



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

“AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA”

**INFORME N° 1779-2026-GDUAT-MPI.**

**SEÑOR** : CPC. ORLANDO VICTOR SANTIAGO QUISPE  
Oficina de Administración de la Municipalidad Provincial de Ica.

**ASUNTO** : Planeamiento Integral y Asignación de Zonificación

**REF.** : Informe N° 3397-2026-SGOPC-GDU-MPI

**FECHA** : Ica, 08 de Junio del 2026

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
UNIDAD DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION  
**RECEPCION**  
10 JUN. 2026  
N.º REC: 91259 FIRMA: [Firma]

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
OFICINA DE ADMINISTRACION  
**RECIBIDO**  
09 JUN. 2026  
HORA: [Firma] FIRMA: [Firma]

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que con Exp. Adm. N° 1968-2026, Marion Velásquez Grandez, Bertha Tijero Vda de Neyra y Empresa Transportes Salvador SAC, solicitan Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zonificación Residencial de Densidad Media – Sector (Residencial); Zonificación de Densidad Media Corredor (Comercial), sobre los predios denominados Valle de Ica, Caserío El Rosario, Parcela N° 57-A; Sector Cachiche, Predio Potrero, Parcela N° 56; Sector Cachiche, Predio Las Barreras, UC. 12635; Caserío de Cachiche, Las Barreras UC 12632, jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con exhibir la propuesta del Plan en la página web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica durante 30 días calendarios, así como en sus locales institucionales durante el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso. Se adjunta CD.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y trámite respectivo.

Atentamente,

Anexo:  
Folios ( 08 ) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL  
Ing. Tito Astadillo Rodríguez  
GERENTE



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

01

INFORME N°3397-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

Sr: Ing. Tito Astudillo Rodríguez  
Gerente de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial MPI

De: Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano  
Subgerente de Obras Privadas y Catastro MPI

ASUNTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

REFERENCIA: EXPEDIENTE N°1968-2026

FECHA: Ica, 08 de Junio del 2026



Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el expediente en referencia, presentado por el administrado, MARION VELASQUEZ GRANDEZ, BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA Y EMPRESA TRANSPORTES SALVADOR SAC, quienes solicitan PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL), sobre los predios denominados VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57 -A; SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56; SECTOR CACHICHE, PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635; CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS UC 12632, en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica

Que, mediante INFORME N°0349-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, se indica **DEBIDO PROCESO** de la documentación presentada para el trámite de **APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACION DE ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA-SECTOR(RESIDENCIAL)ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR(COMERCIAL)**, se concluye con la **PROCEDENTE** técnica del petitorio, en dicho sentido **SE RECOMIENDA DERIVAR** REMITIR LOS ACTUADOS A LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Es todo cuanto informo a Usted ,para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

  
**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO  
-----  
Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano  
SUB GERENTE



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

## NFORME N° 0349-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

PARA : ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.  
Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.

DE : ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI  
Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.

ASUNTO : PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACION

REFERENCIA : EXPEDIENTE 1968 - 2026.

FECHA : ICA, 08 DE JUNIO DEL 2026.



Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por **MARION VELASQUEZ GRANDEZ, BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA Y EMPRESA TRANSPORTES SALVADOR SAC**, quienes solicitan **PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL)**, sobre los predios denominados **VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57 -A; SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56; SECTOR CACHICHE, PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635; CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS UC 12632**, en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

- o ÁREA TOTAL INSCRITA: 15.5541 hectáreas
- o ÁREA TOTAL GRÁFICA: 15.3854 hectáreas

### ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 25/05/2026. A fj. 01.
- Copia de DNI propietarios A fj. 02, 03, 04
- Copia de certificado registral inmobiliario Partida N° 11019182 A fj. 05 al 13
- Copia de partida registral N° 11107732 A fj. 14 al 16
- Copia de partida registral N° 11020477 A fj. 17 al 24
- Copia de partida registral N° 11013849 A fj. 25 al 34
- Copia de partida registral N° 11013849 A fj. 35 al 44
- Memoria descriptiva por triplicado A fj. 45 al 227
- UL-01 Plano de Ubicación y Localización A fj. 228 al 230
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A fj. 231 al 233
- PI-01 Zonificación Actual A fj. 234 al 236
- PI-02 Usos de Suelo A fj. 237 al 239
- PI-03 Densidad Urbana A fj. 240 al 242
- PI-04 Área Urbanizable A fj. 243 al 246



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASIRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

- PI-05 Altura de Edificaciones A fj. 247 al 249
- PI-06 Cobertura Eléctrica A fj. 250 al 252
- PI-07 Cobertura Agua A fj. 253 al 255
- PI-08 Cobertura desagüe A fj. 256 al 258
- PI-09 Peligro por sismo A fj. 259 al 261
- PI-10 Peligro por Inundación A fj. 262 al 264
- PI-11 Sectores Críticos de Riesgo A fj. 265 al 267
- PI-12 Servicios Públicos A fj. 268 al 270
- PI-13 Imagen Satelital A fj. 271 al 273
- PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva A fj. 274 al 276
- PI-15 Vías, Transporte y Circulación. A fj. 277 al 279
- PI-16 Equipamiento Educación y Salud. A fj. 280 al 282
- PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación A fj. 283 al 285
- PI-18 Equipamiento Comercio. A fj. 286 al 288
- PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo. A fj. 289 al 291
- PI – 20 Planeamiento Integral A fj. 292 al 294
- PI – 21 Zonificación Propuesta A fj. 295 al 297
- PI – 22 Equipamientos Propuestos A fj. 298 al 300
- CD A fj. 301 a 303

#### MARCO APLICABLE:

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
- Plan de Desarrollo Urbano (2020 - 2030) aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica.

#### HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

- Plano de clasificación de usos de suelos.
- Plano del sistema vial primario.
- Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.
- Informe General del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.

#### ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE

De acuerdo con las consideraciones que se indican en la presente evaluación del predio se determina a que el presente polígono cuenta con una asignación de zonificación **ZONA AGRICOLA (ZA)**, tal y como se puede verificar en el Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.



Imagen N° 1 – Captura del Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	AREA TECNICA
---------------------------------	---	---	---	--------------

### ZONA AGRICOLA (ZA):

- 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.

Imagen N° 2 – Captura del PDU 2020-2030 (O.M. N°015-2020-MPI).

### REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

De acuerdo con el TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, establece requisitos de admisibilidad para los procedimientos administrativos:

MATRIZ N°01 - REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD		
N°	TUPA (O.M. N°01-2021-MPI)	OBSERVACIONES
1	Solicitud de formato impreso MPI (F.U.T.)	<b>Si cumple</b>
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presenta • FUT de fecha 25/05/2026. A fj. 01.</li> </ul>
3	Memoria descriptiva suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos	<b>Si cumple</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Memoria descriptiva por triplicado A fj. 45 al 227</li> <li>UL-01 Plano de Ubicación y Localización A fj. 228 al 230</li> <li>PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A fj. 231 al 233               <ul style="list-style-type: none"> <li>PI-01 Zonificación Actual A fj. 234 al 236</li> <li>PI-02 Usos de Suelo A fj. 237 al 239</li> <li>PI-03 Densidad Urbana A fj. 240 al 242</li> <li>PI-04 Área Urbanizable A fj. 243 al 246</li> <li>PI-05 Altura de Edificaciones A fj. 247 al 249</li> <li>PI-06 Cobertura Eléctrica A fj. 250 al 252</li> <li>PI-07 Cobertura Agua A fj. 253 al 255</li> <li>PI-08 Cobertura desagüe A fj. 256 al 258</li> <li>PI-09 Peligro por sismo A fj. 259 al 261</li> <li>PI-10 Peligro por Inundación A fj. 262 al 264</li> <li>PI-11 Sectores Críticos de Riesgo A fj. 265 al 267</li> <li>PI-12 Servicios Públicos A fj. 268 al 270</li> <li>PI-13 Imagen Satelital A fj. 271 al 273</li> </ul> </li> <li>PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva A fj. 274 al 276</li> <li>PI-15 Vías, Transporte y Circulación. A fj. 277 al 279</li> <li>PI-16 Equipamiento Educación y Salud. A fj. 280 al 282</li> <li>PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación A fj. 283 al 285               <ul style="list-style-type: none"> <li>PI-18 Equipamiento Comercio. A fj. 286 al 288</li> </ul> </li> <li>PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo. A fj. 289 al 291</li> <li>PI – 20 Planeamiento Integral A fj. 292 al 294</li> <li>PI – 21 Zonificación Propuesta A fj. 295 al 297</li> <li>PI – 22 Equipamientos Propuestos A fj. 298 al 300</li> </ul>
N°	D.S. N°012-2022-VIVIENDA	OBSERVACIONES
1	123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: <ol style="list-style-type: none"> <li>los propietarios de los predios.</li> <li>los promotores inmobiliarios.</li> <li>el gobierno nacional.</li> </ol> 4. de oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.	<b>Si cumple</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presenta • FUT de fecha 25/05/2026. A fj. 01.</li> <li>Presenta               <ul style="list-style-type: none"> <li>Copia de DNI propietarios A fj. 02, 03, 04</li> </ul> </li> <li>Copia de certificado registral inmobiliario Partida N° 11019182 A fj. 05 al 13</li> <li>Copia de partida registral N° 11107732 A fj. 14 al 16</li> <li>Copia de partida registral N° 11020477 A fj. 17 al 24</li> <li>Copia de partida registral N° 11013849 A fj. 25 al 34</li> <li>Copia de partida registral N° 11013849 A fj. 35 al 44</li> </ul>



