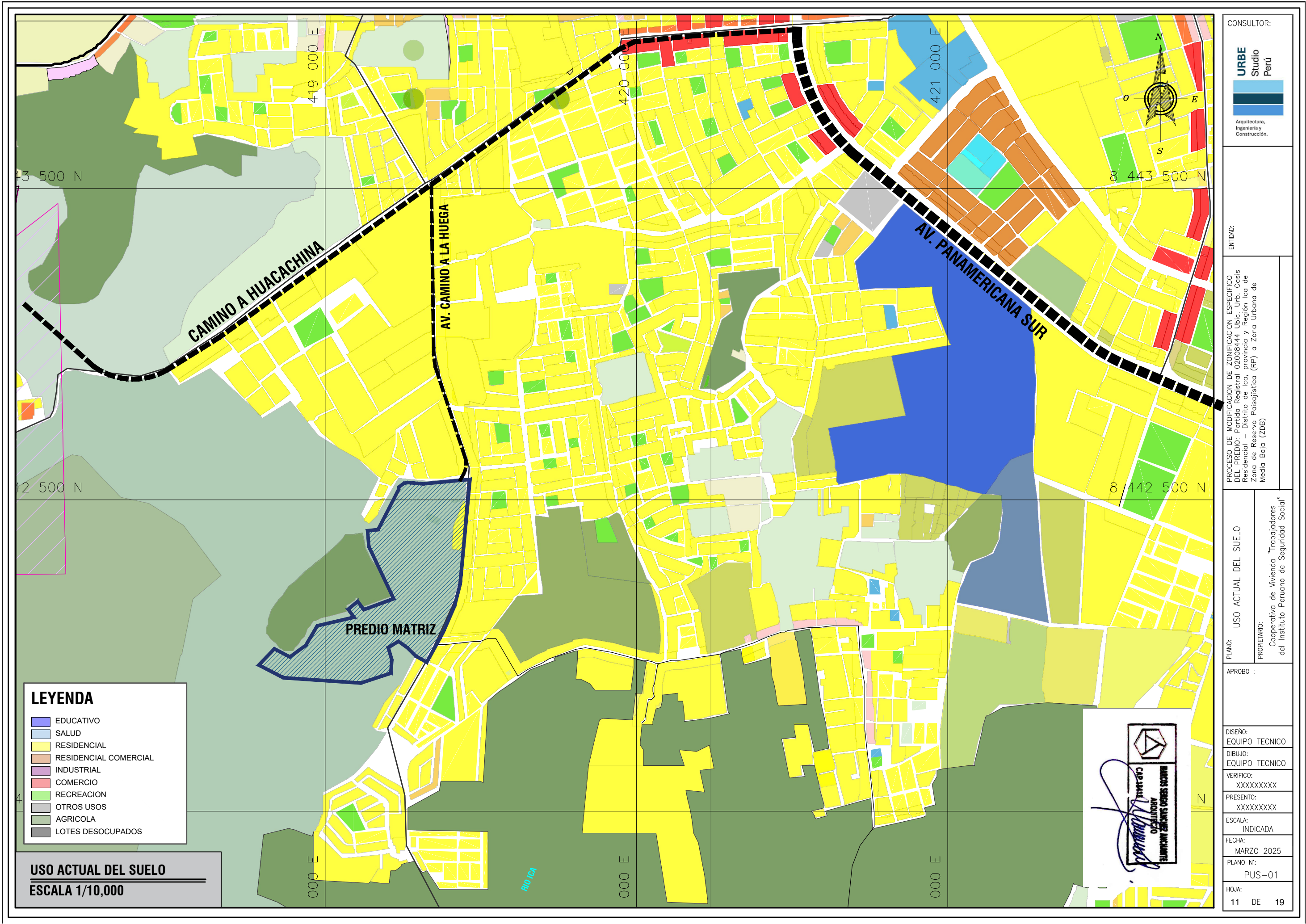
PRESENTE: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: MARZO 2025

PLANO N°: PSCR-01

HOJA: 10 DE 19



LEYENDA

- EDUCATIVO
- SALUD
- RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL COMERCIAL
- INDUSTRIAL
- COMERCIO
- RECREACION
- OTROS USOS
- AGRICOLA
- LOTES DESOCUPADOS

USO ACTUAL DEL SUELO
ESCALA 1/10,000

MACOS SANCHEZ SANCHEZ
ARQUITECTO
[Signature]

