

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU **(PLANEAMIENTO INTEGRAL)**

De zonificación Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM)

Predio rústico ubicado en el Sector El Hato:

PARCELA N° 99, SECTOR EL HATO, VALLE DE ICA, UC 12607 (AREA INSCRITA: 4.5311 Has); (PARTIDA REGISTRAL N°: 11019204), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



ABRIL 2025

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	23
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	33
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	39
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	52
- Conclusiones	52
- Lista de Planos	53

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo Agroindustrial, de manufactura, servicios, comercial, entre otros, ha propiciado un acelerado aumento de la población, especialmente influido por procesos de migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda los cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

Asimismo, dicha demanda de vivienda insatisfecha expone a la población vulnerable al tráfico de tierras, la cual se desarrolla por lo general, en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos en los procesos de urbanización y formalización de esas zonas, dificultad para la dotación de servicios básicos, problemas de conectividad y congestionamiento vehicular, los cuales se agudizan con la densificación de las áreas de ocupación informal.

El objetivo de la presente propuesta, de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral) es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno y bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente se pueda ejecutar una habilitación urbana que brinde calidad de vida a las personas que lo habiten, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población.

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

1. IMPACTO DE LA ACTUALIZACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN.

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral), PARCELA N° 99, SECTOR EL HATO, VALLE DE ICA, UC 12607 (AREA INSCRITA: 4.5311 Has); (PARTIDA REGISTRAL N°: 11019204), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



Imagen 1.- Esquema de Localización del predio.



Imagen 2.- Esquema de Ubicación del predio.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 HAS
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 HAS

Cuadro 1.- Esquema de Ubicación del predio.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

El departamento de Ica se encuentra en la costa central del Perú, y su capital, del mismo nombre a una distancia de 300 kilómetros al sur de la ciudad de Lima. Cuenta con una superficie de 21 327 83 km² y su altura fluctúa entre los -2 m.s.n.m. (Paracas), hasta los 3,796 m.s.n.m. (San Pedro de Huacarpana).

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m.

Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14° 14' 00" Sur
- Longitud: 75° 43' 24" Oeste.

Está conformada por 14 distritos, donde el distrito de Ica posee más del 45% de su población.

Límites provinciales:

- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.

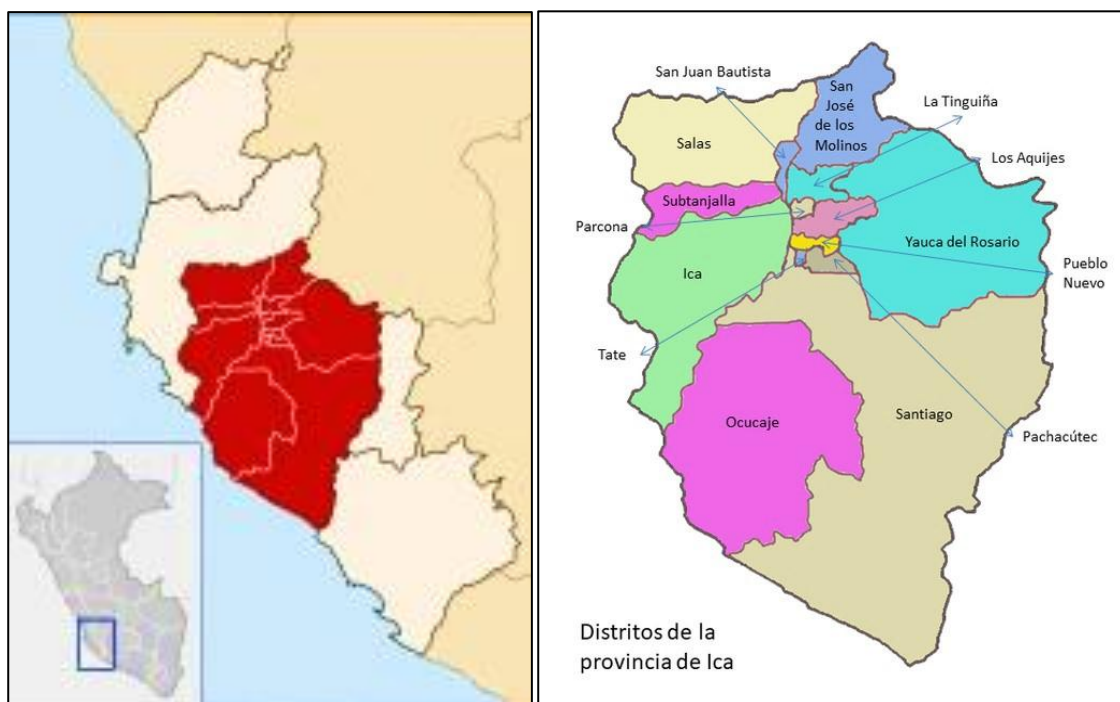


Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites, que se van desarrollando alrededor del núcleo urbano principal.

Décadas después, la ciudad y sus alrededores se desarrollan de forma irregular, por lo general en paralelo al río Ica. Ya para 1980 la ciudad se había desarrollado a lo largo de su territorio cruzando el mismo río, hacia los distritos de La Tinguiña y Parcona.

Durante el transcurso del siglo XXI, la ciudad de Ica y sus alrededores han experimentado un crecimiento urbano considerable, tanto desde el aspecto formal determinado por habilitaciones urbanas y otras lotizaciones enmarcadas en la normatividad vigente, así como ocupaciones informales de tierra, lo que ha conllevado a un crecimiento desigual y heterogéneo de la ciudad.

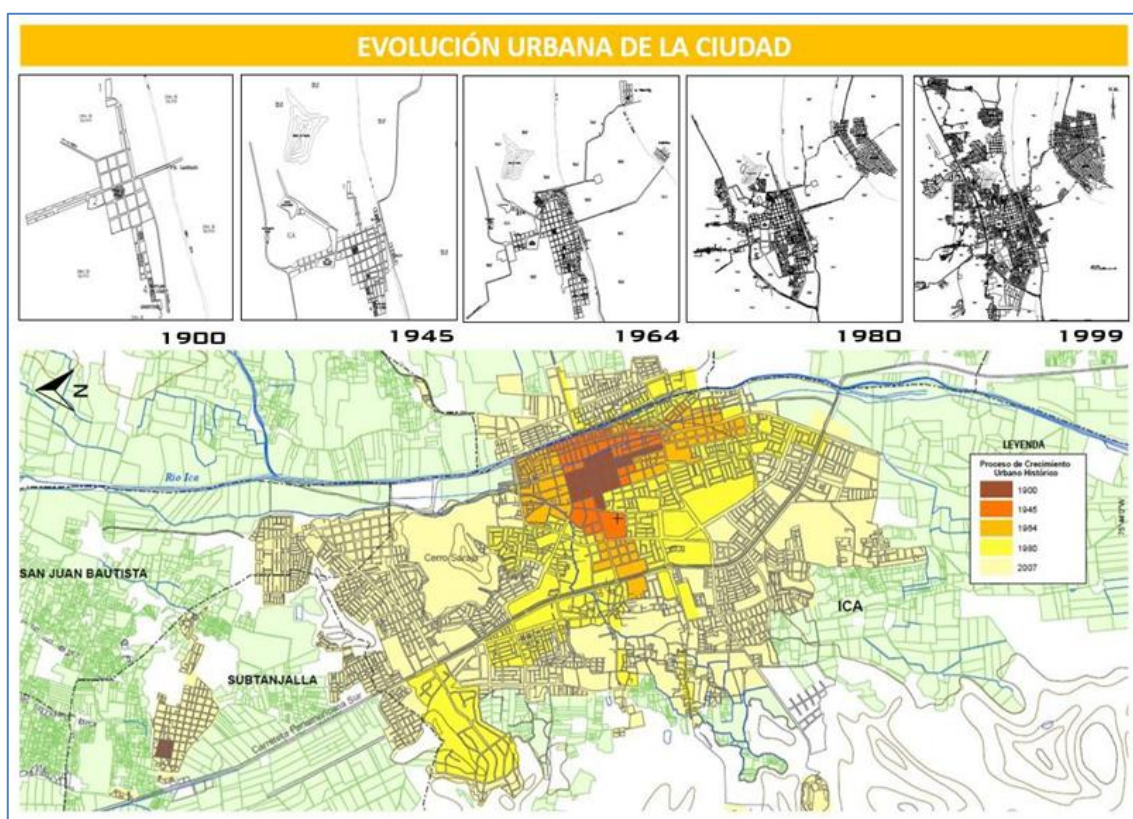


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas,

sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

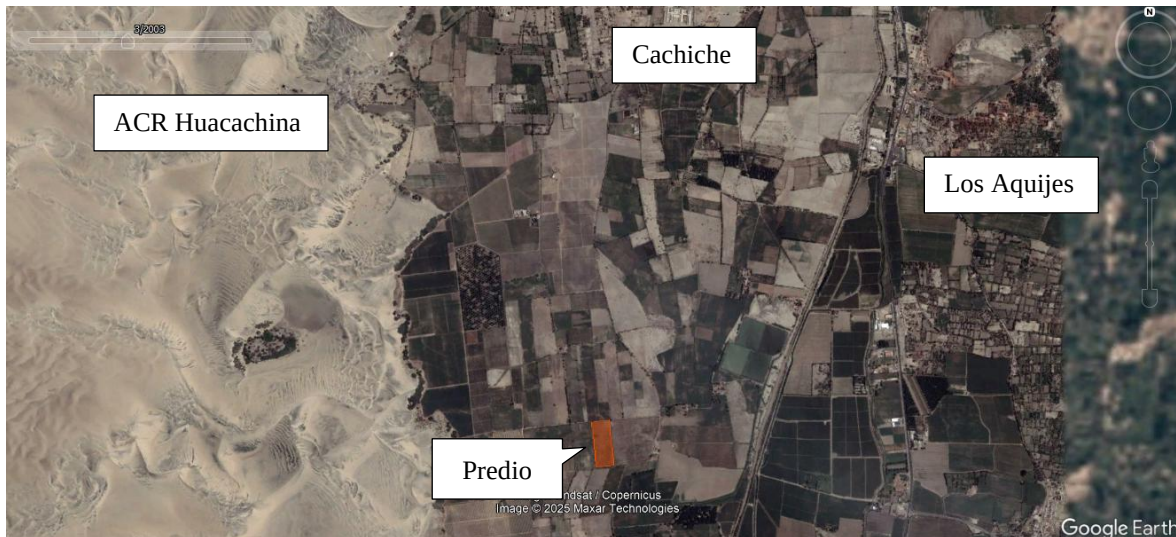


Imagen 5.- Gráfico Satelital 2003.

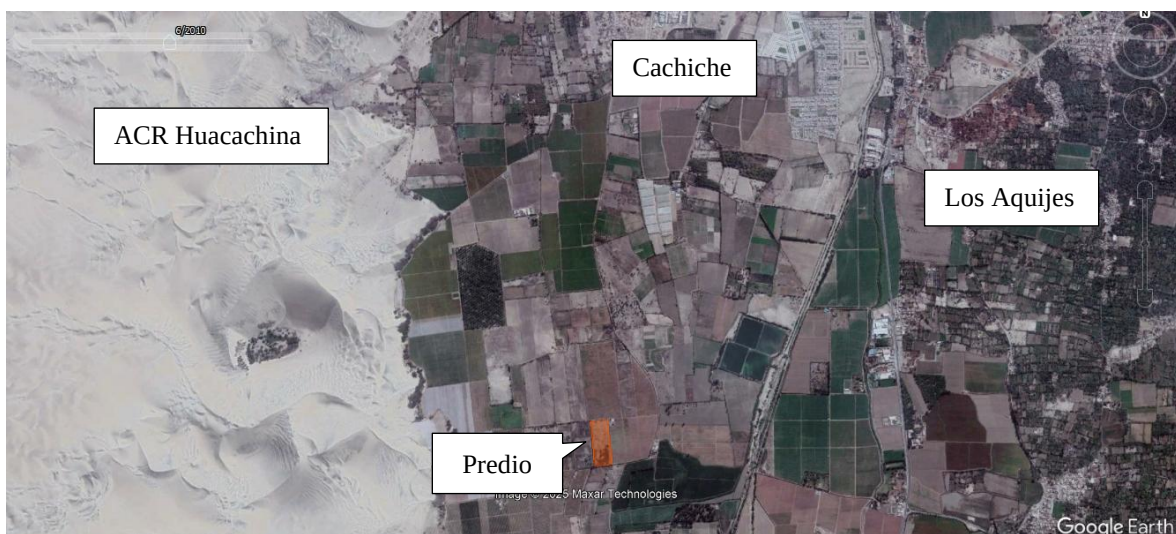


Imagen 6.- Gráfico Satelital 2010.

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

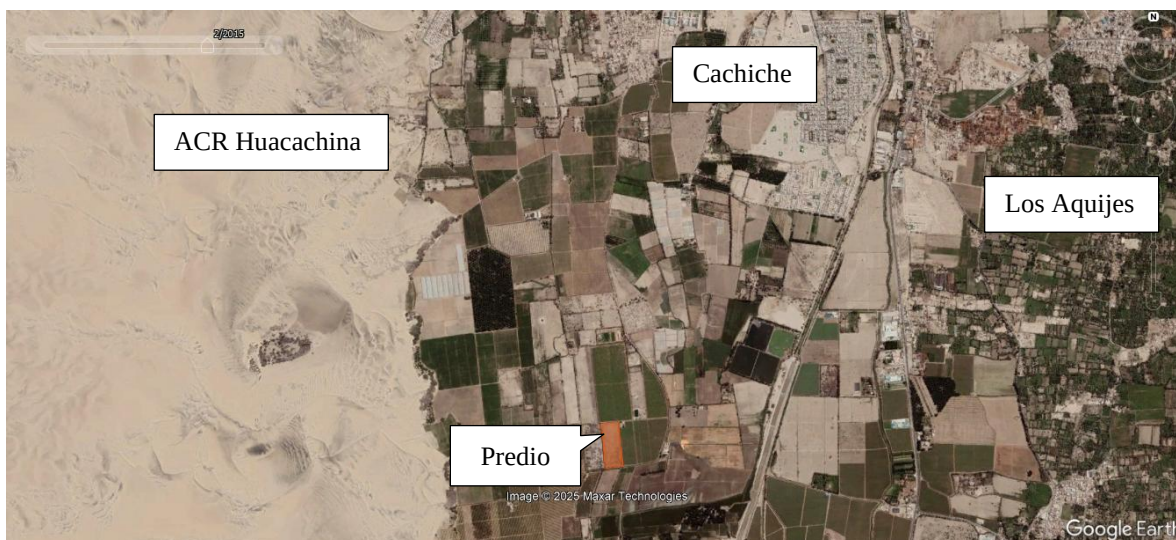


Imagen 7.- Gráfico Satelital 2015.

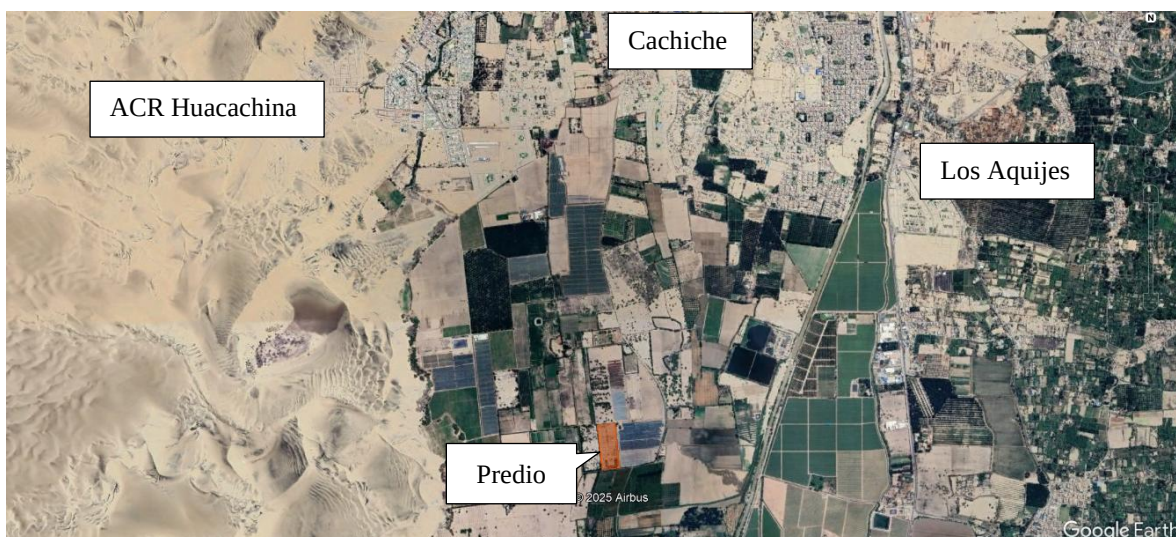


Imagen 8.- Gráfico Satelital 2025.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica.

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI/CPI al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 358 mil habitantes, tal como se visualiza en el siguiente cuadro, denotándose un rápido crecimiento poblacional.

PERÚ 2025: 60 PRINCIPALES CIUDADES

Cuadro N°8
(En miles de personas)

N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano	N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano
1	Lima y Callao	11335.1	50.8	41.3	31	Catacaos	86.0	0.4	0.3
2	Arequipa	1133.8	5.1	4.1	32	Moquegua	84.8	0.4	0.3
3	Trujillo	943.2	4.2	3.4	33	Abancay	83.7	0.4	0.3
4	Chiclayo	606.0	2.7	2.2	34	Yurimaguas	81.0	0.4	0.3
5	Piura	561.0	2.5	2.0	35	Huanchaco	79.0	0.4	0.3
6	Cusco	503.0	2.3	1.8	36	Ilo	78.4	0.4	0.3
7	Iquitos	449.7	2.0	1.6	37	Huaura	77.6	0.4	0.3
8	Chimbote	441.5	2.0	1.6	38	Cerro De Pasco	75.3	0.3	0.3
9	Huancayo	434.5	2.0	1.6	39	Barranca	75.1	0.3	0.3
10	Pucallpa	382.2	1.7	1.4	40	Chulucanas	75.0	0.3	0.3
11	Ica	358.4	1.6	1.3	41	Lambayeque	70.3	0.3	0.3
12	Tacna	336.8	1.5	1.2	42	Andahuaylas	68.4	0.3	0.3
13	Juliaca	252.9	1.1	0.9	43	Moyobamba	67.5	0.3	0.3
14	Cajamarca	237.1	1.1	0.9	44	San Miguel	67.0	0.3	0.2
15	Huanuco	235.8	1.1	0.9	45	Chancay	62.6	0.3	0.2
16	Sullana	234.4	1.1	0.9	46	Tingo María	59.7	0.3	0.2
17	Chincha	223.5	1.0	0.8	47	Huancavelica	59.5	0.3	0.2
18	Ayacucho	221.7	1.0	0.8	48	Majes	58.4	0.3	0.2
19	Tarapoto	171.0	0.8	0.6	49	Ferreñafe	55.8	0.3	0.2
20	Puno	152.6	0.7	0.6	50	Sicuani	55.1	0.3	0.2
21	Pisco	142.2	0.6	0.5	51	Nazca	52.3	0.2	0.2
22	Huaraz	141.5	0.6	0.5	52	Tambo Grande	51.2	0.2	0.2
23	Cañete	130.0	0.6	0.5	53	Chepén	50.9	0.2	0.2
24	Talara	129.9	0.6	0.5	54	Tarma	50.9	0.2	0.2
25	Tumbes	118.4	0.5	0.4	55	Huamachuco	50.7	0.2	0.2
26	Huacho	118.3	0.5	0.4	56	Sechura	49.9	0.2	0.2
27	Huaral	109.8	0.5	0.4	57	Viru	48.0	0.2	0.2
28	Paita	101.9	0.5	0.4	58	Pimentel	47.8	0.2	0.2
29	Jaén	95.2	0.4	0.4	59	La Unión	47.6	0.2	0.2
30	Puerto Maldonado	91.6	0.4	0.3	60	Camaná	46.7	0.2	0.2
		Total	22,309.9	100.0			81.2		

* Fuente: CPI Research - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017 (INEI)

Distritos de la Provincia de Ica			
Ubigeo	Distritos (14)	Creación	
		Norma	Publicación
110101	Ica	Decreto	25-06-1855
110102	La Tinguiña	Ley N.º 13791	28-12-1961
110103	Los Aquijes	Ley N.º 5566	29-11-1926
110104	Ocucaje	Ley N.º 23833	18-05-1984
110105	Pachacútec	Ley N.º 15114	24-07-1964
110106	Parcona	Ley N.º 14046	17-03-1962
110107	Pueblo Nuevo	Ley S/N	30-01-1871
110108	Salas	Ley N.º 5030	11-02-1925
110109	San José de los Molinos	Ley S/N	14-11-1876
110110	San Juan Bautista	Decreto S/N	24-01-1964
110111	Santiago	Ley S/N	31-10-1870
110112	Subtanjalla	Ley N.º 13174	10-02-1959
110113	Tate	Ley N.º 14843	24-01-1964
110114	Yauca del Rosario	Decreto S/N	25-06-1855

Cuadro 3.- Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y sus alrededores se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental vendría a ser parte de la región andina, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

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

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



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



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

1.2.3 CLIMA.

Ica posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes tormentas de arena. Los principales ríos del departamento son San Juan, Pisco, Ica y Río Grande, los cuales generan ecosistemas diferenciados en los valles que riegan conformándose como Oasis dentro del entorno desértico general.

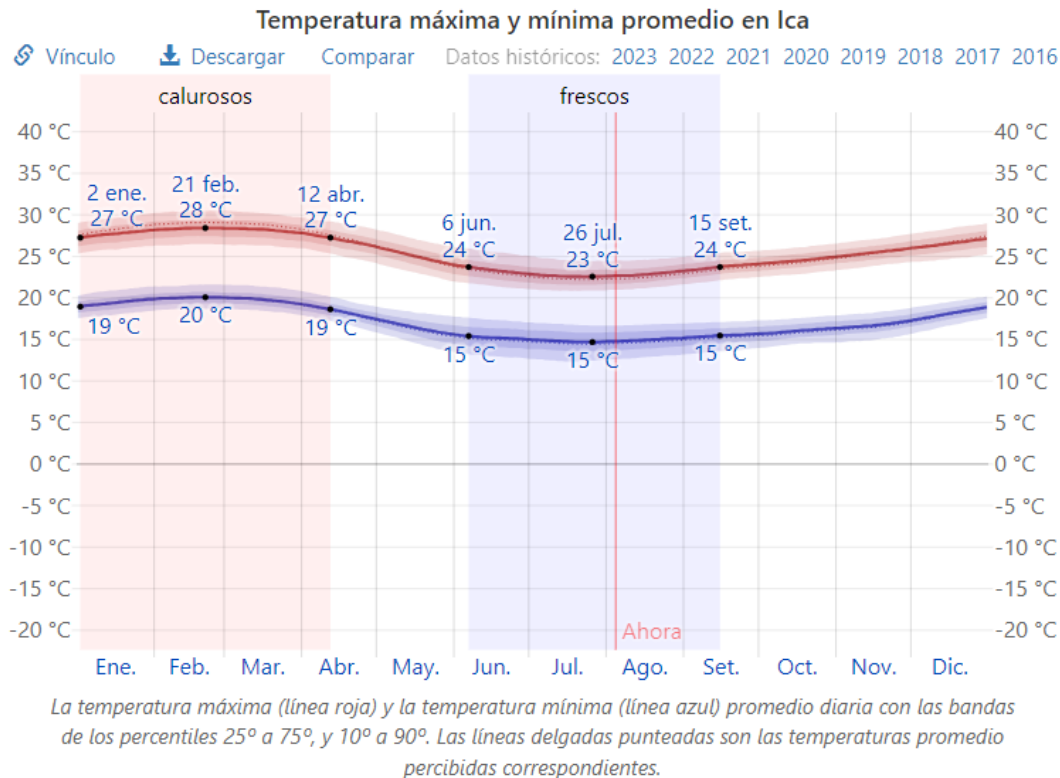


Imagen 11.- Características del Clima de Ica (capital).