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

2	<p>22.3. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.</li> <li>2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.</li> <li>3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.</li> <li>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.</li> <li>5. coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.</li> </ol> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.</li> <li>2. Los predios posteriores colindantes.</li> <li>3. los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.</li> </ol> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Si cumple</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memoria descriptiva por triplicado A f. 45 al 227</li> <li>• UL-01 Plano de Ubicación y Localización A f. 228 al 230</li> <li>• PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A f. 231 al 233             <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI-01 Zonificación Actual A f. 234 al 236</li> <li>• PI-02 Usos de Suelo A f. 237 al 239</li> <li>• PI-03 Densidad Urbana A f. 240 al 242</li> <li>• PI-04 Área Urbanizable A f. 243 al 246</li> <li>• PI-05 Altura de Edificaciones A f. 247 al 249</li> <li>• PI-06 Cobertura Eléctrica A f. 250 al 252</li> <li>• PI-07 Cobertura Agua A f. 253 al 255</li> <li>• PI-08 Cobertura desagüe A f. 256 al 258</li> <li>• PI-09 Peligro por sismo A f. 259 al 261</li> <li>• PI-10 Peligro por Inundación A f. 262 al 264</li> <li>• PI-11 Sectores Críticos de Riesgo A f. 265 al 267</li> <li>• PI-12 Servicios Públicos A f. 268 al 270</li> <li>• PI-13 Imagen Satelital A f. 271 al 273</li> <li>• PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva A f. 274 al 276</li> <li>• PI-15 Vías, Transporte y Circulación. A f. 277 al 279</li> <li>• PI-16 Equipamiento Educación y Salud. A f. 280 al 282</li> <li>• PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación A f. 283 al 285             <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI-18 Equipamiento Comercio. A f. 286 al 288</li> </ul> </li> <li>• PI - 19 Visión y Modelo de Desarrollo. A f. 289 al 291             <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI - 20 Planeamiento Integral A f. 292 al 294</li> <li>• PI - 21 Zonificación Propuesta A f. 295 al 297</li> <li>• PI - 22 Equipamientos Propuestos A f. 298 al 300</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
---	---	--

De acuerdo con las competencias de la **SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, se indica que, el presente proyecto se encuentra **APROBADO TÉCNICAMENTE** y **CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD**.

**EVALUACIÓN:**

De la evaluación antes mencionada, en la Matriz N°01 se indicó que el proyecto materia de evaluación viene **CUMPLIENDO** las consideraciones establecidas por el TUPA y D.S. N°012-2022-VIVIENDA; en tal sentido se pasa a realizar la propuesta de **PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL)**, sobre los predios denominados **VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A; SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56; SECTOR CACHICHE, PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635; CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS UC 12632**, en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

- ÁREA TOTAL INSCRITA: 15,5541 hectáreas
- ÁREA TOTAL GRAFICA: 15,3854 hectáreas

Propone un PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN que permita el desarrollo de una ZONIFICACION DENSIDAD MEDIA PARA FINES RESIDENCIALES Y COMERCIALES, para la formalización de un espacio urbano con fines de habitación urbana. Por tanto, luego de revisada la propuesta se detallan las siguientes características de relevancia:

MATRIZ N°02 - EVALUACIÓN		
EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	CUMPLE (C.) / NO CUMPLE (N.C.)
ANÁLISIS DE VIAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	El proyecto contempla una propuesta de Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL); la solicitud del presente administrado es proponer una zonificación de densidad media; dicha consideración causaría la consolidación sobre el entorno inmediato y/o entorno circundante. De acuerdo con ello, se adjunta la memoria descriptiva y los planos de vias, donde se precisa la condición homogénea respecto a la misma zonificación con usos urbanos en el entorno.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.
ACTIVIDAD URBANA	De acuerdo con el sustento de la Memoria Descriptiva, se indica que el predio materia de evaluación se destinará a ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL). De acuerdo con el sustento que se indica, la zonificación es compatible con las zonificaciones de todo el entorno, se debe tomar en cuenta que el predio con zonificación actual ZONA AGRICOLA (ZA), se encuentran en una zona sección vial en consolidación.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS	En cuanto a los equipamientos cercanos, se puede verificar que el predio materia de consulta PRESENTA una cercanía a equipamientos de Salud, Educación, Comercio y Zonas de Recreación Pública (Activa y Pasiva) y Privada.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RIESGOS Y PELIGROS	Se PRESENTA información al respecto en memoria descriptiva y planos, donde se demuestra RIESGO MEDIO / BAJO.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RESTOS ARQUEOLOGICOS	Se PRESENTA información al respecto en memoria descriptiva y planos, donde se demuestra que el predio no colinda ni se superpone con áreas de carácter arqueológico o de reserva.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.
SERVICIOS BÁSICOS	En relación con el aspecto de la factibilidad de servicios, el administrado SUSTENTA LA SUFICIENCIA de la factibilidad de redes agua potable, alcantarillado y suministro de electricidad, tomando en cuenta las condiciones de servicios existentes en el entorno circundante.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE, con dichas consideraciones.

De acuerdo con la evaluación por parte de la SUB-GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, se concluye que, el presente proyecto CUMPLE con las consideraciones técnicas indicadas en la matriz ítem de Evaluación.

#### RUTA ADMINISTRATIVA:

Se indica la presente ruta administrativa que deberá de tener cuenta la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, todo esto bajo las consideraciones del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, se presenta la siguiente Matriz:

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA				
Ítem	Ruta	Instituciones	Funciones	Estado
a	Ingreso de la solicitud de Planeamiento integral con modificación de zonificación	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad	Atendido



Carlos Reyes  
Alcalde  
(Con Orden,  
Ica Crece!)

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
---------------------------------	---	---	---	--------------

b	Derivar una copia en formato digital al GORE -ICA sobre el proyecto en cuestión (adjuntado en el archivo digital la memoria descriptiva y planos)	Municipalidad Provincial de Ica	De la misma forma la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de oficiar al <u>GORE - ICA</u> (derivando la memoria descriptiva y planos) con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias	Por Atender
c	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica.	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la <u>Municipalidad correspondiente</u> deberá de hacer público el PLANEAMIENTO INTEGRAL CON modificación de zonificación (memoria y planos) en sus plataformas virtuales	Por Atender
h	Culminada la etapa de exhibición pública, se hará una reevaluación considerando cualquier consulta, observación u otro presentado.	Municipalidad Provincial de Ica	Se realizará la reevaluación en caso se presenten observaciones.	Por atender
i	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante con la finalidad de que envíe al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una Ordenanza Municipal de PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN	Por atender

#### CONCLUSIONES:

De lo antes mencionado se indica que los Predios: **C VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57 -A; SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56; SECTOR CACHICHE, PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635; CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS UC 12632**, en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067904	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

- o ÁREA TOTAL INSCRITA: 15.5541 hectáreas
- o ÁREA TOTAL GRÁFICA: 15.3854 hectáreas
- Donde se solicita **PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL)**, se encuentra **APROBADO** en el apartado de **MATRIZ N°01 – REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD y VIABLE (ESTARÍA CUMPLIENDO)** con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la **MEMORIA DESCRIPTIVA y PLANOS** adjuntos.
- Asimismo, de acuerdo con la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, se concluye que, el presente proyecto **CUMPLE** con las consideraciones técnicas indicadas en **MATRIZ N°02 – EVALUACIÓN**.
- Por lo que, en atención al punto (c) de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA** se recomienda efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:
  - o **REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL**; para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de EL PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN **durante 30 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.
  - o **REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE – ICA**; a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.
  - o **NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO**; para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

08



Carlos Reyes  
Alcalde  
¡Con Orden,  
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	AREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

- Asimismo, se recomienda SOLICITAR a la GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, que DERIVE a la SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO, una (01) copia de los oficios y/o informes, con los que se deriva dicha información a los involucrados mencionadas líneas arriba.
- Cabe precisar, que el EXPEDIENTE N° 1968-2026, queda en custodia de la SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA.