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 0208444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO: USO ACTUAL DEL SUELO

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

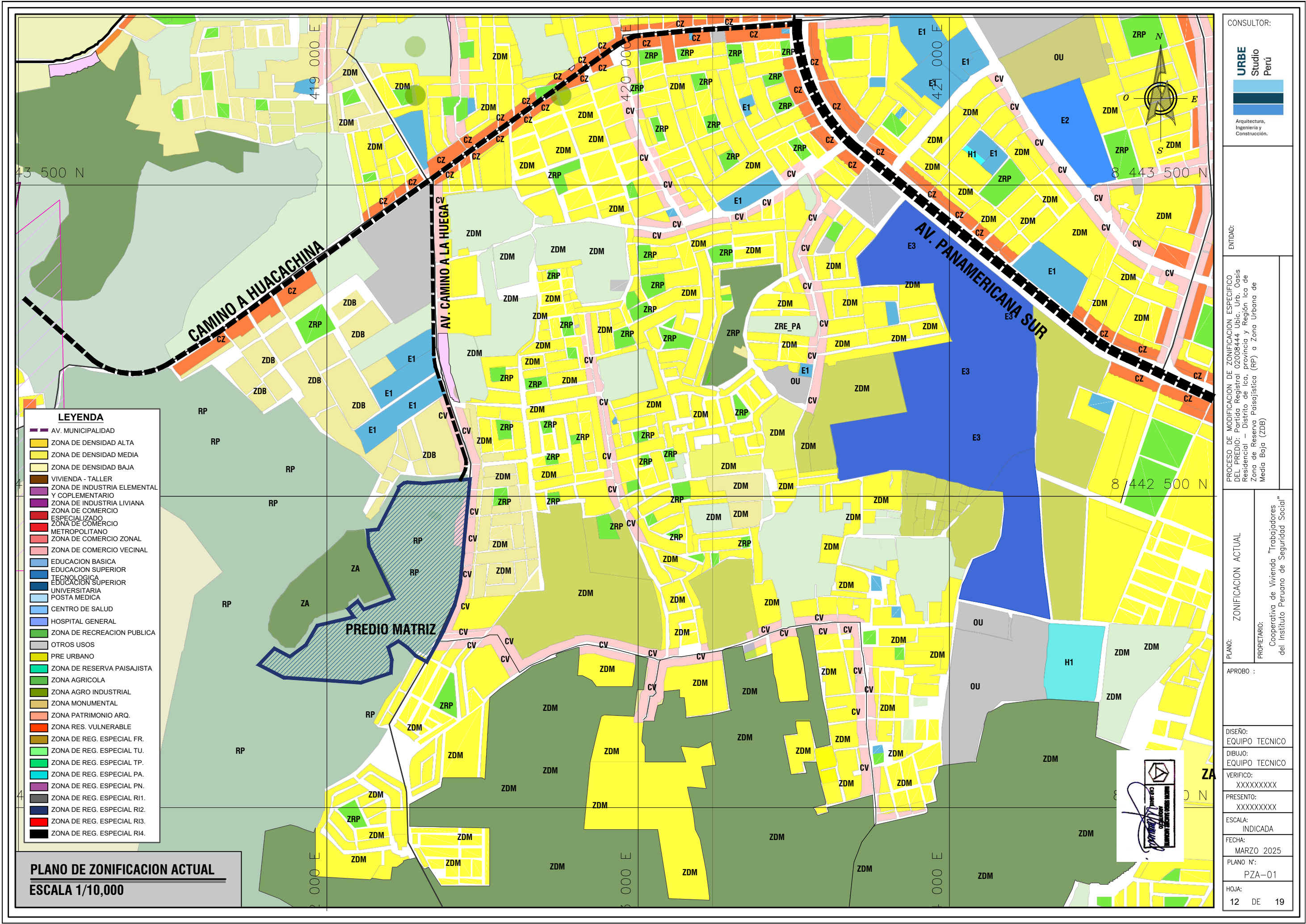
PRESENTE:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PUS-01

HOJA:
11 DE 19



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO:

ZONIFICACION ACTUAL

PROPIETARIO:

Cooperativa de Vivienda "Trabajadores Social"
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

