

MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO:
Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La
Salcedo – Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes,
provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona
Urbana de Media Densidad (ZDM)

ICA, 2025

INTRODUCCION

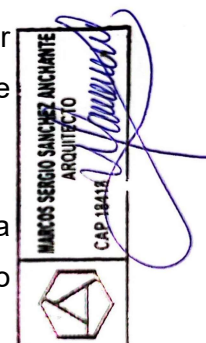
El acelerado crecimiento de la ciudad de Ica ha generado una creciente demanda de espacios urbanos destinados a vivienda y sus servicios complementarios. Este proceso ha impactado negativamente la distribución territorial, provocando la saturación de las zonas centrales y el surgimiento de asentamientos 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 Agrícola (ZA) a Zona Urbana de Densidad Media (ZDM) del predio ubicado en el sector La Salcedo, distrito de Los Aquijes, provincia y región 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 Agrícola, 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.

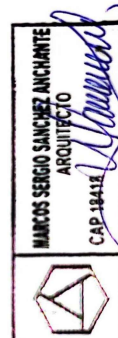


INDICE

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:.....	26
2.6.1	Educación.....	26
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
3	CAPITULO III: ESCENARIO TENDENCIAL.....	33
3.1	ESCENARIO ACTUAL	33
3.2	ESCENARIO DESEABLE	36
3.3	VOCACIÓN RESIDENCIAL.....	36



4	CAPITULO IV: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO.....	37
4.1	GENERALIDADES DEL PROYECTO.....	37
4.2	JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA	37
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	43
4.8	PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA	43
5	CAPITULO V: CONCLUSIONES	45



1 CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

1.1 ANTECEDENTES

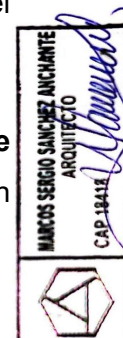
Los predios en cuestión pertenecen a **Villa Natalia, Sector C.P. La Salcedo** y están inscritos en las partidas N° 11116650 y 11154585 de **SUNARP**, en la **Oficina Registral de Ica - Zona Registral N.º XI, Sede Ica**. Dichos predios son de interés para el desarrollo de un **proyecto de vivienda social**, 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**.

El área de estudio se encuentra actualmente en una **zona agrícola**. No obstante, cuenta con un acceso principal desde una Trocha carrozable del sector LA SALCEDO, en el distrito de Los Aquijes.

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 Agrícola (ZA)**.



1.2.1 Ubicación

- REGION : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : LOS AQUIJES
- SECTOR : LA SALCEDO
- PREDIO : Predio Villa Natalia Lote Dominante 2/ Lote 5
- AREA DIGITAL : 2.052 has / 1.5253 has
- AREA INSCRITA : 2 Has / 1.5253 has
- PERIMETRO : 862.32 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 Los Aquijes, Sector La Salcedo, provincia y región de Ica, asimismo para llegar al predio, tomando como referencia la plaza de armas de del distrito de Los Aquijes, y recorriendo las vías de mayor capacidad vehicular se sigue la siguiente ruta:

Desde la **Plaza de Armas de Los Aquijes**, se toma la **vía principal en dirección al Centro de Ica**. Al llegar al **Pasaje La Salcedo**, se gira a la izquierda y se avanza aproximadamente **500 metros lineales**. Luego, se realiza un segundo giro a la izquierda, accediendo así a los predios en cuestión.



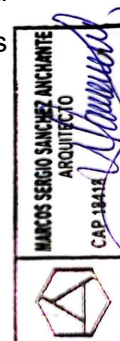
1.2 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

1.2.1 Objetivo General

El objetivo general del presente expediente, **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICO DE ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) DEL PREDIO Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La Salcedo – Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica**, es proponer una modificación de zonificación específico que permita el desarrollo de una zona urbana de densidad media (ZDM), 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 Los Aquijes, 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

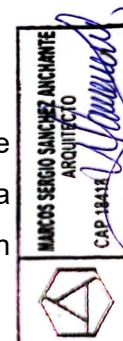
La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el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

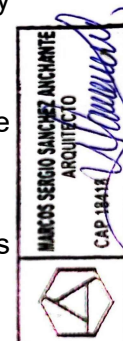
1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.

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.

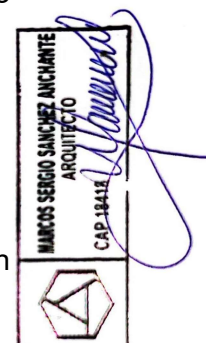
Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

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.

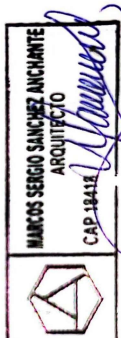
125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

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.

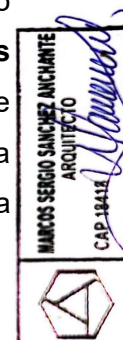
6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

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.



1.4 ÁMBITO DE ESTUDIO

1.4.1 Ubicación

- REGION : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : LOS AGUIJES
- SECTOR : LA SALCEDO
- PREDIO : Predio Villa Natalia Lote Dominante 2/ Lote 5
- AREA DIGITAL : 2.052 has / 1.5253 has
- AREA INSCRITA : 2 Has / 1.5253 has
- PERIMETRO : 862.32 ml

El predio está Ubicado en el Distrito de Los Aquijes, Sector La Salcedo, provincia y región de Ica, asimismo para llegar al predio, tomando como referencia la plaza de armas de del distrito de Los Aquijes, y recorriendo las vías de mayor capacidad vehicular se sigue la siguiente ruta:

Desde la **Plaza de Armas de Los Aquijes**, se toma la **vía principal en dirección al Centro de Ica**. Al llegar al **Pasaje La Salcedo**, se gira a la izquierda y se avanza aproximadamente **500 metros lineales**. Luego, se realiza un segundo giro a la izquierda, accediendo así a los predios en cuestión.

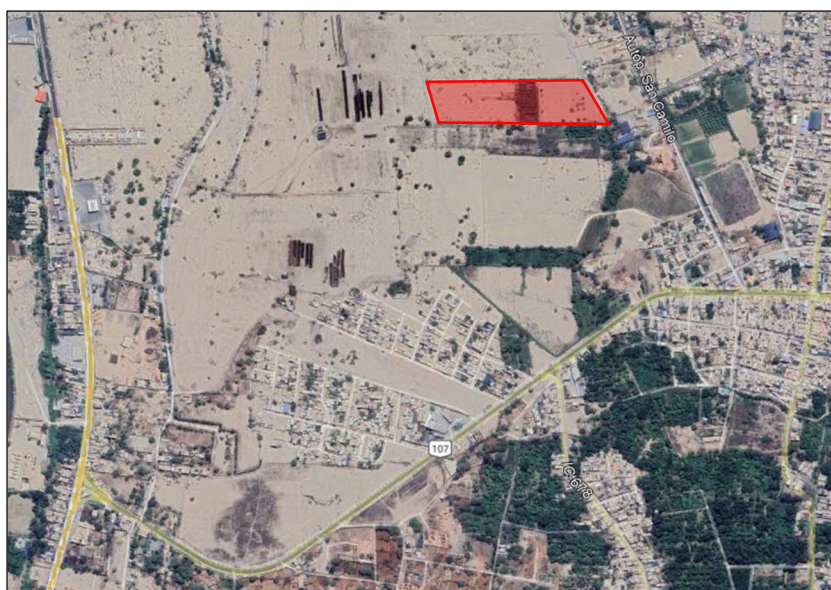
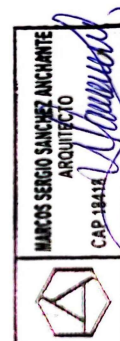


IMAGEN 01: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL



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

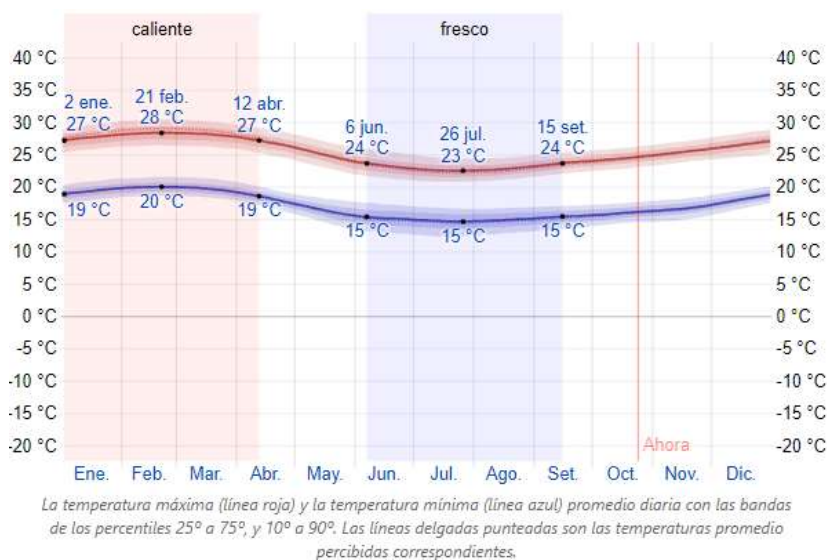
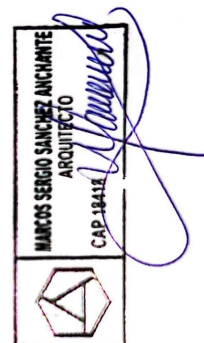


IMAGEN 02: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA



NUBOSIDAD

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

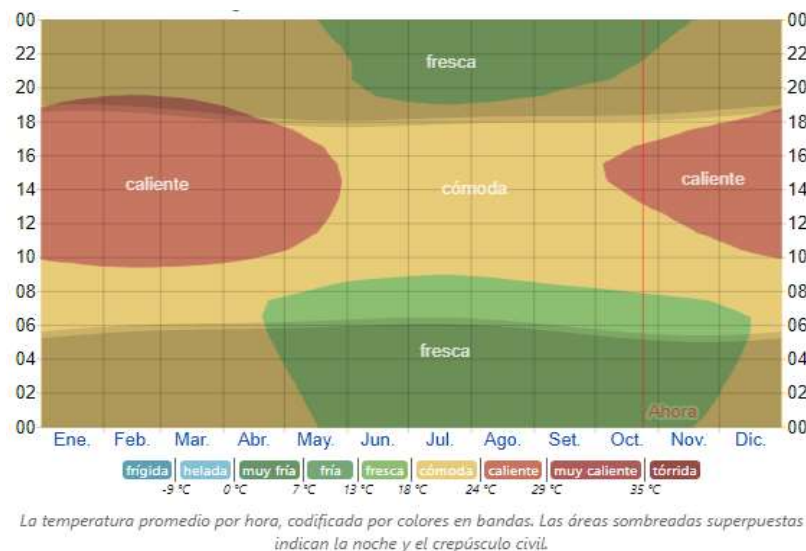


IMAGEN 03: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA

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 %.

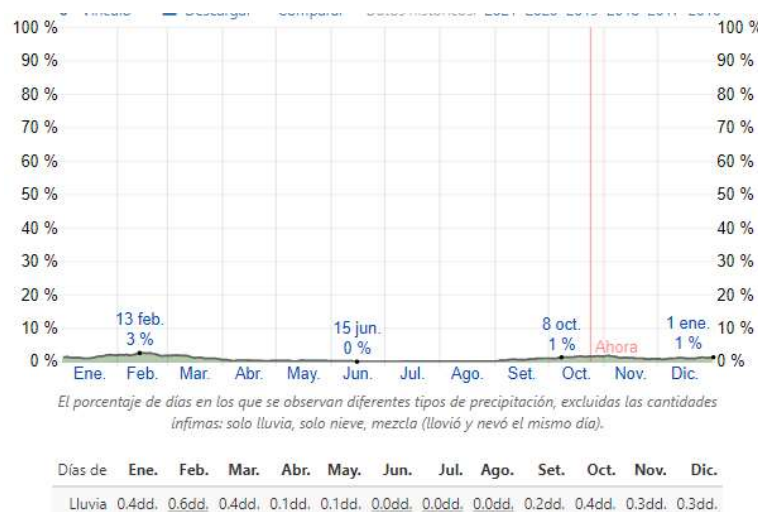
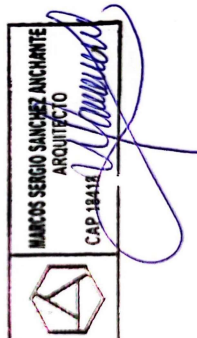


IMAGEN 04: GRAFICO DE PRECIPITACIONES



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.



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.

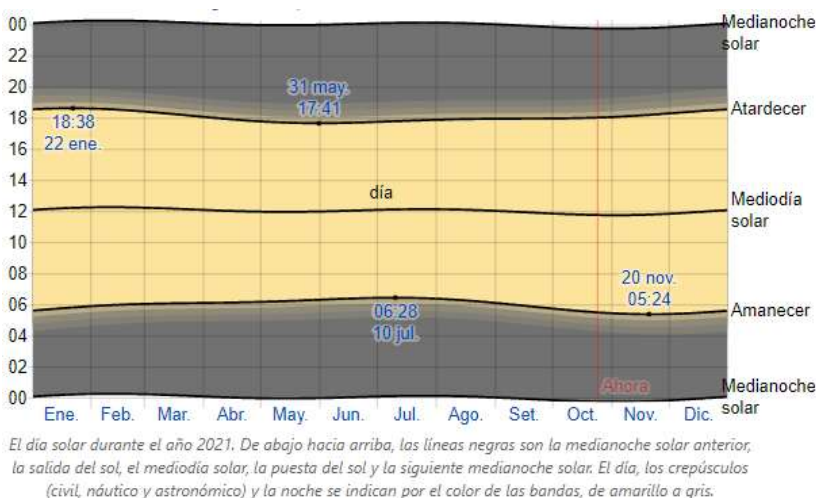
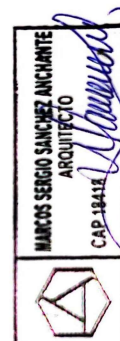


IMAGEN 06: GRAFICO DE HORAS DE SOL



2 CAPITULO II: DIAGNÓSTICO URBANO

2.1 UBICACIÓN DEL ÁREA MATERIA DE SOLICITUD

El predio está Ubicado en el Distrito de Los Aquijes, Sector La Salcedo, provincia y región de Ica. Los colindantes del predio tienen una zonificación de Zona Agrícola (ZA), en este caso el predio está articulado con vías próximas debidamente asfaltadas que unen a la Panamericana Sur.

Desde la **Plaza de Armas de Los Aquijes**, se toma la **vía principal en dirección al Centro de Ica**. Al llegar al **Pasaje La Salcedo**, se gira a la izquierda y se avanza aproximadamente **500 metros lineales**. Luego, se realiza un segundo giro a la izquierda, accediendo así a los predios en cuestión.