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

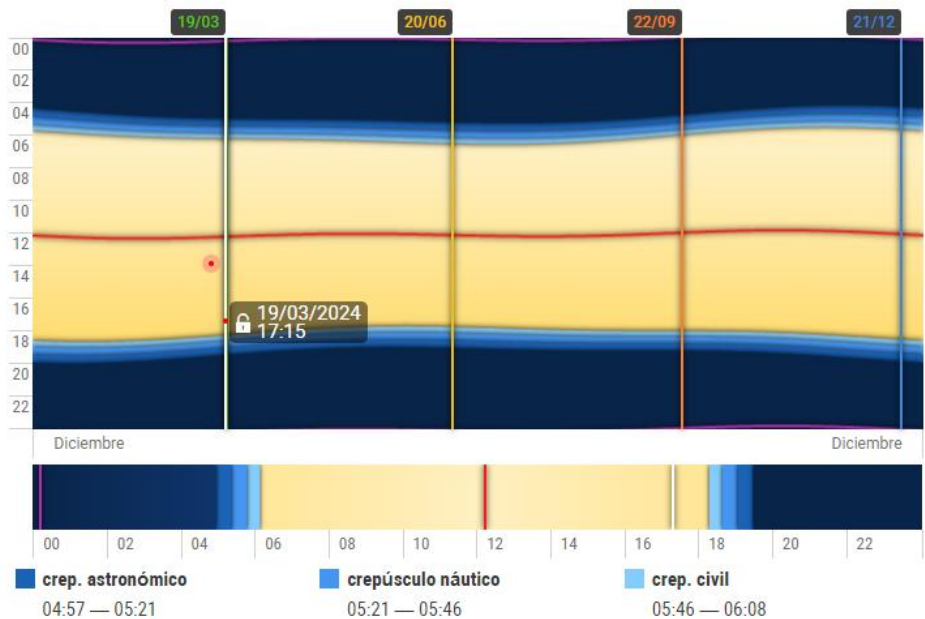


Imagen 12.- Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

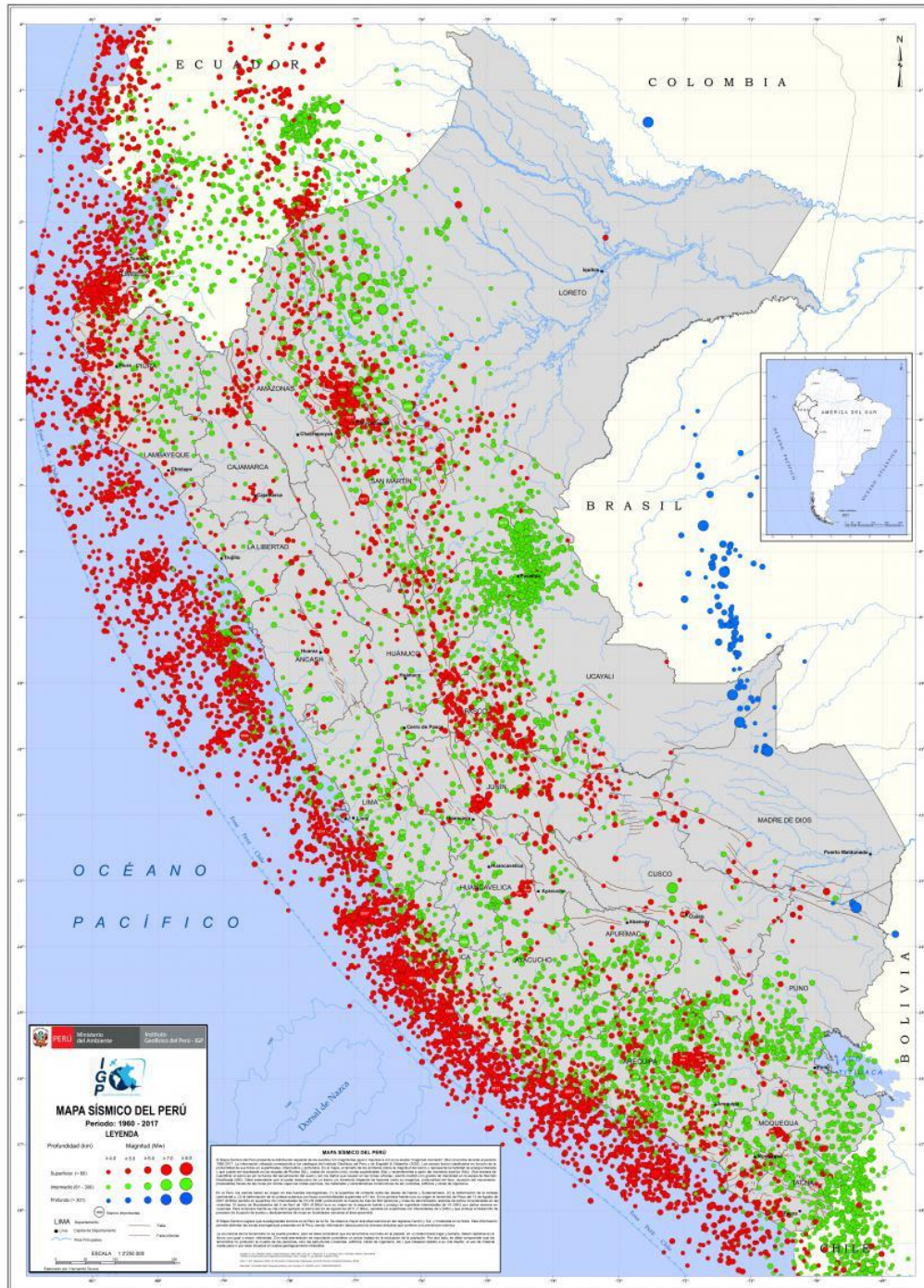


Imagen 13.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral en sentido norte a sur, condicionando por ello la forma y disposición del valle de Ica y la ciudad capital. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.

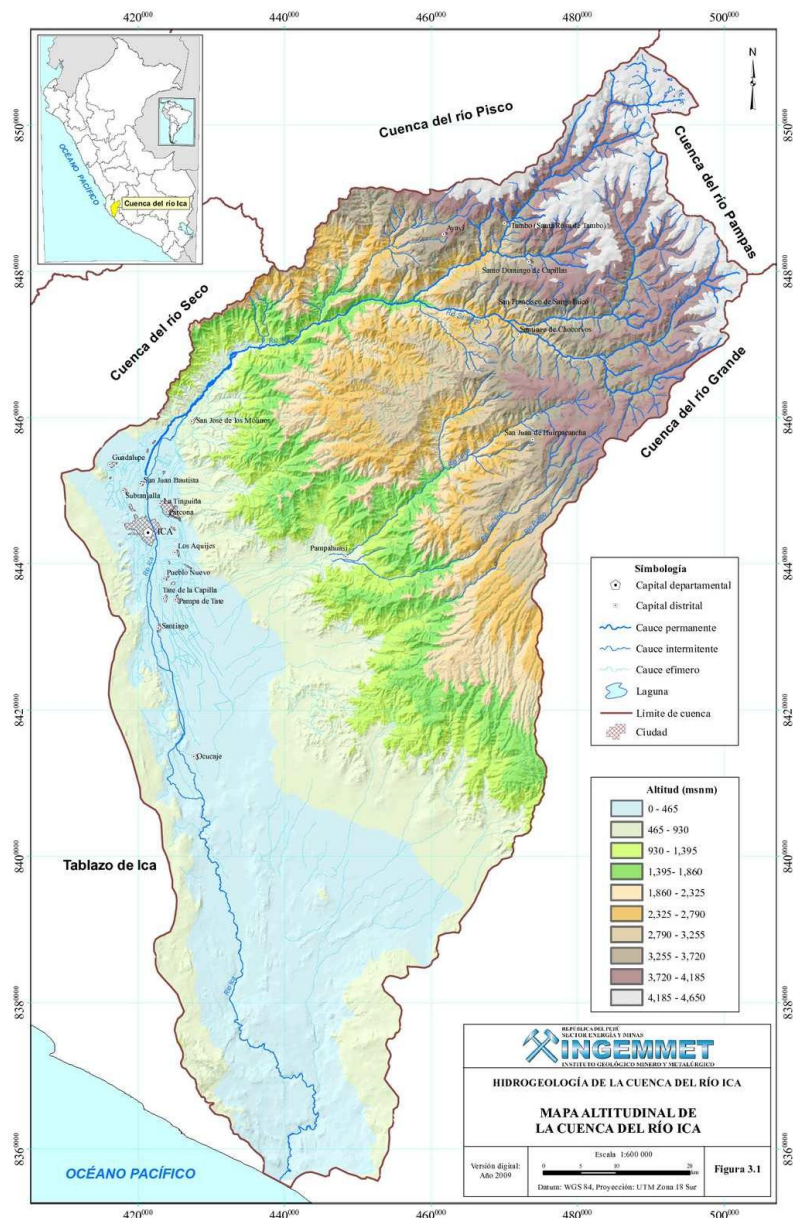


Imagen 14.- Mapa Hidrográfica, cuenca Río Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta. Siendo las áreas arqueológicas más cercanas al predio las ubicadas en el sector Tacaraca ubicado a una distancia de 2.5 km Aproximadamente.

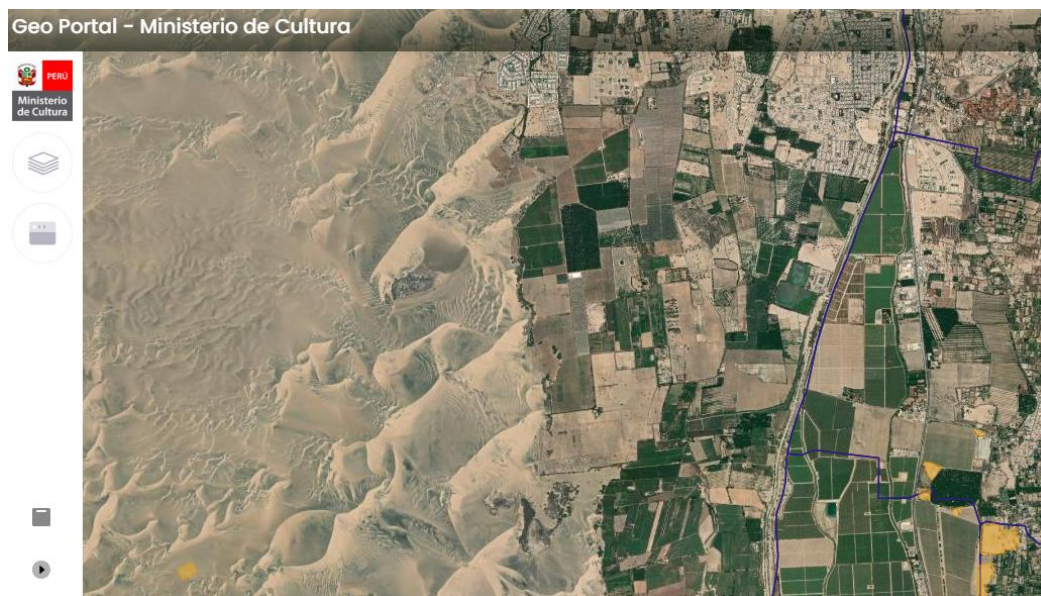


Imagen 15.- Geo Portal Ministerio de Cultura

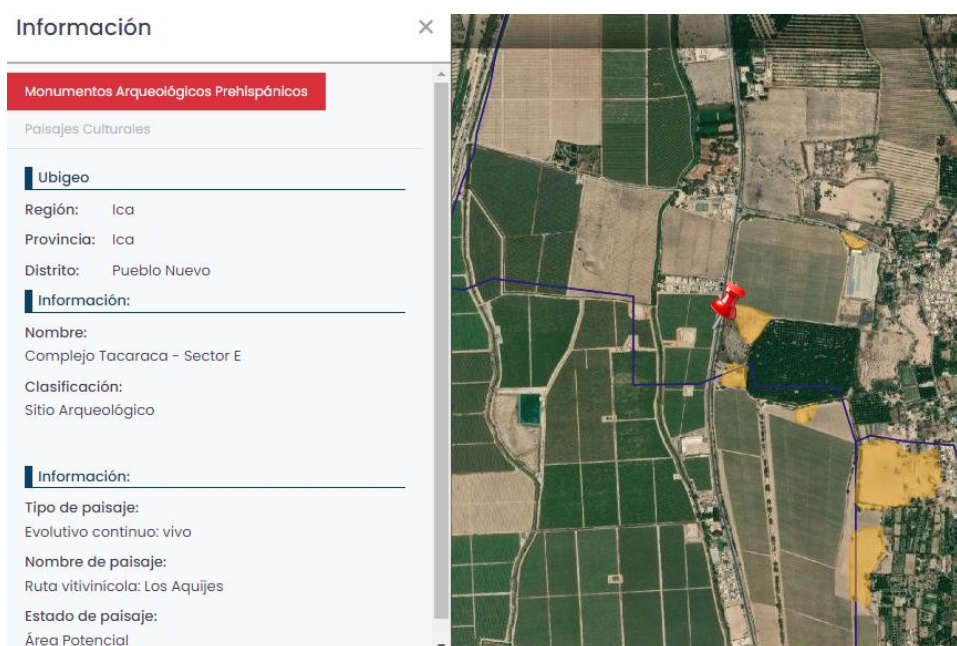


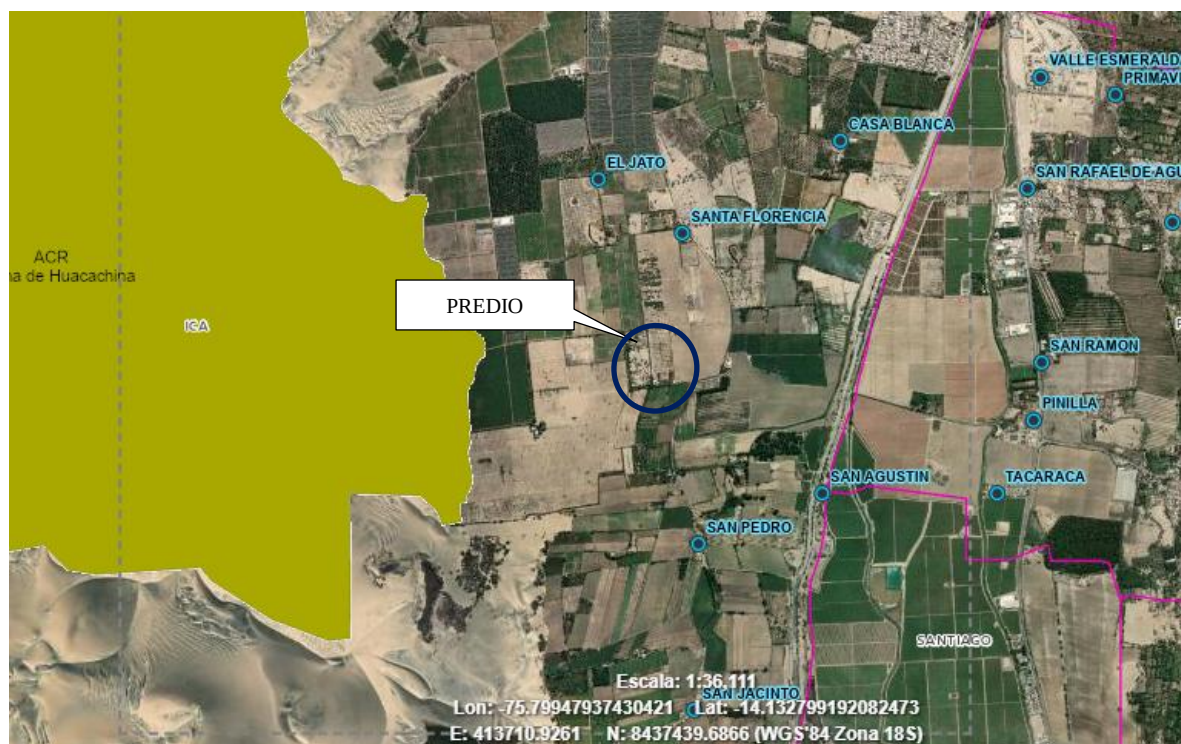
Imagen 16.- Geo Portal Zona Arqueológica Tacaraca.



Imagen 17.- Zona Arqueológica Tacaraca.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (1.0 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (11.5 Km), aproximadamente.



V

Imagen 18.- Geo visor ANP – SERNANP



Imagen 19.- ACR Huacachina.

1.5 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundaciones fluviales ha sido obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica, determinándose que para ese caso el nivel de peligro del predio es de tipo Medio, similar al de las zonas aledañas y el sector urbano oeste de la ciudad. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

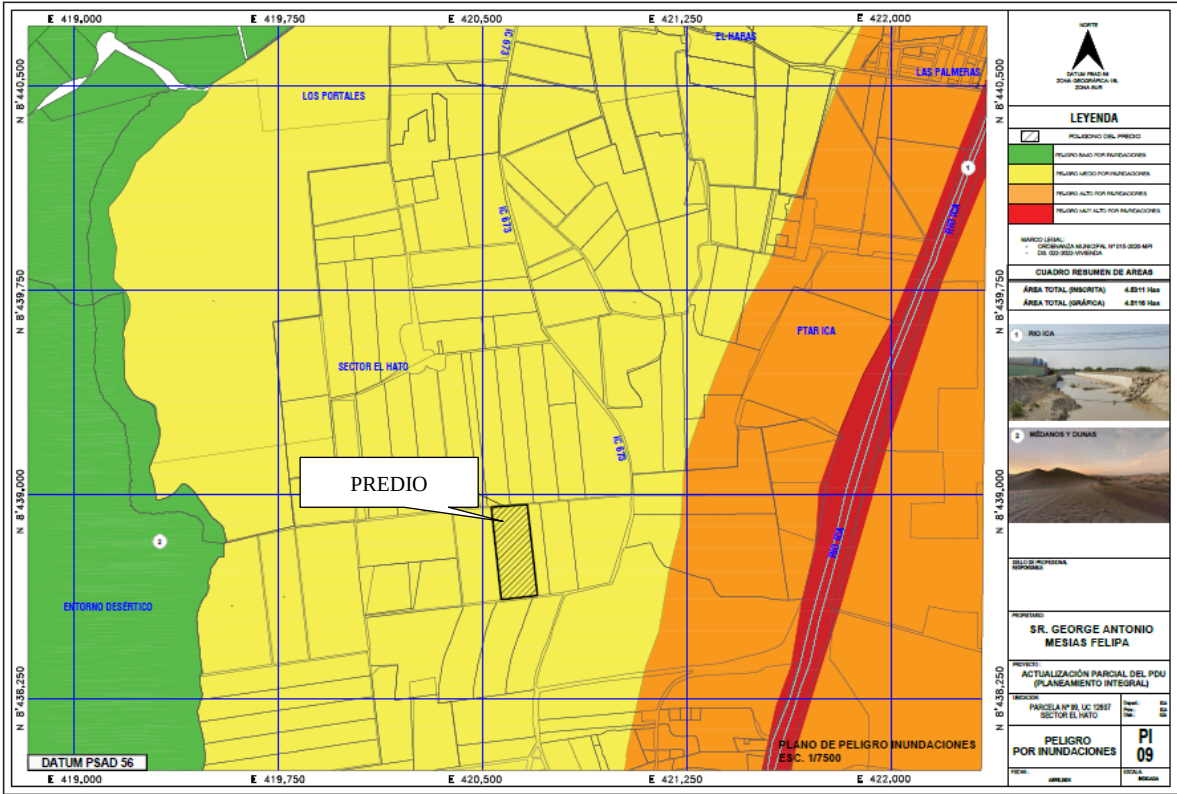


Imagen 20.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).



Imagen 21.- Características del entorno urbano cercano al predio.

En ese sentido el peligro por inundación se destaca por una condición de baja y media exposición a este tipo de ocurrencias, al estar alejado de cauces importantes o quebradas de aluviones, la zona se constituye como un área óptima para el desarrollo urbano al mostrarse ajena a este tipo de eventos extremos.



Imagen 22.- Características del entorno urbano cercano al predio.

1.6 . PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones

proyectadas a construir sobre el terreno, se desarrollo un proceso de evaluación de riesgos y de las características de los suelos.

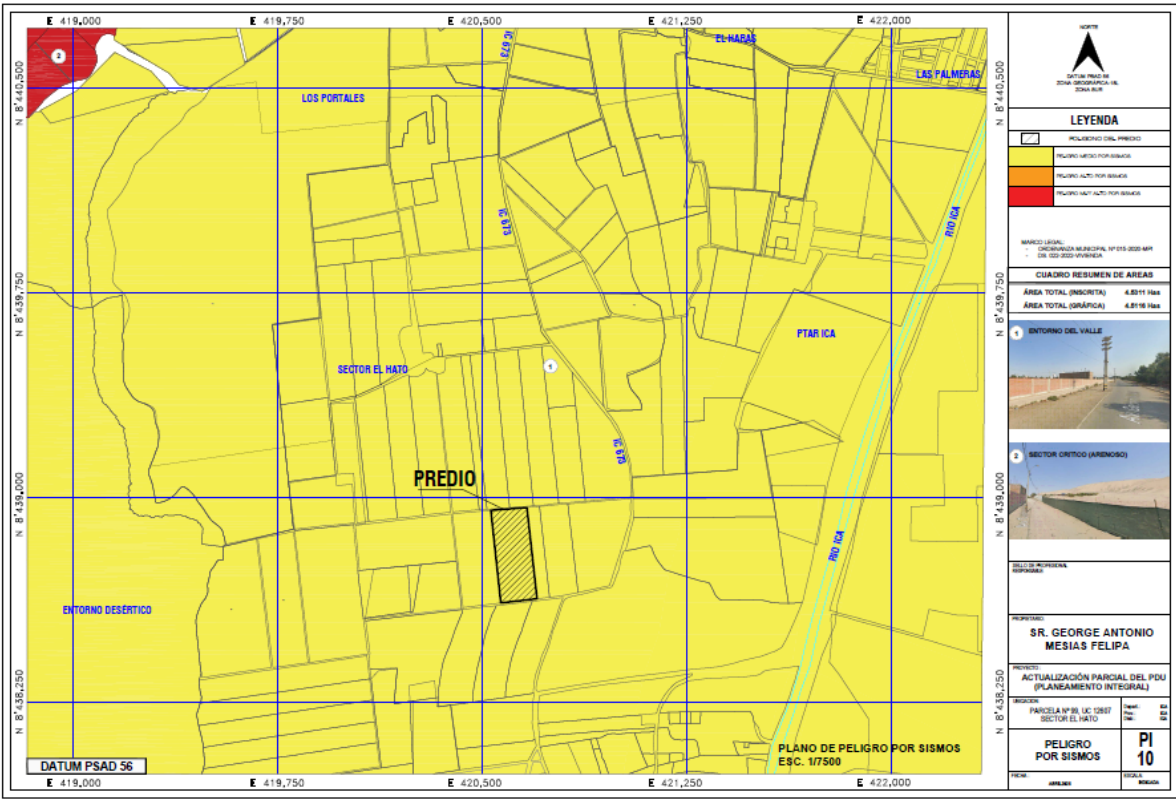


Imagen 23.-Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).



Imagen 24.-Entorno Desértico propenso a peligros por sismo.

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

1.7 . ANÁLISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES.

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo norte y este, del área urbana de la ciudad de Ica, zonas de alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. Estando esta zona, fuera del ámbito del predio materia de la evaluación de la Modificación de Zonificación y sus áreas colindantes.



Imagen 25.- Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.

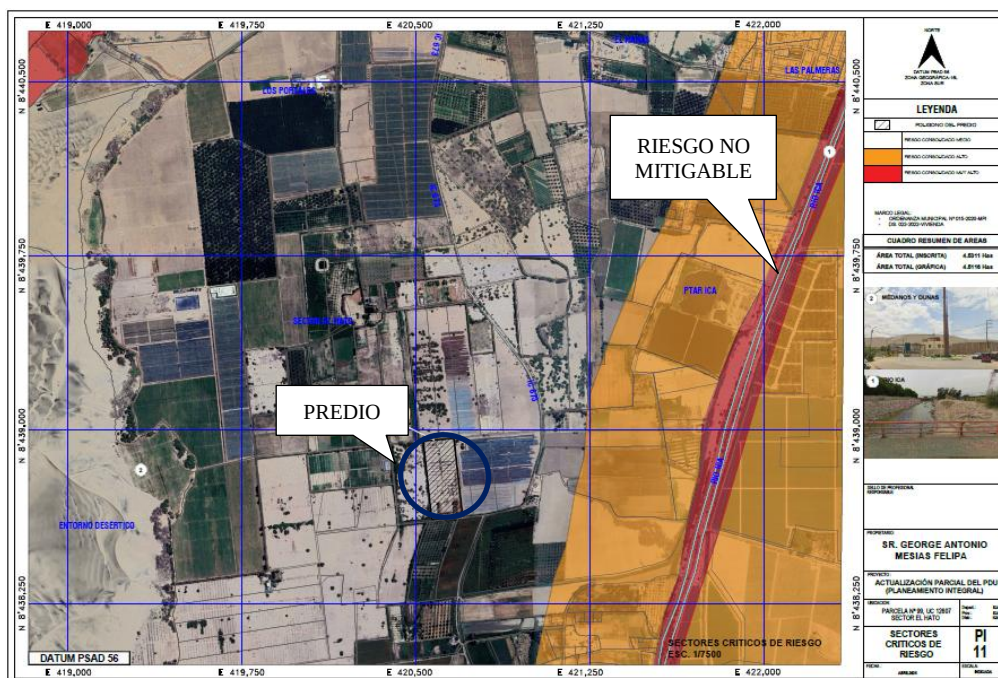


Imagen 26.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.