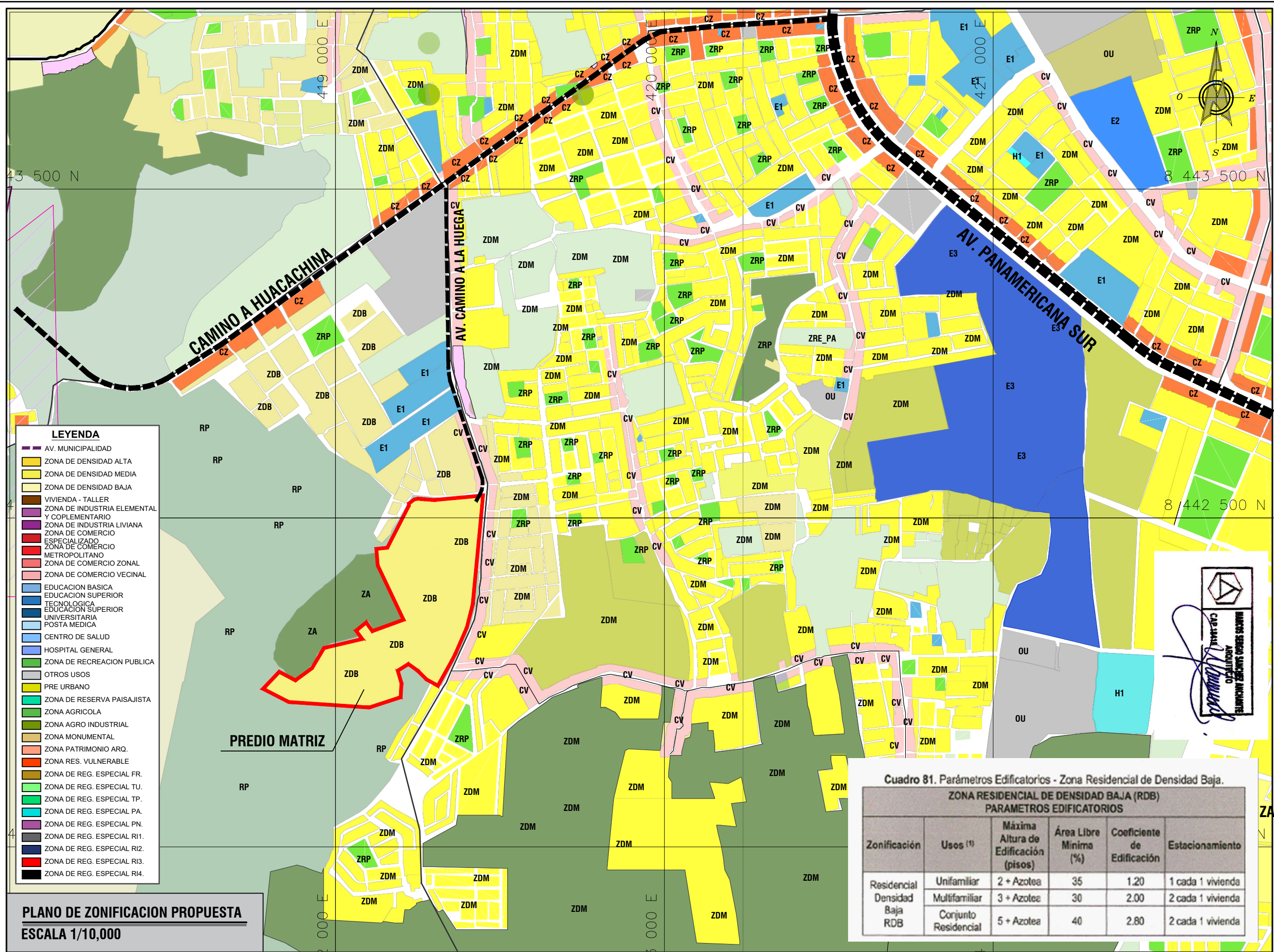
MARZO 2025

PLANO N°:

PZA-01

HOJA:

12 DE 19



- LEYENDA**
- AV. MUNICIPALIDAD
 - ZONA DE DENSIDAD ALTA
 - ZONA DE DENSIDAD MEDIA
 - ZONA DE DENSIDAD BAJA
 - VIVIENDA - TALLER
 - ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIO
 - ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA
 - ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO
 - ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO
 - ZONA DE COMERCIO ZONAL
 - ZONA DE COMERCIO VECINAL
 - EDUCACION BASICA
 - EDUCACION SUPERIOR TECNOLÓGICA
 - EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA
 - POSTA MEDICA
 - CENTRO DE SALUD
 - HOSPITAL GENERAL
 - ZONA DE RECREACION PUBLICA
 - OTROS USOS
 - PRE URBANO
 - ZONA DE RESERVA PAISAJISTA
 - ZONA AGRICOLA
 - ZONA AGRO INDUSTRIAL
 - ZONA MONUMENTAL
 - ZONA PATRIMONIO ARQ.
 - ZONA RES. VULNERABLE
 - ZONA DE REG. ESPECIAL FR.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL TU.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL TP.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL PA.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL PN.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL RI1.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL RI2.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL RI3.
 - ZONA DE REG. ESPECIAL RI4.

PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTA
ESCALA 1/10,000

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

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

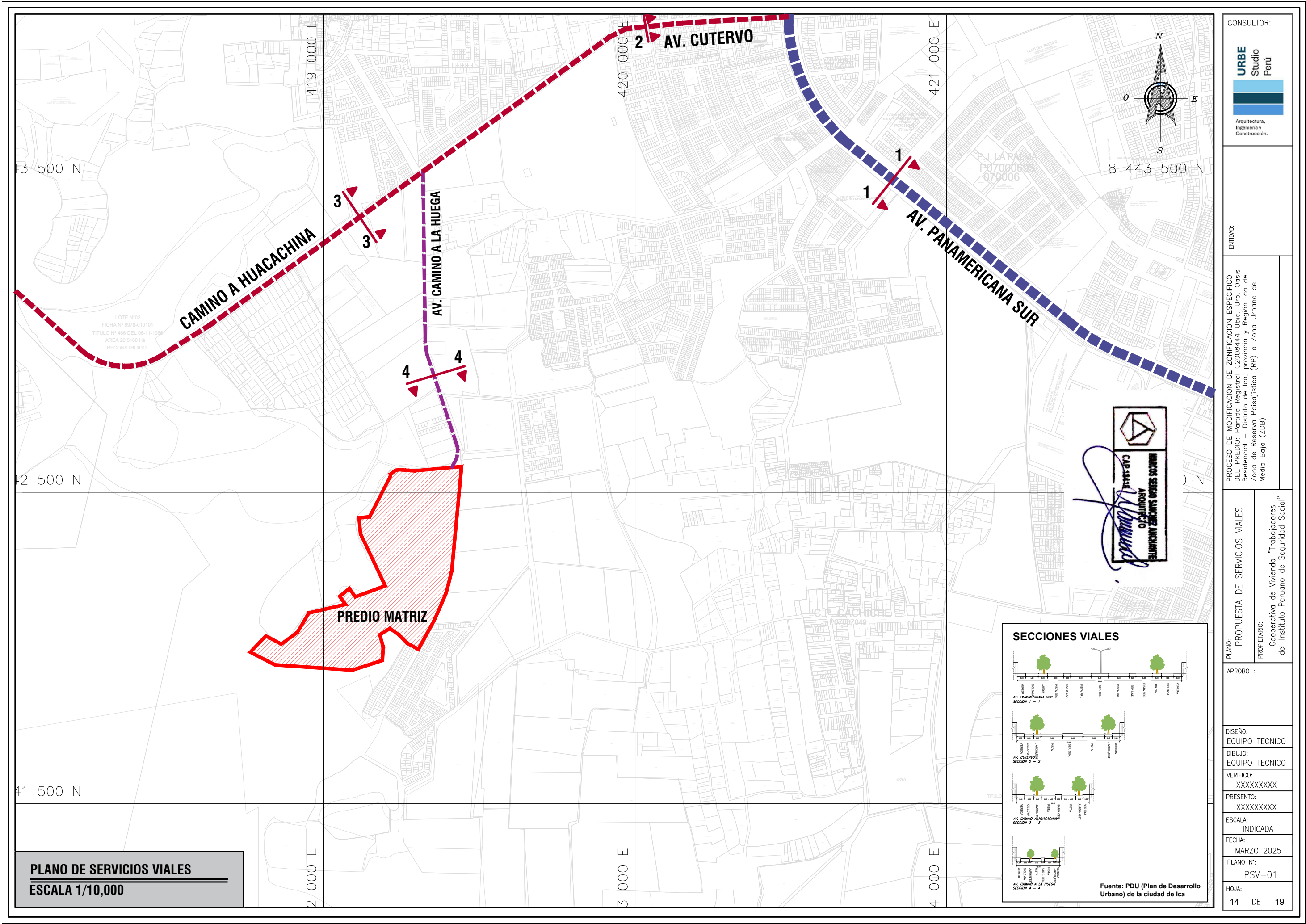
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PZA-01