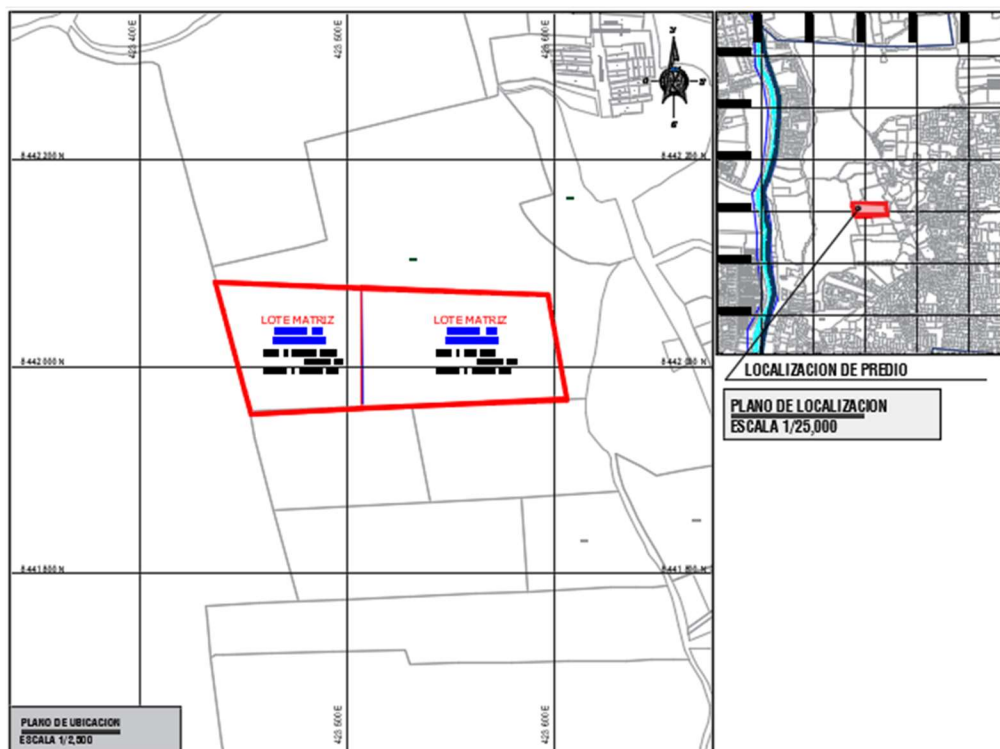


IMAGEN 07: PLANO DE UBICACIÓN

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° 11116650 y N° 11154585 de SUNARP en la Oficina Registral Ica - Zona Registral N.º XI SEDE ICA, este documento lo describe como un terreno rural, ubicado en el sector La Salcedo, distrito de Los Aquijes, provincia y región de Ica.

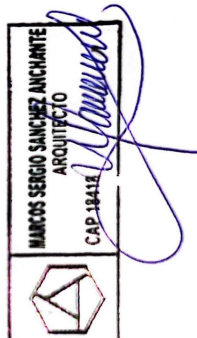
2.2.1 Linderos y colindantes

Por el Norte: Colinda 141.69 ml y 179.70 ml con servidumbre de paso

Por el Sur: Colinda 108.18 ml y 198.00 ml con propiedad de terceros

Por el Este: Colinda 102.54 ml con servidumbre de paso

Por el Oeste: Colinda 28.16 ml, 41.17 ml, 40.77 ml, 22.11 ml con propiedad de terceros



2.2.2 Linderos

Los linderos antes mencionados configuran un polígono cuyos segmentos totalizan 862.30 ml.

2.2.3 Área

La línea poligonal descrita encierra un:

- Área digital total de 35 779.52 m²
- Área inscrita total de 3.5 has

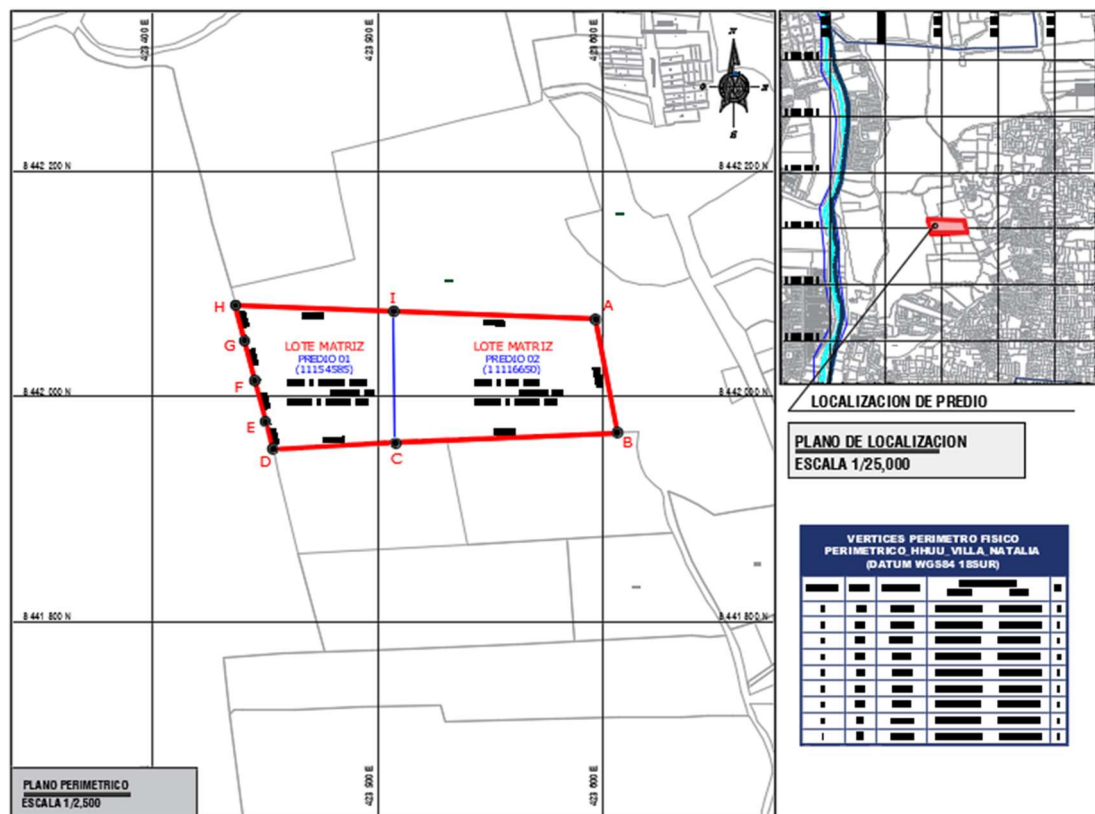


IMAGEN 09: PLANO PERIMETRICO

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. Abraham Valdelomar, 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.

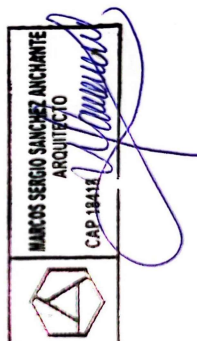
En concordancia con el DS 012 – 2022 del Ministerio de Vivienda, la solicitud de Modificación de Zonificación específica del predio contiene la propuesta de los usos de la parcela materia de estudio; la propuesta de integración de esos usos propuestos con el entorno, en función de los lineamientos establecidos 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 DESTE – ESTE



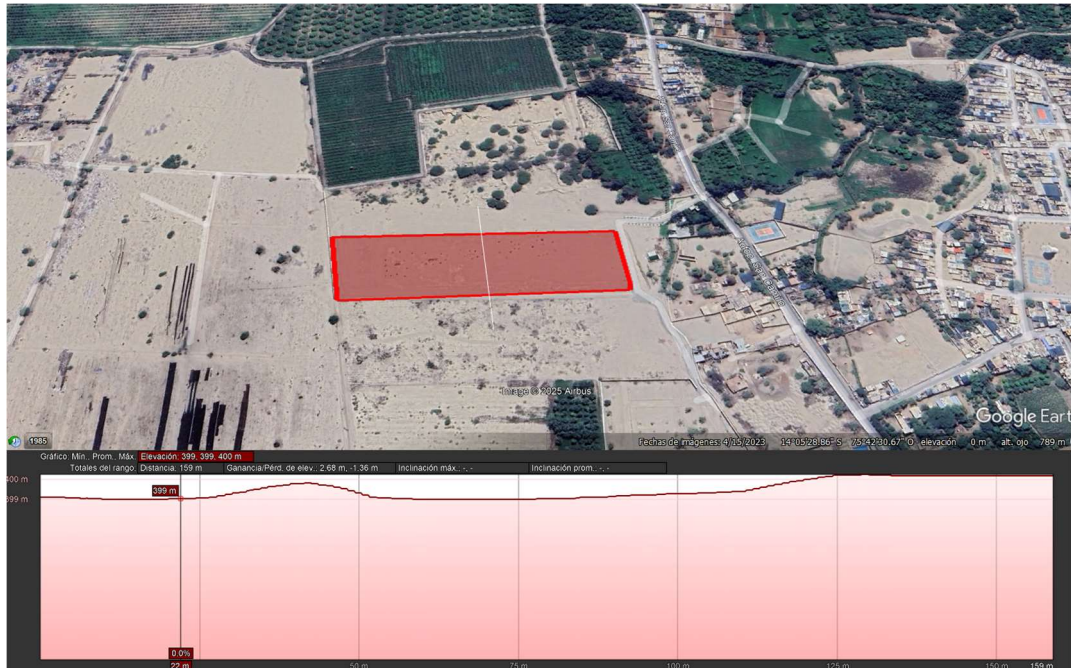
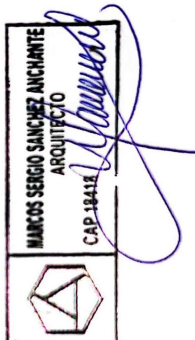


IMAGEN II: IMAGEN DE PERFIL DE ELEVACION SUR – NORTE

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 uso de suelo del predio de estudio es uso agrícola.



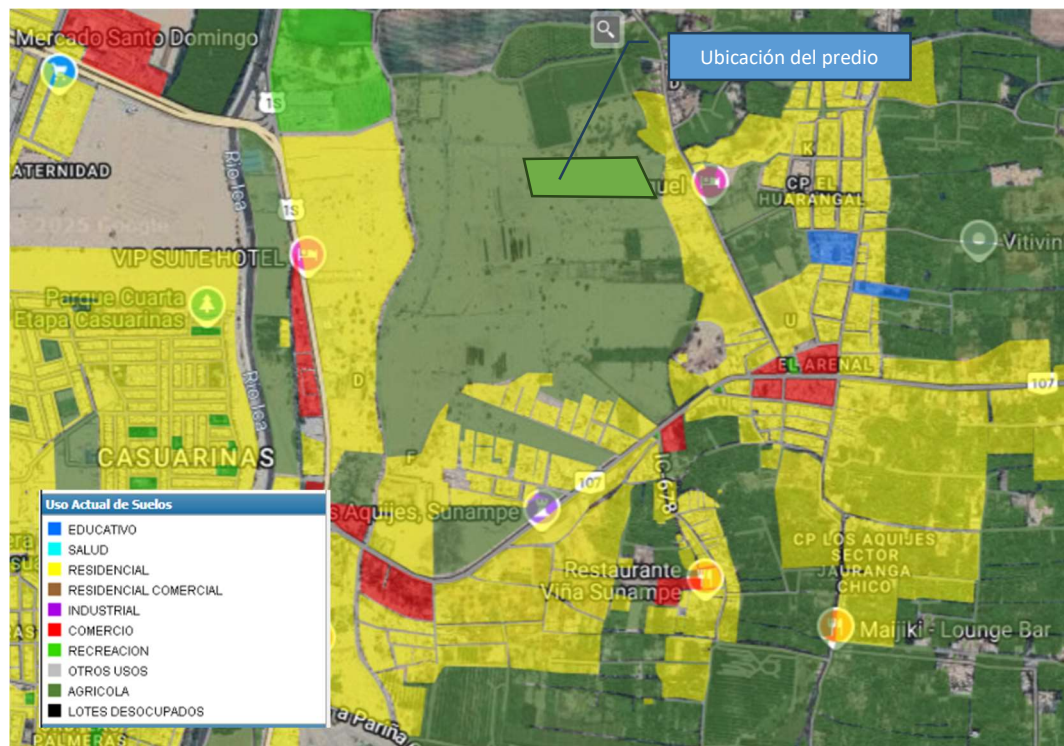
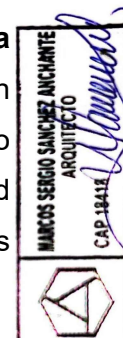


IMAGEN 12: IMAGEN SATELITAL DE USOS DE SUELOS SEGÚN

NOTA: Los predios en mención colindan 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 (RDB) 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 Media (RDM)*, equivalente a una Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**** 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 ZA (**Zona Agrícola**), debido a la morfología del suelo y su composición.

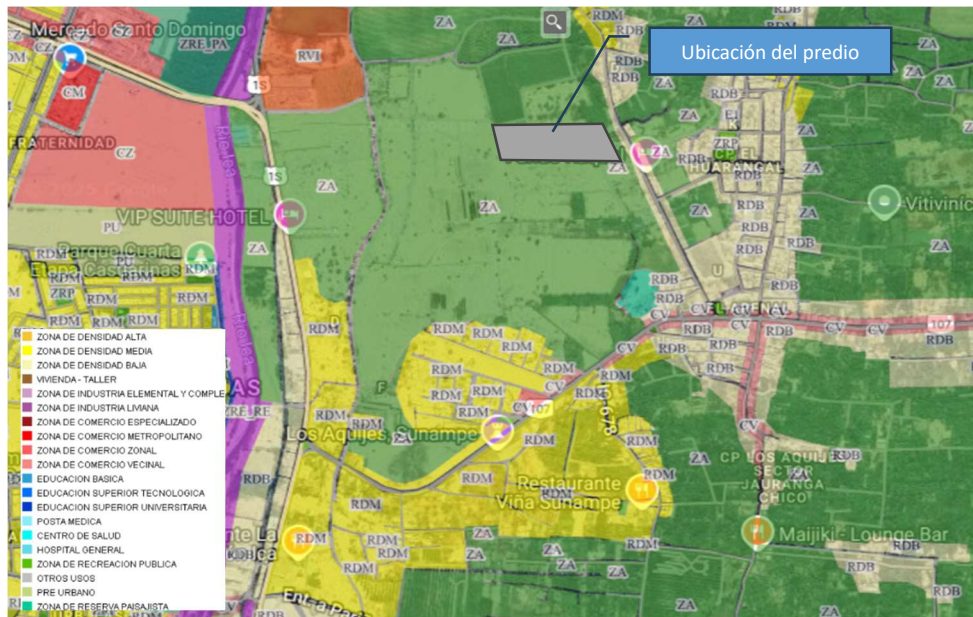


IMAGEN 13: PLANO DE ZONIFICACION

2.3.2 Estructura Urbana: El predio pertenece al sector 6 (En concordancia con O.M 015-2020-MPI)

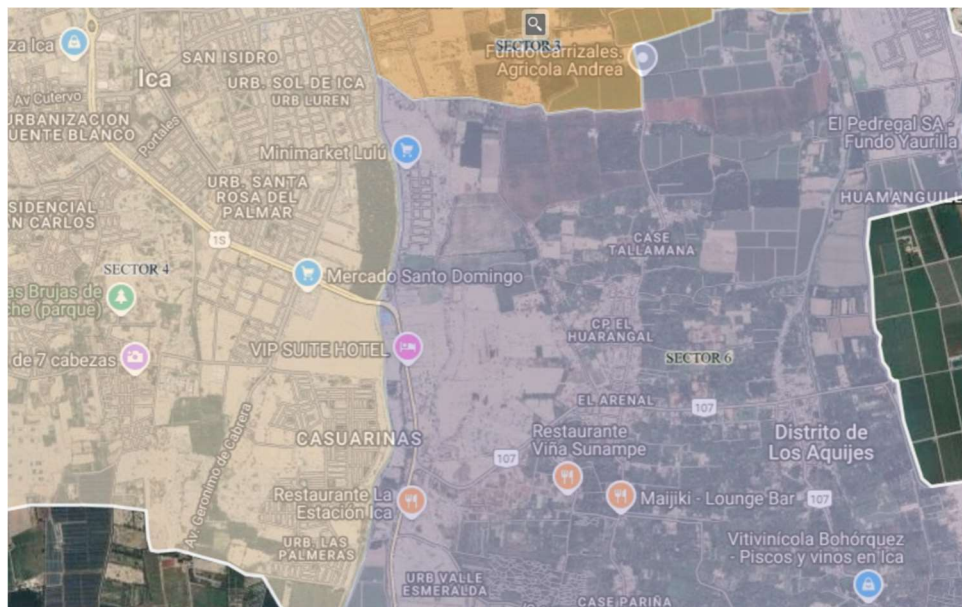
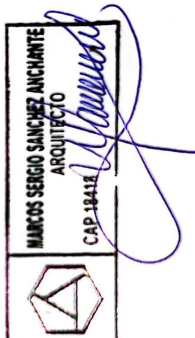


IMAGEN 14: SECTORES URBANOS SEGÚN POU 2020-2040



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.