Sin otro particular, me suscribo de usted no sin antes reiterarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Anexa (fs 303)  
CC /SGOPC  
/archivo



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO  
TERRITORIAL  
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

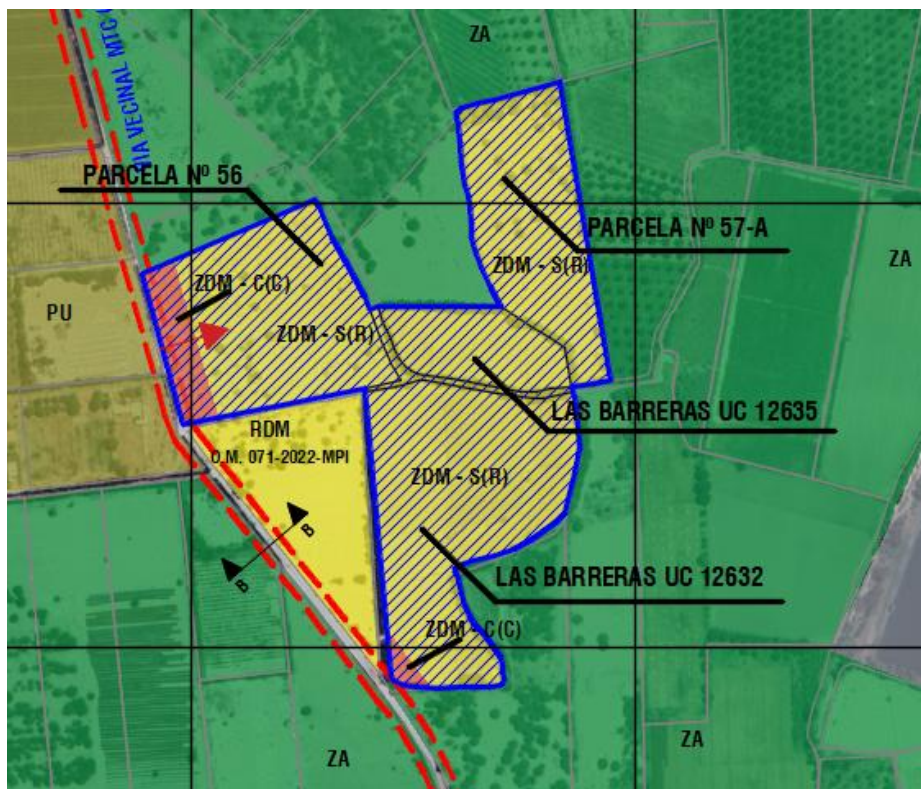
ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI  
AREA TÉCNICA DE LA SGOPC

**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.**

**PREDIOS RÚSTICOS UBICADOS EN EL SECTOR CACHICHE.**

PREDIO PARCELA Nº 57 - A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS UC 12632, PREDIO LAS BARRERAS UC 12635.

UBICADOS EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



ABRIL 2026

## ÍNDICE

- Introducción	03
- Delimitación Del Ámbito De Intervención	04
- Objetivos, Estrategias Y Necesidades Del PI	14
- Análisis Integral Del Impacto Sobre El Instrumento De Planificación Urbana Vigente	19
- Análisis De Riesgo En Materia De Gestión De Riesgo De Desastres Y Adaptación Al Cambio Climático, Identificación De Las Zonas Con Condiciones De Protección Ambiental Y Ecológica; Medidas De Prevención Y Reducción Del Riesgo, Acciones Que Mejoren La Calidad Ambiental.	32
- La Zonificación Del Ámbito De Intervención.	40
- La Ubicación Y Características Del Equipamiento Urbano Y Espacios Públicos.	43
- La Propuesta De Red De Vías Primarias Y Vías Locales Y Su Integración A La Trama Urbana Más Cercana.	53
- Mecanismos De Implementación, Seguimiento Y Evaluación Del PI.	57
- Conclusiones Y Recomendaciones	59
- Relación De Planos	59

## INTRODUCCIÓN

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

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

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

## 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

### 1.1 ANTECEDENTES.

Los Predios materia de la propuesta de Planeamiento Integral, se encuentran ubicados en el Sector Cachiche, distrito, provincia y departamento de Ica, estos poseen las siguientes características generales:

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

Cuadro 1.- Referencia geográfica de los predios.

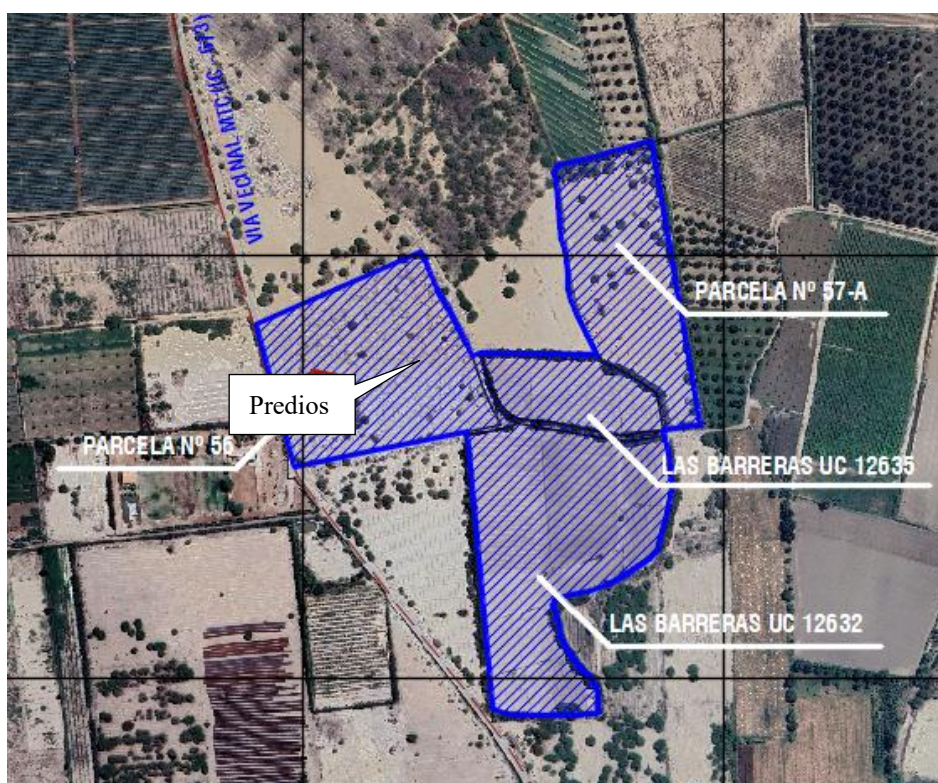


Imagen 1.- Referencia geográfica de los predios.

## 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 km<sup>2</sup> 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 2.- Límites políticos, a nivel distrital, provincial y departamental.