De la verificación, del plano de peligros elaborado por INDECI, se tiene que la zona de mayor exposición a riesgos es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del río Ica, así como la quebrada Cansas, y el área circundante a la duna Saraja y otros médanos aledaños.

De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso o cercano a las áreas de mayor exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.

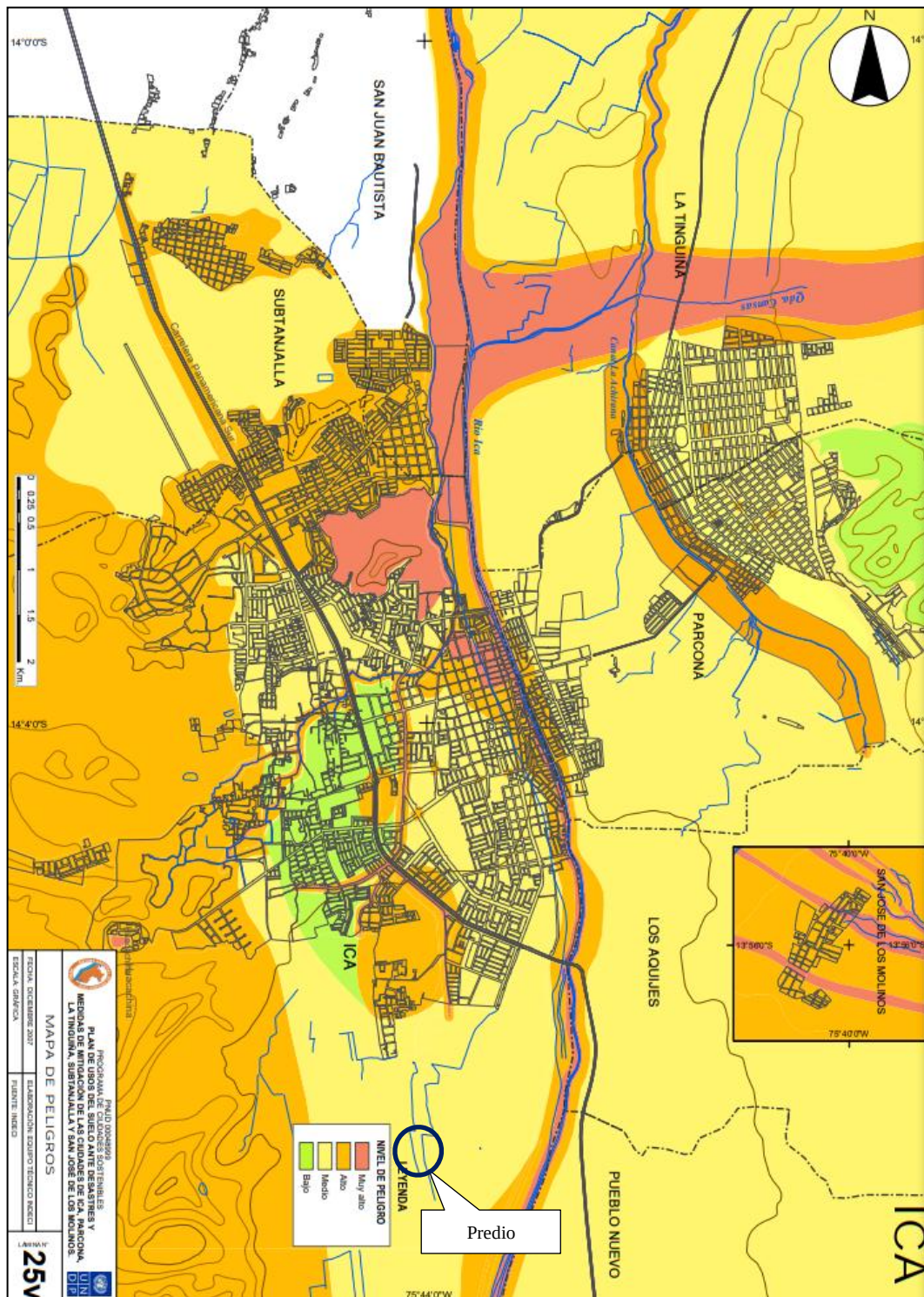


Imagen 27.- Mapa de Peligros Consolidado. (Fuente: INDECI)

1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector San Carlos, Sol de Ica, Villas del Sol, Los Huarangos, Virgen de Chapi, Parques de Huacachina, entre otros), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 2 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, mediados del siglo XX, estas zonas destacan por poseer edificaciones de una altura de 1 piso en promedio, como es el sector del C.P. de Cachiche y alrededores.



Imagen 28.- Plano de Altura de Edificaciones

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en las primeras habilitaciones urbanas desarrolladas en el sector La Hueva, Cachiche y Las Palmeras.

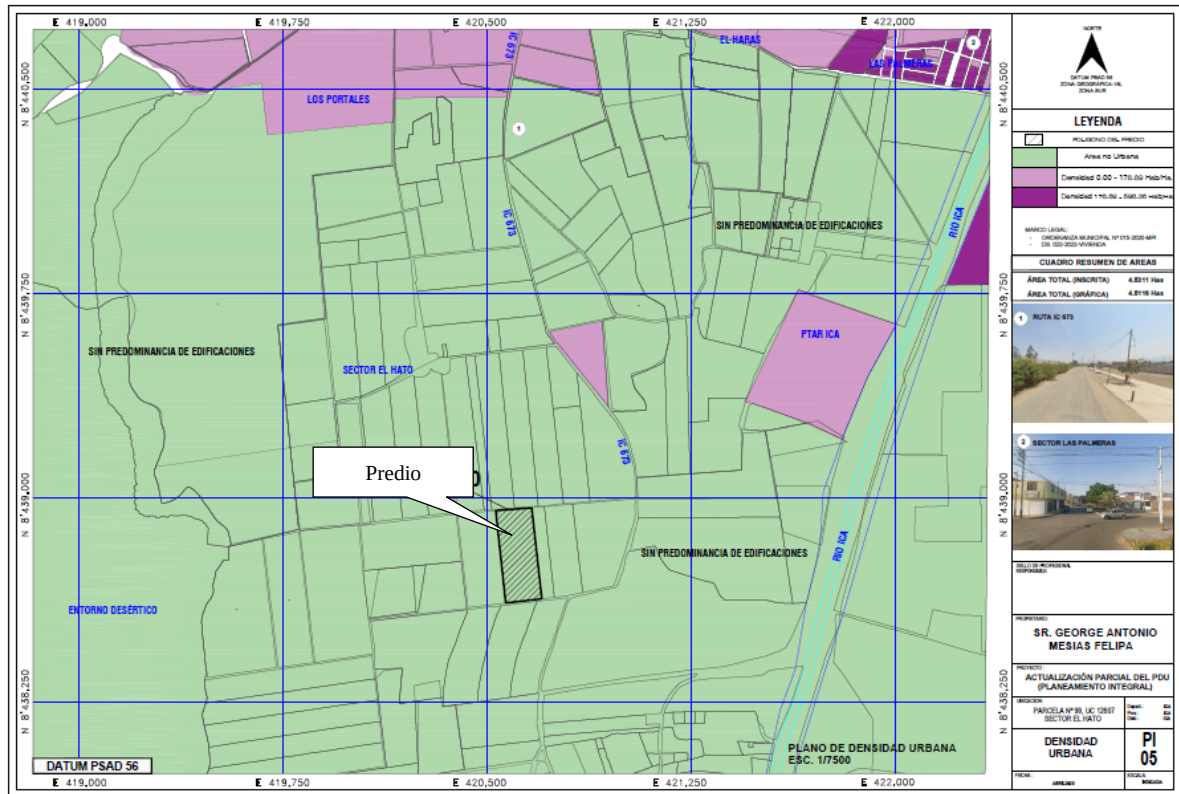


Imagen 29.- Plano de Densidad Urbana. (Colores más oscuros: mayor densidad).

2. IMPACTO DE LA ACTUALIZACIÓN SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

De acuerdo con lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de la provincia de Ica (2020 – 2030), se tiene que el mismo indica un conjunto de objetivos generales y específicos para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

Objetivo General:

“Mejorar la calidad de vida de la población a través del acceso a servicios básicos de calidad, la igualdad de oportunidades y el fortalecimiento y modernización del estado y la participación ciudadana”

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Cuadro 4.- Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1:

La propuesta de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral), tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de estos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Imagen 30.- Desarrollo de Habilitaciones Urbanas.

Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de Cachiche y el Hato, surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en habilitaciones urbanas para primera vivienda que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 3:

La propuesta de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral), contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados, es por ello que el proyecto genera continuidad a las vías aprobadas mediante un proceso de Planeamiento Integral con Ordenanza Municipal N° 041-2022-Vivienda.

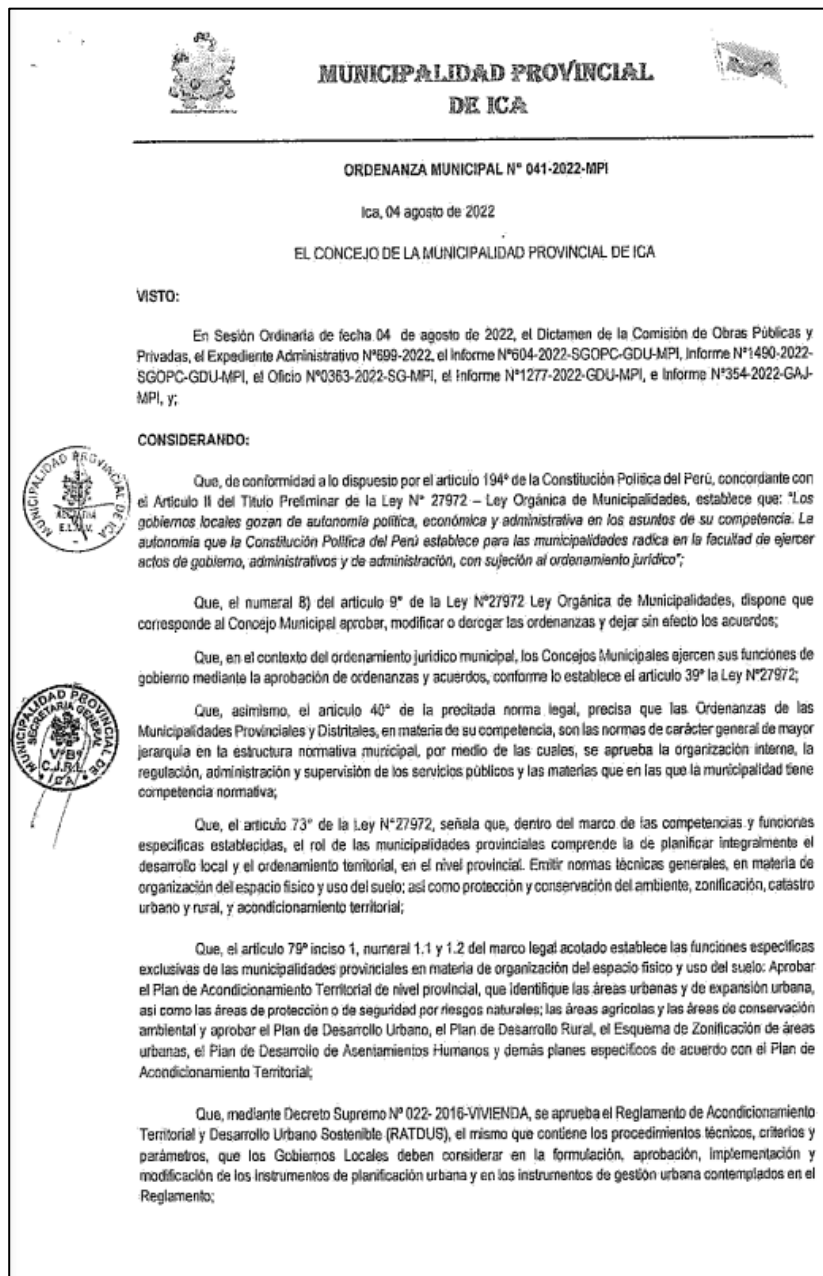


Imagen 31.- O.M. 041 – 2022 – MPI.

2.2. ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2020 – 2030), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral) sobre el predio ubicado en el Sector El Hato, se plantea en mérito a las características

de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Villas del Sol, Virgen de Chapi, Sol de Ica, San Carlos, Huarangos, Parques de Huacachina, Las Palmeras, etc.) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la proyectada Ruta IC – 673, la cual empalma desde el Sector de Cachiche, asimismo con la proyectada Avenida D, la cual unirá los sectores de la Hueva y Cachiche, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

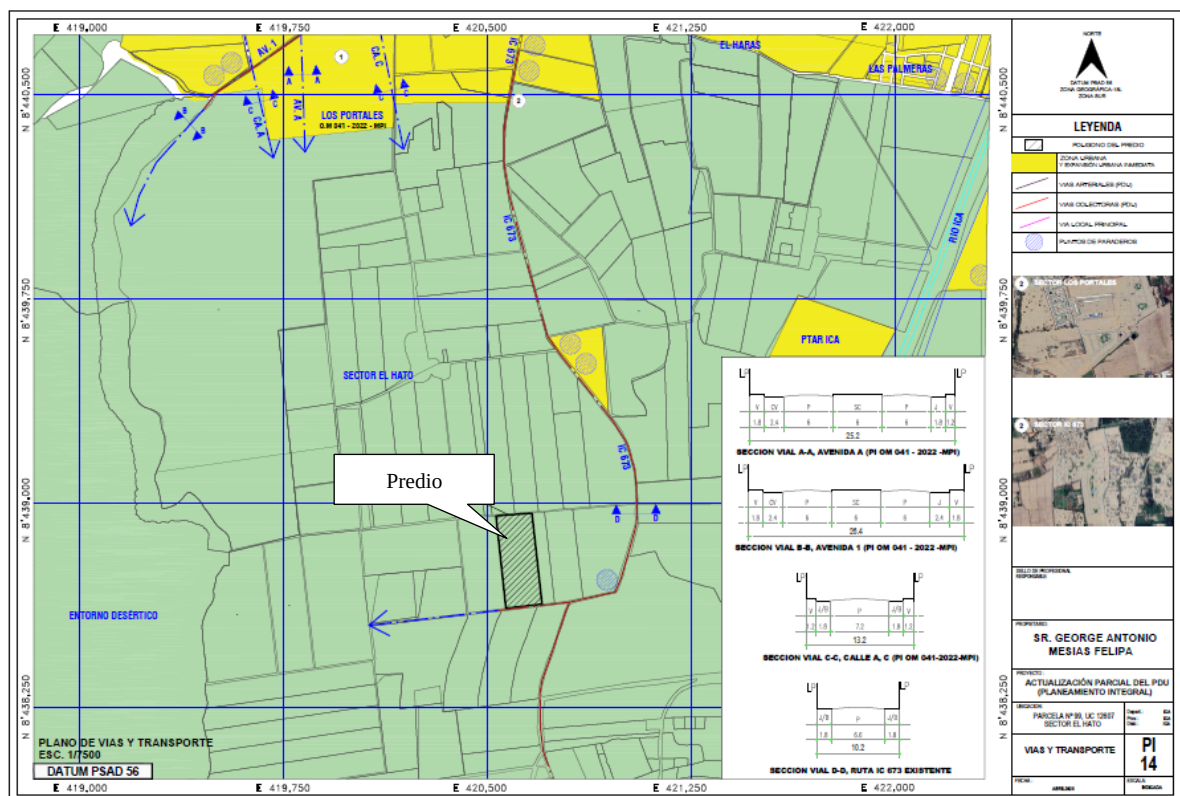


Imagen 32.- Esquema de vías y transporte de acuerdo con O.M. 041 – 2022 – MPI.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y/o mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente

expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis los suelos, centrándose en el aspecto sísmico de nuestra ciudad.



Imagen 33.- Nueva zona de desarrollo hacia el sector suroeste de la ciudad de Ica.

2.3 . NECESIDADES

La Actualización Parcial del PDU (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 5.- Déficit Habitacional, Fuente INEI.

Adicionalmente es conocida la brecha existente sobre el acceso a los servicios básicos de donde el servicio de saneamiento (alcantarillado) es el que posee el mayor déficit de acceso y además ha visto un estancamiento en los avances sobre el mayor acceso al servicio.

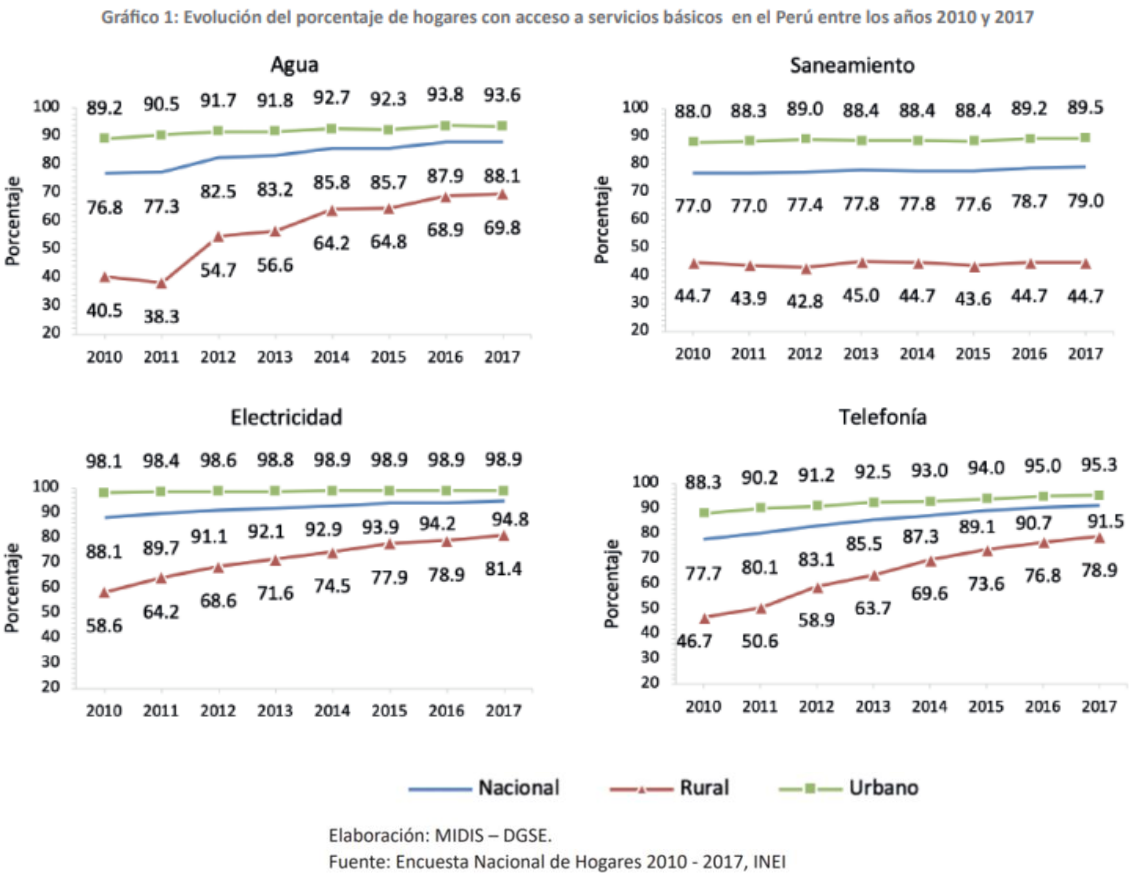


Gráfico 1.- Acceso a Servicios Básicos, Fuente INEI.

Bajo estas premisas la Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral), se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial y de planificación urbana que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de viviendas propuestas, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio

de la población que se planifica asentar sobre el sector y la población que vive en sectores aledaños, que se constituyen como beneficiarios indirectos.

2.4 . MARCO NORMATIVO

La propuesta de modificación de zonificación se encuentra sustentada por la siguiente normativa Nacional.

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

-LA LEY N° 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

-LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE 2005.

Define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

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

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

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA.

Artículo 48.- Actualización del PDU 48.1. Cualquier modificación al contenido de los PDU se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos. 48.2 Los procesos de actualización de los PDU deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento. Para ello, las municipalidades provinciales adecúan las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada. 48.3. La municipalidad provincial evalúa y, de ser el caso, realiza actualizaciones parciales y/o totales de los PDU, como mínimo una vez al año. Para ello toma en consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en ese periodo. 48.4. Cuando las actualizaciones

consisten en modificaciones parciales de ciertos aspectos o contenido del PDU, se realiza un análisis integral del PDU, considerando el impacto que estas tengan con respecto a los otros ámbitos y contenidos del plan. En caso se produzcan impactos respecto de otros ámbitos o contenidos, la actualización debe considerar también la modificación de los mismos. 48.5 Se consideran una actualización parcial del PDU, los casos no previstos en el párrafo 48.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 46 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización. 48.6 En caso de una actualización total del contenido del PDU, la misma debe ser debidamente sustentada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 46 del presente Reglamento. 48.7. Se considera una actualización total del PDU en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas, arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas. 48.8. Las municipalidades provinciales pueden implementar mecanismos para recibir y acumular peticiones de modificación de cualquiera de los contenidos establecidos en el PDU. Dichas peticiones son consideradas pedidos de gracia, no generando procedimiento administrativo alguno u obligación de las municipalidades de aceptarlas. 48.9. La municipalidad provincial inicia el proceso de actualización total del PDU antes de concluir su horizonte de planeamiento. 48.10. La actualización del PDU puede incluir la ampliación del horizonte de planeamiento. 48.11. La propuesta de actualización del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial. 48.12. La versión actualizada del PDU es parte integrante de la Ordenanza Provincial que lo aprueba y se remite al MVCS para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una

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

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

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

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

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la propuesta recae sobre una Zonificación Agrícola (ZA).

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

Zona Agrícola (ZA) Constituida por áreas destinadas a la agricultura y la ganadería dentro del área urbana de la ciudad. Al respecto se deberán destinar una franja de protección de 6ml contiguas a cursos de agua como los canales de riego o pozos) así como cercano a viviendas colindantes. Ello con la finalidad de retener cualquier agroquímico en suspensión y proteger a la ciudadanía y la calidad de recursos hídricos. La definición del porcentaje de áreas que componen la zonificación agrícola deberá ser ajustada a través de mesas de trabajo con los agricultores así como la definición de los incentivos adecuados para su éxito. Dicha propuesta de zonificación de parcelas agrícolas es optativa y tiene como objetivo promover la regeneración de las propiedades del suelo natural y vegetación nativa, creando corredores ecológicos que promueva el transporte de las especies nativas entre las quebradas y las dunas, así como el turismo ecológico y/o ecoturístico. Generando un ingreso extra a los dueños de las parcelas. Además de practicar una agricultura no intensiva y de acorde con la disponibilidad de recursos hídricos del valle.

Imagen 34.- ZA según PDU ICA.

Esta zonificación restringe ciertos parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación residencial de densidad media, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.

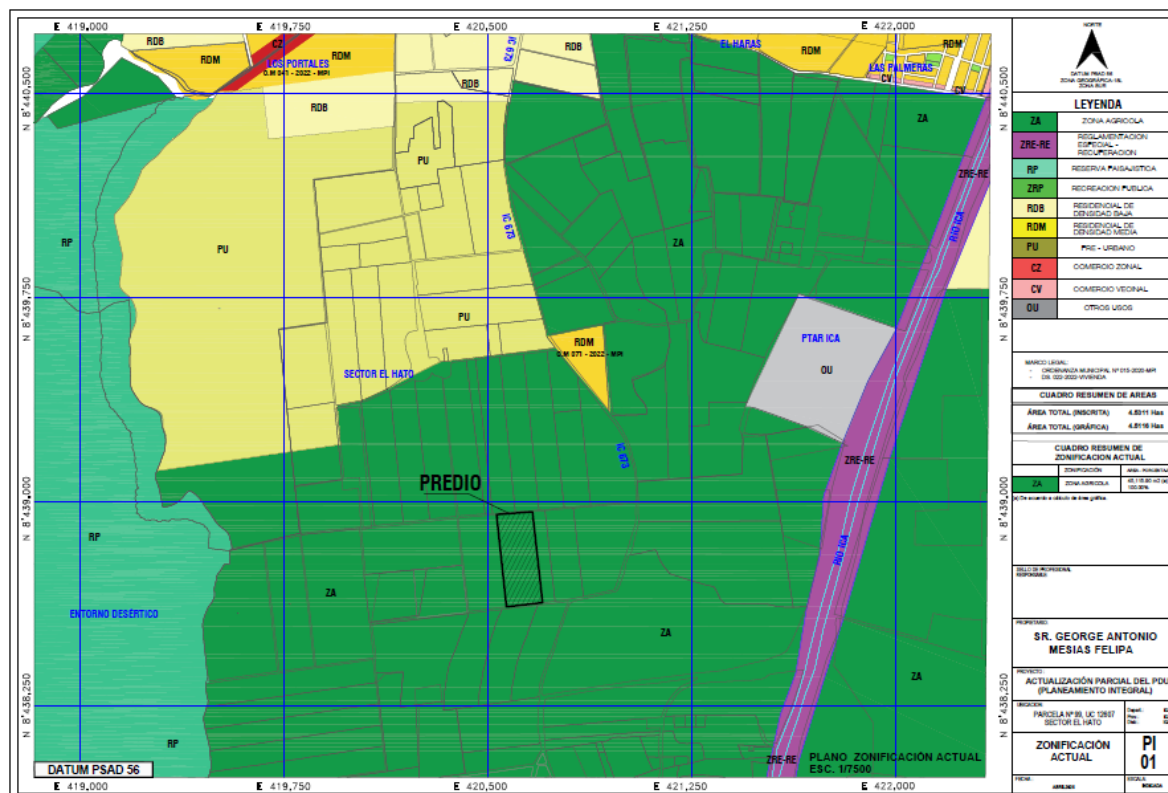


Imagen 35.- Plano de Zonificación actual.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA	45,115.90 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

Cuadro 6.- Área de Zonificación Actual.