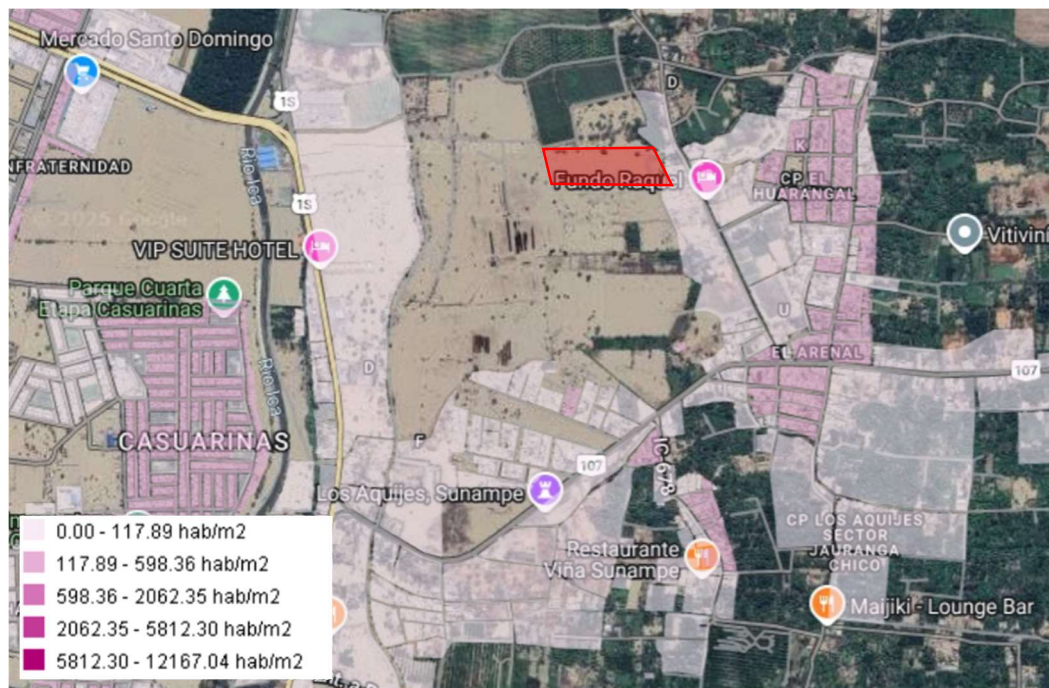


IMAGEN 15: DENSIDAD URBANA SEGÚN PDU 2020-2040

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.

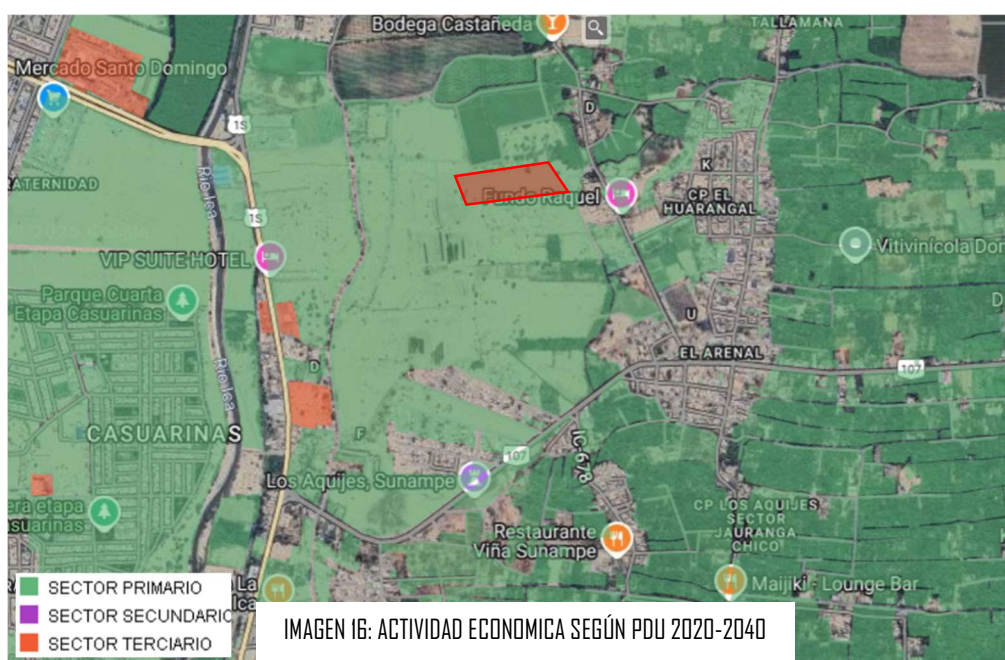


IMAGEN 16: ACTIVIDAD ECONOMICA SEGÚN PDU 2020-2040

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. Abraham Valdelomar, la misma que se conecta con el centro del distrito de Los Aquijes y con el centro de Ica.

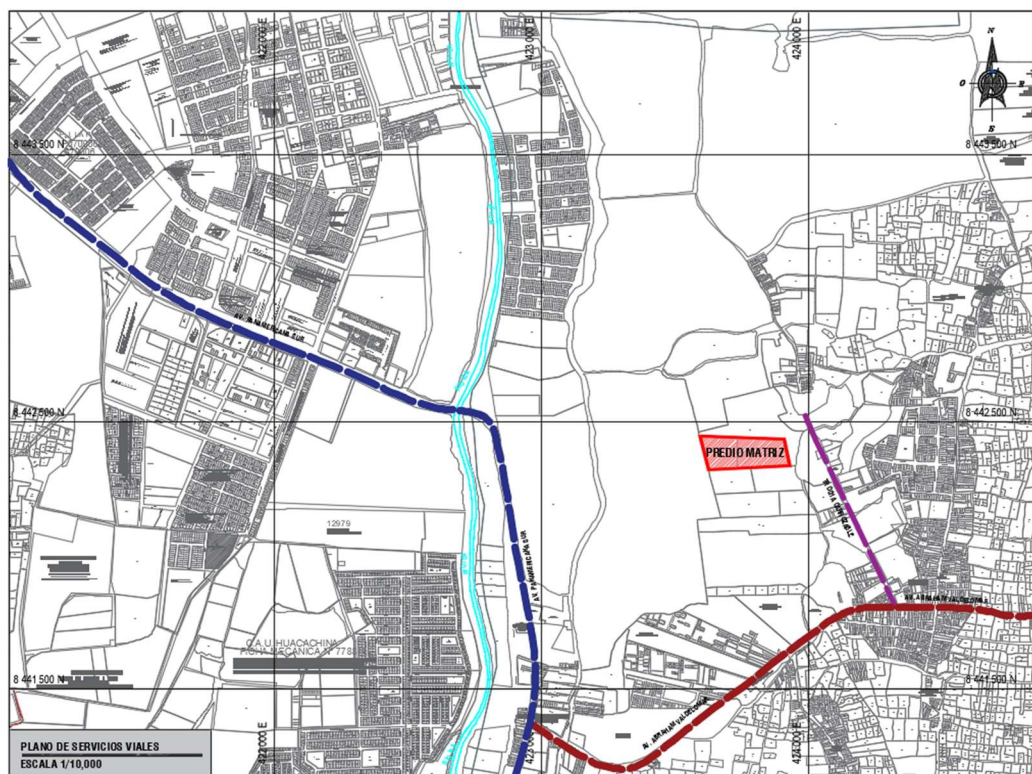
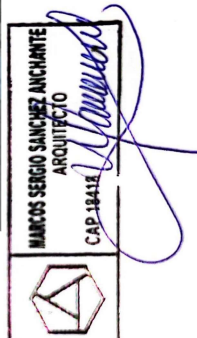


IMAGEN 17: PANAMERICANA SUR – AV- ABRAHAM VALDELOMAR



Tal como se aprecia en las imágenes el predio de dicho estudio esta rodeados de viviendas y terreno eriazos, 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 distrital de Los Aquijes, dicho servicio se brinda de forma Inter diaria en diversos sectores.

El servicio consiste de 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.

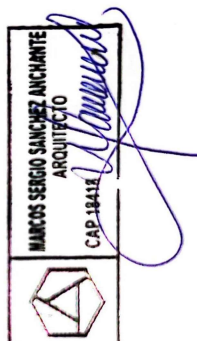


IMAGEN 18: IMAGEN DE SERVICIO DE LIMPIEZA

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: La.



E.P Los Ángeles. I.E José Gregorio Huamán Girao, Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

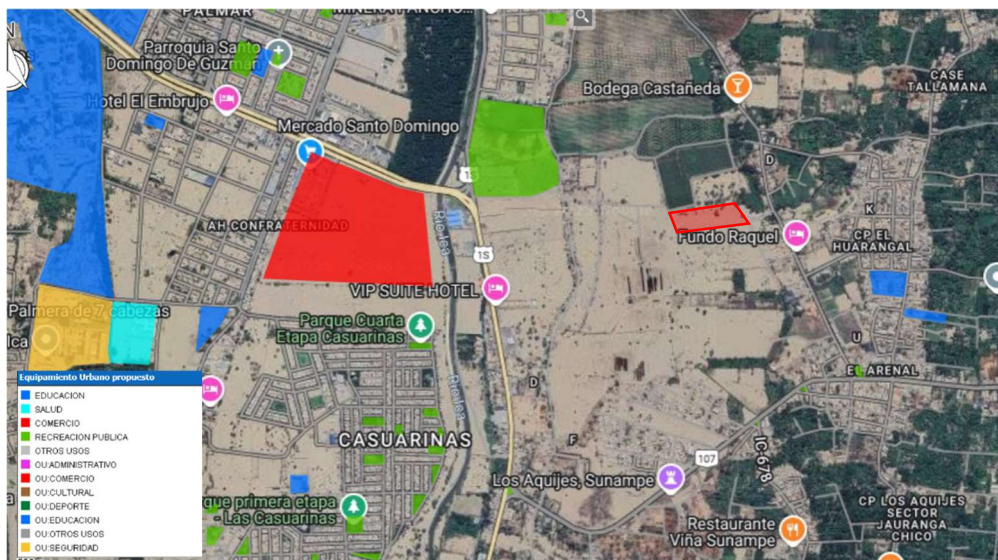


IMAGEN 19: IMAGEN DE EDUCACION PDU 2020 - 2030

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 carencia, falta evidente de equipamientos destinados para salud, para poder atender a la población, pero cerca al predio existen establecimientos de salud el Policlínico Virgen de Yauca y Centro de Salud de los Aquijes. Y demás instituciones cerca a la ciudad de Ica.

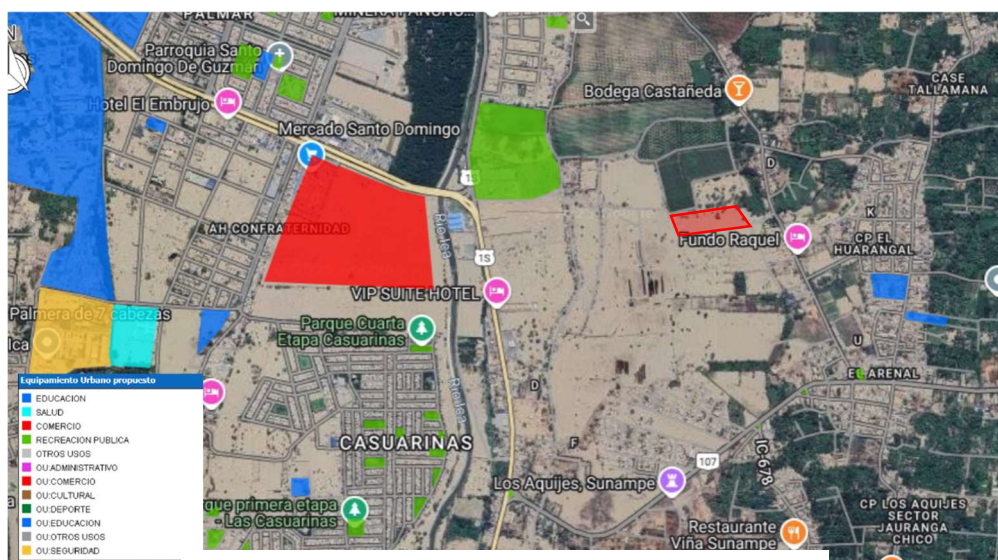
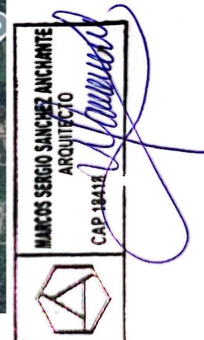


IMAGEN 20: IMAGEN DE EQUIPAMIENTO DE SALUD PDU 2020 - 2030



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.

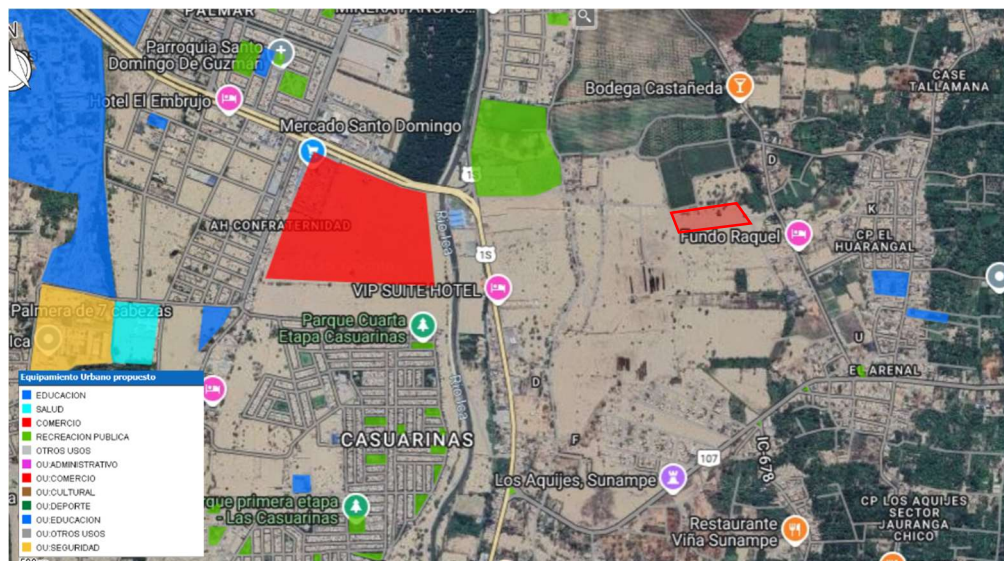


IMAGEN 21: IMAGEN DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION

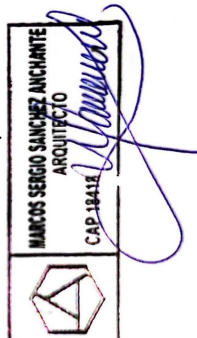
2.6.4 Comercio

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 El Quinde
- Bodega 3 generaciones
- Vitivinícola de la zona.

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. En el presente proyecto se plantea a esta problemática la solución y uso de alternativas de tratamiento de aguas residuales que mejor favorezca a la futura habilitación del proyecto.