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

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

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

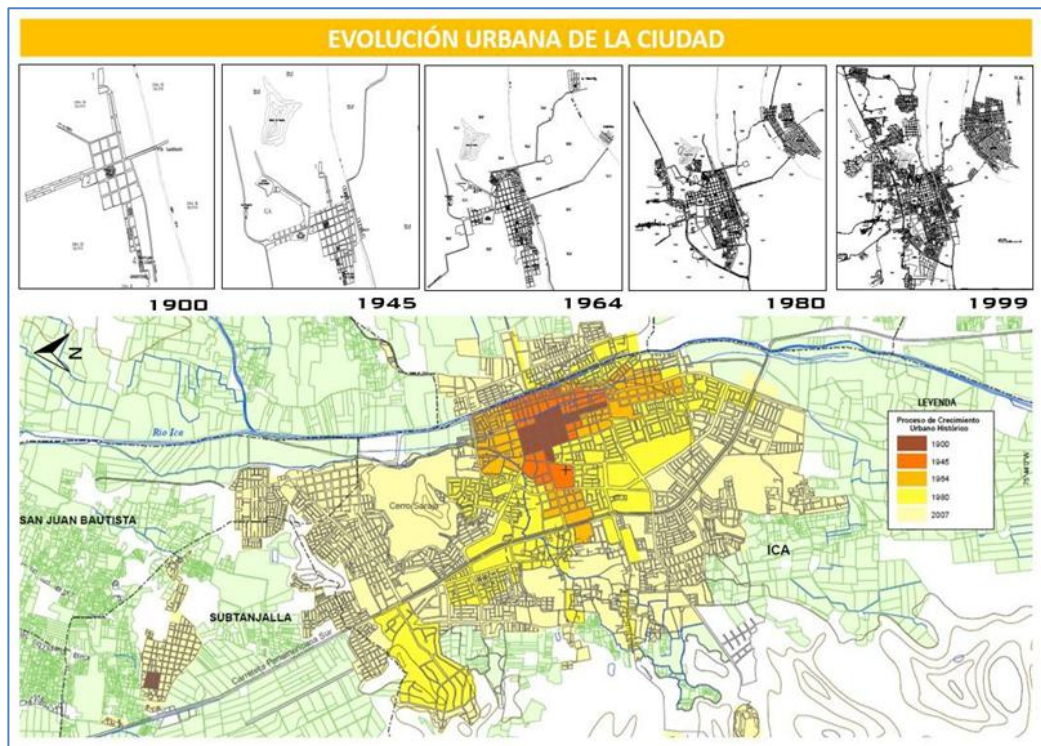


Imagen 3.- Evolución Urbana de la Ciudad  
Fuente: BCRP 2010

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 4.- Captura Satelital 2003

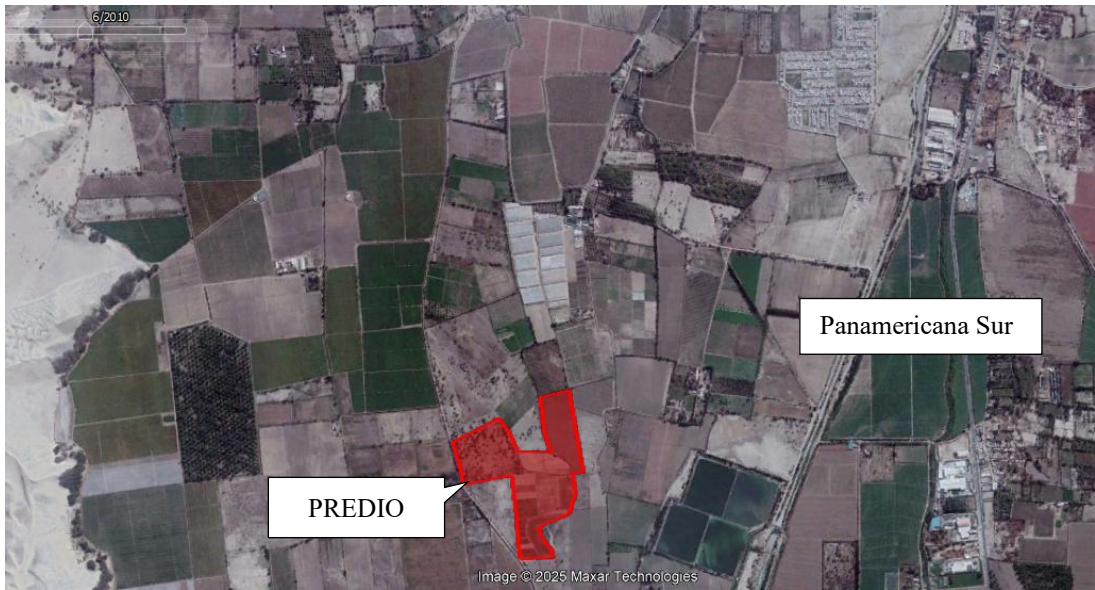


Imagen 5.- Captura Satelital 2010

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado una constante consolidación de las actividades y usos urbanos, por la creciente demanda de vivienda y aumento de la población, en ese sentido se presentó un importante desarrollo en sectores como H.U. Casuarinas, H.U. El Haras, H.U. Villa Magisterial, entre otros.

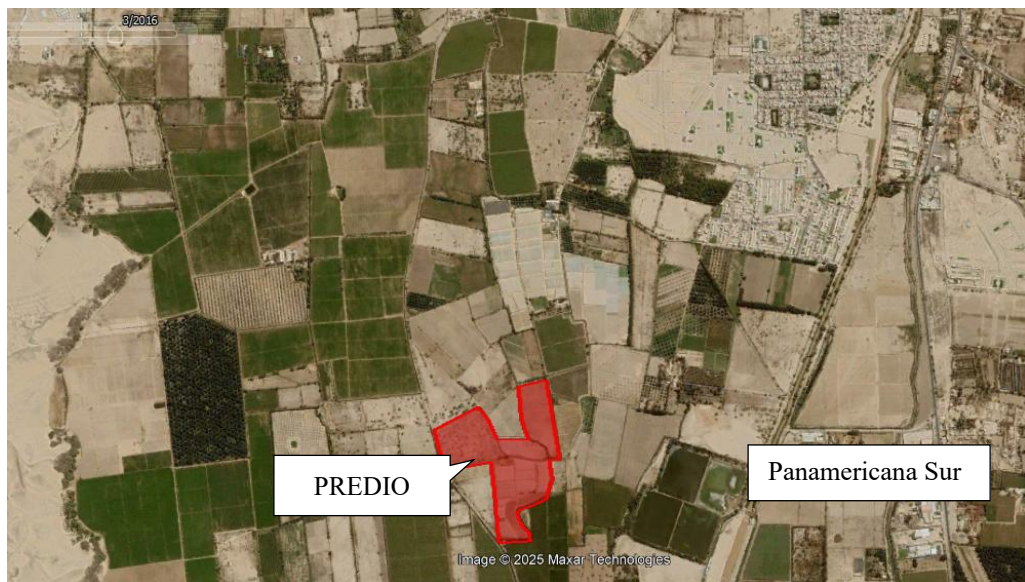


Imagen 6.- Captura Satelital 2016

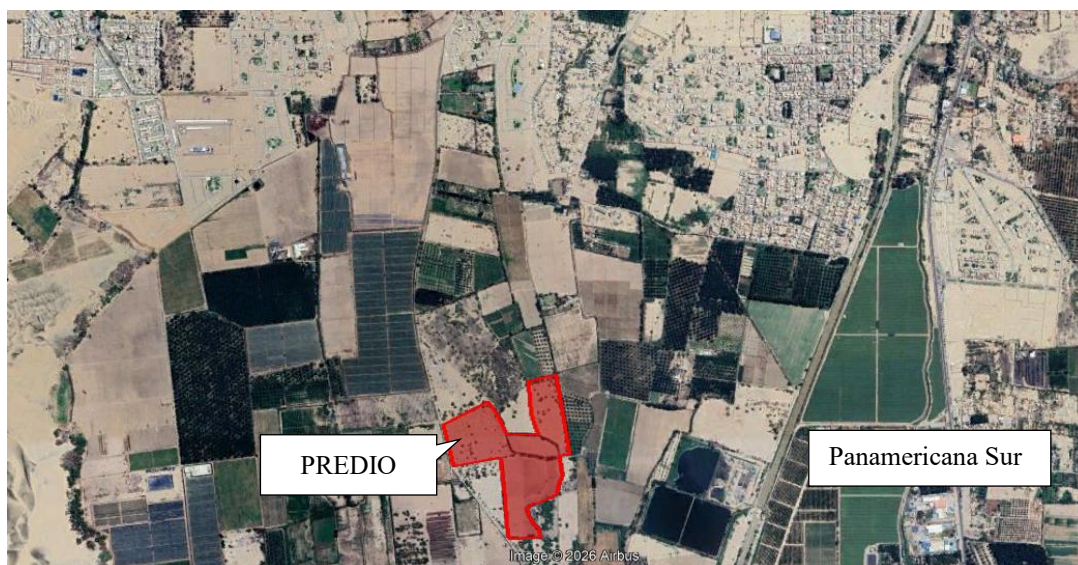


Imagen 7.- Captura Satelital 2025.

De igual modo la distribución espacial cumple con las relaciones que se dan entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo un mayor nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman las áreas urbanas y rurales que rodean la ciudad de Ica.

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la zona central de la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica de 183,460 habitantes, Los Aquijes de 27,405 habitantes, Subtanjalla de 39,804 habitantes, La Tinguiña de 56,137, y Parcona de 60,953 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, es la decimoprimer ciudad más poblada del Perú y alberga como estimado al año 2026 a una población de 367,759 habitantes.

**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 2.- Distritos que conforman la provincia de Ica.



Imagen 8.- Ciudad de Ica y ubicación de predios.

## 1.2.2 SUELOS

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

### ZONA DESÉRTICA

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

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



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

### 1.2.3 CLIMA.

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

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

Fuente: Senamhi<sup>8,7</sup>

Cuadro 3.- Características del Clima de Ica (capital).

### 1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

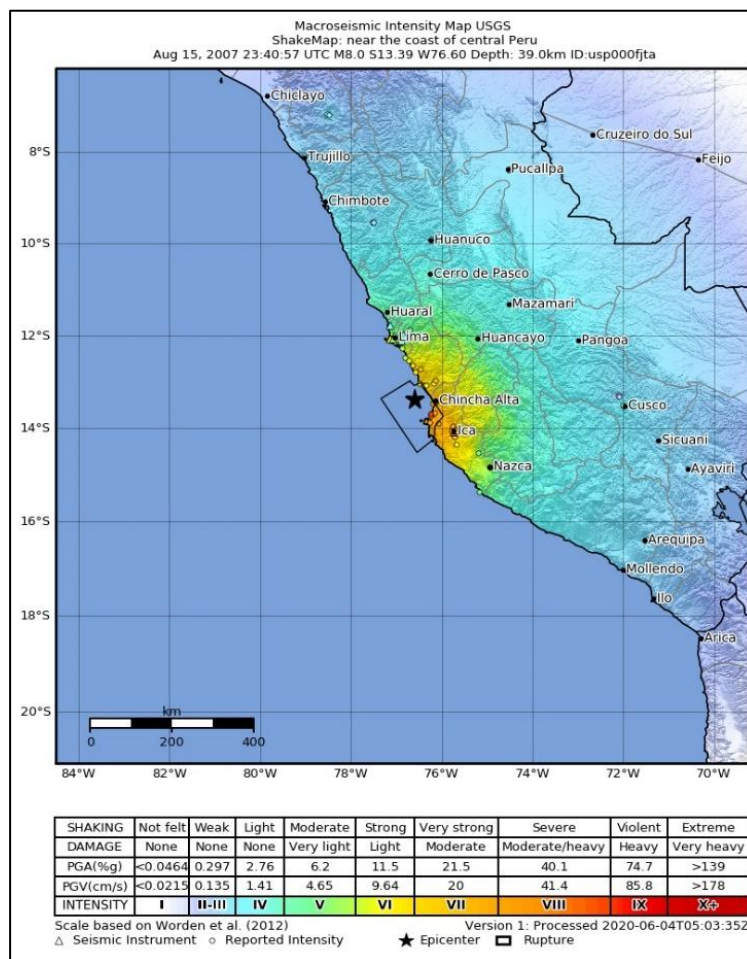


Imagen 10.- Mapa de Intensidades, Sismo 2007 Ica, Fuente USGS.