3.2. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha dado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se

encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.

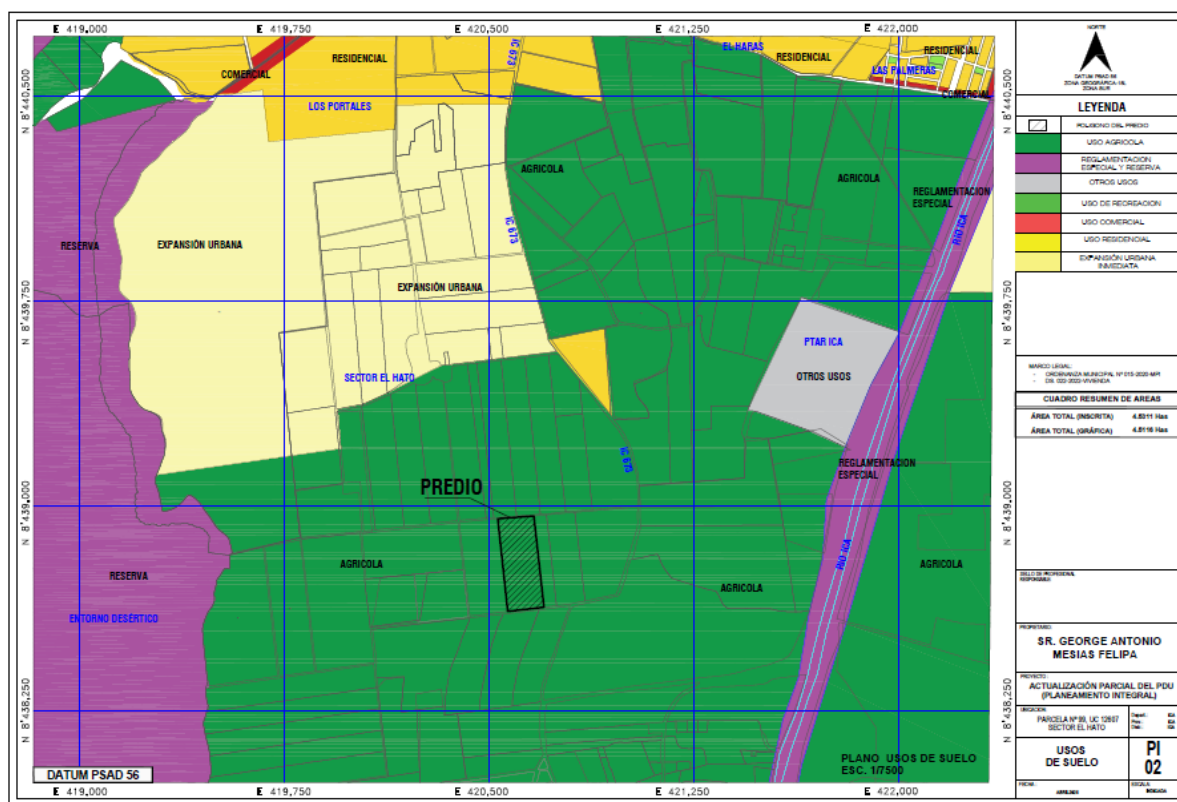


Imagen 36.- Plano de Uso Actual de Suelo.



Imagen 37.- Tendencia de consolidación de nuevos Usos Urbanos.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible y, que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan brindar servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas.

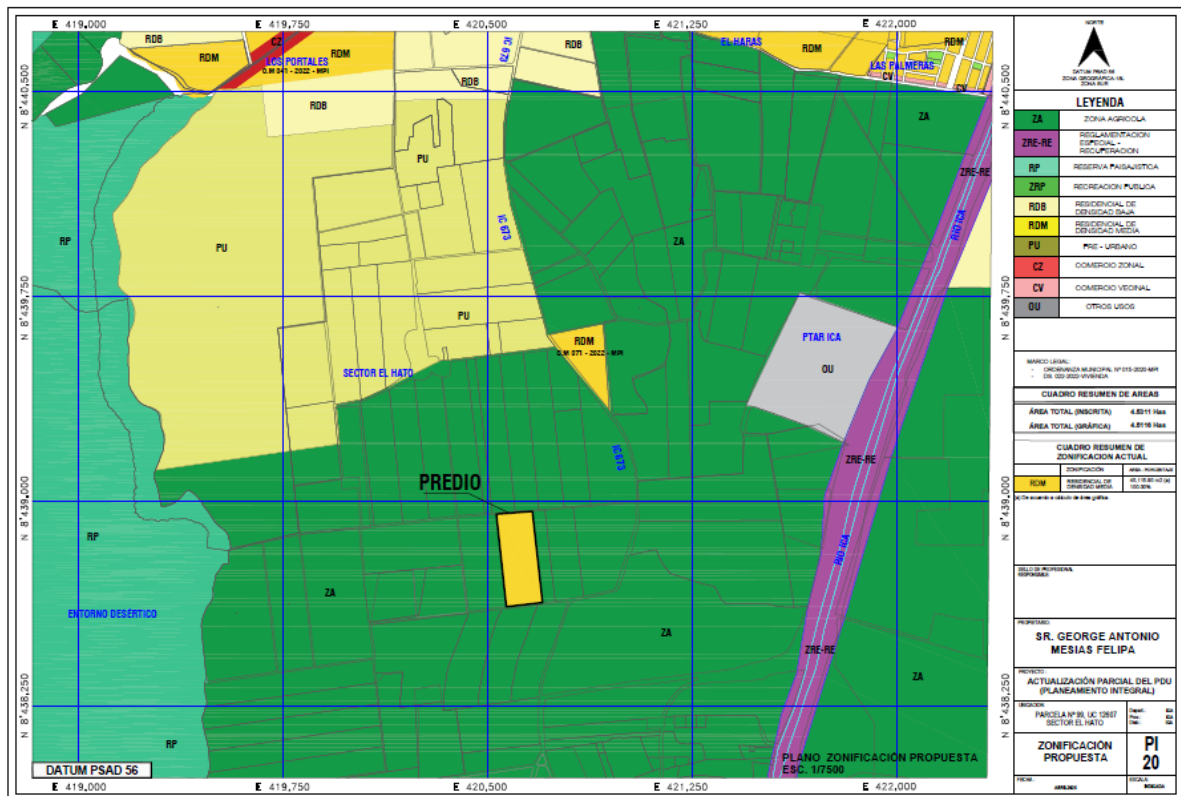


Imagen 38.- Zonificación Propuesta.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	45,115.90 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

Cuadro 7.- Área de Zonificación Propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

- Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,170 hab./ha. dependiendo del tipo de Habitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Parámetros Propuestos:

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos ⁽¹⁾		Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios			
						Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
									Educación Otros Fines
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		560	90	6	13%	8%	2%	2% 1%
	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	3,170	300	10	24%	15%	2%	3% 4%
	Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000	600	18	24%	15%	2%	3% 4%
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	Libre ⁽³⁾			24%	15%	2%	3% 4%

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

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berna central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m², para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.

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

Cuadro 8.- Parámetros Urbanísticos.

Cuadro 83. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS EDIFICATORIOS					
Zonificación	Usos ⁽¹⁾		Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coficiente de Edificación Estacionamiento
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		3 + Azotea	30	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30	1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + Azotea	35	
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40	1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	1.5 (a+r)		

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

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.

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

Cuadro 9.- Parámetros Edificatorios.

El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar procesos de habilitación urbana en el marco de lo dispuesto en la ley 29090. contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios básicos, acceso a la propiedad y a una vivienda que cuente con todas las características para el desarrollo de la población que la habite y que se encuentre en el radio de influencia del proyecto.



Imagen 39.- Habilitaciones colindantes.

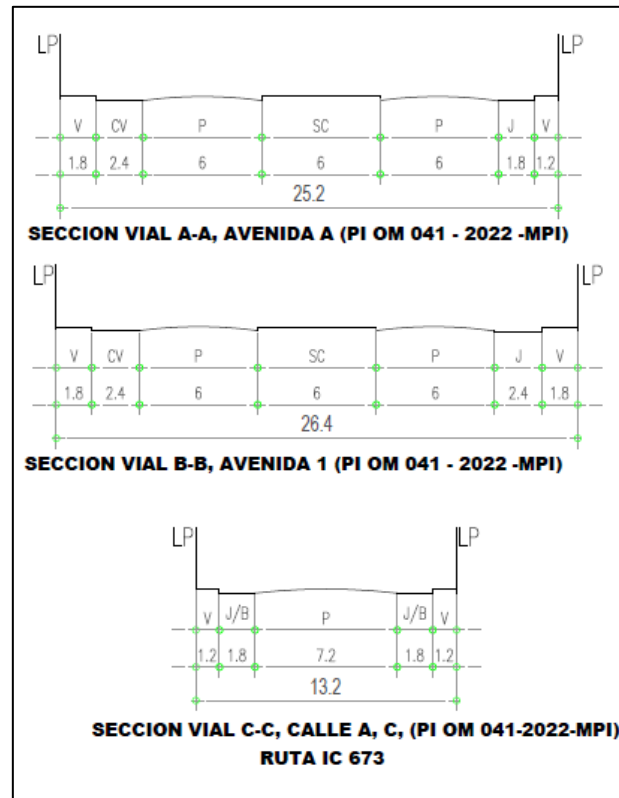


Imagen 41.- Secciones viales propuestas, en relación con la OM 041 – 2022 – MPI.

TRANSPORTE

En el sector Cachiche / La Hueva, conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo, como el de taxis. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – San Carlos – La Hueva – Ica y el de Ica – Coliseo Cerrado – Cachiche - Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es aún deficiente y se encuentra en proceso de consolidación, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.



Imagen 42.- Transporte Público (Colectivo).

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de las Avenidas cercanas al predio, se emplazan líneas eléctricas de media tensión. Precisiéndose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en el certificado de contabilidad correspondiente. Siendo la Vía Ruta IC 673 la de mayor factibilidad para el abastecimiento eléctrico hacia el predio.

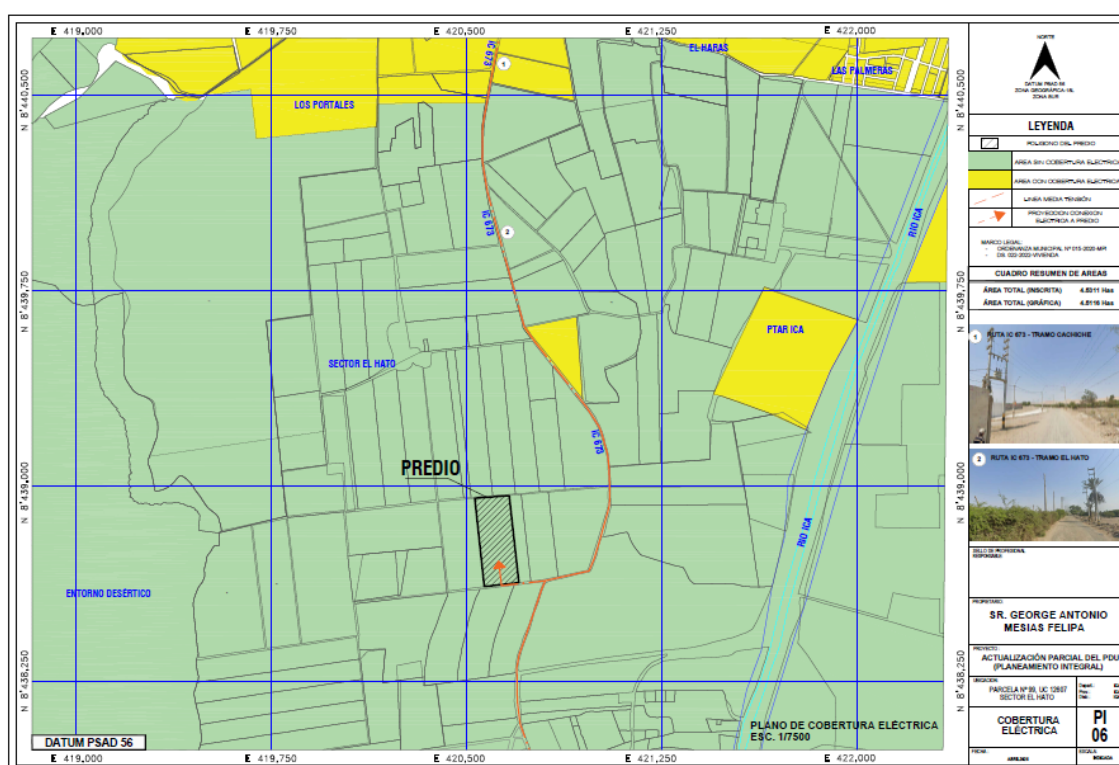


Imagen 43.- Cobertura de servicio eléctrico.

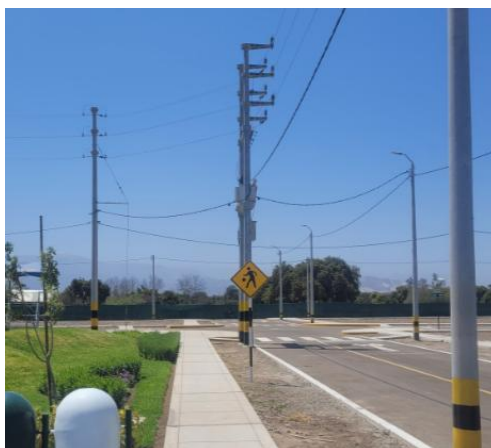


Imagen 44.- Líneas de media tensión H.U. cercanas.

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan reservorios elevados, pozos tubulares y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que se encuentra a 1.5 Km del predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la EPS EMAPICA, siendo el mismo requisito indispensable en la etapa de solicitud de la Licencia de Habitación Urbana.

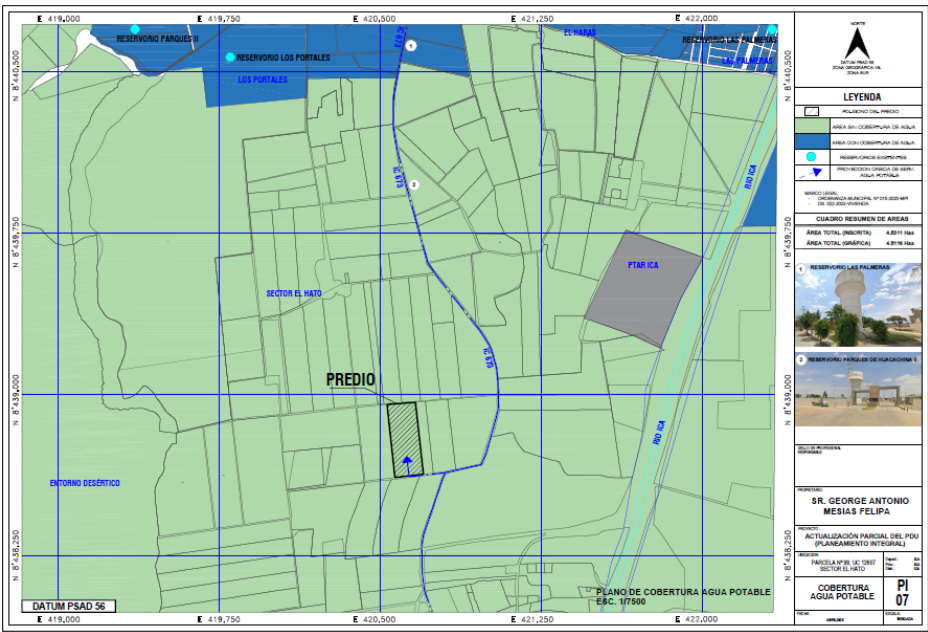


Imagen 45.-Plano de Cobertura de Agua.

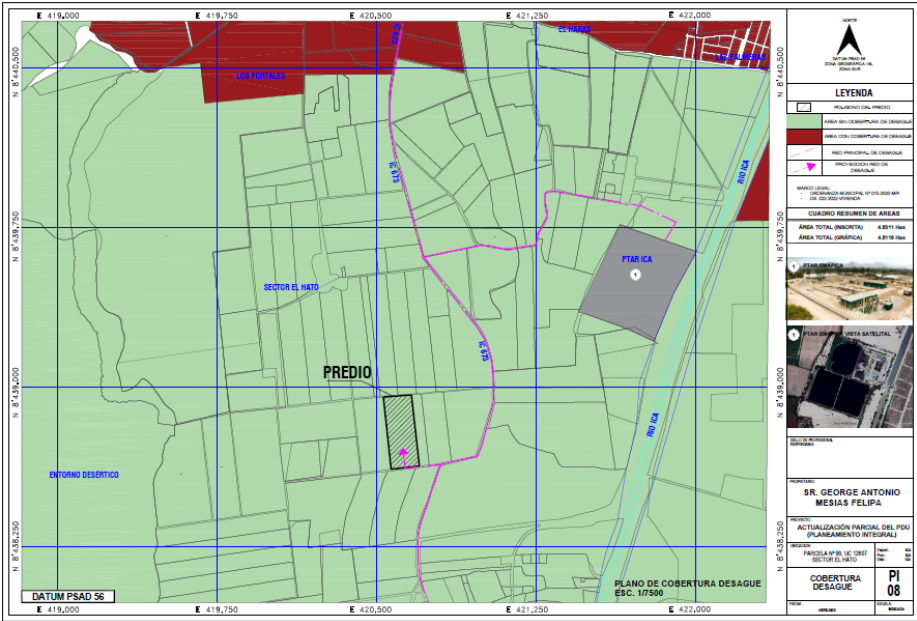


Imagen 46.-Plano de Cobertura de Desagüe.



Imagen 47.-Nueva Infraestructura de dotación de agua.

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Provincial de Ica, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 5 a 7 km del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

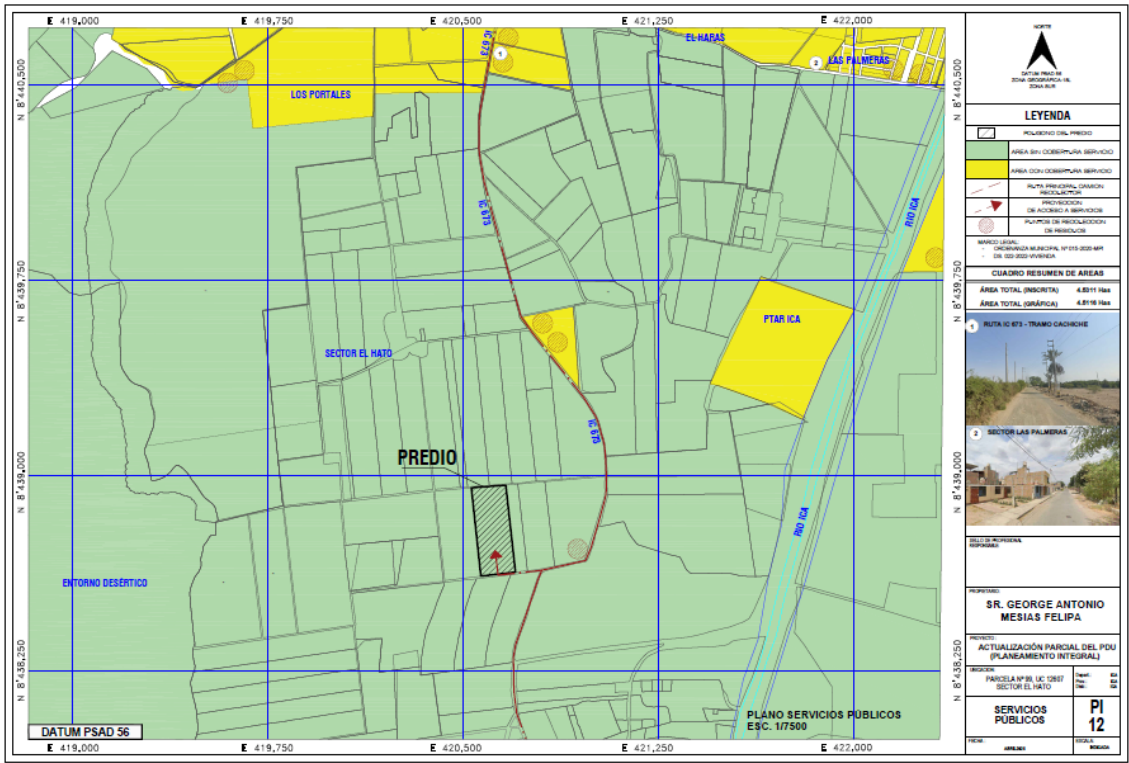


Imagen 48.-Rutas actuales para la dotación de servicios públicos hacia el predio.

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

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el cálculo aproximado de la población que residirá en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación propuesta.

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)									
PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos ⁽¹⁾	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

Cuadro 10.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
RDM (Residencial Densidad Media)	4.5311 Has (área inscrita); 4.5116 Has (área gráfica)

Cuadro 11.- Área de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, 4.5311 Has x 560 Hab/ha = 2,538 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 2,538 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 10 años a más, adicionalmente se precisa que el cálculo se realiza sobre el área total inscrita del polígono que corresponde al predio Parcela 99, sector El ható.

4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Ica posee una amplia oferta educativa en todos los niveles educativos, desde educación básica, técnica y superior, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional de la ciudad, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como Av. Huacachina, Av. La Hueva, así como el eje vial comprendido por la Panamericana Sur, adicionalmente a estos equipamientos mencionados, destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen numerosos espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria.



Imagen 49.- Sede Universidad San Luis Gonzaga de Ica.

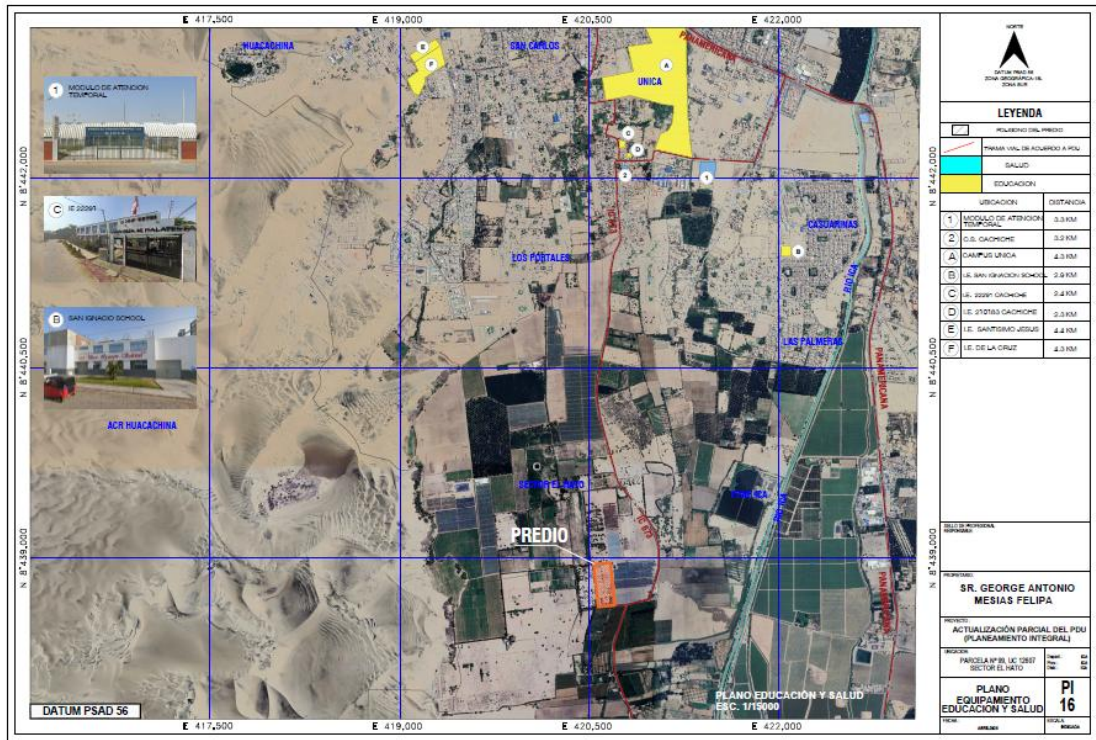


Imagen 50.- Plano de Equipamiento Educación.