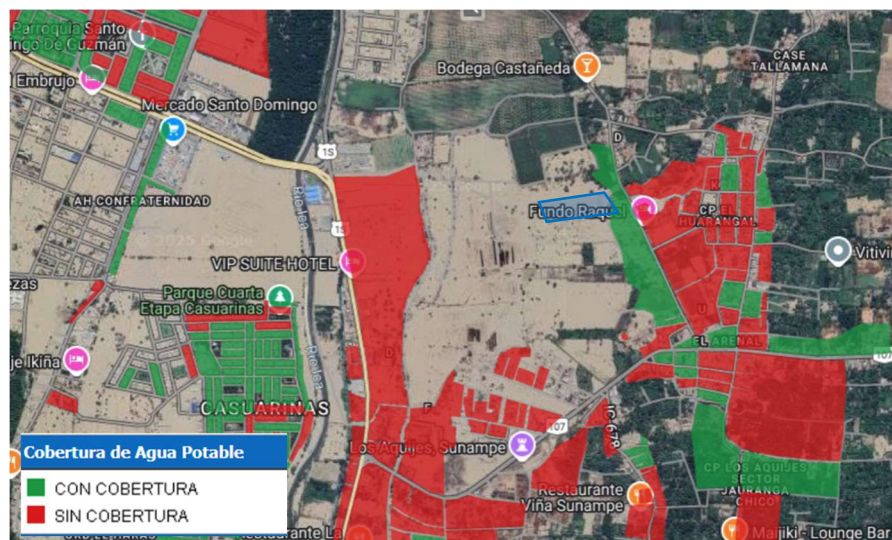


IMAGEN 22: PLANO DE COBERTURA DE AGUA

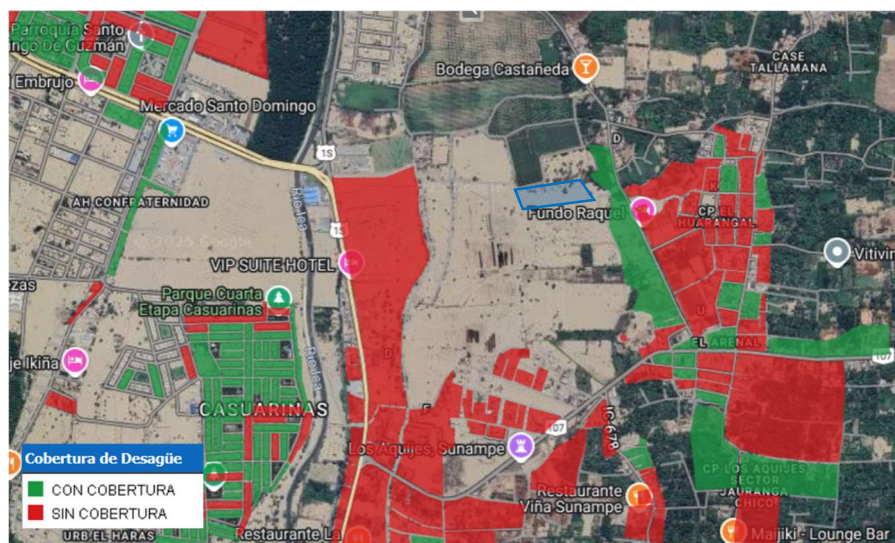


IMAGEN 23: PLANO DE COBERTURA DE DESAGÜE

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.

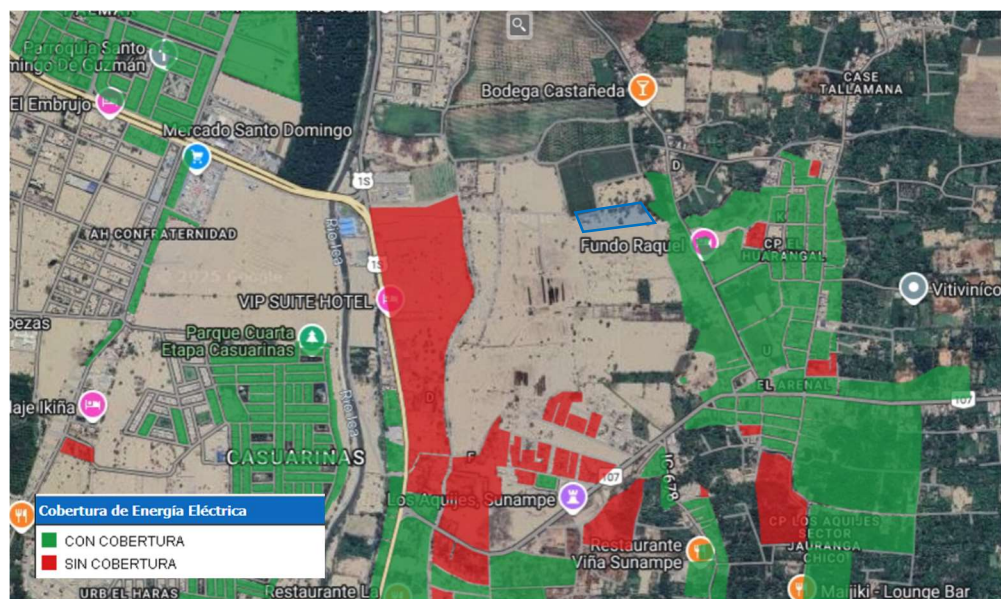


IMAGEN 24: PLANO DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

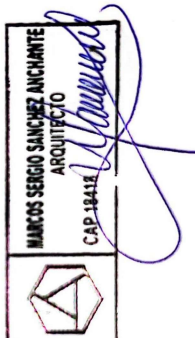
2.8 CARACTERIZACIÓN PELIGROS Y RIESGOS

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



favorables para el desarrollo de actividades residenciales y complementarias, respecto al riesgo por inundación el sector materia de la modificación de zonificación específico posee igualmente un riesgo medio.

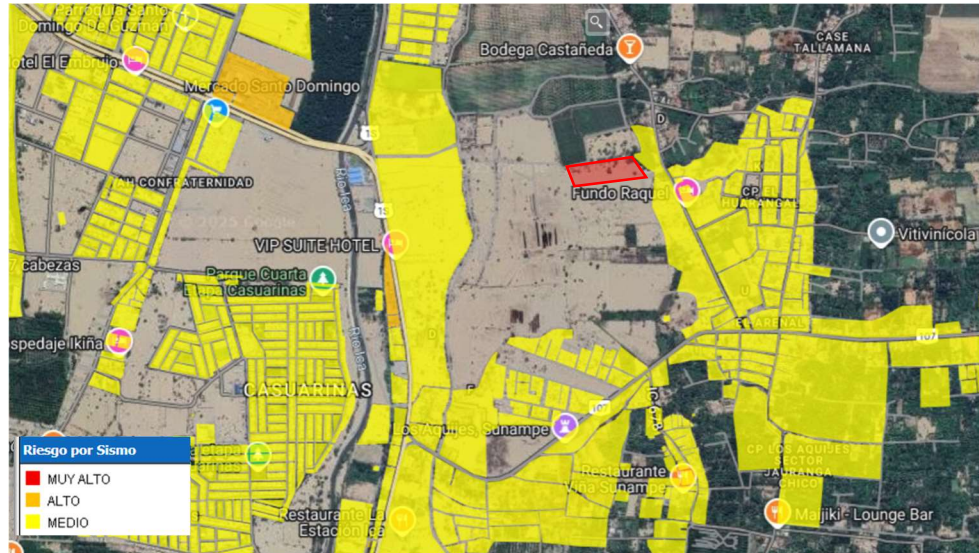


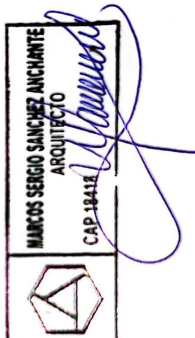
IMAGEN 25: PLANO DE RIESGO POR SISMO

2.8.2 Peligro por inundación

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN y los estudios realizados por el INDECI, cabe destacar que el termino peligro es definido como:

“PELIGRO. - Probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural o tecnológico potencialmente dañino, para un período específico y una localidad o zona conocidas. Se identifica, en la mayoría de los casos, con el apoyo de la ciencia y tecnología”.

Con respecto al peligro por inundaciones es menor nivel, esto se explica por la lejanía de los cauces importantes de ríos, quebradas y zonas inundables. Con respecto a los sismos, el peligro se debe a que los suelos del sector no son de naturaleza eólica o situados en zona de humedales o rellenos, siendo



suelos de origen aluvial con una mayor capacidad portante que en zonas arenosas o cercanas a fuentes de agua

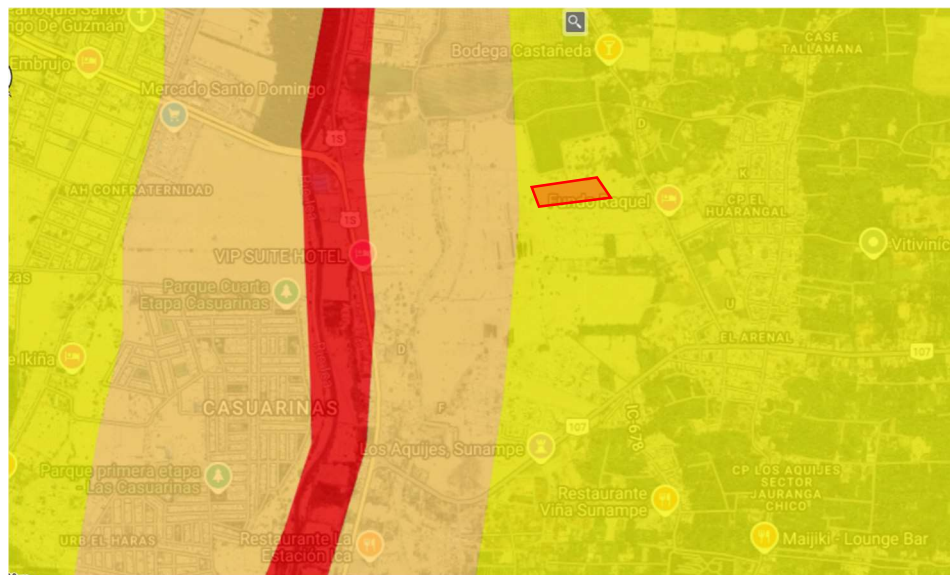


IMAGEN 26: PLANO DE PELIGRO POR INUNDACION

2.8.3 Sectores críticos

Como se aprecia en el predio no se encuentra dentro del sector crítico muy alto y alto

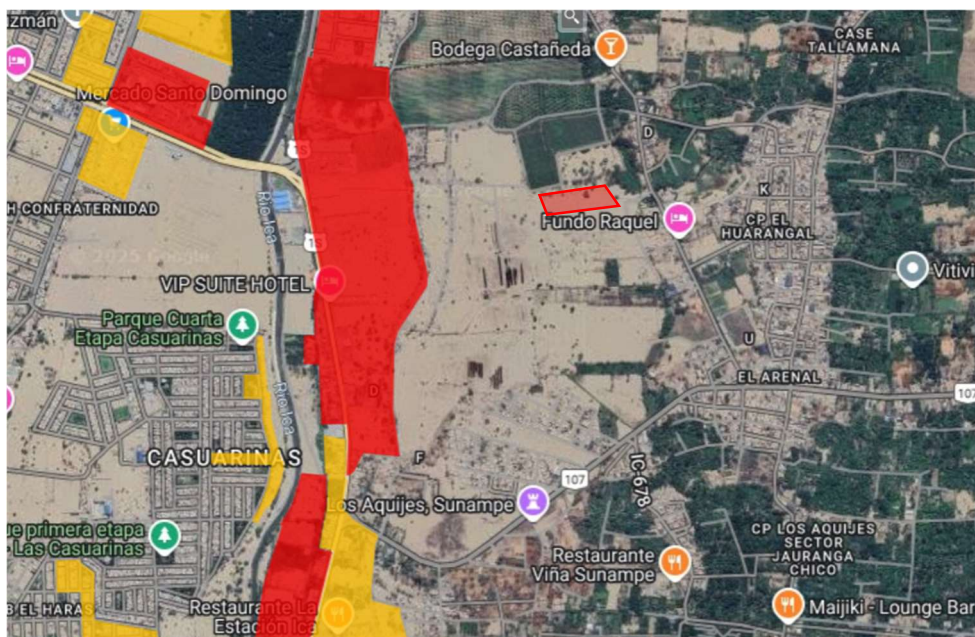


IMAGEN 27: PLANO DE SECTORES CRITICOS

3 CAPITULO III: ESCENARIO TENDENCIAL

3.1 ESCENARIO ACTUAL

La situación actual del predio y parte del entorno está orientada según PDU a fines agrícolas, pero en realidad a residencial encontrando hacia sus colindantes habilitaciones

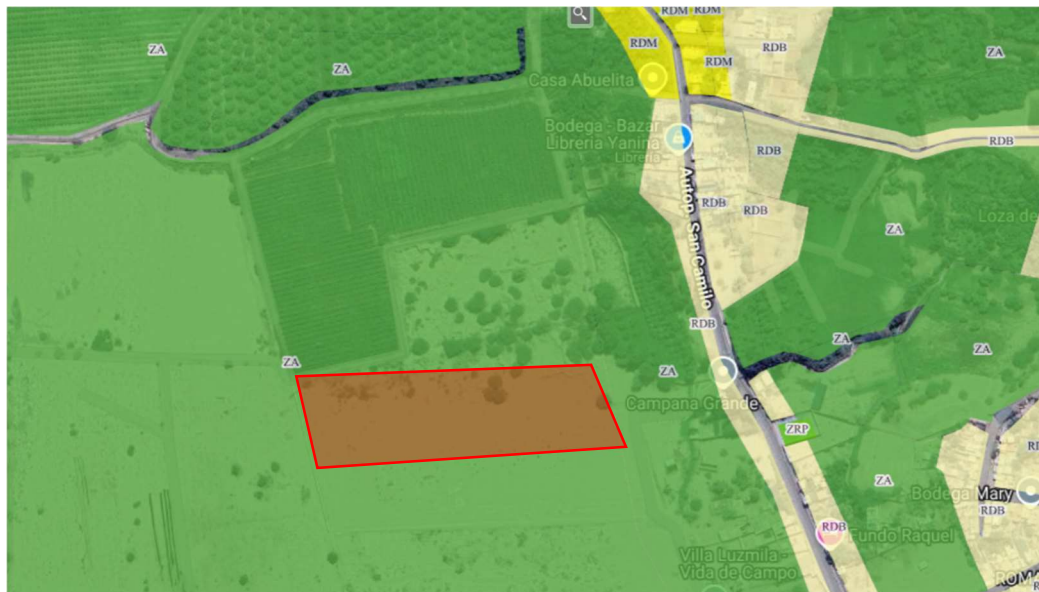
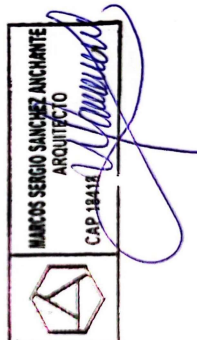


IMAGEN 28: IMAGEN DEL PREDIO DE ESTUDIO

Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede confirmar el gran desarrollo de habilitaciones urbanas, edificaciones, comercio y otros equipamientos en los sectores colindantes al predio materia de la modificación de zonificación específico, tal como se aprecia en las siguientes imágenes:



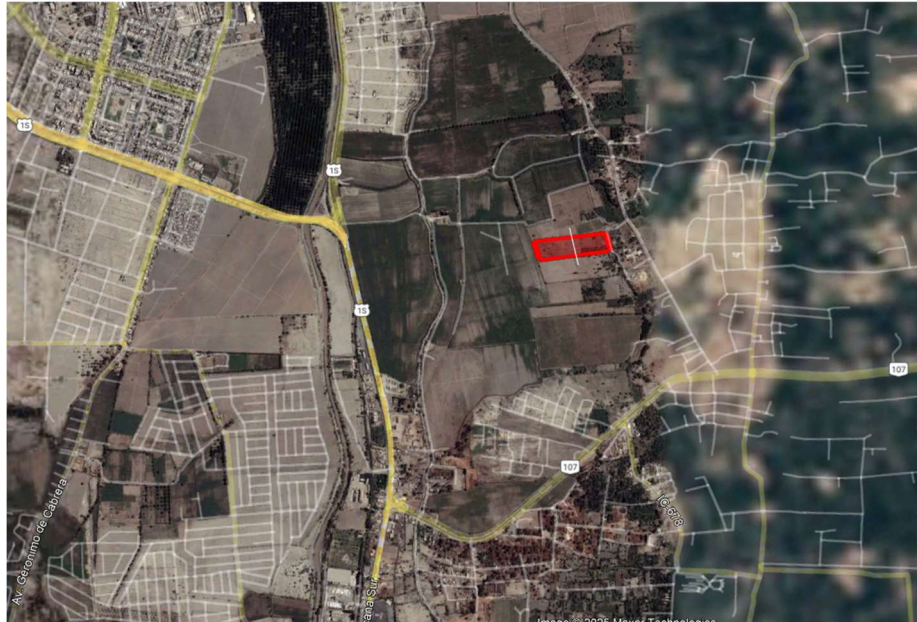


IMAGEN 29: IMAGEN SATELITAL AÑO 2003

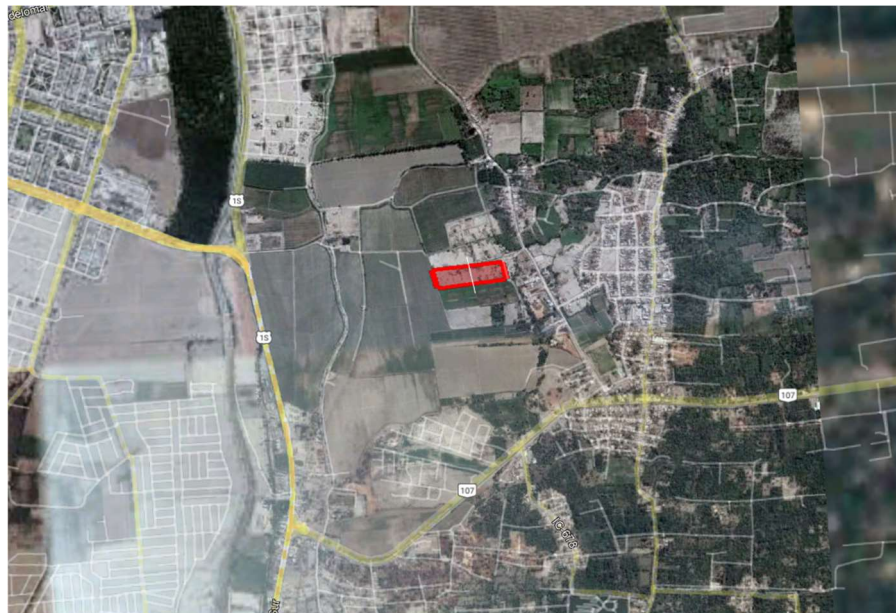


IMAGEN 30: IMAGEN SATELITAL AÑO 2010

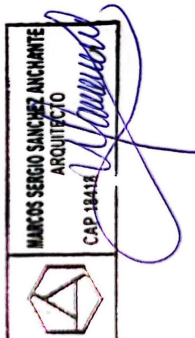




IMAGEN 31: IMAGEN SATELITAL AÑO 2017

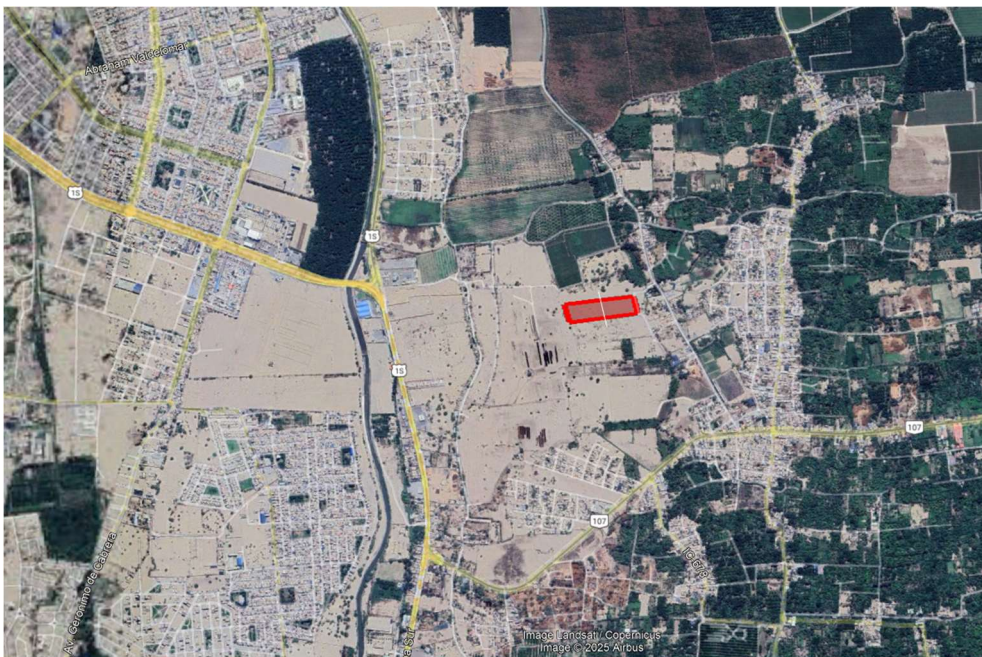


IMAGEN 32: IMAGEN SATELITAL AÑO 2022

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 Urbanización Casuarinas, Urb. Las Palmeras y Urb. El Haras.

3.2 ESCENARIO DESEABLE

El expediente está considerado en la Zona Agrícola 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.

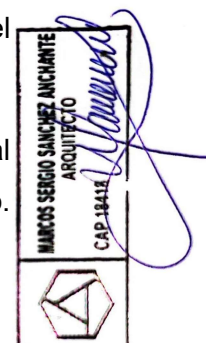
3.3 VOCACIÓN RESIDENCIAL

A pesar de que este predio se encuentre en un entorno agrícola, 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 agrícola, 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. Actualmente no se desarrolla actividad agrícola, en el área de intervención.

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



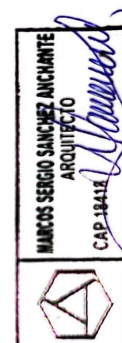
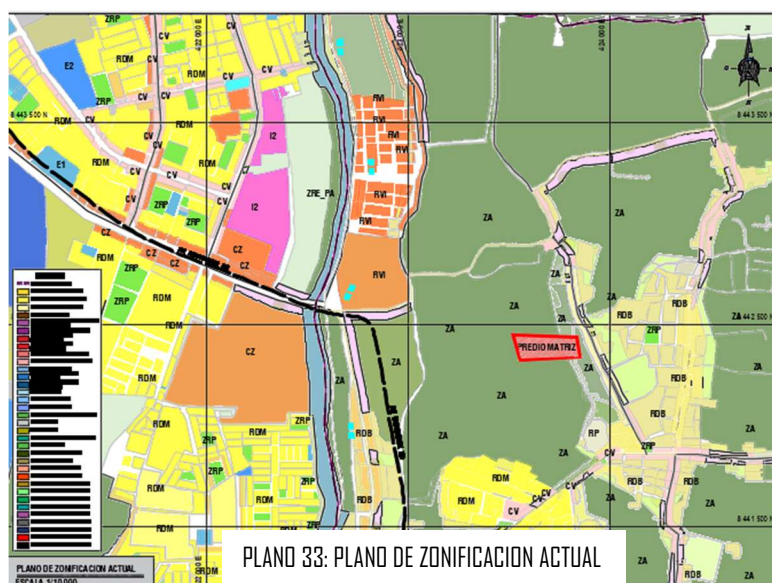
4 CAPITULO IV: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO

4.1 GENERALIDADES DEL PROYECTO

El presente expediente, ubicado en el RUR. VALLE Ica –Sector La Salcedo, distrito de Los Aquijes, provincia y región Ica, cuya zonificación es Zona Agrícola (ZA), 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. Es así que, en concordancia con esta creciente demanda de suelo apto para edificar, es necesario dotar a la ciudad de espacios idóneos para impulsar un desarrollo sostenible y ordenado, y permita de esta forma un correcto desenvolvimiento de la dinámica residencial en la ciudad, con énfasis en la vivienda de tipo social y similar, promoviendo con ello una mejora de la calidad de vida de la población.



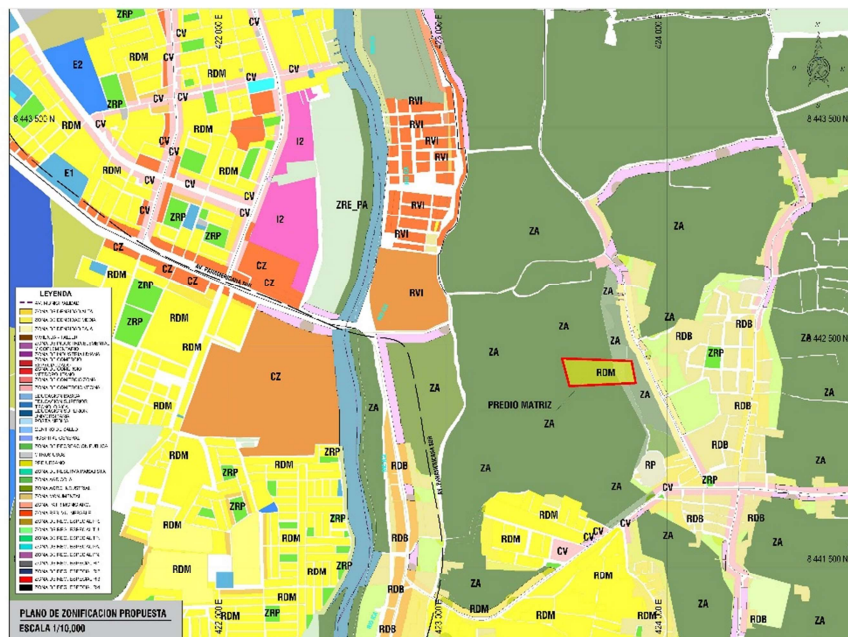
Cabe destacar que es competencia y obligación de las municipalidades como órganos representativos de la población atender o promover la atención de las principales necesidades básicas de la ciudadanía, siendo una de ellas el de impulsar el acceso a la vivienda y con ello el inherente desarrollo económico que conlleva la actividad constructiva relacionada al sector formal, así como la organización del ámbito territorial, dotando a la población de áreas seguras para el desarrollo de la vivienda y equipamientos complementarios, impulsando de esta forma la mejora en la calidad de vida de las personas.

La presente propuesta de modificación de la zonificación específico, se enfoca en suplir la creciente demanda por vivienda formal, que cuente con todos los servicios básicos y que se ubique en áreas de baja exposición a riesgo para las personas que lo habiten 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 Agrícola (ZA), 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 Media (ZDM) 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.



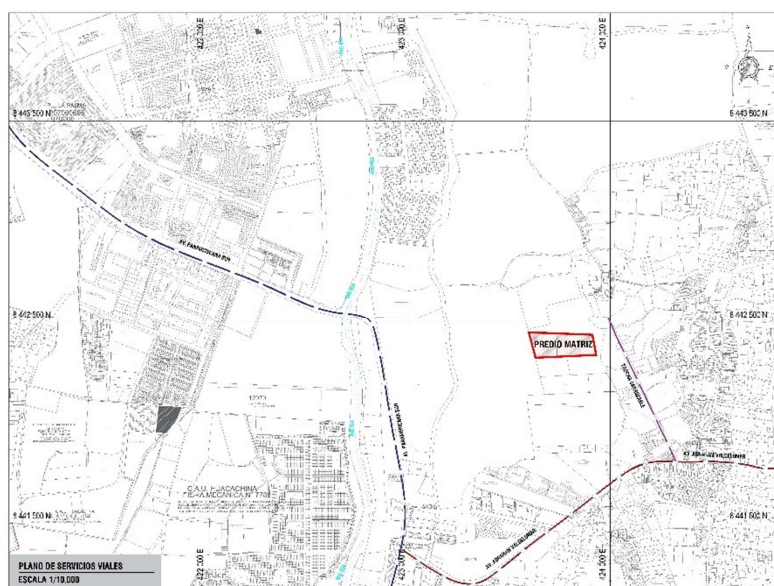


PLANO 34: PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTA

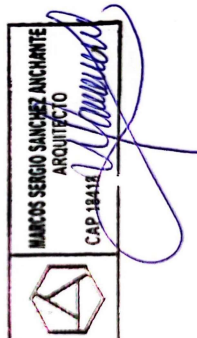
4.4 PROPUESTA A LA INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA

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. Abraham Valdelomar, seguido de una Vía local.



PLANO 35: PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA



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

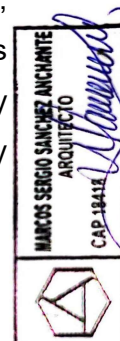
La integración urbana es determinante para unir la estructura urbana interna del proyecto a la trama existente, así como el de los usos existentes del territorio con el propuesto. El concepto básico es conformar un área territorial de desarrollo urbanístico en armonía con la vocación natural de la zona,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



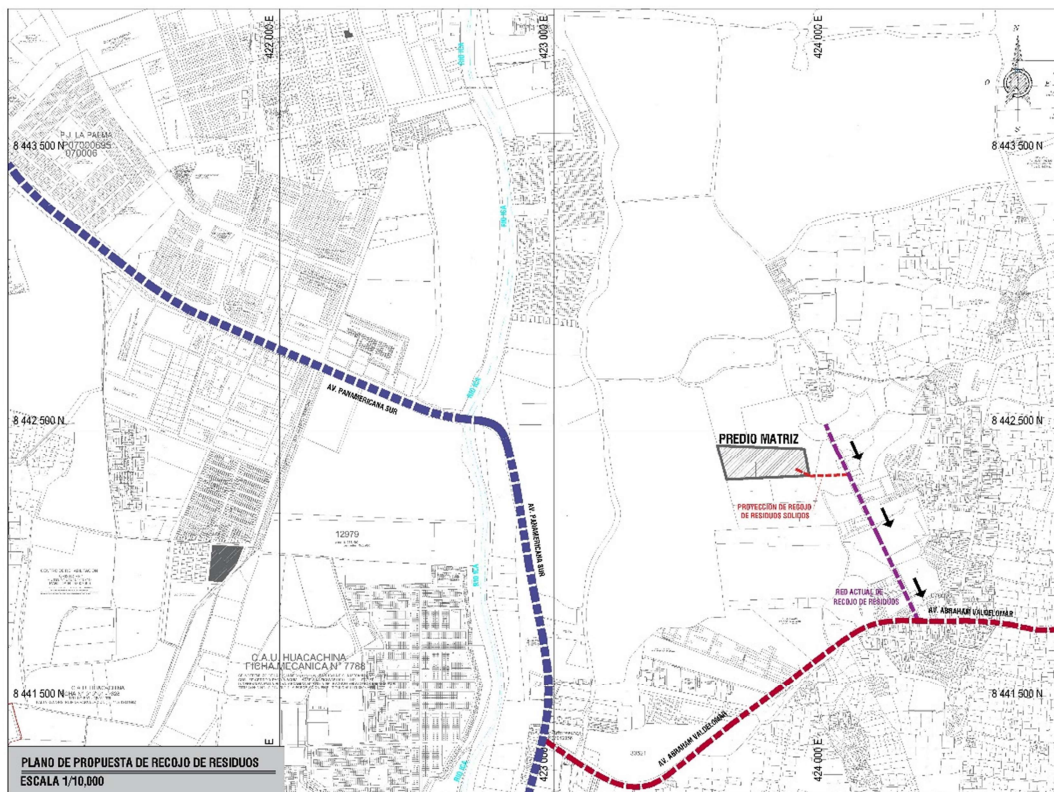


IMAGEN 36: PROPUESTA DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS

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 Ayacucho.