#### 1.2.4.1 HIDROGRAFÍA.

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

del agua, el área materia de evaluación en preciso se encuentra en la cuenca hidrográfica del río seco.

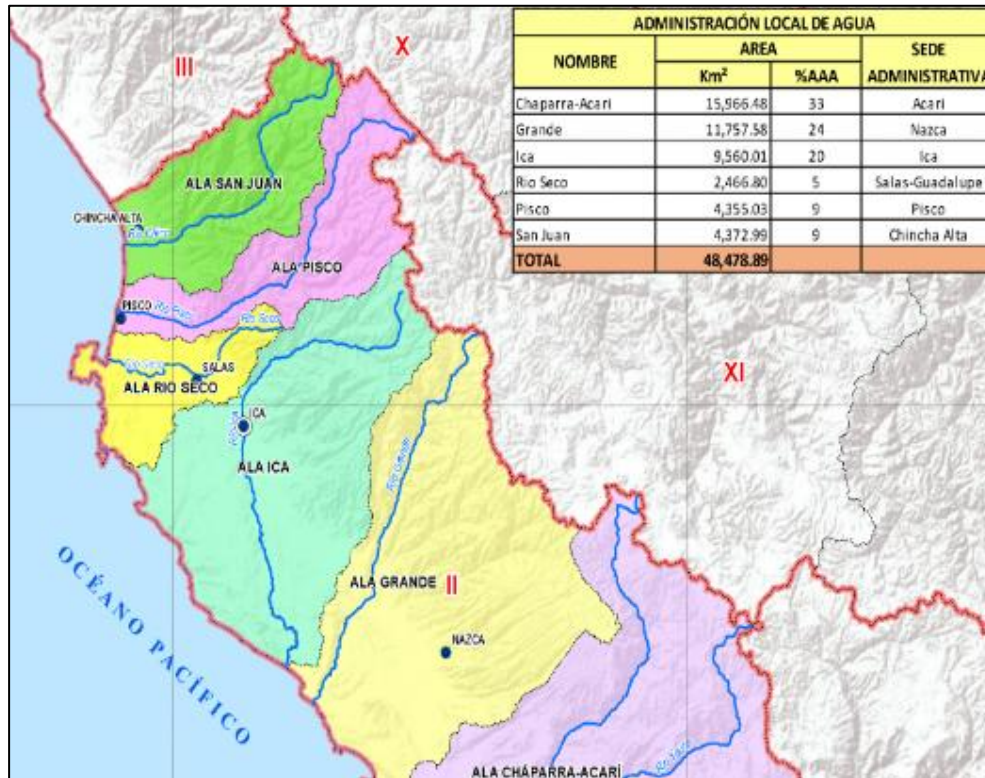


Imagen 11.- Cuencas Hidrográficas, Región de Ica.



Imagen 12.- Cauce Rio Ica.

## 2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PI.

### 2.1 OBJETIVOS

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

#### Objetivo General:

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

#### Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto</li> <li>• Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible</li> <li>• Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales</li> </ul>
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social</li> <li>• Cerrar la brecha de servicios básicos</li> </ul>
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano</li> </ul>
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecer las relaciones productivas</li> <li>• Promover la investigación y la gestión del conocimiento</li> <li>• Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva</li> <li>• Promover programas de capacitación</li> <li>• Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio</li> </ul>

Cuadro 4.- Objetivos Específicos y Estratégicos, Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

**Objetivo Estratégico Específico 1:**

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



Imagen 13.- Desarrollo de Habilitaciones Urbanas.

**Objetivo Estratégico Específico 2:**

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector sur de la ciudad de Ica surge en mérito a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya subyacente déficit de vivienda, esta necesidad se centra tanto en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, y también en complemento a ello un *mix* de oferta que incluye lotes en habilitaciones urbanas, así como opciones de segunda vivienda, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

### Objetivo Estratégico Específico 3:

La propuesta de Planeamiento Integral contempla la formulación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados, todo ello tomando como partida el eje vial que comprende a las Avenidas Gerónimo de Cabrera y la Via IC – 673.



Imagen 14.- Eje Vial, Avenida Gerónimo de Cabrera.

## **2.2 . ESTRATEGIAS**

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

### UBICACIÓN Y ENTORNO.

El desarrollo de la propuesta de Planeamiento Integral sobre el predio ubicado en el Sector Cachiche, se plantea en mérito a las características del sector, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación para fines urbanos, agroindustriales, agropecuarios, y donde se ha dotado a dicho sector de la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

## CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas cerca del área urbana consolidada de la ciudad de Ica, la cual posee equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la carretera Panamericana Sur, y la Avenida Gerónimo de Cabrera, mediante su conexión con el área urbana donde se desarrollan las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

## EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana. Ello debido a la lejanía de cauces de quebradas y ríos que pueden ser vulnerables a desbordes y crecidas repentinas.



Imagen 15.- Nueva zona de desarrollo hacia el sector noroeste de la ciudad de Ica.

### 2.3 . NECESIDADES

El Planeamiento Integral busca resolver las necesidades existentes de vivienda, de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios públicos destinados a equipamientos urbanos, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

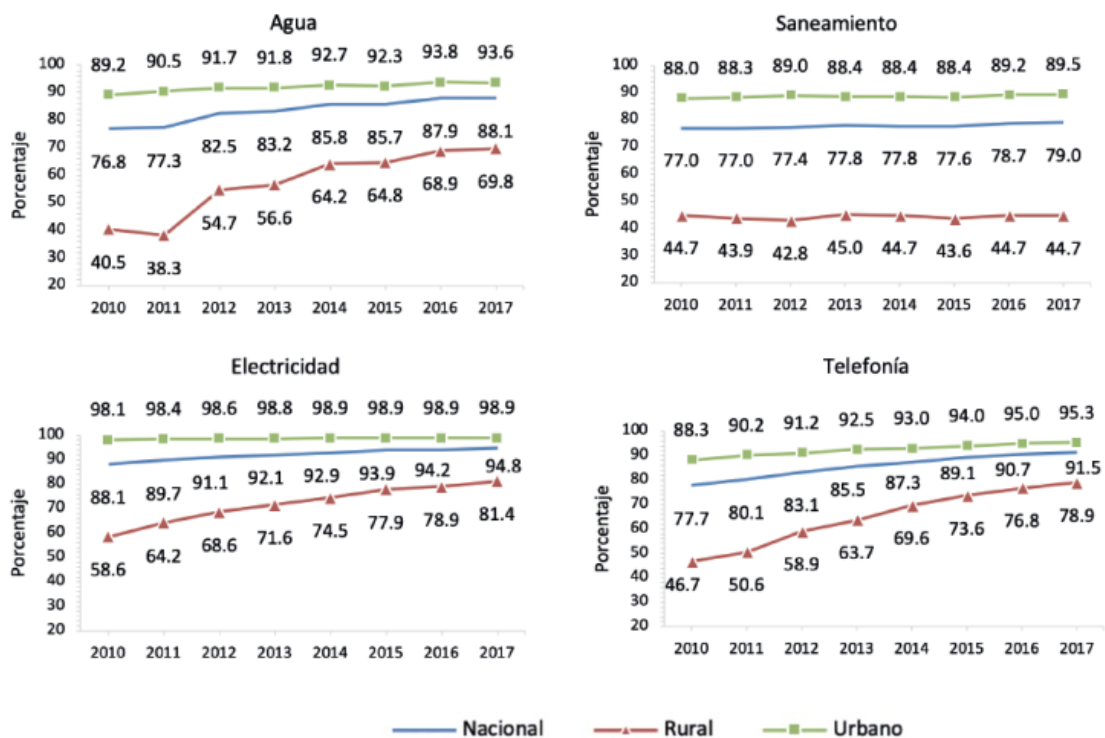
La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Cuadro 5.- Fuente INEI.

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

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



Elaboración: MIDIS – DGSE.  
Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

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

Bajo estas premisas el Planeamiento Integral se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de viviendas propuestas, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de la población que se planifica asentar sobre el sector y la población que vive en sectores aledaños.

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

#### 3.1 . MARCO NORMATIVO

La propuesta de planeamiento integral se encuentra sustentado por la siguiente normativa Nacional.