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

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. SAN IGNACIO	Institución Educativa	2.9 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. 22291 CACHICHE	Institución Educativa	2.4 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IE 210183 CACHICHE	Institución Educativa	2.3 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
CAMPUS UNICA	Educación Superior	4.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERU	Educación Superior	6.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 13.- Cobertura de Equipamiento Educativo relevante.



Imagen 51.- I.E. Santísimo Jesús.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 2.3 a 6.3 km del predio, incluyendo los tres niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario en el proceso de habilitación urbana.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de Ica posee una oferta de salud en todos los niveles de atención, bajo administración del MINSA y ESSALUD, equipamientos de salud representativos de la región, tales como el Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández, Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia en el primer nivel de atención.



Imagen 52.- Hospital Regional Ica

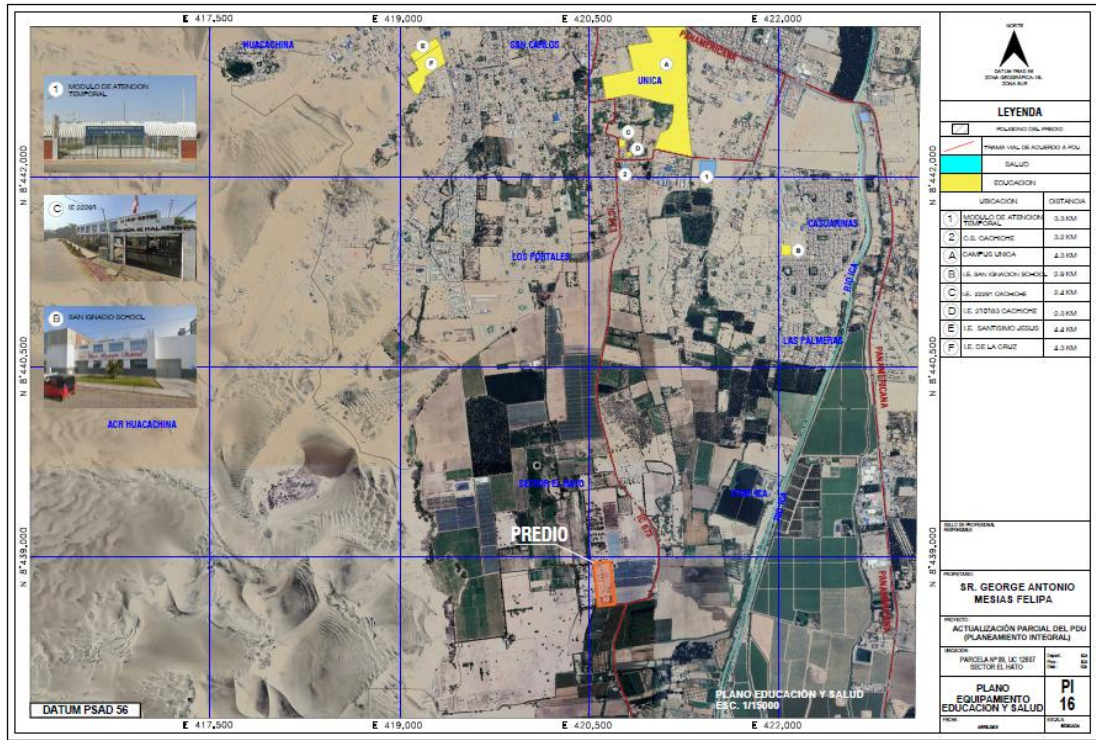


Imagen 53.- Equipamiento existente de Salud.

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

Cuadro 14.- Normativa Peruana: Equipamiento de Salud.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. Cachiche	Centro de Salud Sin internamiento	3.2 Km	20 Minutos en transporte y/o 10 Km de Distancia	Si Cumple
MAT MINSA	Hospital I	3.3 Km	60 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	5.5 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	6.5 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 15.- Cobertura de Equipamiento de Salud relevantes.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 3.2 Km a 6.5 Km, ubicándose el predio dentro del radio de cobertura para la atención del servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica y el sector Cachiche / La Hueva y además la cercanía de este sector con el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la carretera Panamericana Sur, la Av. Huacachina, la Av. La Hueva, sector Cachiche, Sector Casuarinas y Confraternidad.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, debido a la buena conectividad existente con el centro de Ica, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población de la provincia, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, donde se han dispuesto grandes áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento.



Imagen 54.- Equipamiento existente de Comercio



Imagen 55.- Equipamiento existente de Comercio

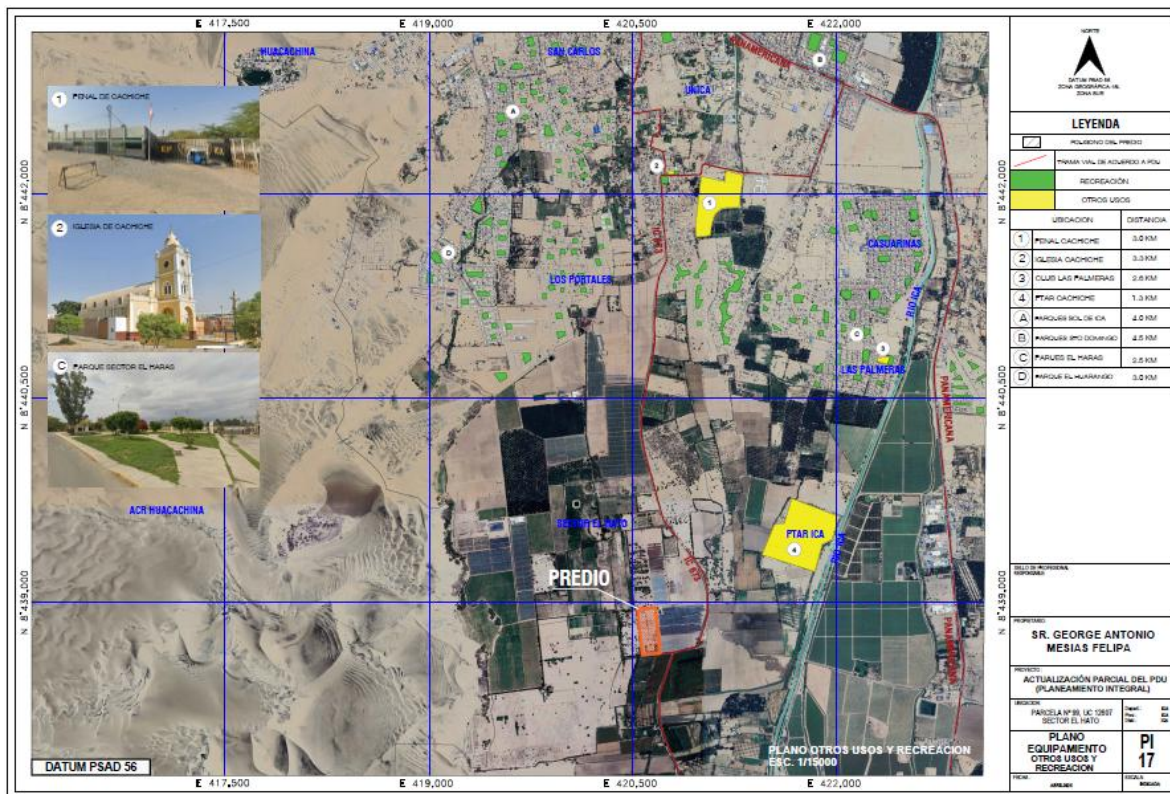


Imagen 56.- Plano de Equipamiento de Recreación y Otros Usos.

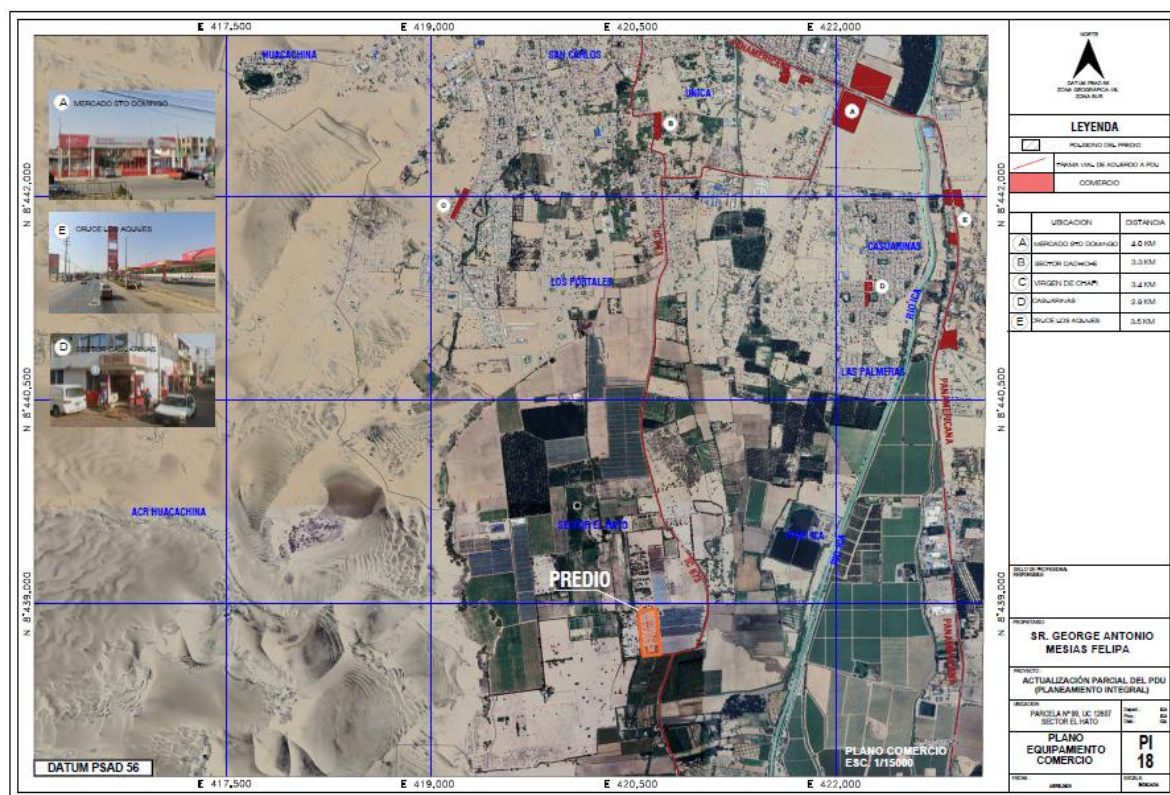


Imagen 57.- Plano de Equipamiento de Comercio.

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

5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 – 2030).

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica, y su área urbanizable, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas urbanizables, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.

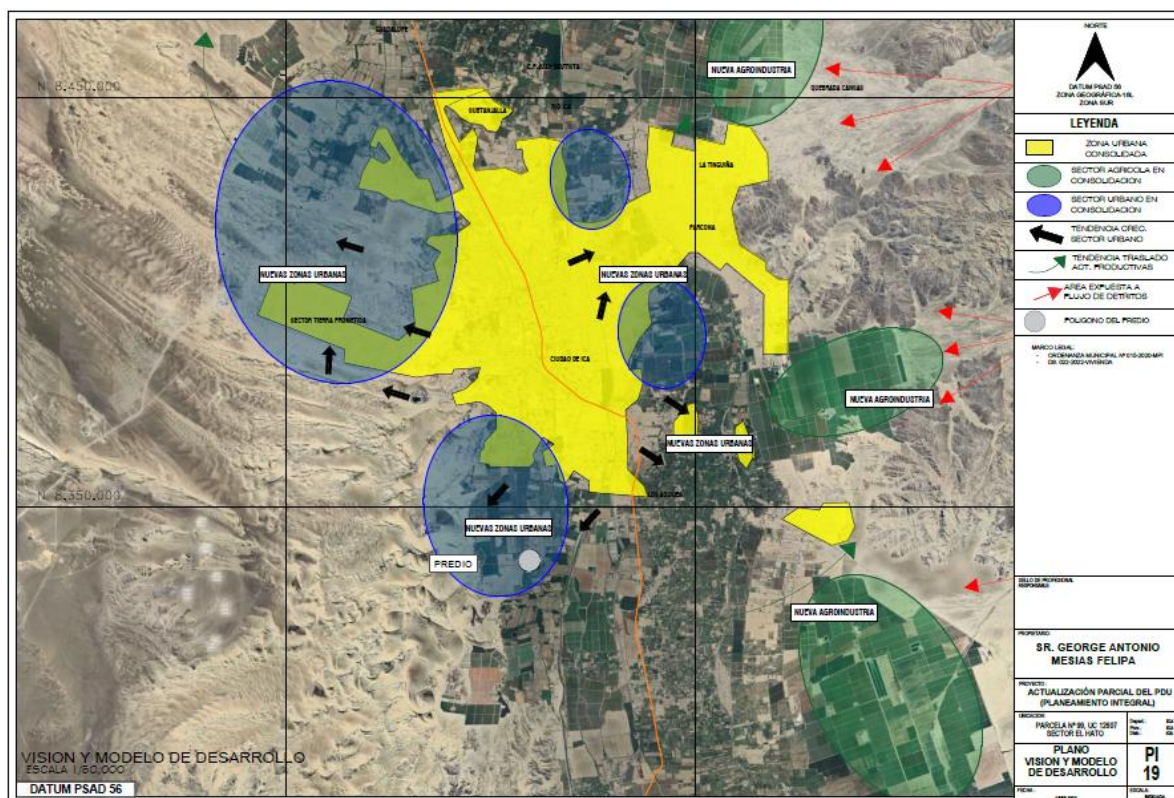


Imagen 58.- Modelo Urbano Propuesto

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de Actualización Parcial del PDU (Planeamiento Integral), que se ejecuta en el predio PARCELA N° 99, SECTOR EL HATO, VALLE DE ICA, UC 12607 (AREA INSCRITA: 4.5311 Has); (PARTIDA REGISTRAL N°: 11019204), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la ciudad de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

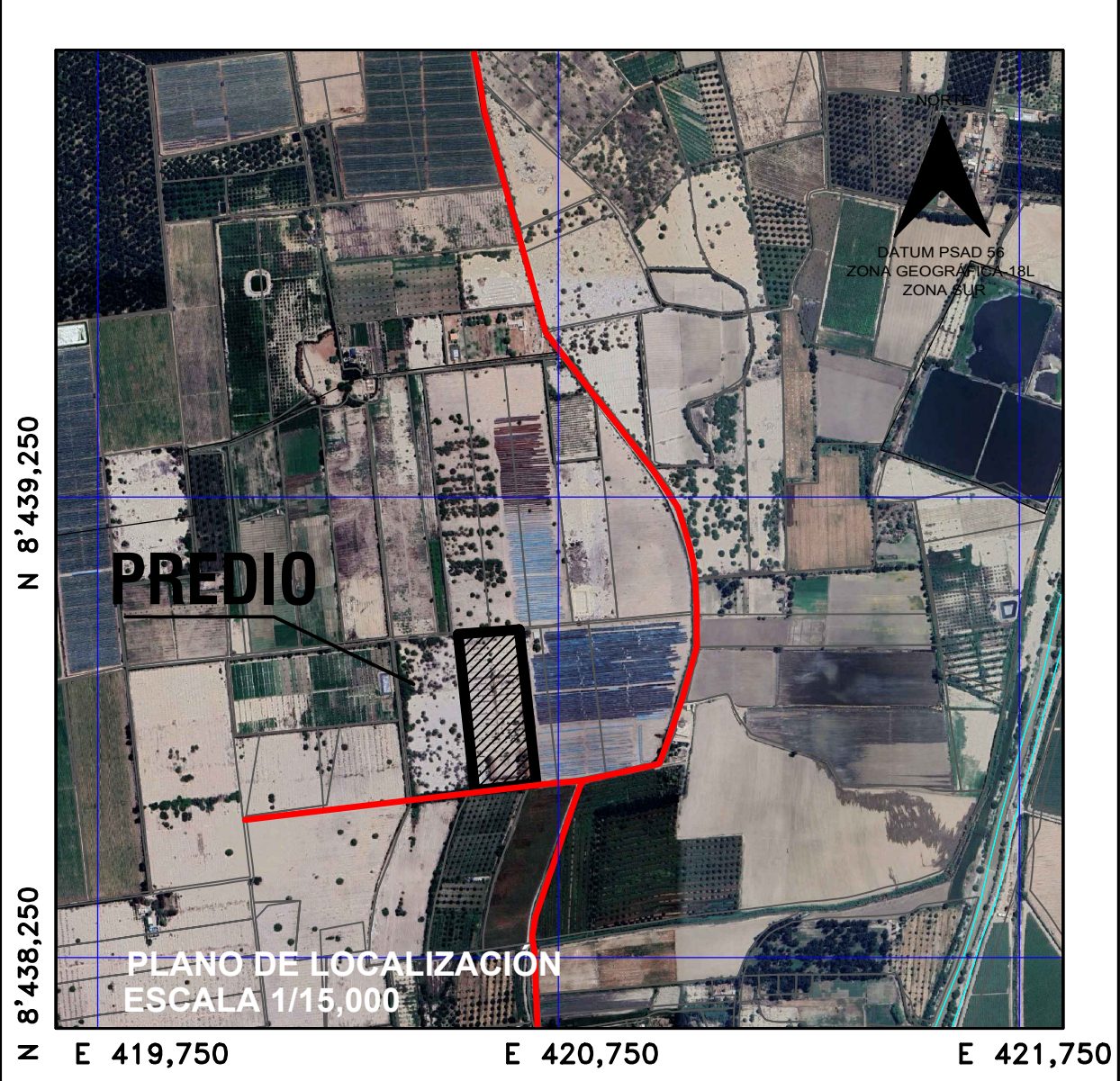
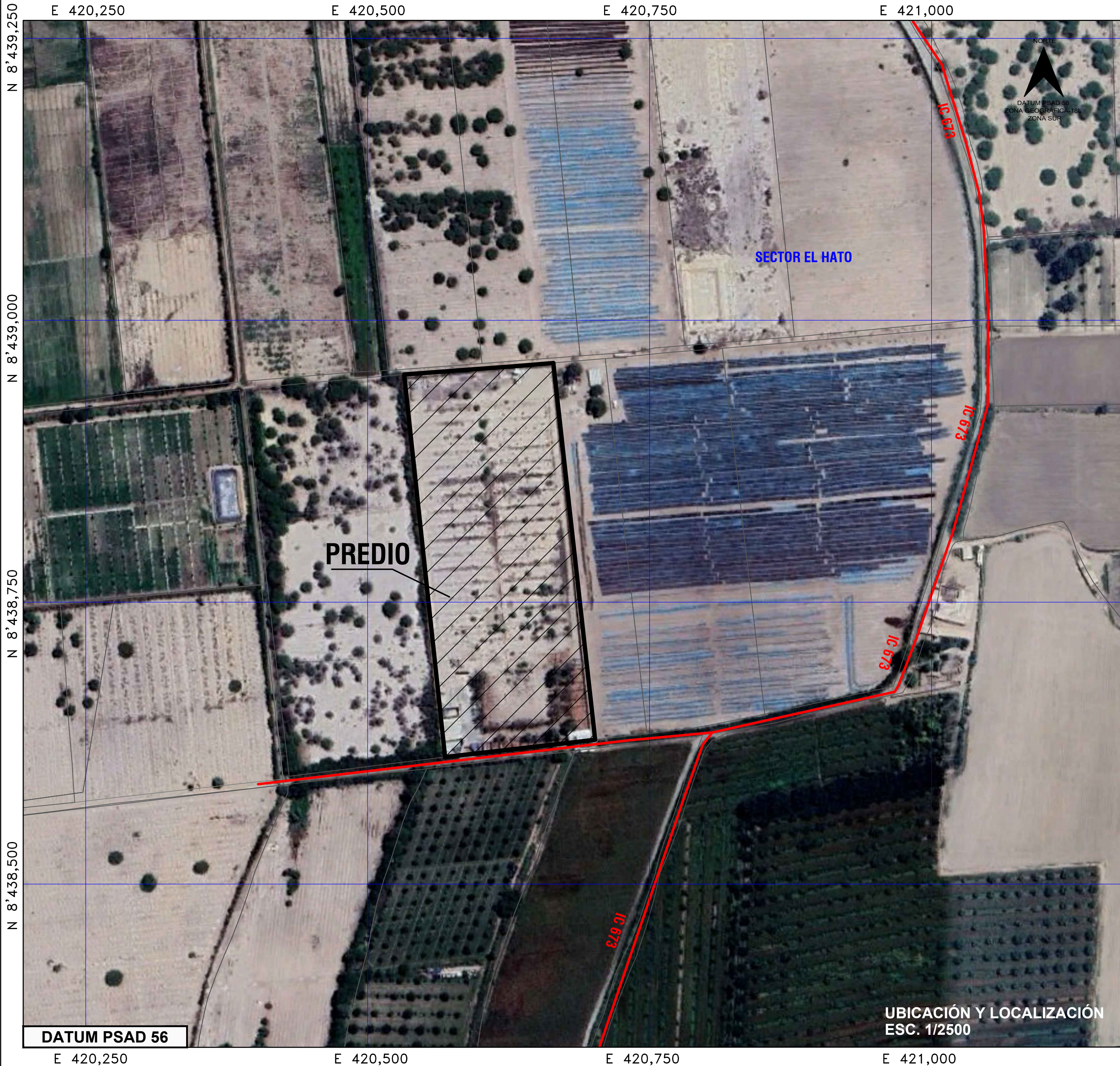
Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras, la propuesta dinamizará las actividades de la ciudad de Ica, en específico del Sector El Hato, Cachiche y La Hueva, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- PUL – 01 Plano de Ubicación y Localización
- PIP – 01 Plano Perimétrico
- PI – 01 Zonificación Actual
- PI – 02 Usos de Suelo
- PI – 03 Área Urbanizable
- PI – 04 Altura de Edificación
- PI – 05 Densidad Urbana
- PI – 06 Cobertura Eléctrica
- PI – 07 Cobertura Agua Potable
- PI – 08 Cobertura desagüe
- PI – 09 Peligro por inundaciones
- PI – 10 Peligro por sismos
- PI – 11 Sector Crítico de Riesgo
- PI – 12 Servicios Públicos
- PI – 13 arqueológico y de Reserva
- PI – 14 Vías y Transporte
- PI – 15 Imagen Satelital
- PI - 16 Equipamiento Educación y Salud

- PI – 17 Equipamiento OU y Recreación
- PI – 18 Equipamiento Comercio
- PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo
- PI – 20 Zonificación Propuesta
- PI – 21 Propuesta de Zonificación y Vías.