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.

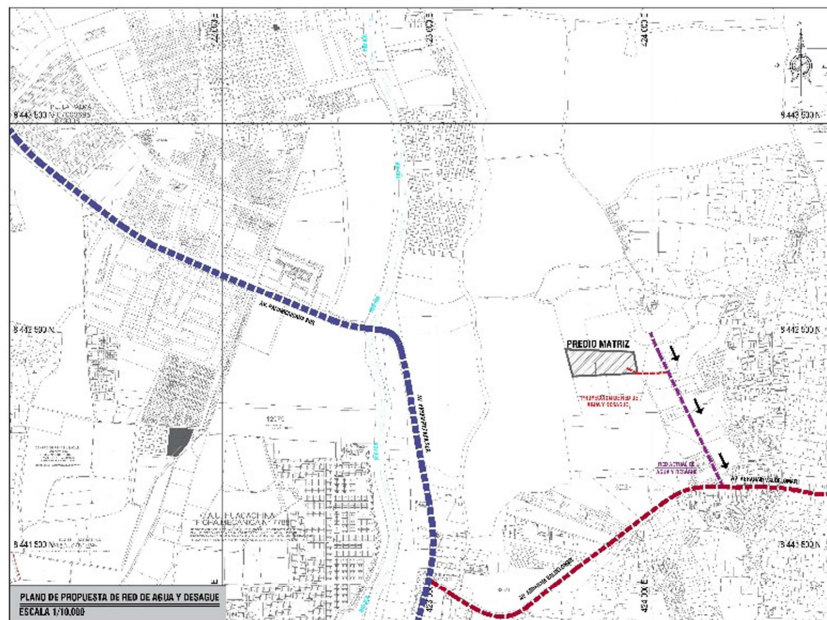
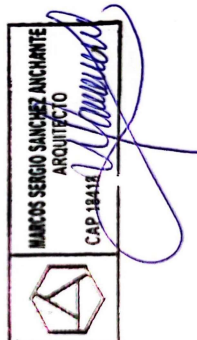


IMAGEN 39: PROPUESTA DE RED DE AGUA Y DESAGUE



4.7.2 Energía Eléctrica

La empresa concesionaria Electrodonas 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.

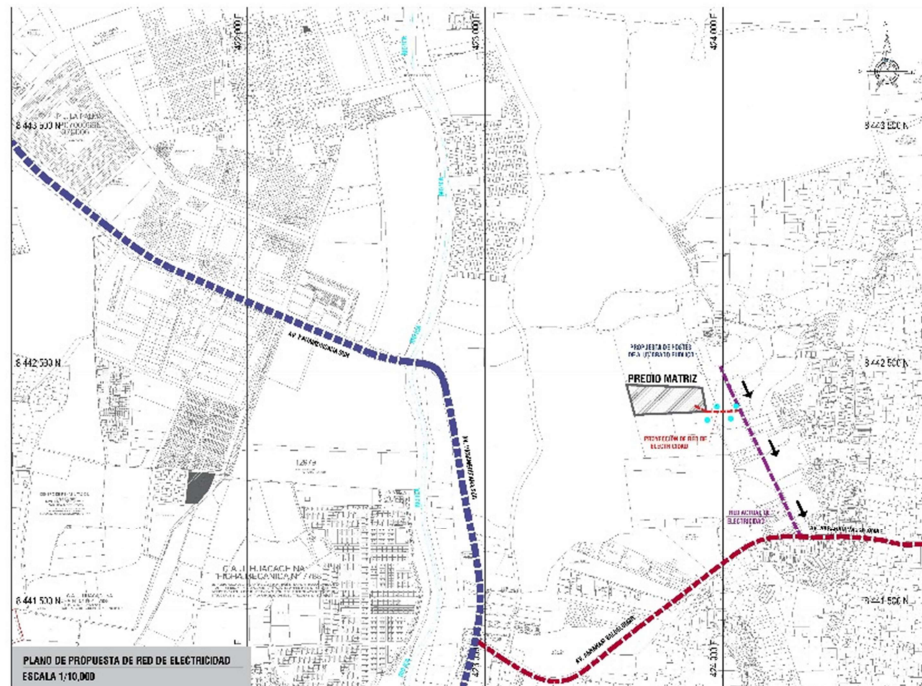
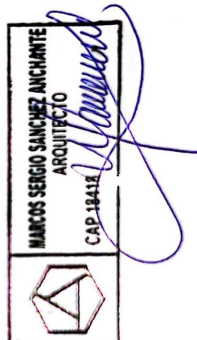


IMAGEN 40: PROPUESTA DE RED DE ELECTRICIDAD

4.8 PARAMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

El presente proceso de modificación de zonificación específico plantea una Zonificación Urbana de Densidad Media (ZDM), 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:



2.- ZONIFICACION

RDM - RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

USO PERMISIBLE: 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 3170 hab/ha dependiendo del tipo de habitación residencial.

USO COMPATIBLE: Comercio Zonal (CZ) y Comercio Vecinal (CV) y los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso de suelos.

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

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

(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con bema 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 = retro.

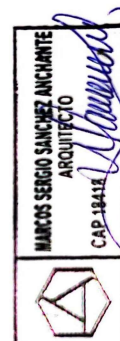
Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

DENSIDAD NETA MÁXIMA

UNIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR	CONJUNTO RESIDENCIAL
	2100 hab/ ha (frente a calle)	3000 hab/ ha (frente a calle)
560 hab/ ha	3170 hab/ha (frente a parque o avenida)	Libre (*)

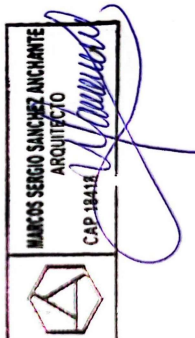
IMAGEN 4I: IMAGEN DE C PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS CORRESPONDIENTES A ZONIFICACION (ZDM) RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

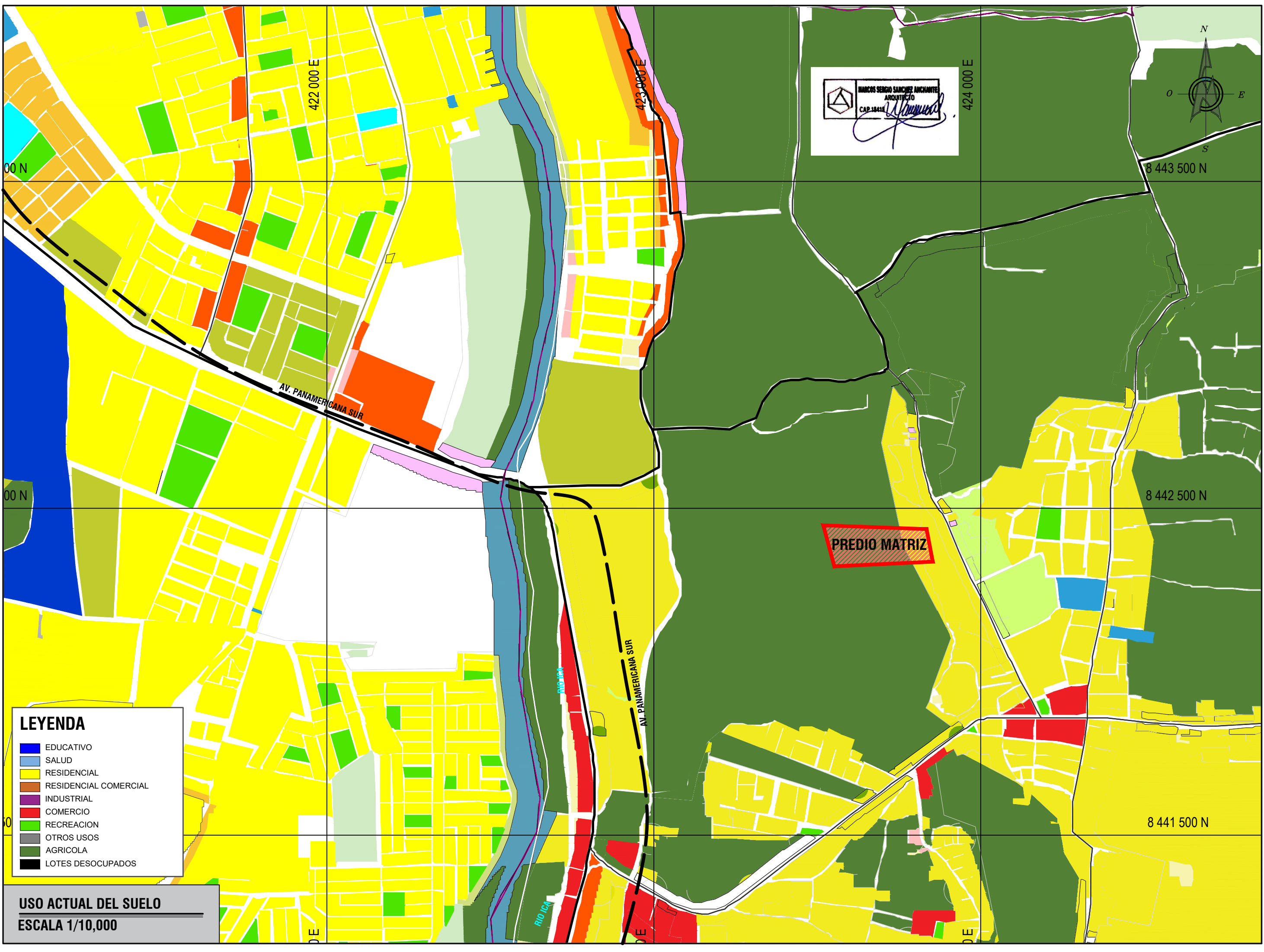
Tales parámetros permitirán el desarrollo de edificaciones de vivienda social, y comercio vecinal complementario



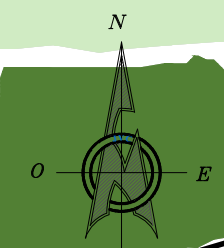
5 CAPITULO V: CONCLUSIONES

- EL PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La Salcedo – Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Media Densidad (ZDM) 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.

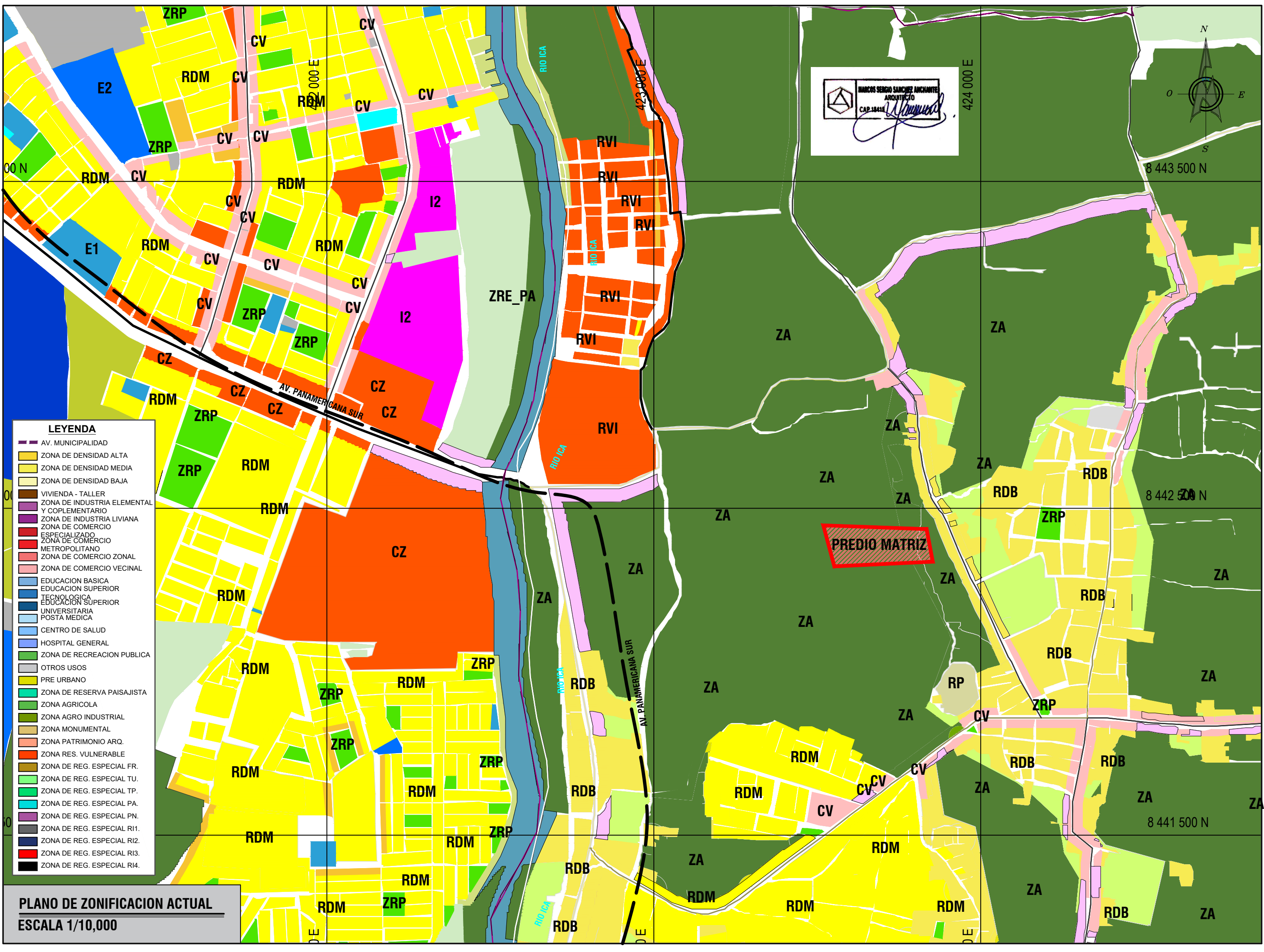




MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

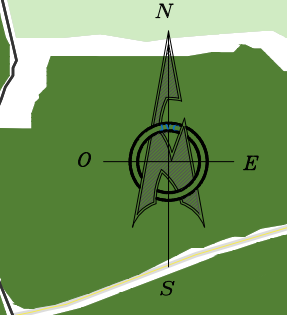


CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	
PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquiles, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (Z D M)	
PLANO: USO ACTUAL DEL SUELO	PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: FEBRERO 2025	
PLANO N°: PUS-01	
HOJA: 09 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 ACTUAL
ESCALA 1/10,000



CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585; Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (ZDM)