##### -LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

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

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

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

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

Promulgada el 20 de julio del 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° 30494, “LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29090”, “LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES”, PUBLICADA EL 02 DE AGOSTO DEL 2016.

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

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

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

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

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

66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración

al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

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

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

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

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

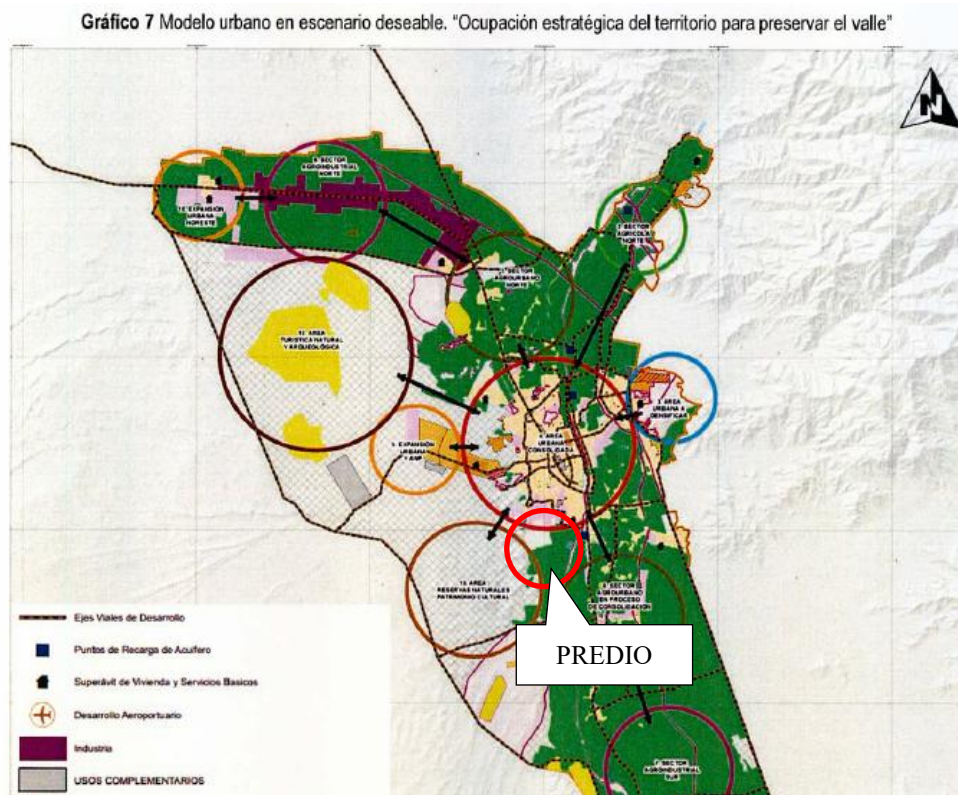
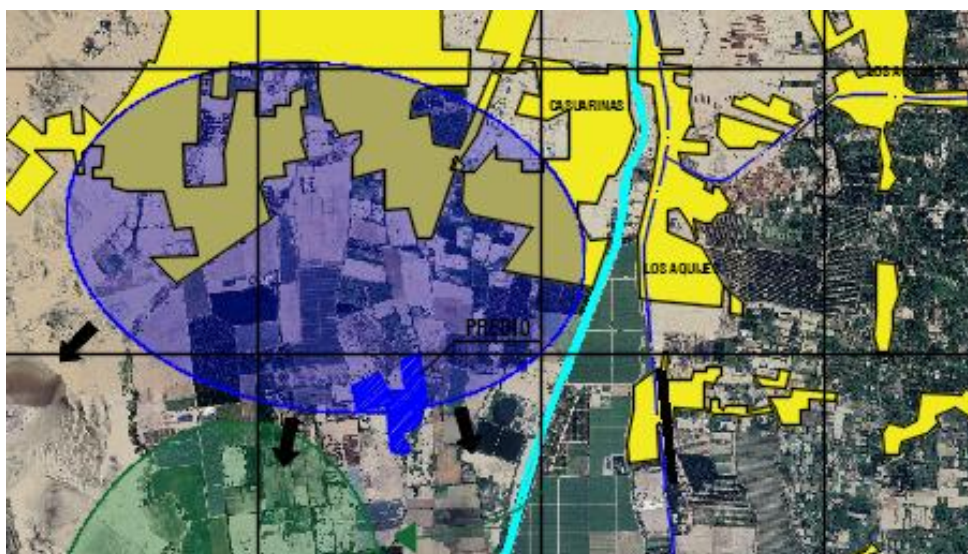


Imagen 16.- Modelo de escenario deseable; Fuente: PDU Ica (2020 – 2030)



LEYENDA	
	ZONA URBANA CONSOLIDADA
	SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
	SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
	TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
	TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
	POLIGONO DEL PREDIO

Imagen 17.- Modelo urbano escenario bajo criterios de PI.

### 3.3. ZONIFICACIÓN ACTUAL

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia del Planeamiento Integral recae sobre una zona con uso de suelo agrícola. Al respecto, cabe resaltar que esta condición no permite el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, por no contar con parámetros y actividades permisibles definidas, ello al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores con consolidación urbana como Urb. Casuarinas, Urb El Haras, nuevos núcleos urbanos y otros equipamientos e infraestructura.

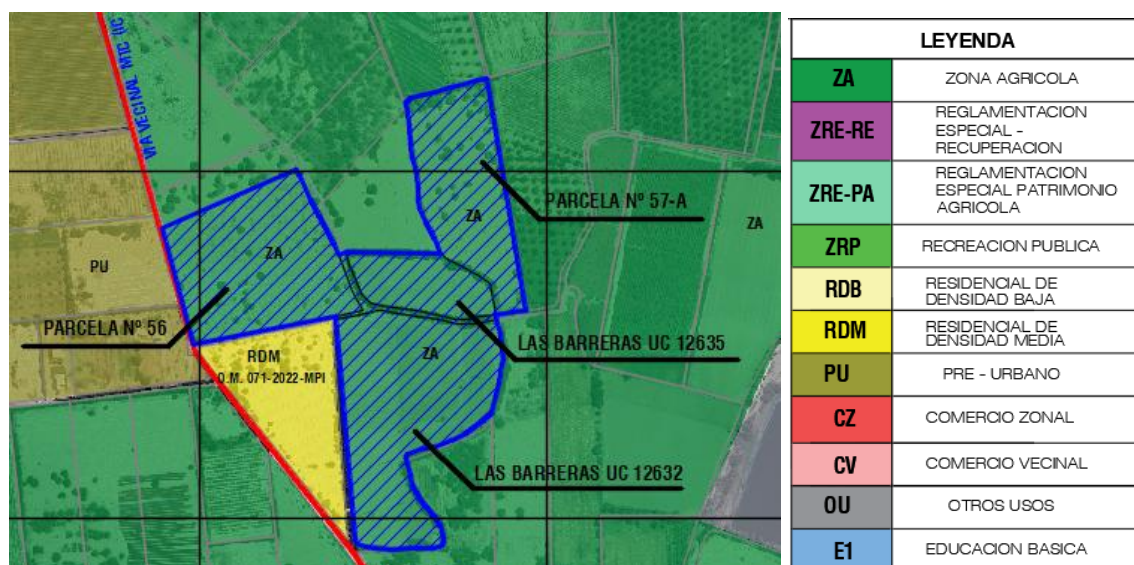


Imagen 18.- Plano de Zonificación actual, ver plano PI-01.

### 3.4. USOS DE SUELO.

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



Imagen 19.- Uso de Suelo del predio.