Abril del 2025.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

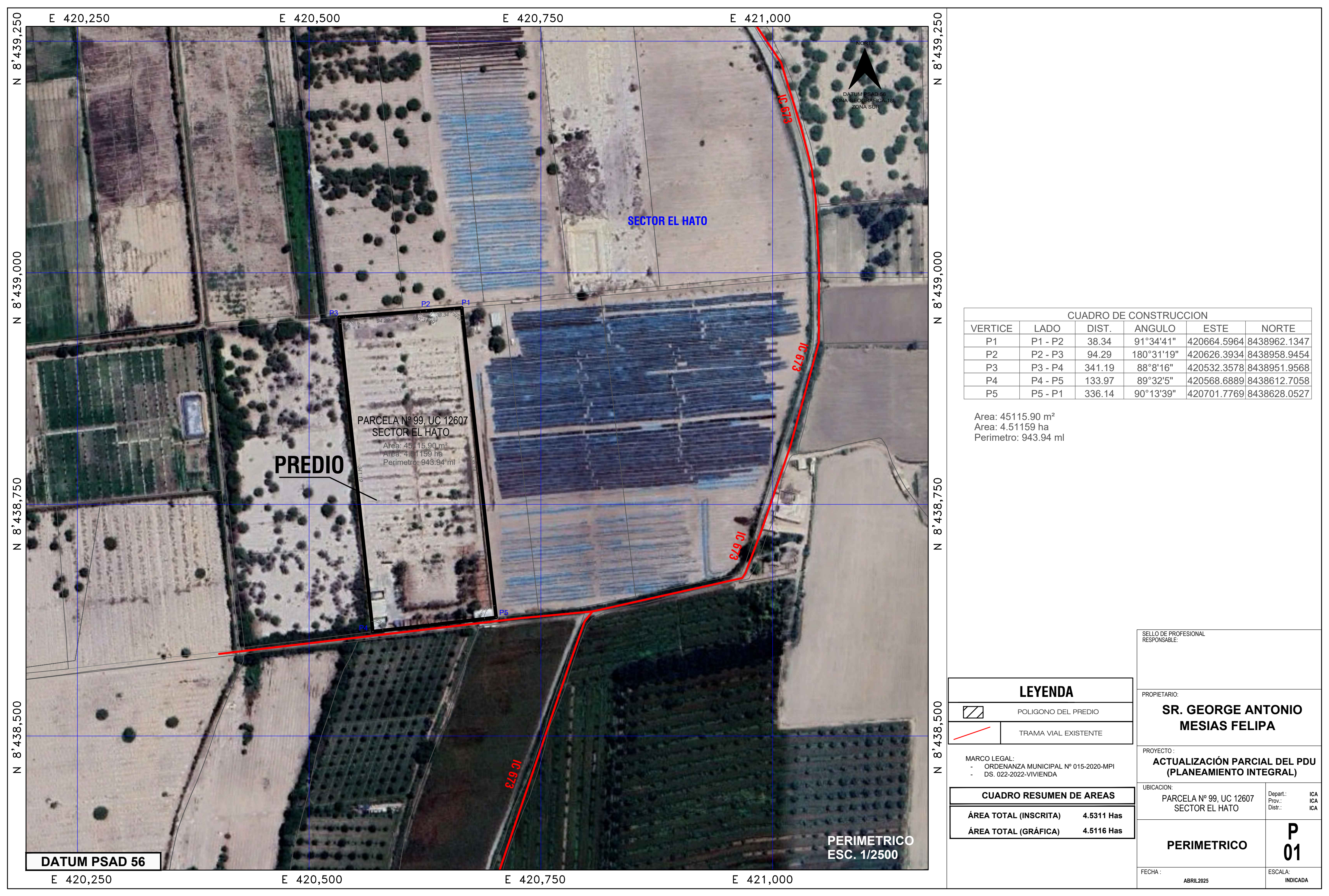
PROPIETARIO:
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION: PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

UBICACION Y LOCALIZACION	UL 01
---------------------------------	--------------

FECHA : ABRIL 2025	ESCALA: INDICADA
-----------------------	---------------------



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	38.34	91°34'41"	420664.5964	8438962.1347
P2	P2 - P3	94.29	180°31'19"	420626.3934	8438958.9454
P3	P3 - P4	341.19	88°8'16"	420532.3578	8438951.9568
P4	P4 - P5	133.97	89°32'5"	420568.6889	8438612.7058
P5	P5 - P1	336.14	90°13'39"	420701.7769	8438628.0527

Area: 45115.90 m²
Area: 4.51159 ha
Perimetro: 943.94 ml

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

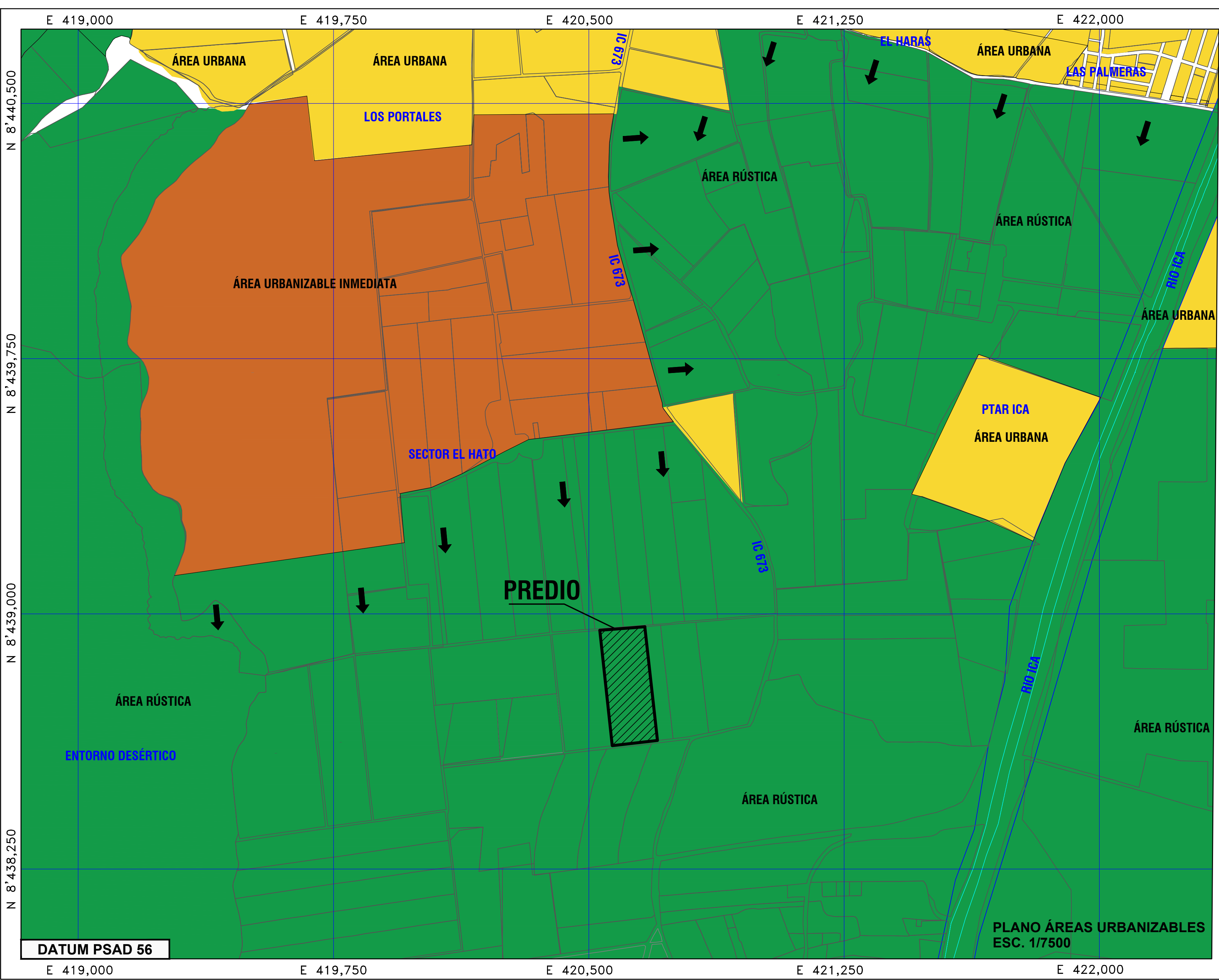
PROPIETARIO:
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION: PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO	Depart.: Prov.: Distr.: ICA ICA ICA
---	--

PERIMETRICO	P 01
--------------------	-------------

FECHA : ABRIL 2025	ESCALA: INDICADA
-----------------------	---------------------



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

AREA URBANIZABLE

AREA URBANA

AREA RÚSTICA

TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

4.5311 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

4.5116 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO

MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU

(PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607

SECTOR EL HATO

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

ÁREAS URBANIZABLES

PI

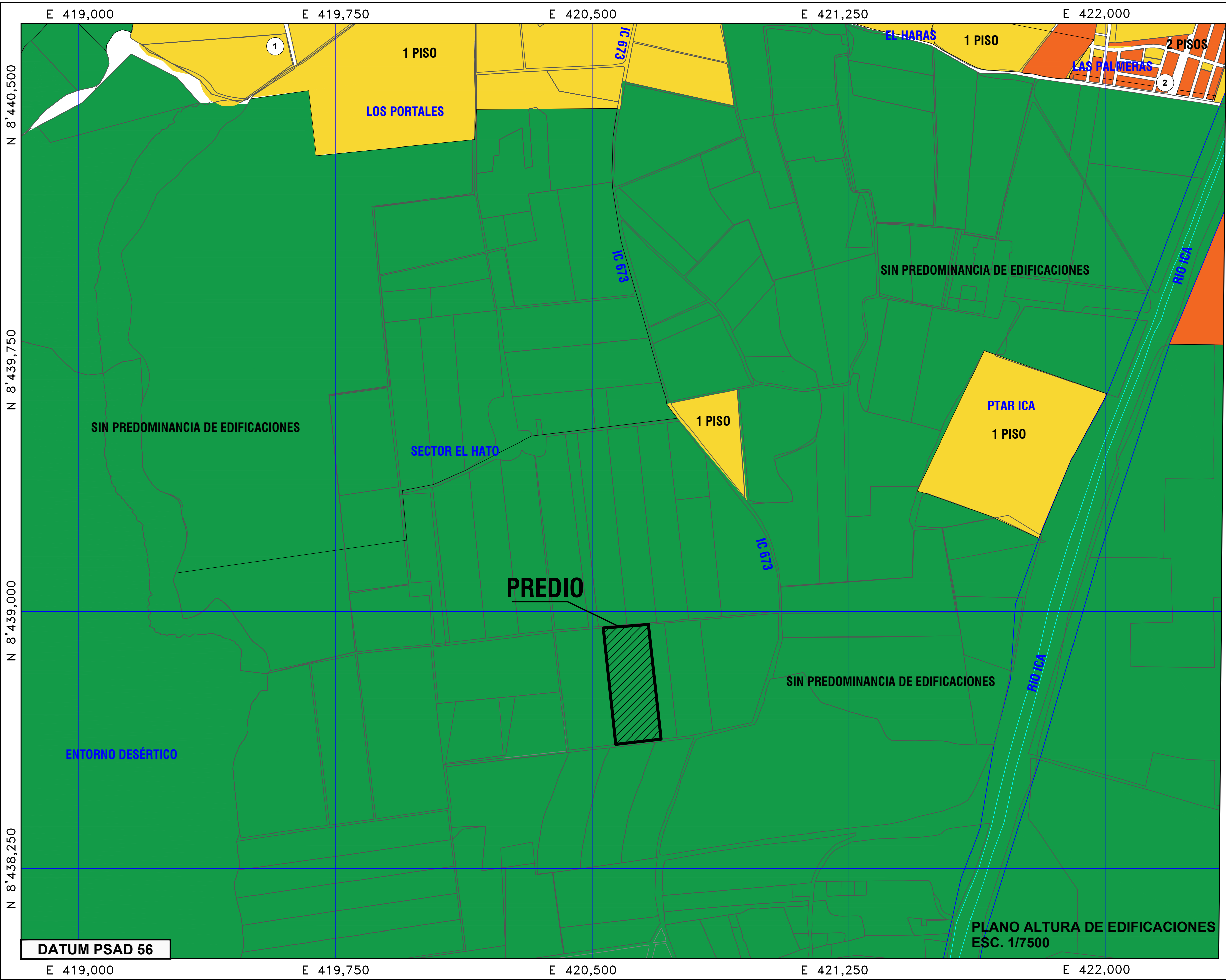
03

FECHA:

ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

PROMEDIO 1 PISO

PROMEDIO 2 PISOS

PROMEDIO 3 PISOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

4.5311 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

4.5116 Has

1

SECTOR EL HUARANGO

2

SECTOR LAS PALMERAS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

ALTURA DE EDIFICACIONES

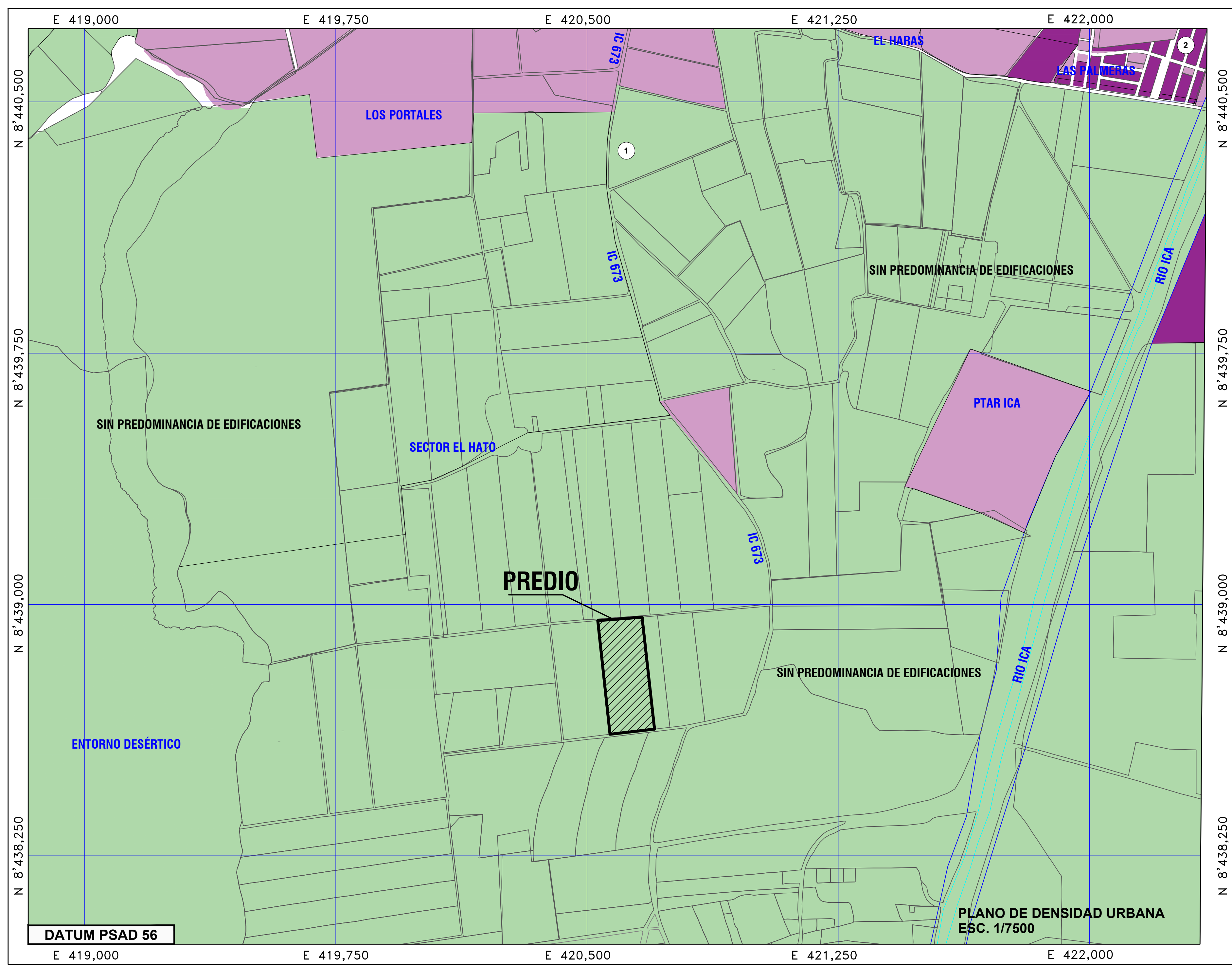
PI 04

FECHA:

ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	Area no Urbana
	Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.
	Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

1 RUTA IC 673

2 SECTOR LAS PALMERAS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO

MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU
(PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607

SECTOR EL HATO

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

DENSIDAD URBANA

PI
05

FECHA:

ABRIL 2025

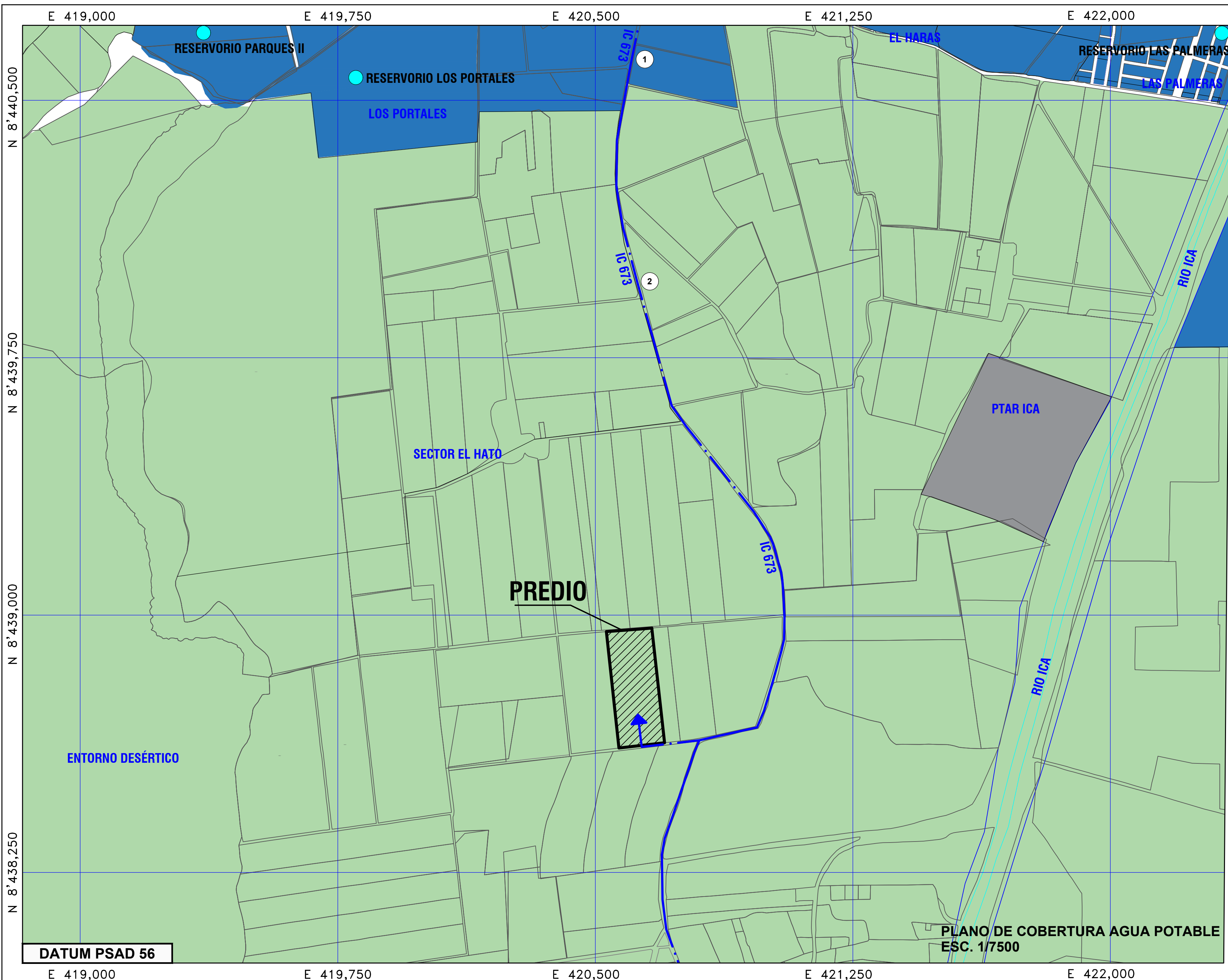
ESCALA:

INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO DE DENSIDAD URBANA

ESC. 1/7500



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE AGUA
	RESERVORIOS EXISTENTES
	PROYECCION CABIDA DE SERV. AGUA POTABLE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has



SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

**SR. GEORGE ANTONIO
MESIAS FELIPA**

PROYECTO :

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.: IC
Prov.: IC
Distr.: IC

COBERTURA AGUA POTABLE

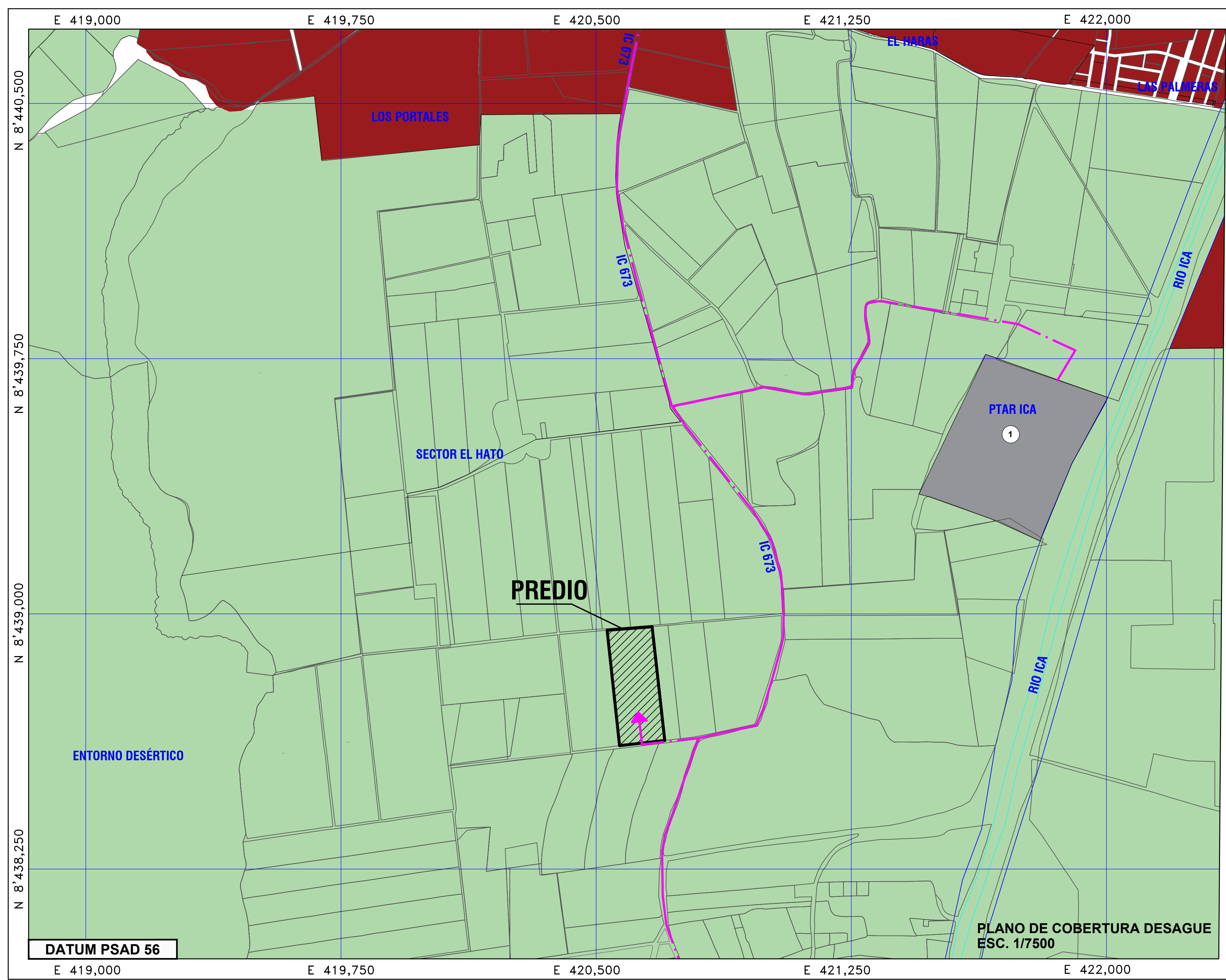
**PI
07**

FECHA :

ABRIL 2025

ESCALA

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE DESAGUE
	AREA CON COBERTURA DE DESAGUE
	RED PRINCIPAL DE DESAGUE
	PROYECCION RED DE DESAGUE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