HOJA:
13 DE 19



PLANO DE SERVICIOS VIALES
ESCALA 1/10,000

SECCIONES VIALES

Fuente: PDU (Plan de Desarrollo Urbano) de la ciudad de Ica

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO: PROPUESTA DE SERVICIOS VIALES

PROPIETARIO: Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

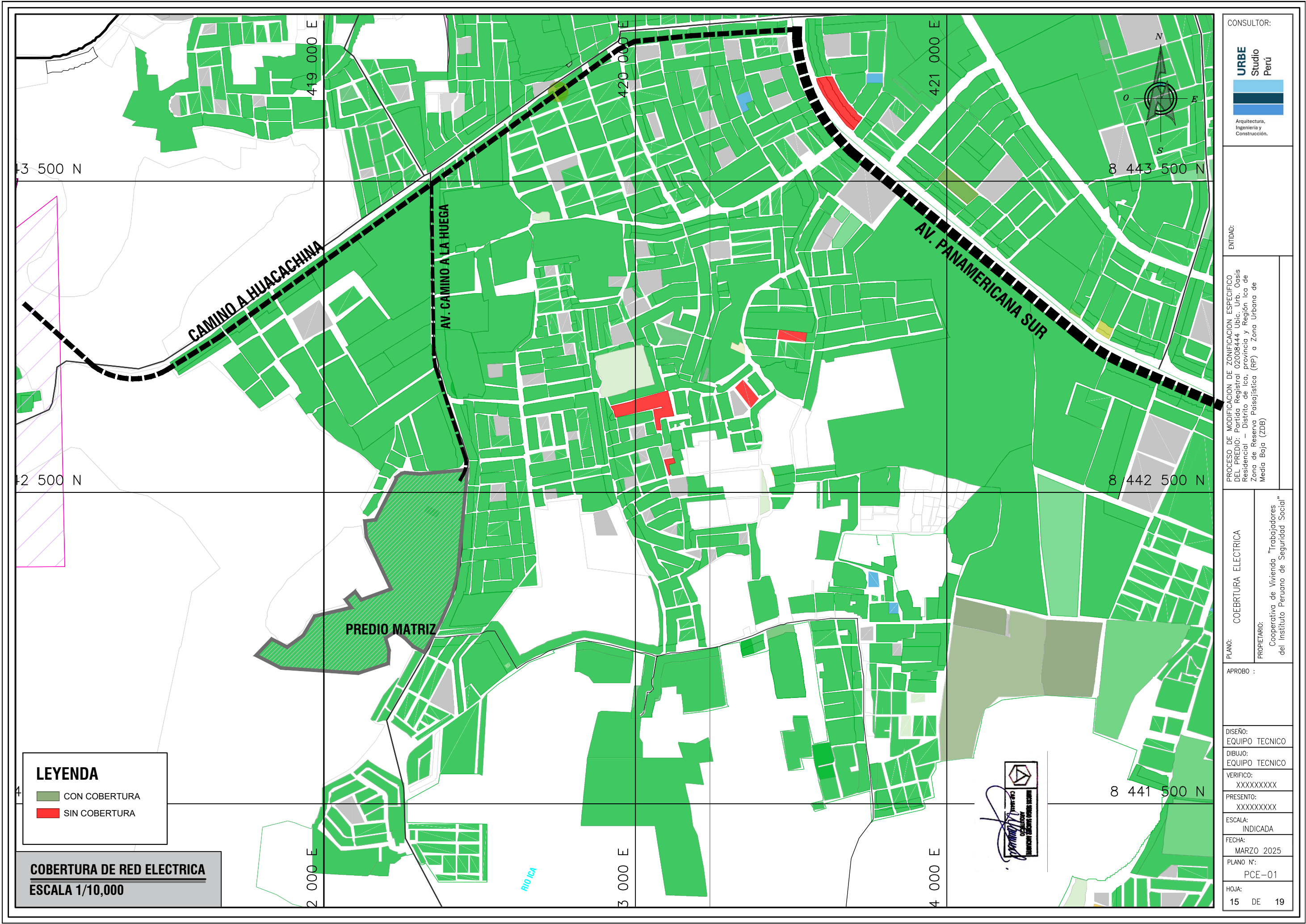
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: MARZO 2025