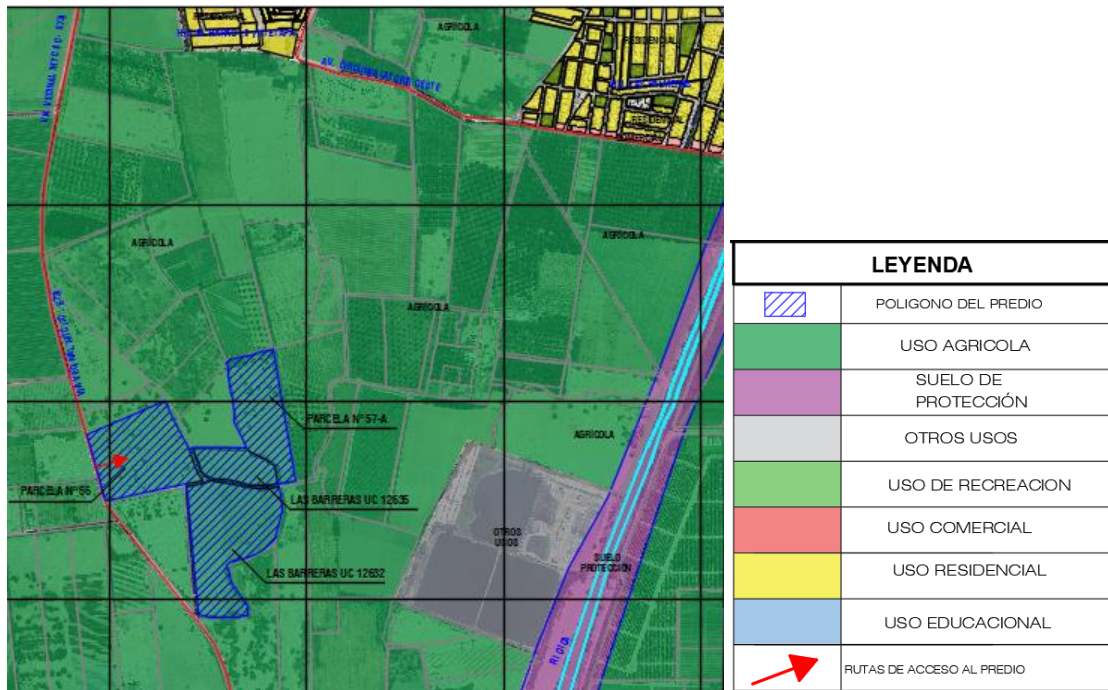


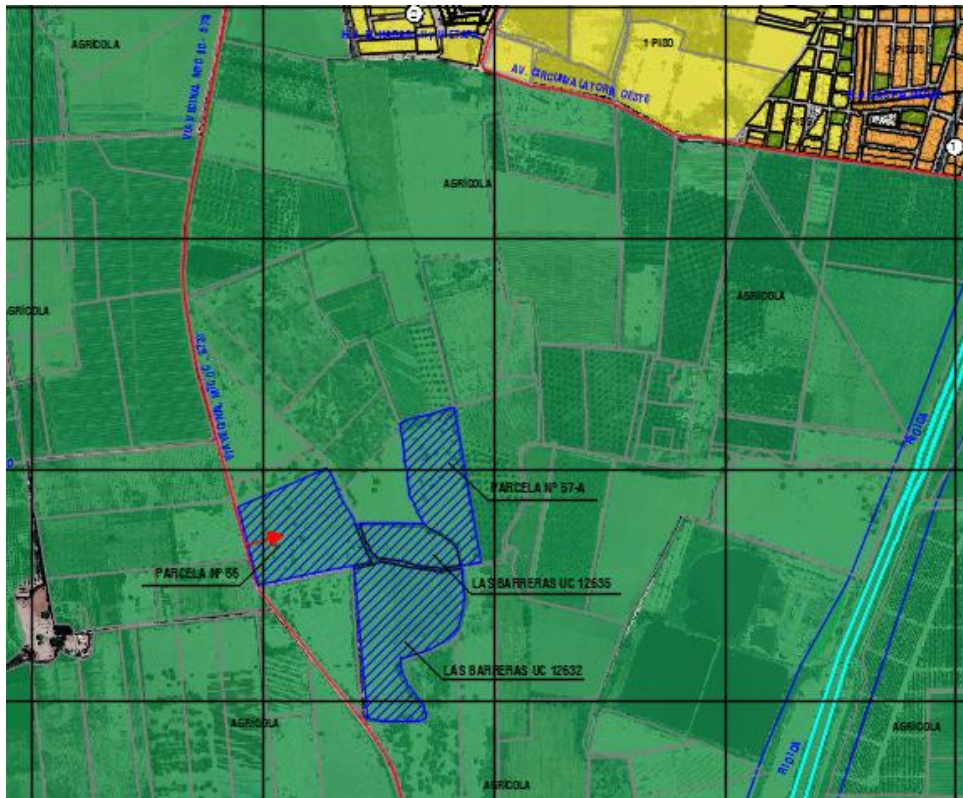
Imagen 20.- Uso de Suelo Actual. ver plano PI – 02.

### 3.6. ALTURA DE EDIFICACIONES.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta de planeamiento integral son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, Urbanización Casuarinas, Urbanización Las Palmeras, Urbanización El Haras, en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y hasta 3 pisos en promedio, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector en específico.



Imagen 21.- Altura Promedio de Edificaciones. Sector Las Palmeras.








LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 1 PISO
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 3 PISOS
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

Imagen 22.- Plano de Altura de Edificaciones. ver plano PI-05

### 3.7. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra con la red vial mediante la ruta IC 673, la cual conecta el C.P. Cachiche con el predio, asimismo posee acceso mediante la Av. Gerónimo de Cabrera la cual conecta los predios con el Sector de Urbanización El Haras, asimismo los predios se encuentran ubicados a una distancia aproximada de 2.9 Km.

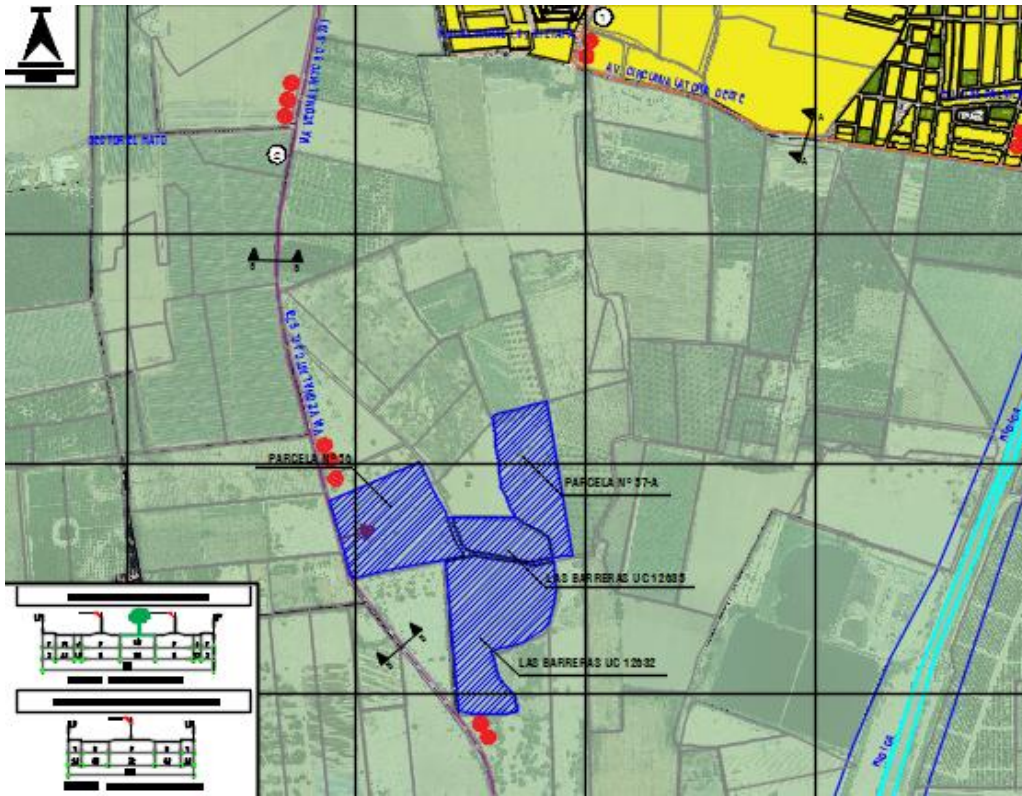


Imagen 23.- Plano vías y Transporte, ver plano PI – 15

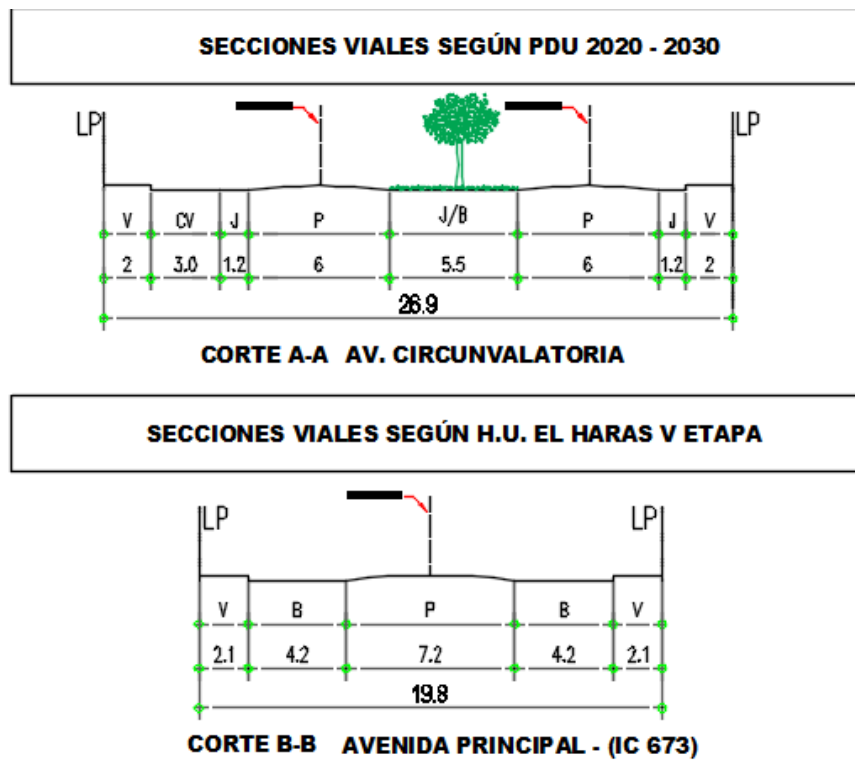


Imagen 24- Secciones de vías existentes. ver plano PI - 15

### 3.8. COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de energía eléctrica especialmente en lo que se respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público en los sectores de Urbanización El Haras, Urbanización Las Palmeras y Sector de Cachiche, en el marco de los nuevos desarrollos multipropósitos, cabe destacar que en el recorrido de las vías circundantes al predio, se emplaza una línea eléctrica de media tensión (VIA IC 673), precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