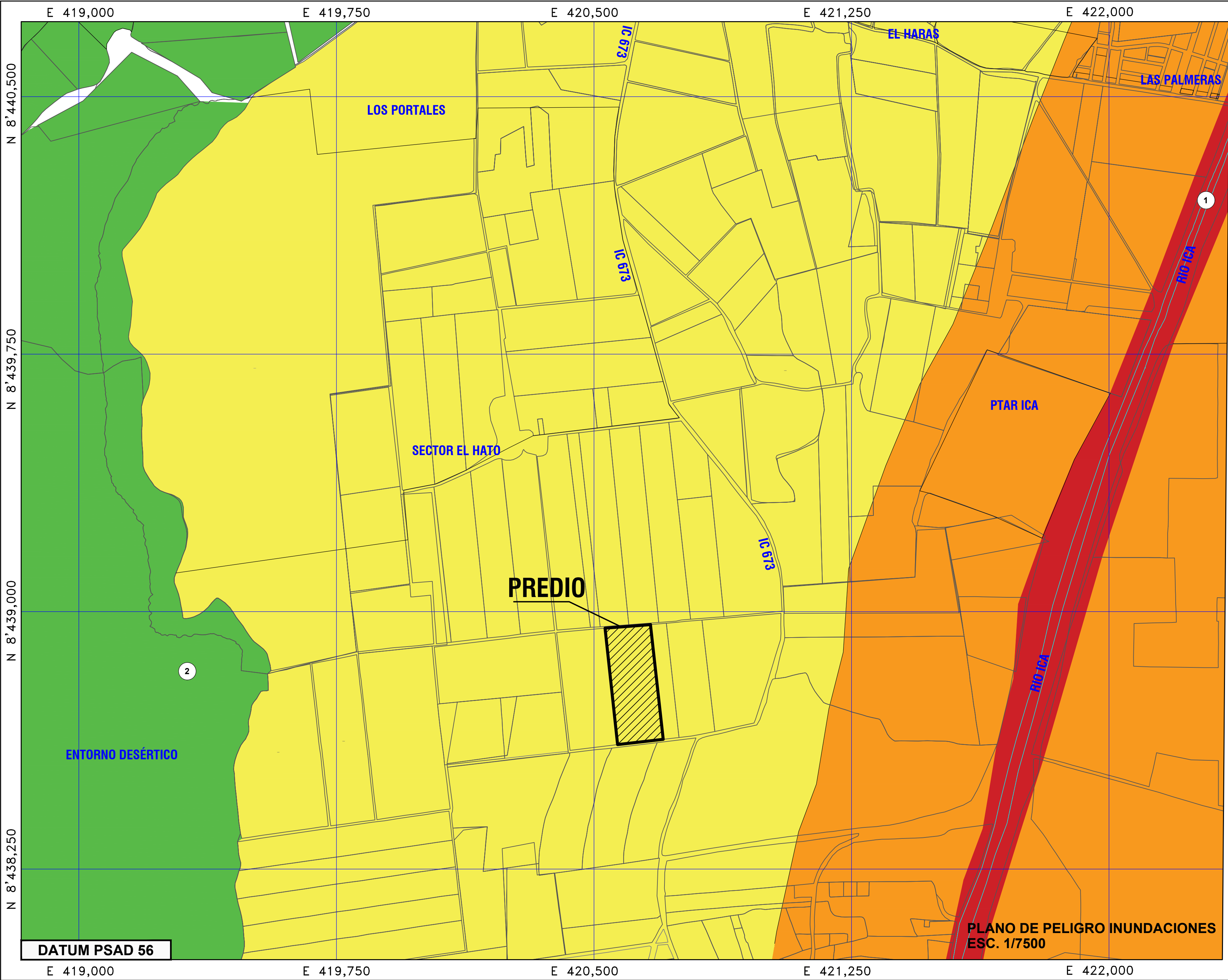
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:	Depart.: ICA
PARCELA N° 99, UC 12607	Prov.: ICA
SECTOR EL HATO	Distr.: ICA

COBERTURA DESAGUE

PI 08

FECHA:	ESCALA:
ABRIL 2025	INDICADA



DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

PELIGRO BAJO POR INUNDACIONES

PELIGRO MEDIO POR INUNDACIONES

PELIGRO ALTO POR INUNDACIONES

PELIGRO MUY ALTO POR INUNDACIONES

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

4.5311 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

4.5116 Has

1

RIO ICA

2

MÉDANOS Y DUNAS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

PELIGRO POR INUNDACIONES

PI

09

FECHA:

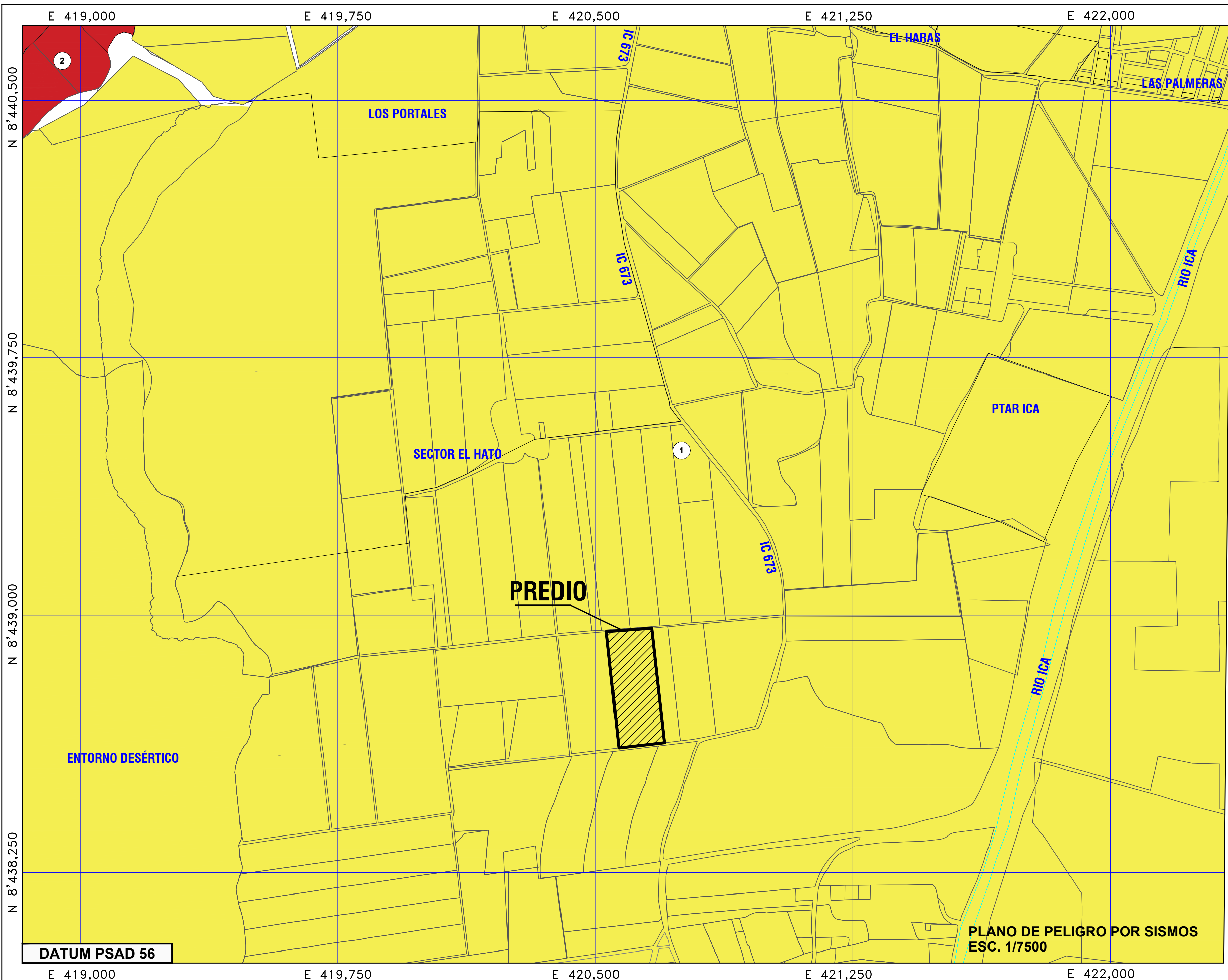
ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA

PLANO DE PELIGRO INUNDACIONES

ESC. 1/7500



LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO	
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has



SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

**SR. GEORGE ANTONIO
MESIAS FELIPA**

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.: IC,
Prov.: IC,
Distr.: IC

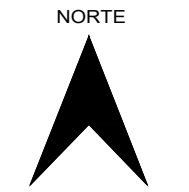
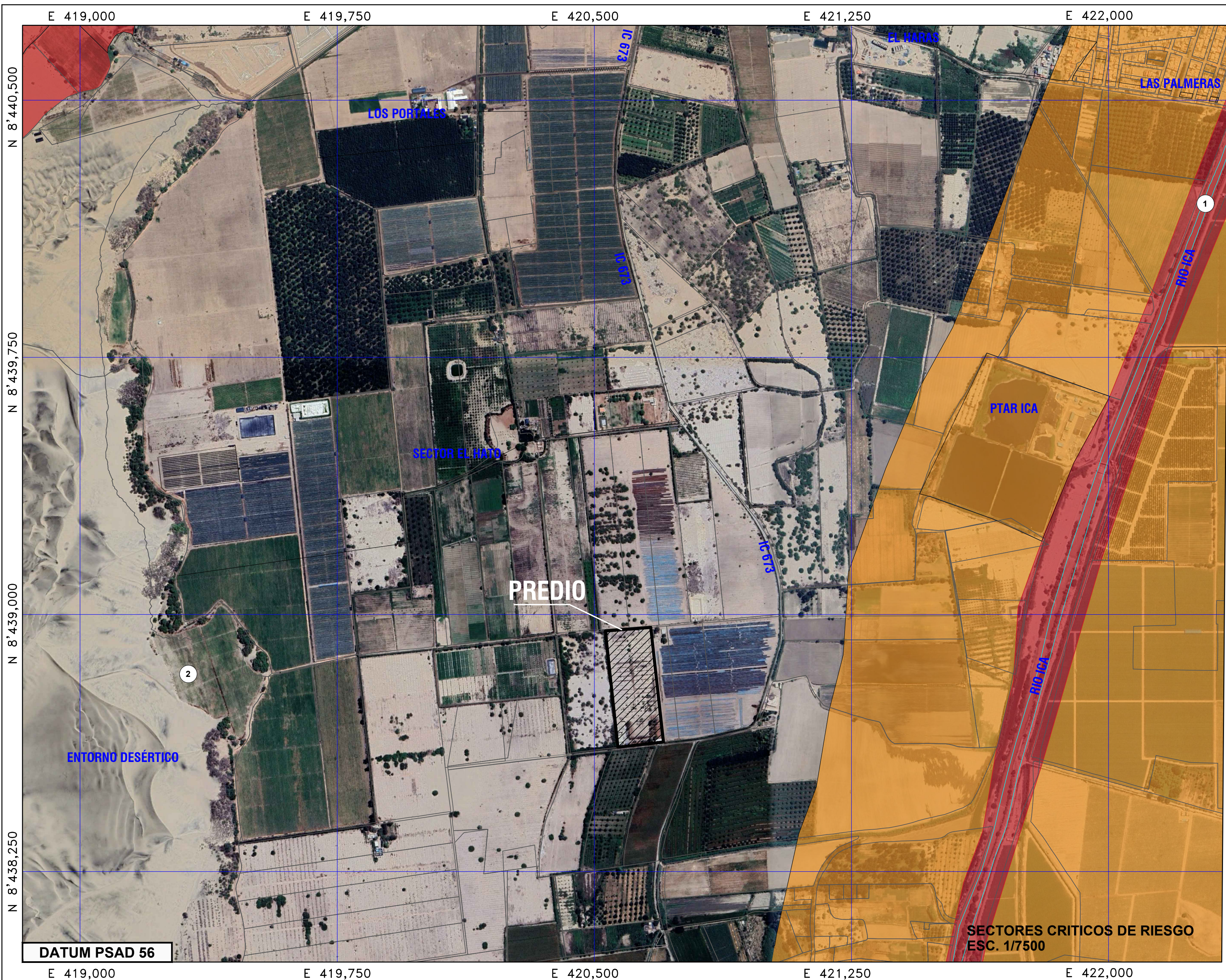
PELIGRO POR SISMOS

PI
10

FECHA :

ABRIL2025

ESCALA:
INDICADA



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA



POLIGONO DEL PREDIO

RIESGO CONSOLIDADO MEDIO

RIESGO CONSOLIDADO ALTO

RIESGO CONSOLIDADO MUY ALTO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA) 4.5311 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 4.5116 Has



SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

**SR. GEORGE ANTONIO
MESIAS FELIPA**

PROYECTO :

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.:	ICA
Prov.:	ICA
Dist.:	ICA

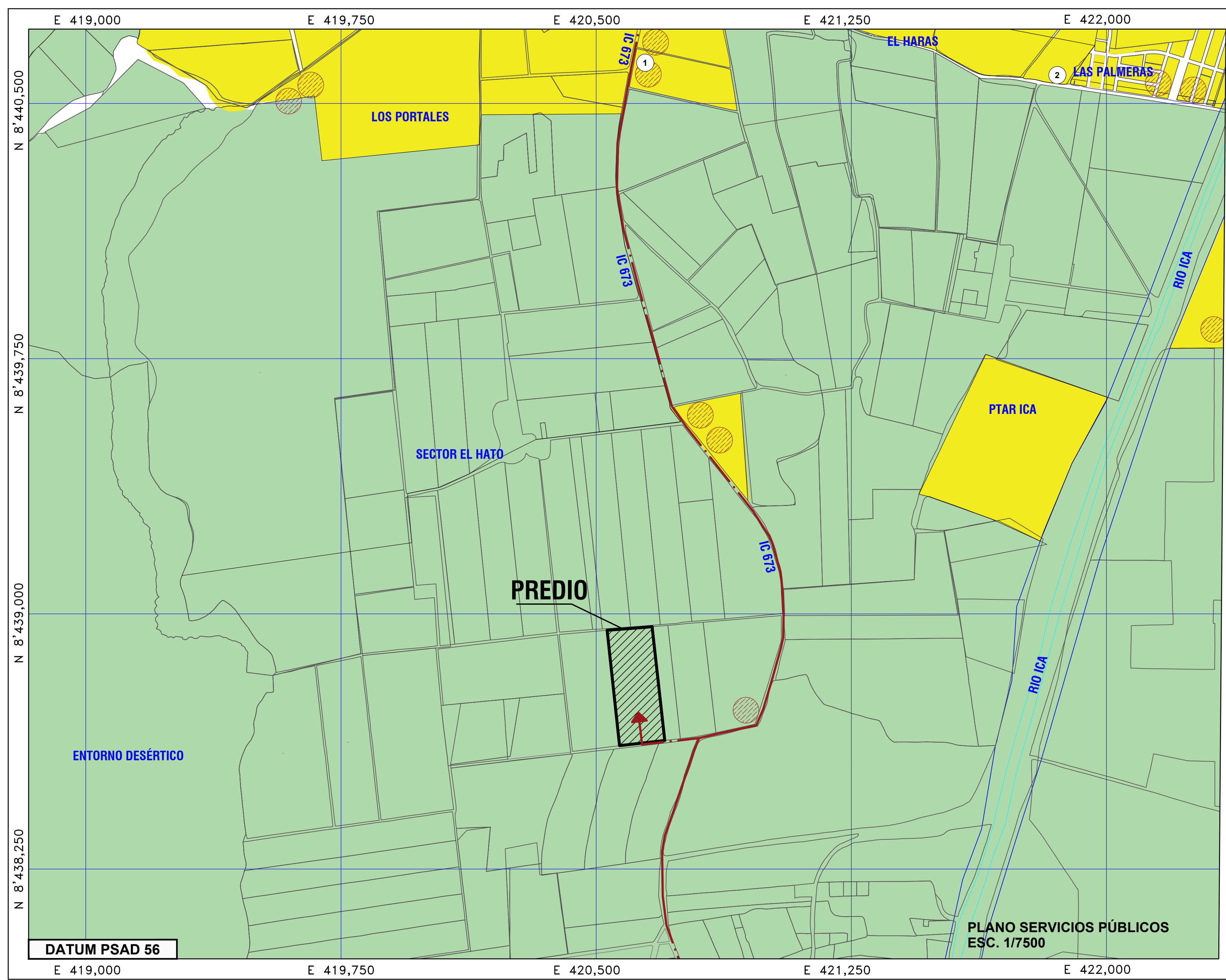
SECTORES CRITICOS DE RIESGO

1

FECHA :

ABRIL2025

SCALA:
INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL CAMION RECOLECTOR
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

1

RUTA IC 673 - TRAMO CACHICHE

2

SECTOR LAS PALMERAS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO :

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

SERVICIOS PÚBLICOS

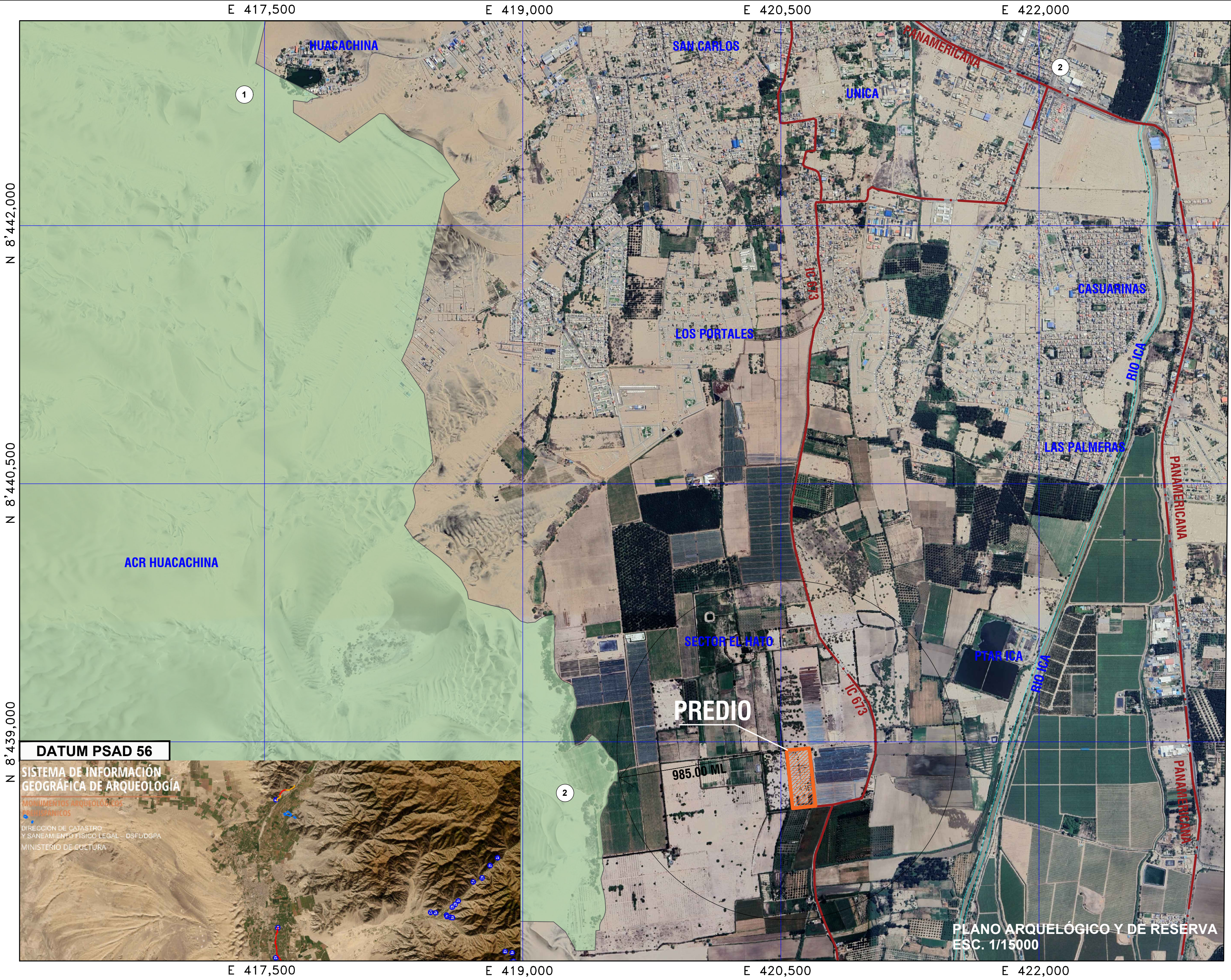
PI
12

FECHA :

ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	ACR - HUACACHINA
	RADIO DE DISTANCIA

ACR - HUACACHINA (A 1.0 KM)

SITIO ARQUEOLÓGICO TACARACA (2.5KM)

- DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN DEL PORTAL SIGDA DEL MINISTERIO DE CULTURA, SE HA DETERMINADO QUE NO EXISTEN ÁREAS DECLARADAS COMO ZONAS ARQUEOLÓGICAS EN EL ENTORNO CERCANOS AL PREDIO.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

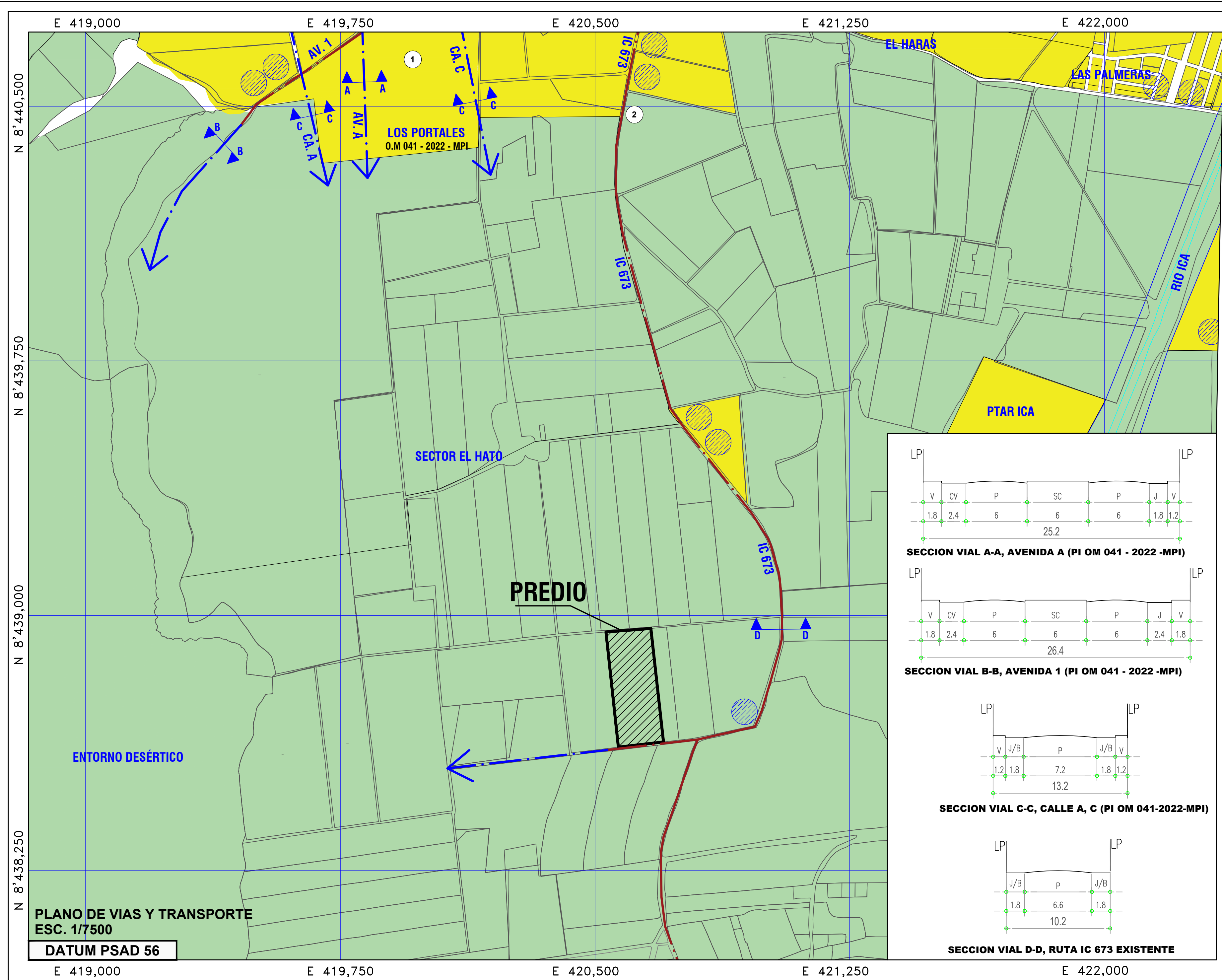
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:	Depart.: ICA
PARCELA N° 99, UC 12607	Prov.: ICA
SECTOR EL HATO	Distr.: ICA

PLANO ARQUEOLÓGICO Y DE RESERVA	PI 13
FECHA : ABRIL 2025	ESCALA : INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	ZONA URBANA Y EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA
	VIAS ARTERIALES (PDU)
	VIAS COLECTORAS (PDU)
	VIA LOCAL PRINCIPAL
	PUNTOS DE PARADEROS