PLANO N°: PSV-01

HOJA: 14 DE 19



LEYENDA

■ CON COBERTURA

■ SIN COBERTURA

COBERTURA DE RED ELECTRICA

ESCALA 1/10,000

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis
Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de
Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de
Media Baja (ZDB)

PLANO: COBERTURA ELECTRICA

PROPIETARIO:
Cooperativa de Vivienda "Trabajadores
del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

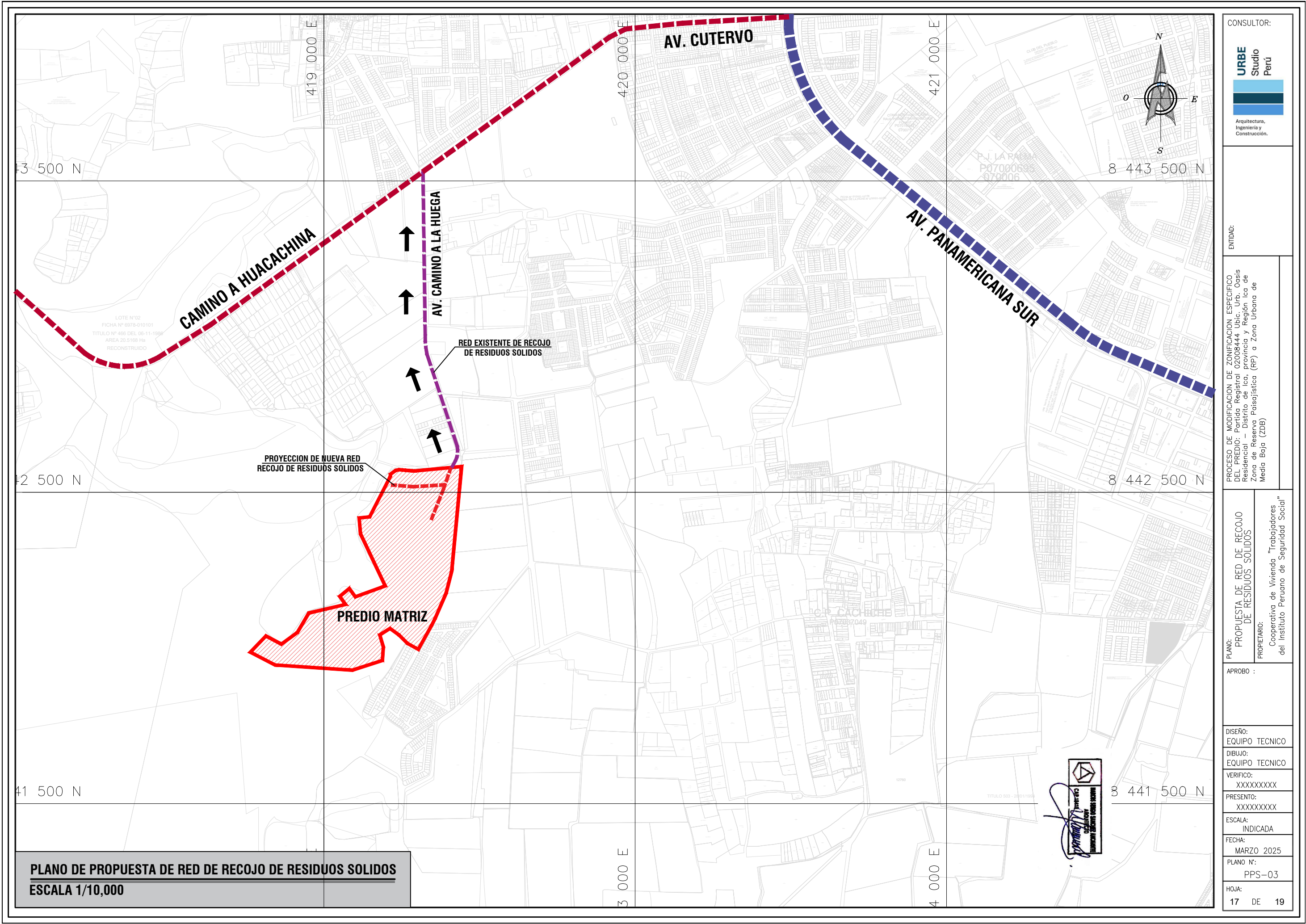
PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
MARZO 2025

PLANO N°:
PCE-01

HOJA:
15 DE 19



PLANO DE PROPUESTA DE RED DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS
ESCALA 1/10,000

CONSULTOR:



URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO:

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:

DIBUJO:

VERIFICO:

PRESENTO:

ESCALA:

FECHA:

PLANO N°:

HOJA:

PROYECTO DE RED DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

EQUIPO TECNICO

EQUIPO TECNICO

XXXXXXXXXX

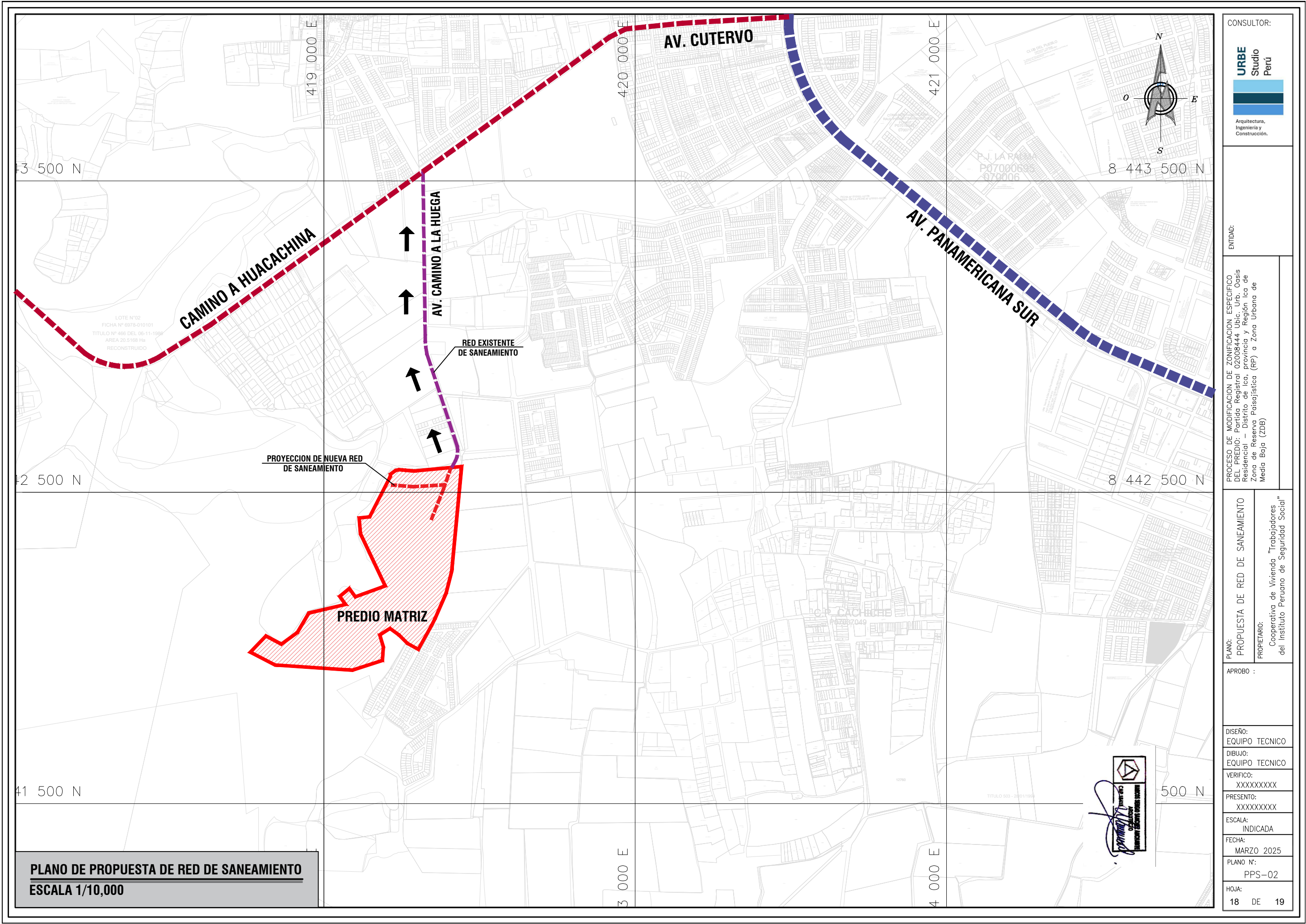
XXXXXXXXXX

INDICADA

MARZO 2025

PPS-03

17 DE 19



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO:

PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO

PROPIETARIO:

Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

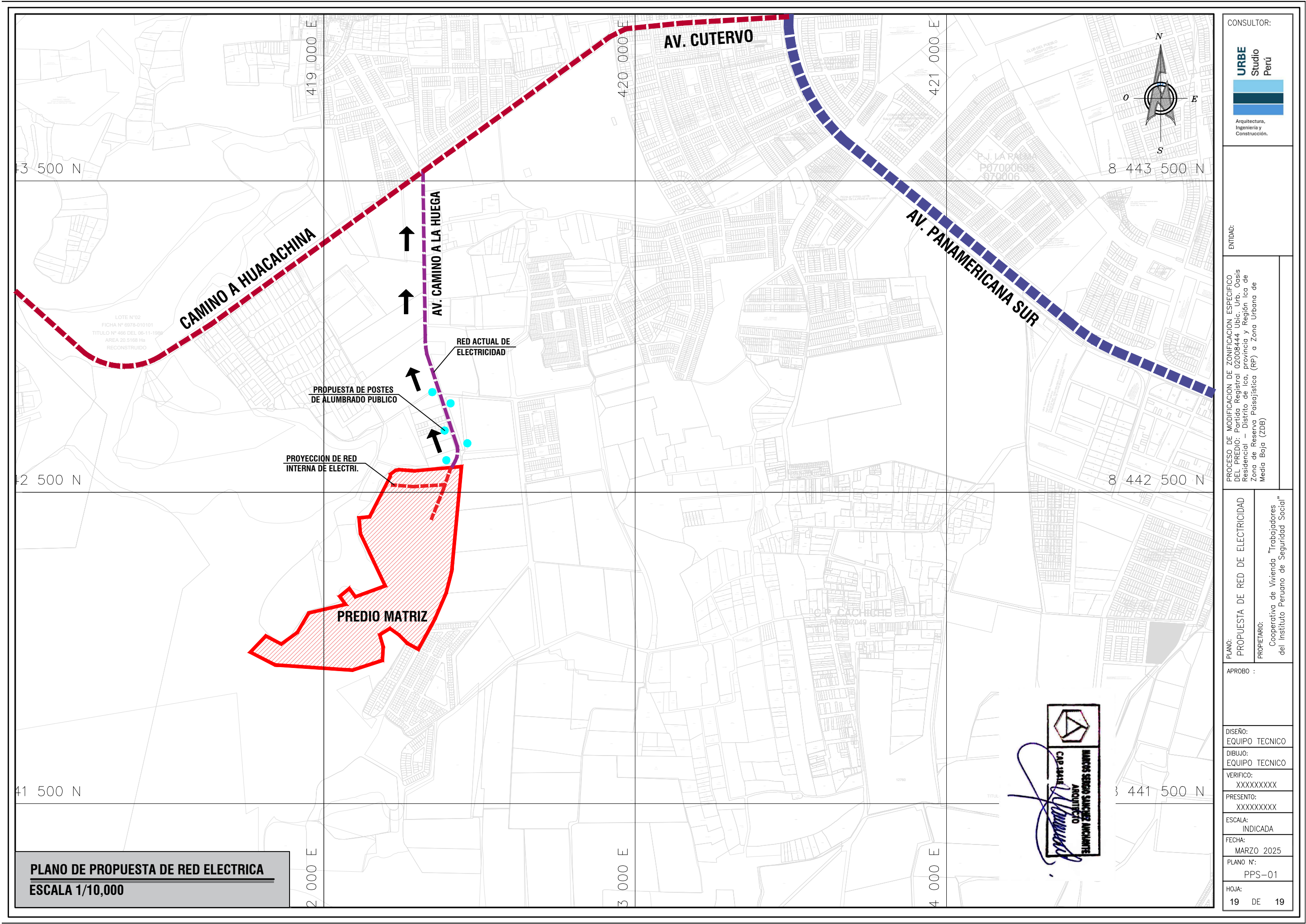
MARZO 2025

PLANO N°:

PPS-02

HOJA:

18 DE 19



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 02008444 Ubic. Urb. Oasis Residencial - Distrito de Ica, provincia y Región Ica de Zona de Reserva Paisajística (RP) a Zona Urbana de Media Baja (ZDB)

PLANO:

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:

DIBUJO:

VERIFICO:

PRESENTO:

ESCALA:

FECHA:

PLANO N°:

HOJA:

PROPIETARIO:

Cooperativa de Vivienda "Trabajadores del Instituto Peruano de Seguridad Social"

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

MARZO 2025

PLANO N°:

PPS-01

HOJA:

19 DE 19