PLANO: ZONIFICACION ACTUAL

PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

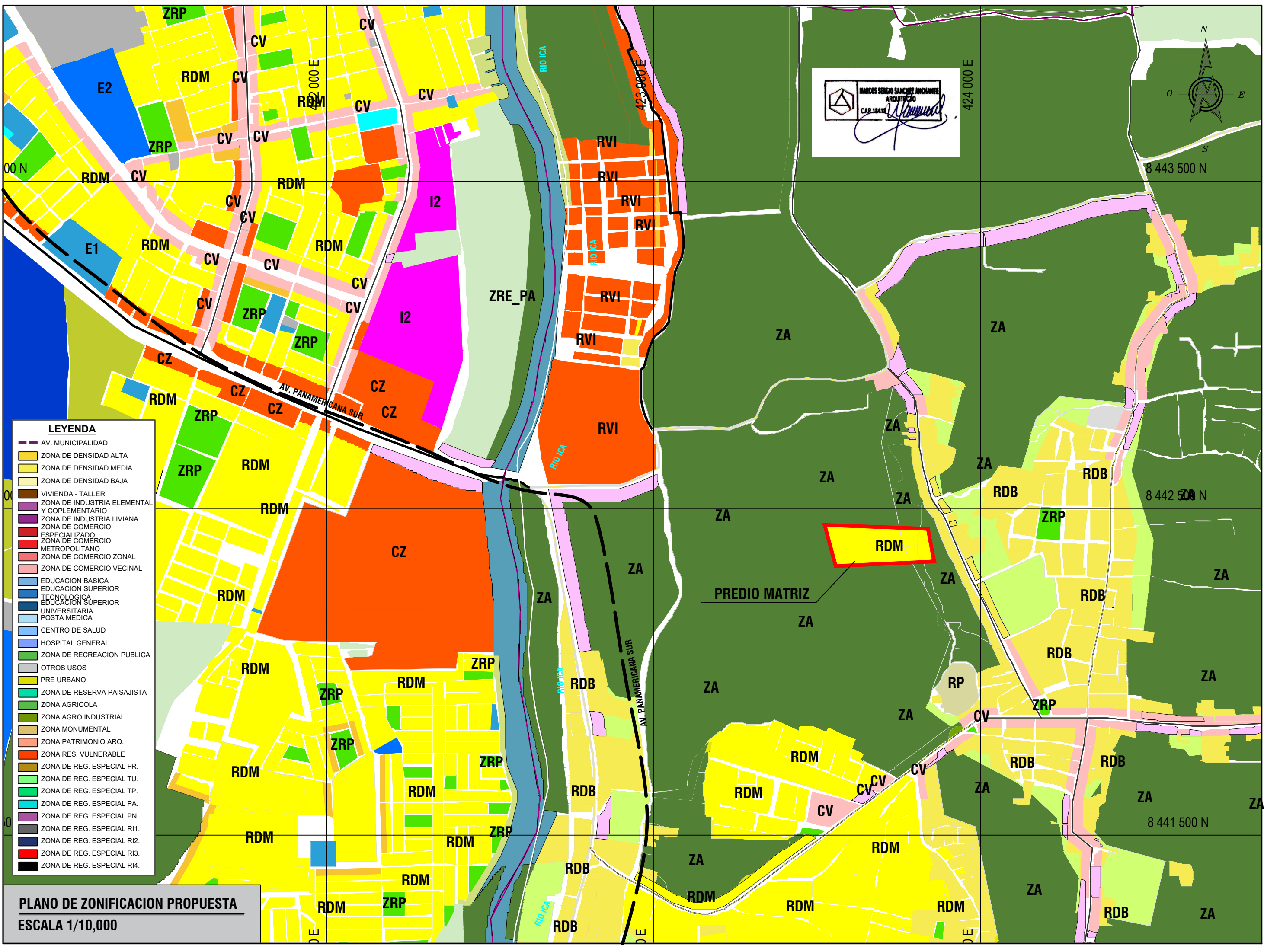
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: FEBRERO 2025

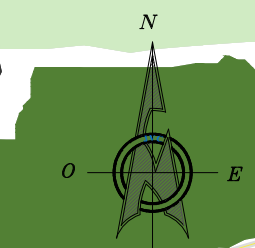
PLANO N°: PZA-01

HOJA: 10 DE 19

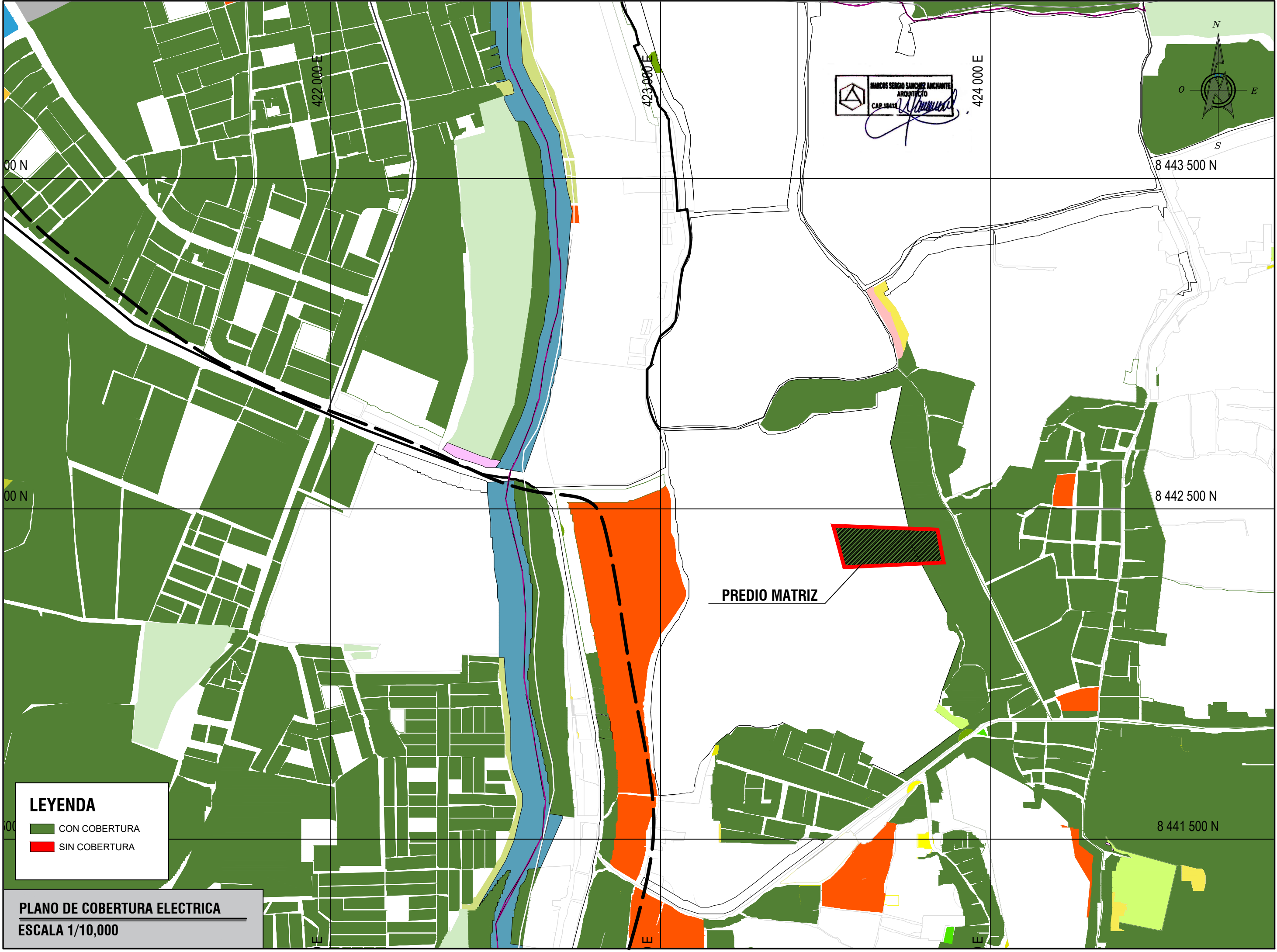


- LEYENDA**
- AV. MUNICIPALIDAD
 - ZONA DE DENSIDAD ALTA
 - ZONA DE DENSIDAD MEDIA
 - ZONA DE DENSIDAD BAJA
 - VIVIENDA - TALLER
 - ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COPLEMENTARIO
 - ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA
 - ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO
 - ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO
 - ZONA DE COMERCIO ZONAL
 - ZONA DE COMERCIO VECINAL
 - EDUCACION BASICA
 - EDUCACION SUPERIOR
 - TECNOLOGICA
 - 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



CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	
PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585; Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (ZDM)	
PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA	PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: FEBRERO 2025	
PLANO N°: PZP-01	
HOJA: 11 DE 19	



LEYENDA

CON COBERTURA

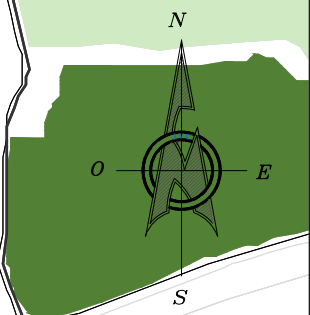
SIN COBERTURA

PLANO DE COBERTURA ELECTRICA

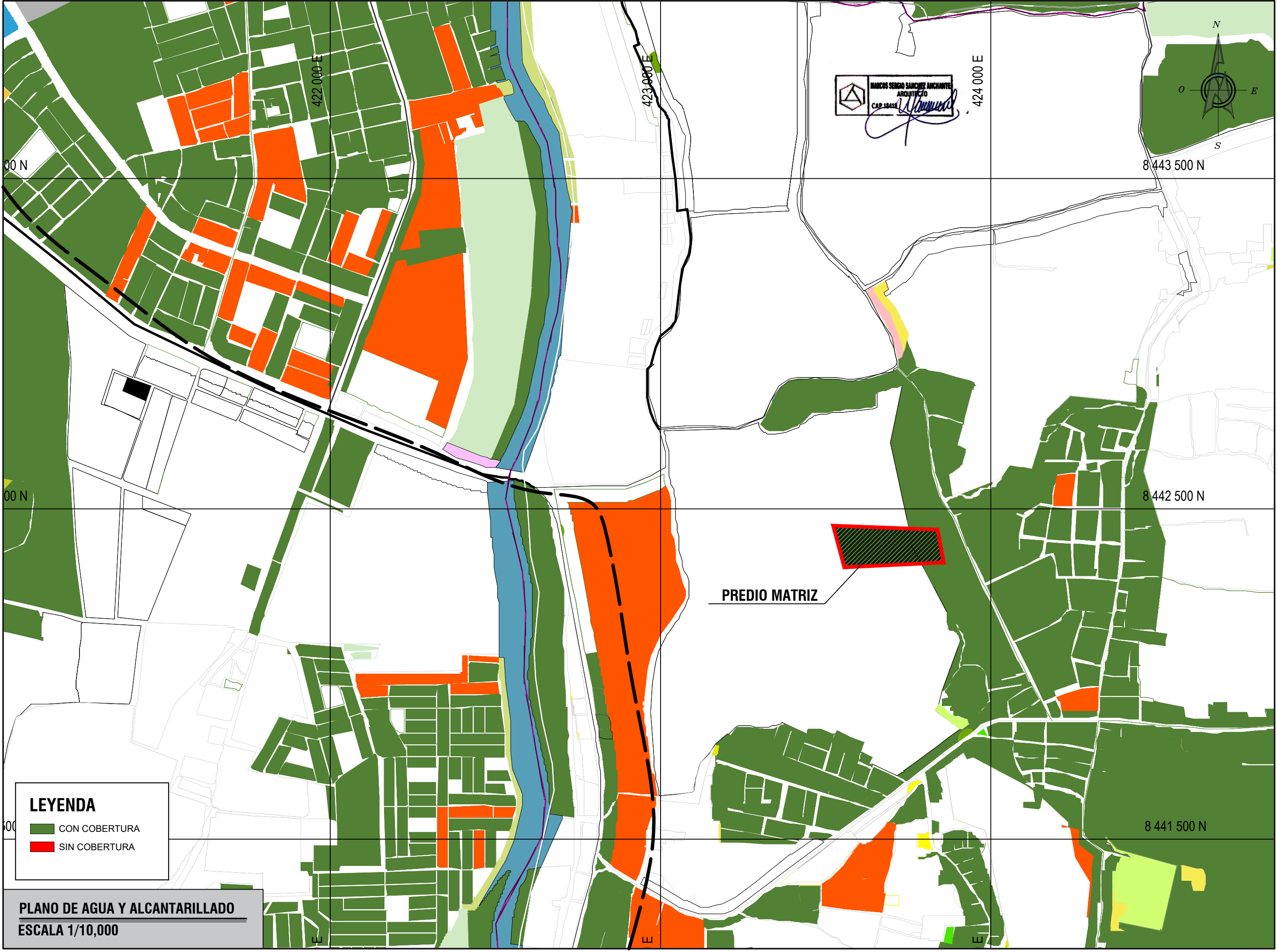
ESCALA 1/10,000

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP. 18418

[Signature]



CONSULTOR:	
URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	
PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (Z D M)	
PLANO:	COBERTURA ELECTRICA
PROPIETARIO:	VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: FEBRERO 2025	
PLANO N°: PCE-01	
HOJA: 12 DE 19	



LEYENDA

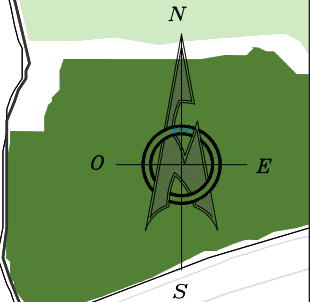
CON COBERTURA

SIN COBERTURA

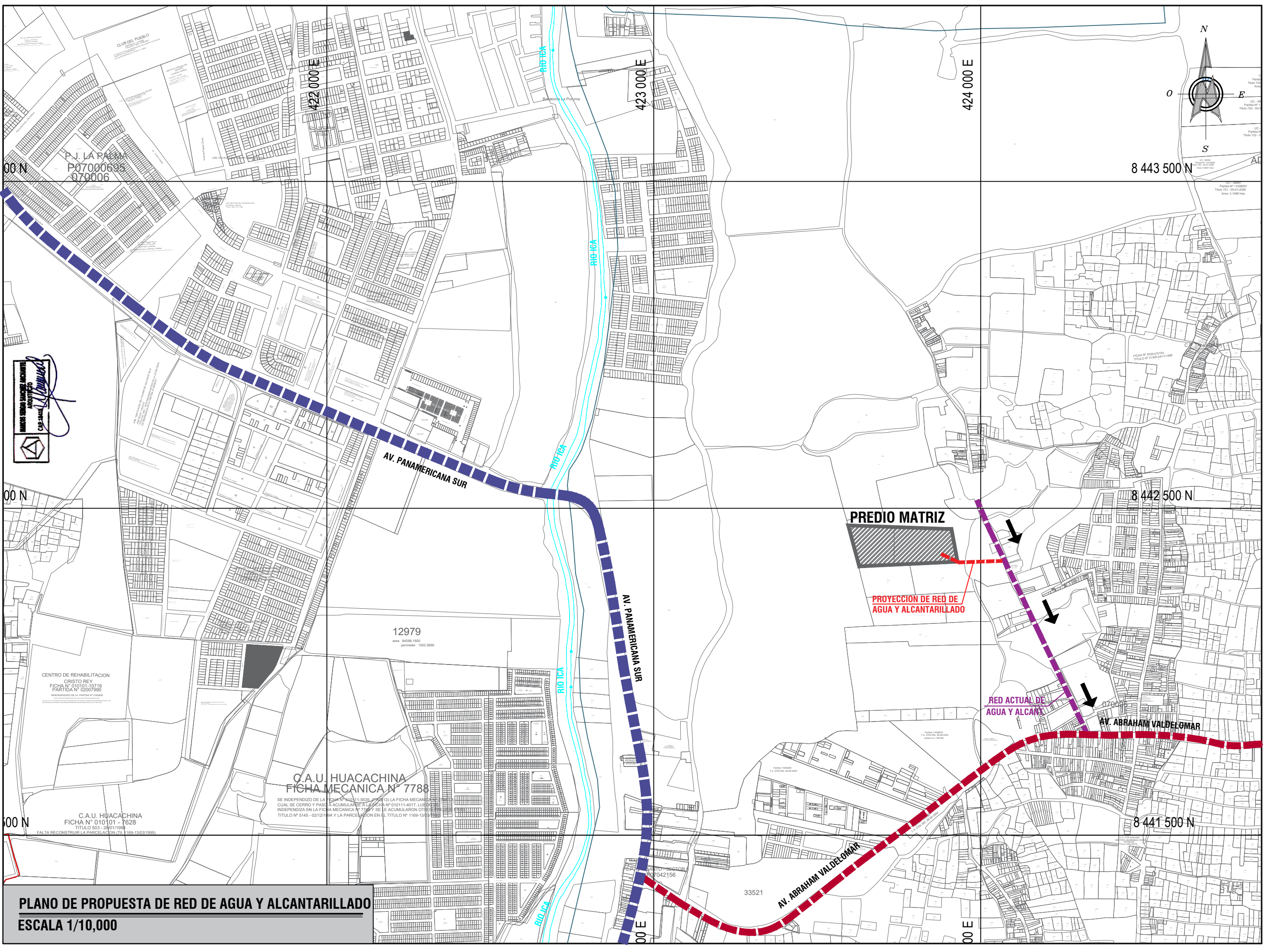
PLANO DE AGUA Y ALCANTARILLADO

ESCALA 1/10,000

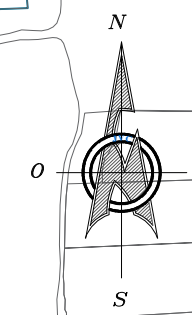
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418