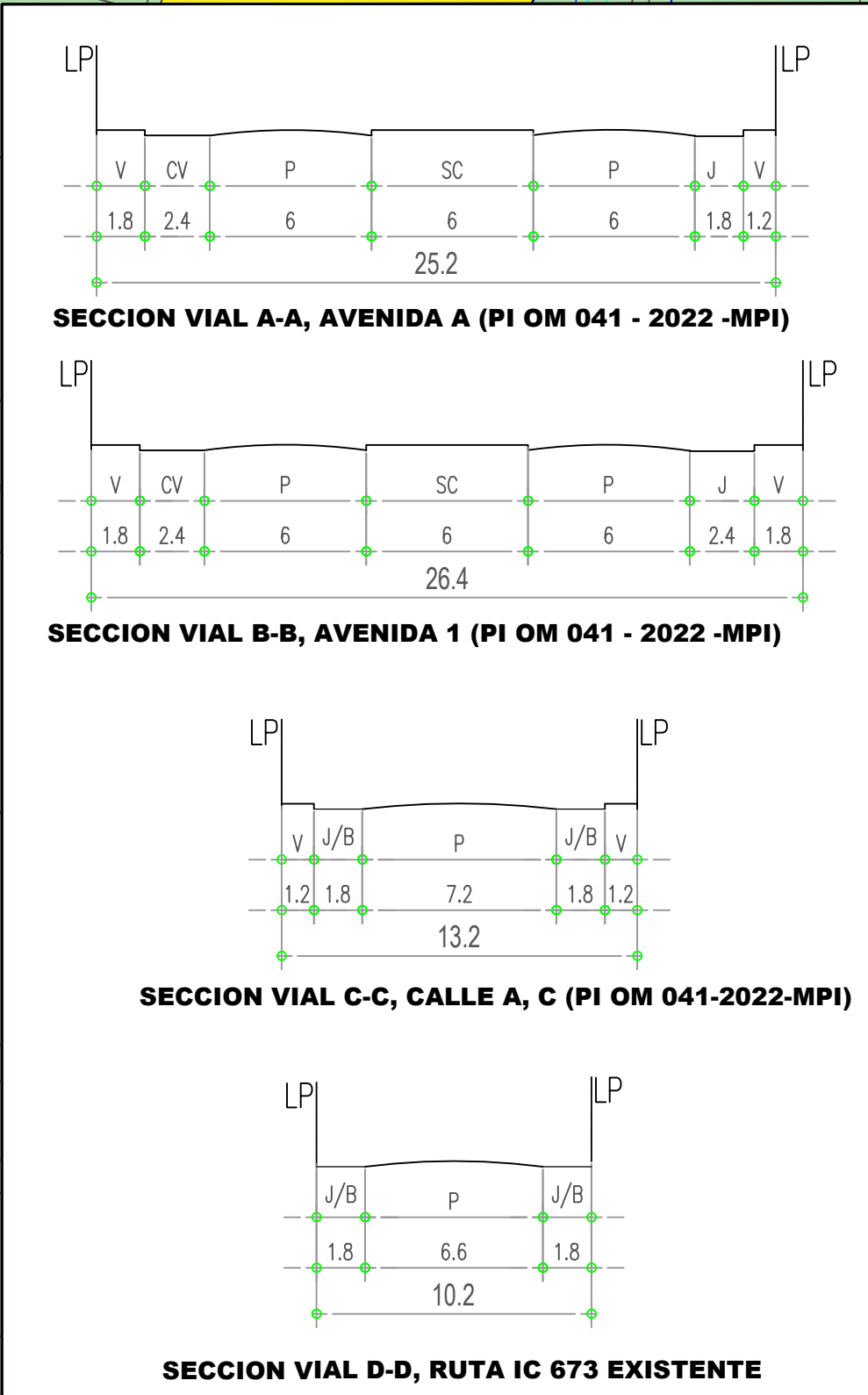
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION: PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO	Depart.: Prov.: Distr.: ICA ICA ICA
---	--

VIAS Y TRANSPORTE	PI 14
FECHA: ABRIL 2025	ESCALA: INDICADA



PLANO DE VIAS Y TRANSPORTE
ESC. 1/7500
DATUM PSAD 56



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

1

SECTOR PARQUES II

2

SECTOR LA PORUMA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

IMAGEN SATELITAL

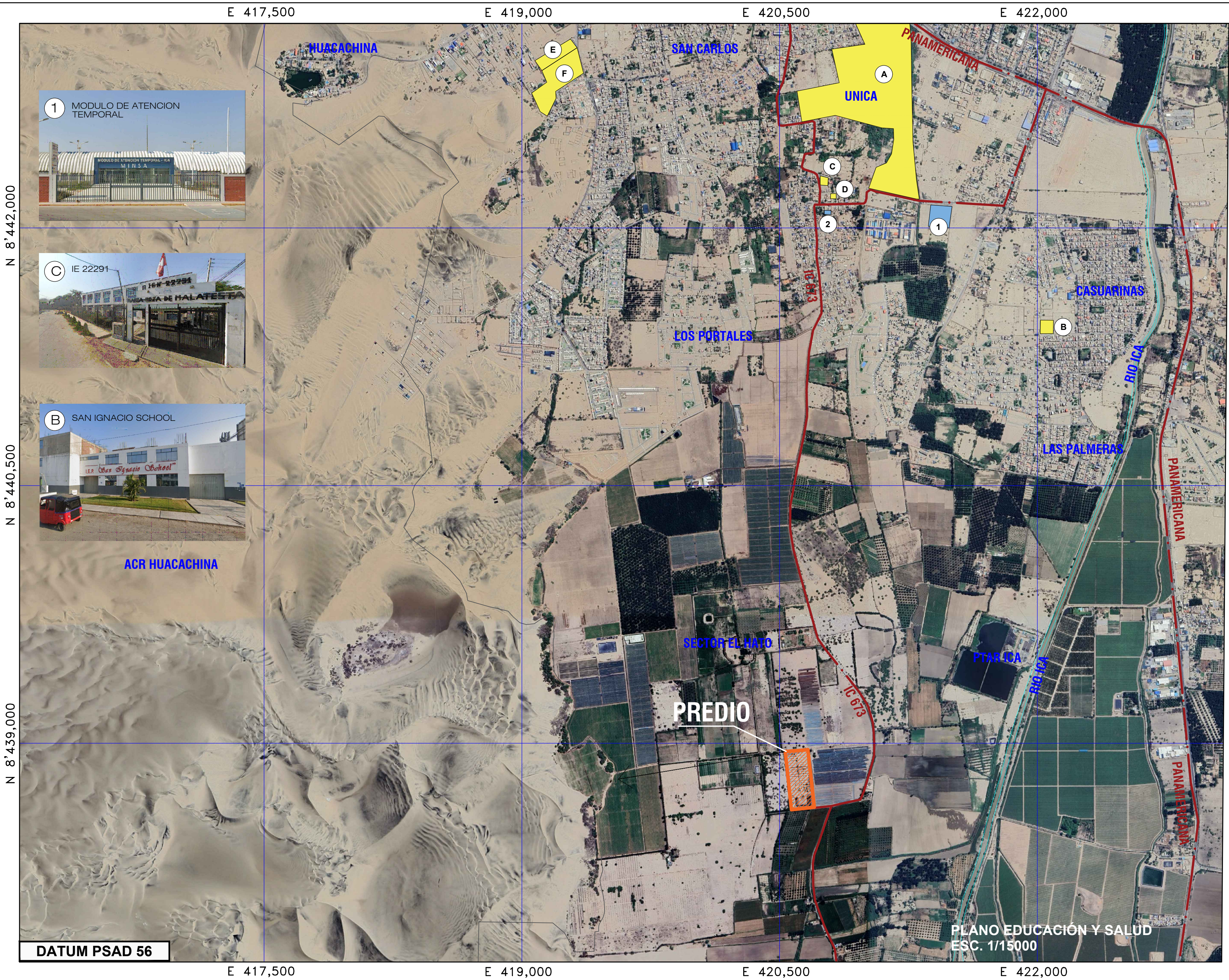
PI
15

FECHA :

ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
	SALUD
	EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
1	MODULO DE ATENCION TEMPORAL	3.3 KM
2	C.S. CACHICHE	3.2 KM
A	CAMPUS UNICA	4.3 KM
B	I.E. SAN IGNACIO SCHOOL	2.9 KM
C	I.E. 22291 CACHICHE	2.4 KM
D	I.E. 210183 CACHICHE	2.3 KM
E	I.E. SANTISIMO JESUS	4.4 KM
F	I.E. DE LA CRUZ	4.3 KM

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

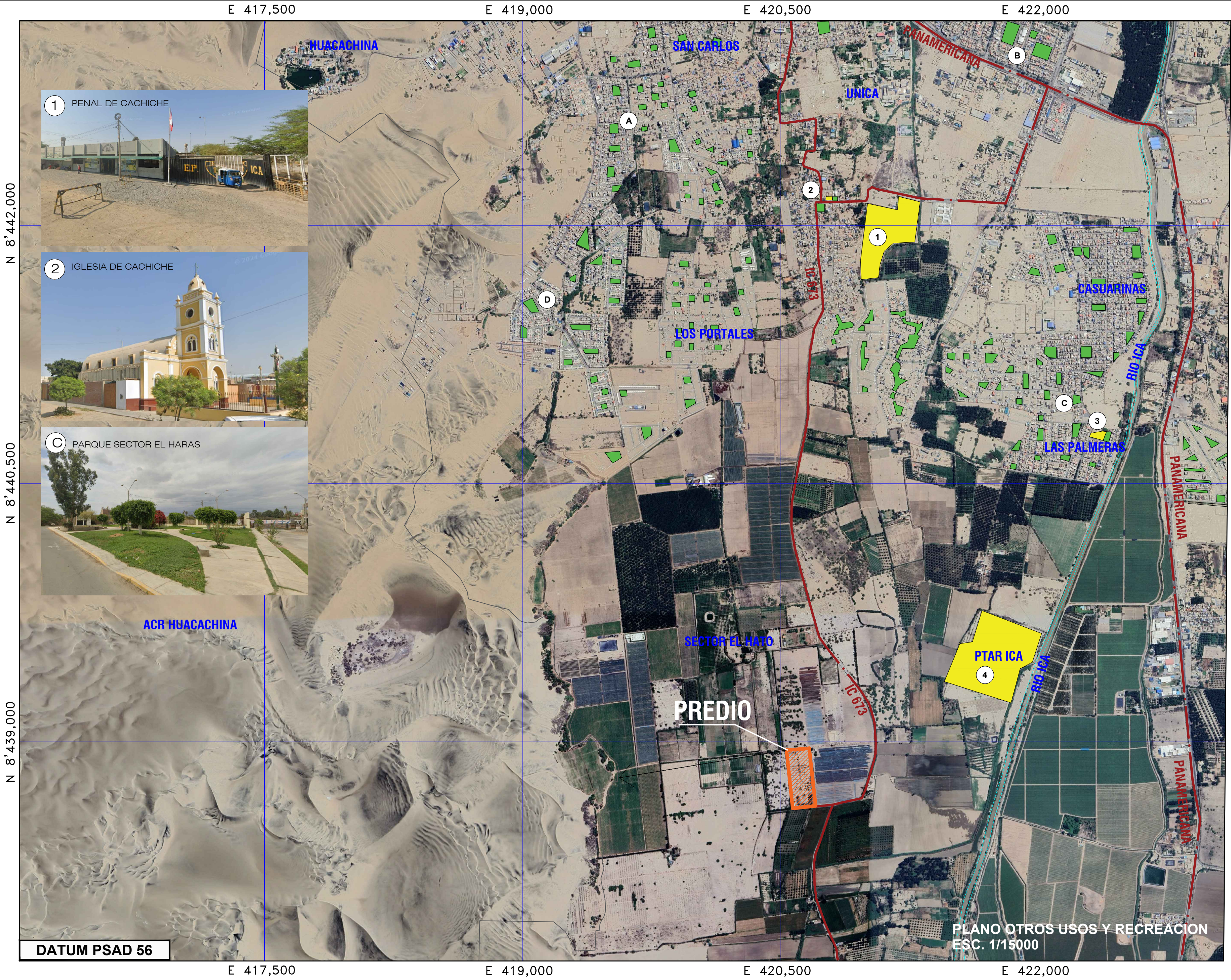
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:	Depart.: ICA
PARCELA N° 99, UC 12607	Prov.: ICA
SECTOR EL HATO	Distr.: ICA

PLANO EQUIPAMIENTO EDUCACION Y SALUD	PI 16
FECHA:	ESCALA:
ABRIL 2025	INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
	RECREACIÓN
	OTROS USOS

	UBICACION	DISTANCIA
1	PENAL CACHICHE	3.0 KM
2	IGLESIA CACHICHE	3.3 KM
3	CLUB LAS PALMERAS	2.6 KM
4	PTAR CACHICHE	1.3 KM
A	PARQUES SOL DE ICA	4.0 KM
B	PARQUES STO DOMINGO	4.5 KM
C	PARUES EL HARAS	2.5 KM
D	PARQUE EL HUARANGO	3.0 KM

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

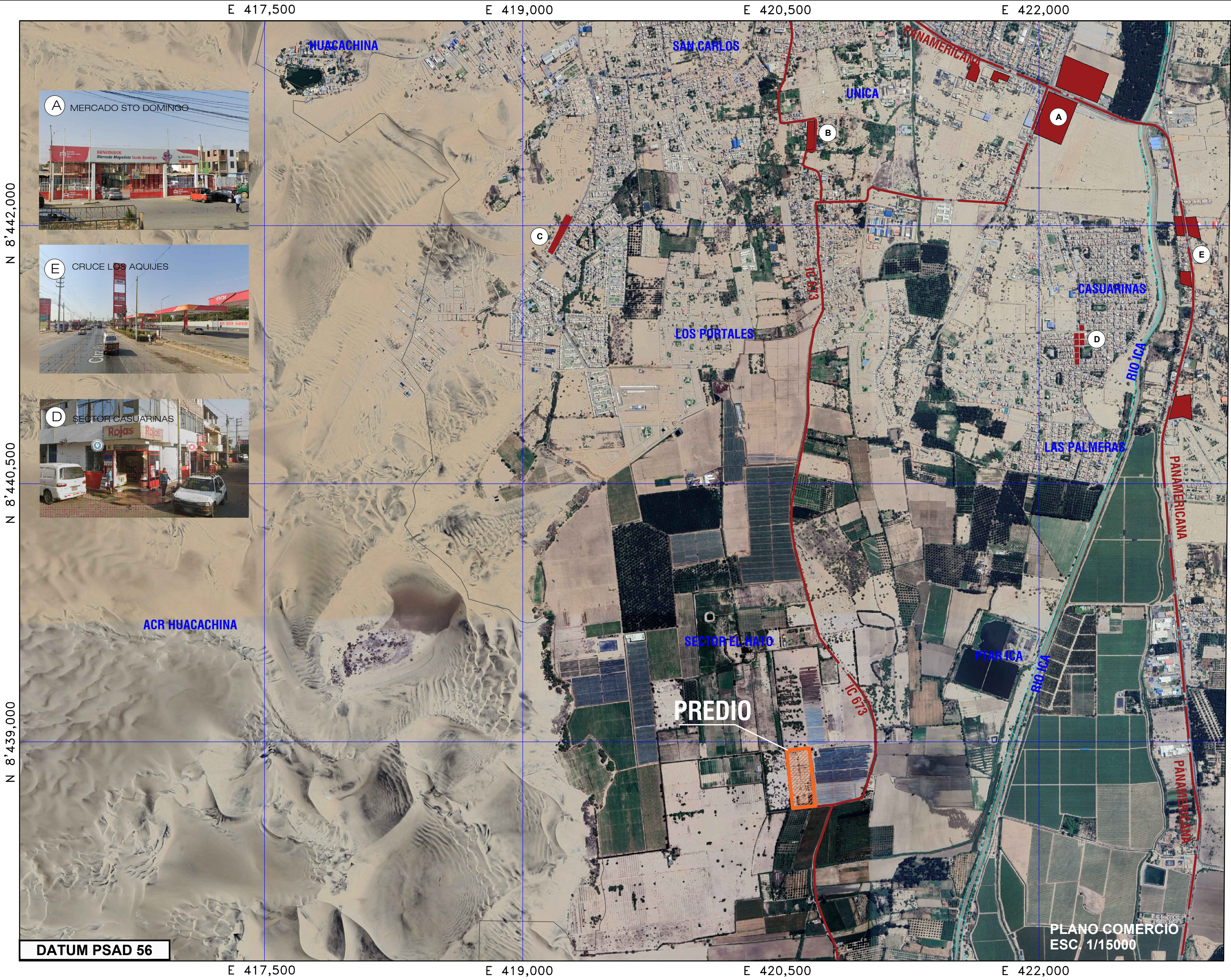
PROPIETARIO:
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION: PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

PLANO EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACION	PI 17
---	--------------

FECHA : ABRIL 2025	ESCALA : INDICADA
-----------------------	----------------------



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
	COMERCIO

	UBICACION	DISTANCIA
(A)	MERCADO STO DOMINGO	4.0 KM
(B)	SECTOR CACHICHE	3.3 KM
(C)	VIRGEN DE CHAPI	3.4 KM
(D)	CASUARINAS	2.9 KM
(E)	CRUCE LOS AQUIJES	3.5 KM

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

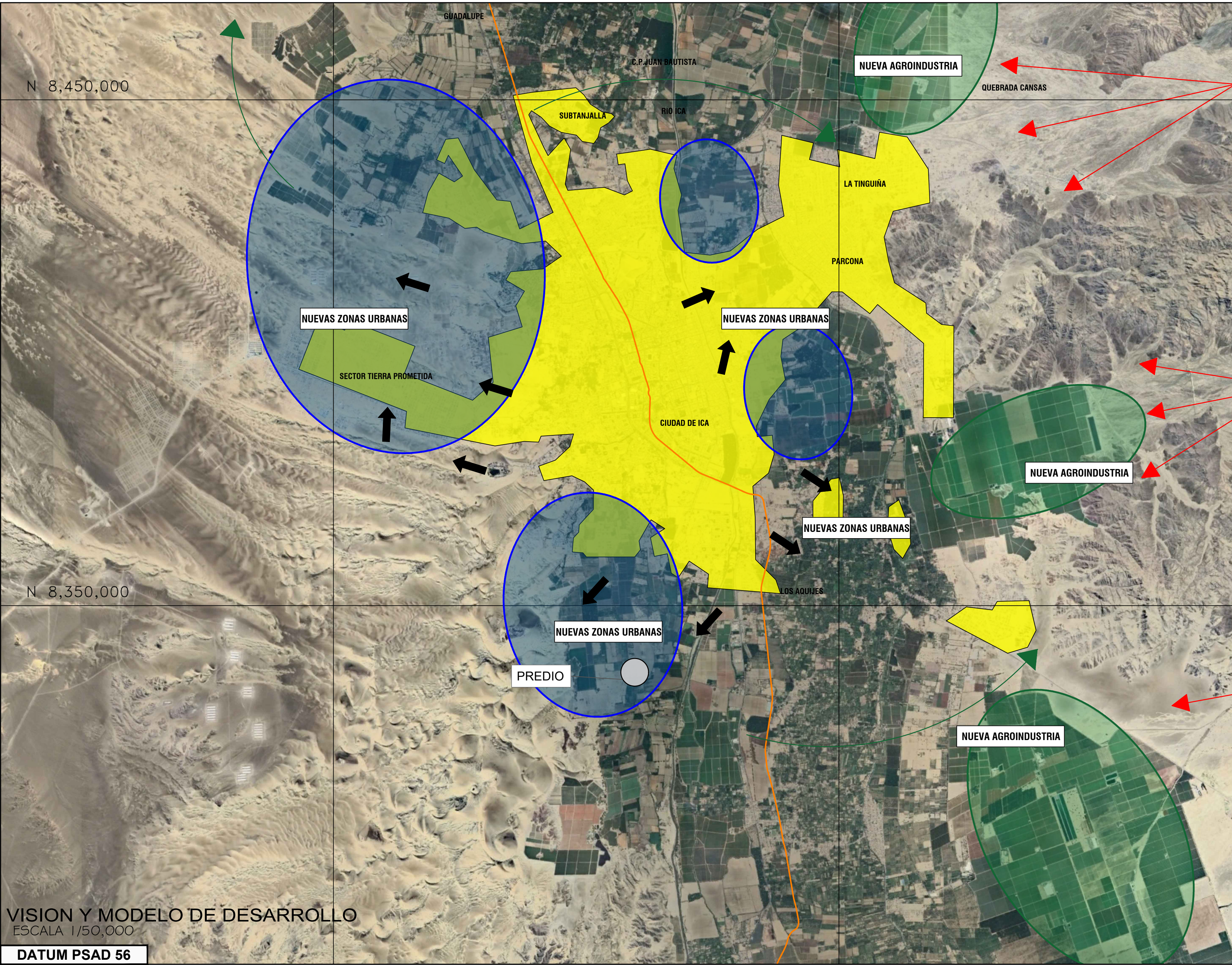
PROPIETARIO:
SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:
ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

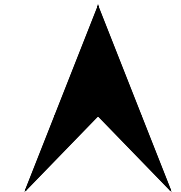
UBICACION: PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO	Depart.: Prov.: Distr.: ICA ICA ICA
---	--

PLANO EQUIPAMIENTO COMERCIO	PI 18
------------------------------------	--------------

FECHA : ABRIL 2025	ESCALA: INDICADA
-----------------------	---------------------



NORTE



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION

SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION

TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO

TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS

AREA EXPUESTA A FLUJO DE DETRITOS

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO :

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607
SECTOR EL HATO

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

PLANO VISION Y MODELO DE DESARROLLO

PI
19

FECHA :

ABRIL 2025

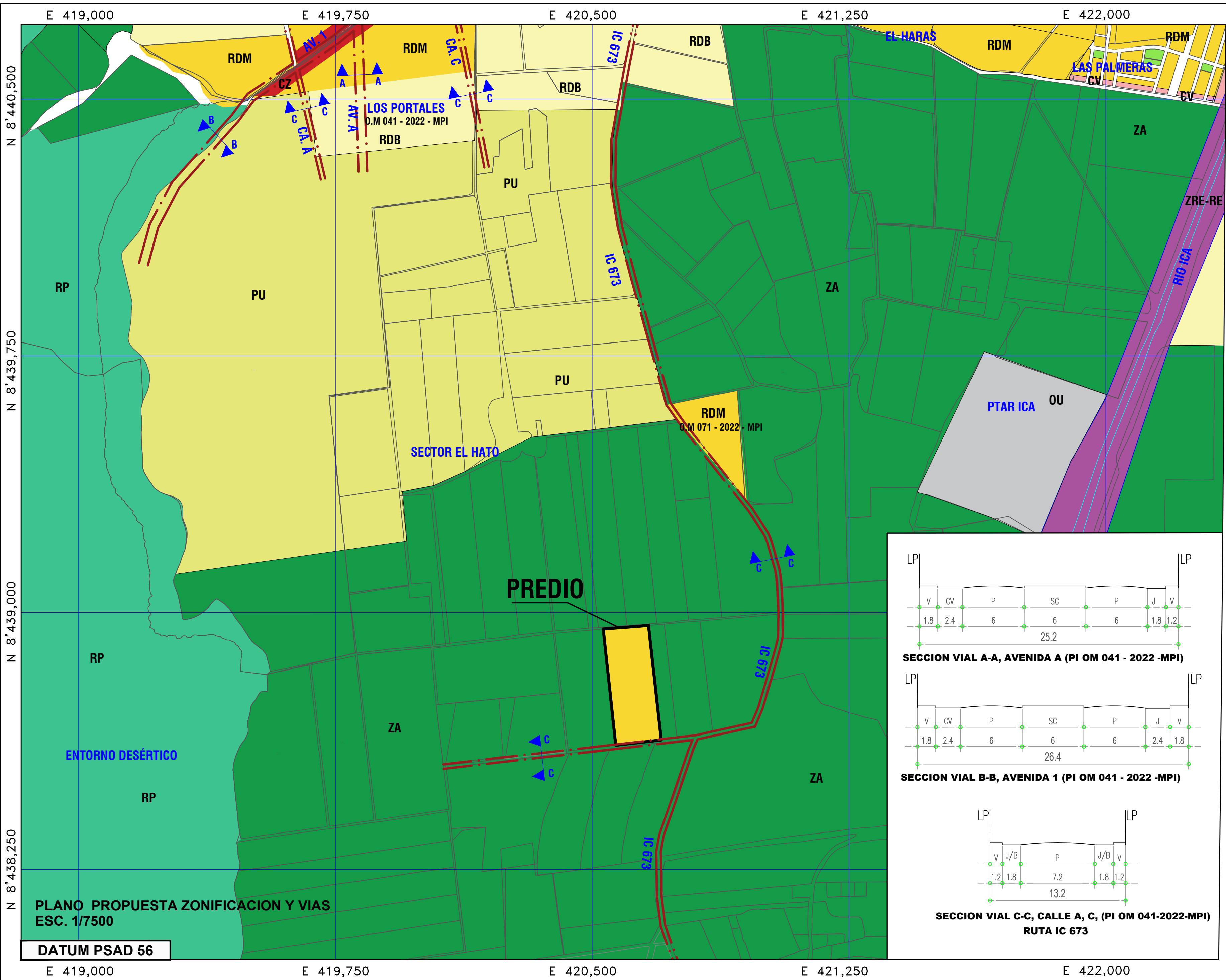
ESCALA:

INDICADA

VISION Y MODELO DE DESARROLLO

ESCALA 1/50,000

DATUM PSAD 56



PLANO PROPUESTA ZONIFICACION Y VIAS
ESC. 1/7500

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
RP	RESERVA PAISAJISTICA
ZR-P	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	4.5311 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	4.5116 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	45,115,90 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIO:

SR. GEORGE ANTONIO MESIAS FELIPA

PROYECTO:

ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PDU (PLANEAMIENTO INTEGRAL)

UBICACION:

PARCELA N° 99, UC 12607 SECTOR EL HATO

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

PROPOSTA ZONIFICACION Y VIAS

PI 21

FECHA :

ABRIL 2025

ESCALA:

INDICADA