CONSULTOR:	
URBE Studio Perú	
Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	
PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585: Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (Z D M)	
PLANO: COBERTURA DE AGUA Y DESAGUE	PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: FEBRERO 2025	
PLANO N°: PCA-01	
HOJA: 13 DE 19	



PLANO DE PROPUESTA DE RED DE AGUA Y ALCANTARILLADO
ESCALA 1/10,000



CONSULTOR:



Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585; Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (ZDM)

PLANO: PROPUESTA DE RED DE AGUA Y DESAGUE

PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

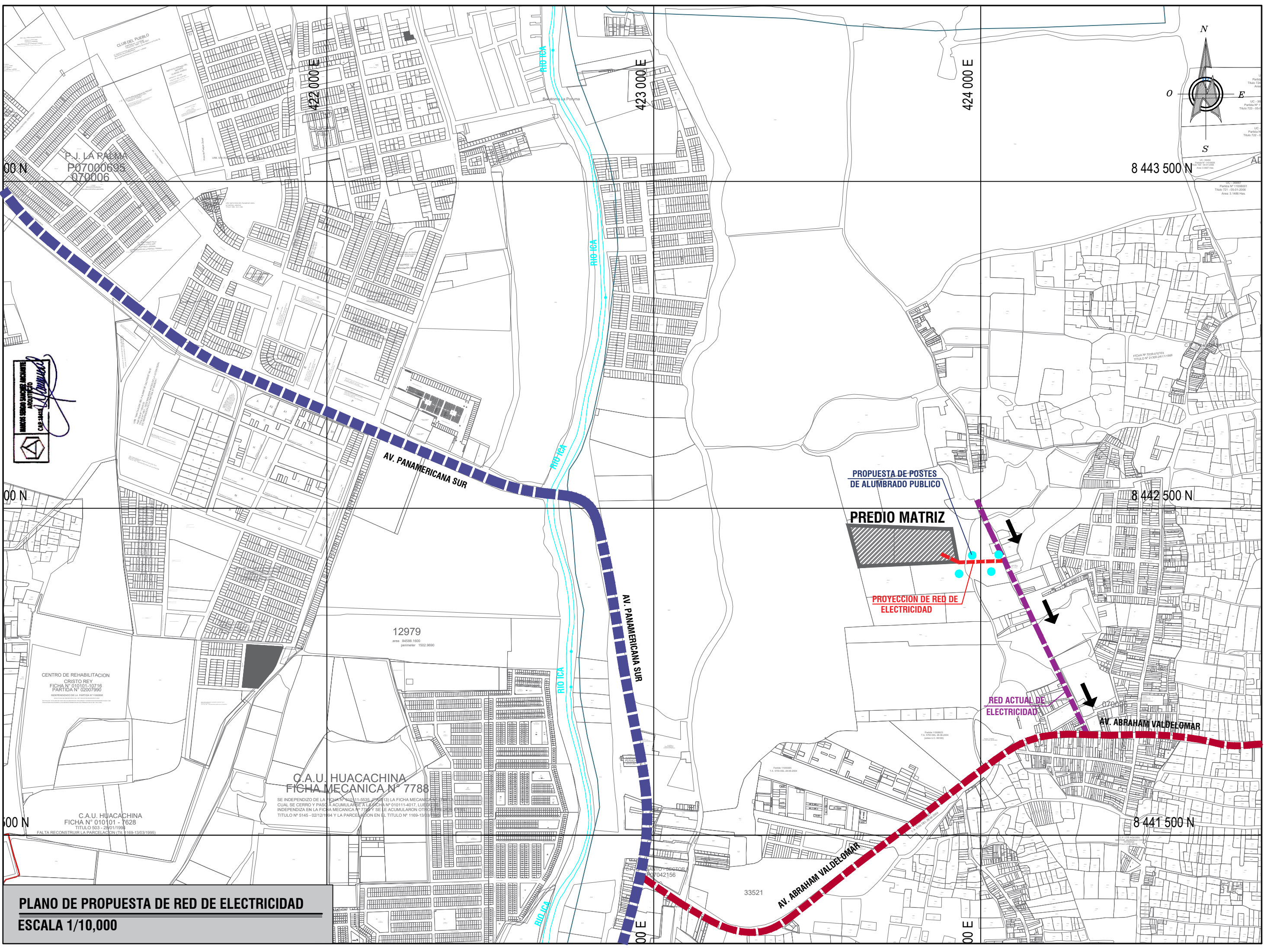
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: FEBRERO 2025

PLANO N°: PPS-01

HOJA: 15 DE 19



PLANO DE PROPUESTA DE RED DE ELECTRICIDAD
ESCALA 1/10,000

CONSULTOR:



Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585; Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (ZDM)

PLANO: PROPUESTA DE RED DE ELECTRICIDAD

PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

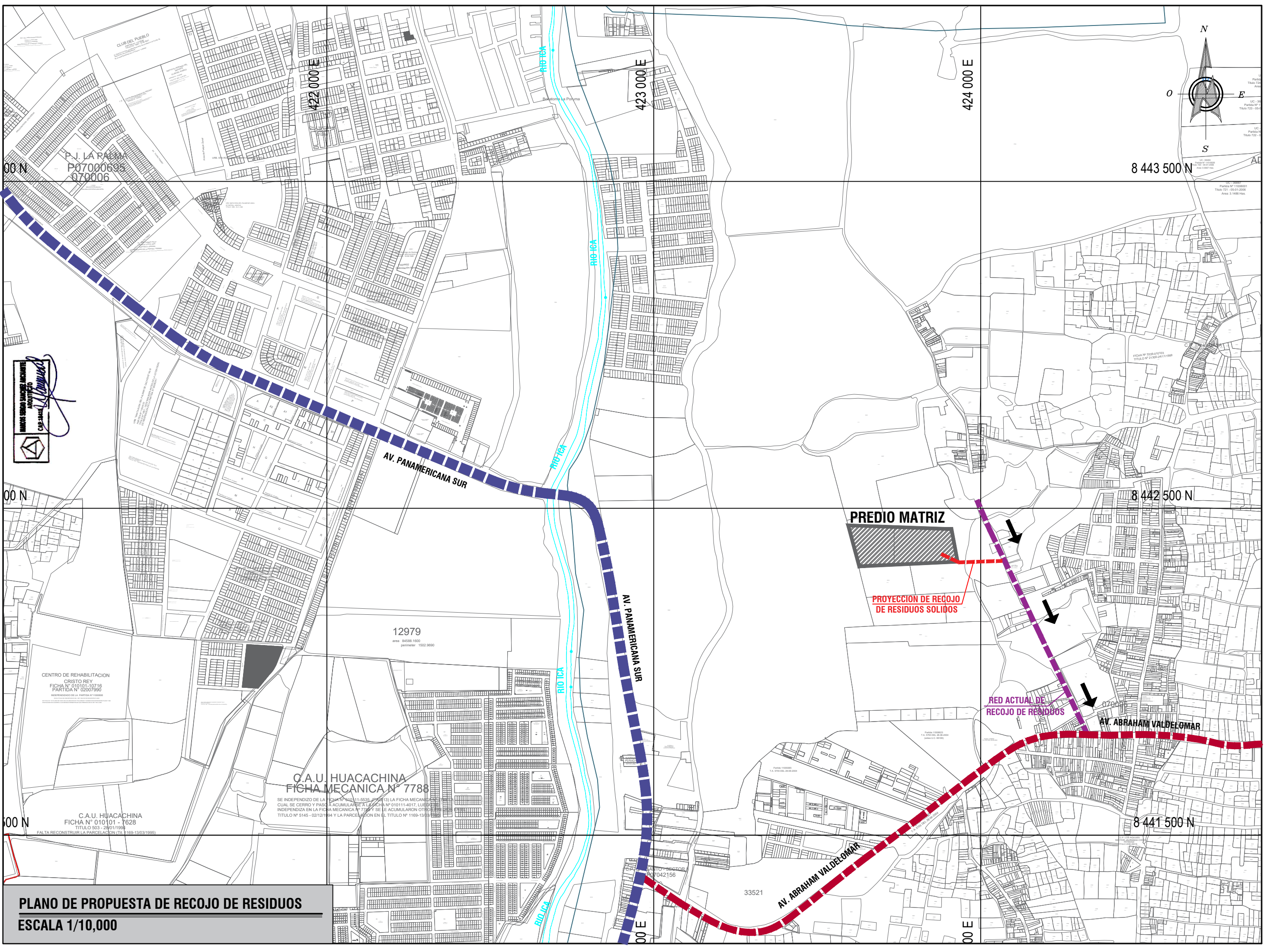
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: FEBRERO 2025

PLANO N°: PPS-02

HOJA: 16 DE 19



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

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO
DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585:
Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia -
Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de
Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de
Media Densidad (ZDM)

PLANO:

PROPOSITA DE RECOJO DE
RESIDUOS SOLIDOS

PROPIETARIO:

VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

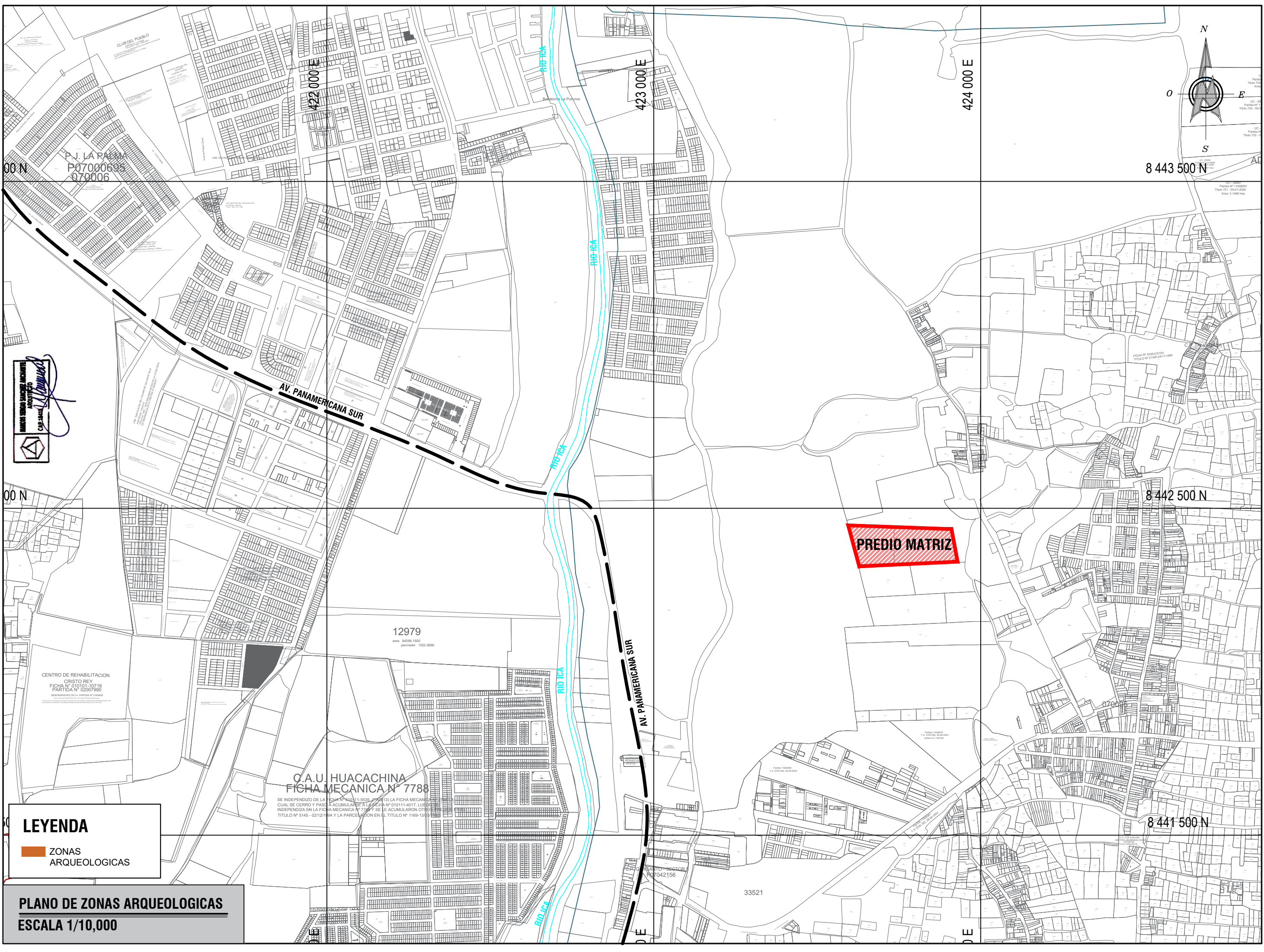
FEBRERO 2025

PLANO N°:

PPS-03

HOJA:

17 DE 19



LEYENDA

 ZONAS ARQUEOLOGICAS

PLANO DE ZONAS ARQUEOLOGICAS

ESCALA 1/10,000

PROYECTO DE ZONAS ARQUEOLOGICAS
CUB. 3444



CLUB DEL PUEBLO
CUB. 3444

P.N. LA RAMA
P07000695
070006

CENTRO DE REHABILITACION
CRISTO REY
FICHA N° 010101-10716
PARTIDA N° 02007990

Q.A.U. HUACACHINA
FICHA MECANICA N° 7788

SE INDEPENDIZO DE LA FICHA N° 11535 (P. 113) LA FICHA MECANICA N° 7788, CUAL SE CERRO Y PASO A ACUMULARSE A LA FICHA N° 010111-4017, LUGAR DE INDEPENDIZO EN LA FICHA MECANICA N° 7788 Y SE LE ACUMULARON OTROS TITULO N° 5145 - 02121194 Y LA PARCELA EN EL TITULO N° 1169-1353

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PROCESO DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DEL PREDIO: Partida Registral 11116650 / 11154585; Ubic. Rur. Sector La Salceda - Predio Villa Natalia - Distrito de Los Aquijes, provincia de Ica y Región Ica de Zona agrícola (ZA) a Zona Urbana de Medio Densidad (ZDM)

PLANO: ZONAS ARQUEOLOGICAS

PROPIETARIO: VILLA NATALIA INMOBILIARIA SAC

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: FEBRERO 2025

PLANO N°: PZA-01

HOJA: 19 DE 19