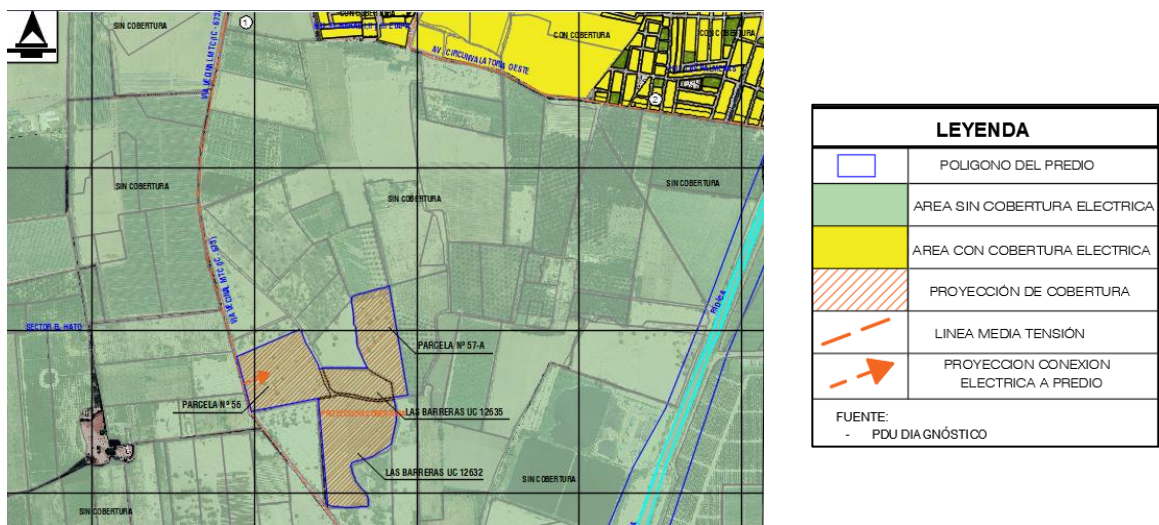


Imagen 25- Plano de Cobertura de Energía Eléctrica. ver plano PI-06



Imagen 26- Redes eléctricas de media tensión en las vías circundantes al predio.

### 3.9. COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector que se encuentra en proceso de expansión urbana, donde se ha ido dotando de manera progresiva el servicio de agua y desagüe en cuanto a sus conexiones domiciliarias, especialmente en habilitaciones urbanas como Casuarinas, El Haras, Sol de Ica, Las Palmeras.

El servicio de agua potable y desagüe es suministrado por la empresa EMAPICA SA, la cual brinda al servicio a nivel de la ciudad de Ica, se deja constancia además que el proceso de obtención de las respectivas factibilidades de servicio se ejecutará durante la etapa previa a la aprobación de las habilitaciones urbanas, siendo requisito exigible durante esta etapa.

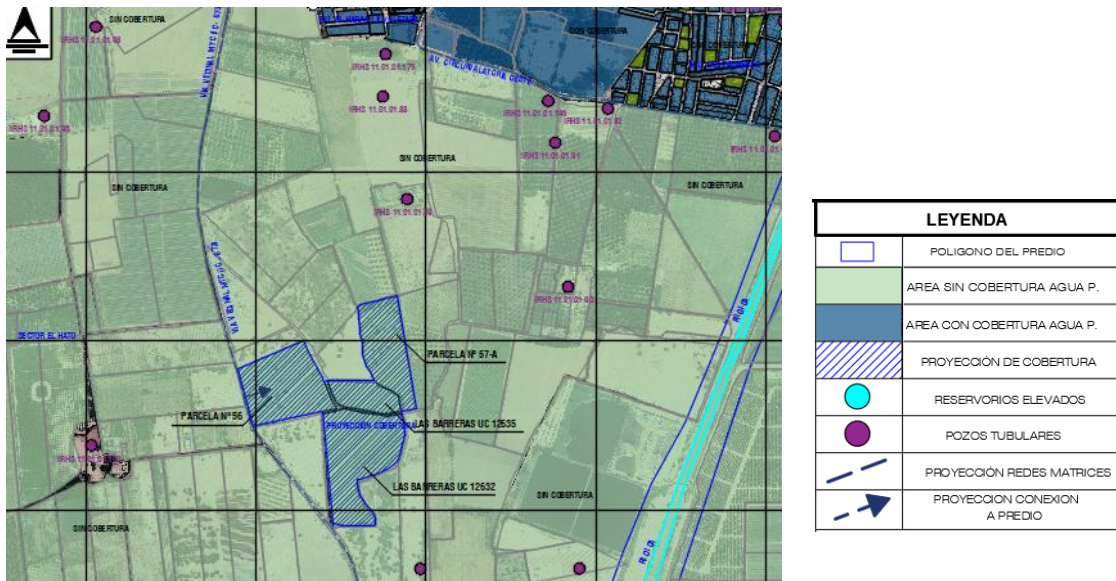


Imagen 27- Plano de Cobertura de Agua, ver plano PI-07.

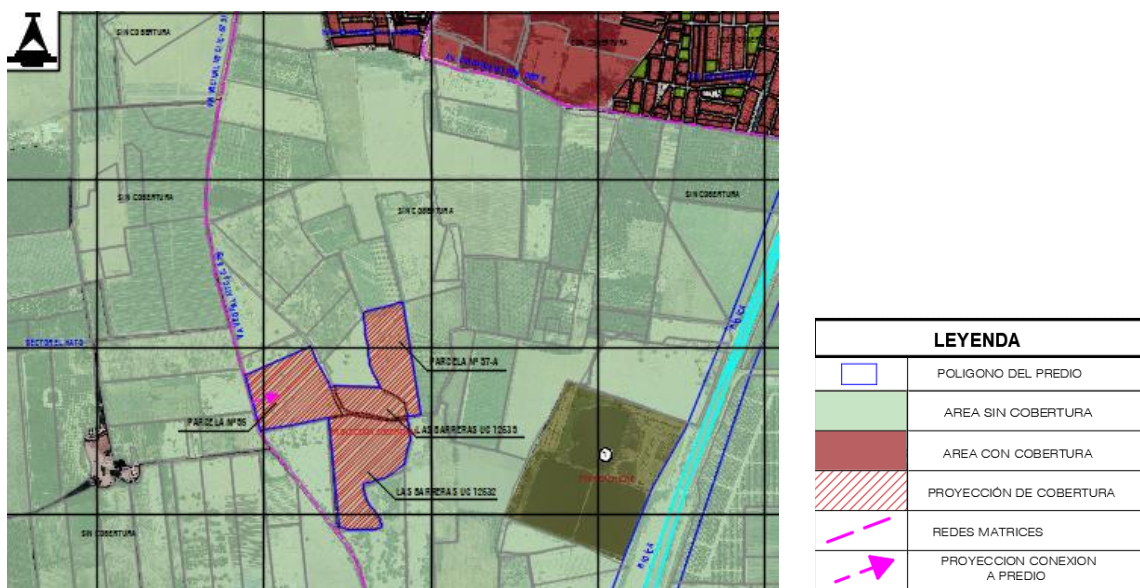


Imagen 28- Plano de Cobertura de desagüe, ver plano PI-08.



Imagen 29.- Infraestructura para dotación de servicios básicos.

### 3.10. 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 dichos servicios a 4 - 5 km del polígono aproximadamente en el Centro de la ciudad de Ica, así como las sedes administrativas. La dotación de estos servicios se hace viable por intermedio de la vía IC 673 y la Prolongación de la Av. Gerónimo de Cabrera las cuales conectan el predio con el sector central de la ciudad de Ica.



Imagen 30.- servicios públicos que brinda la Municipalidad Provincial de Ica.

### 3.11. REFERENCIA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es factible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta, siendo el sector arqueológico Tacaraca el más cercano a 2.6 Km.



Imagen 31.- Zonas Arqueológicas en el ámbito de la provincia de Ica.



Imagen 32.- Sector Arqueológico Tacaraca.

### 3.12. USO ACTUAL DEL PREDIO.

El predio se emplaza sobre un área de uso agrícola y agroindustrial, cuya actividad se desarrolla de sobre la mayor parte del predio, estando las áreas restantes sin uso determinado, cabe destacar además que las condiciones agrícolas se han visto expuestas a una evolución hacia zonas de expansión urbana y área de uso residencial predominantemente.



Imagen 33.- Vista desde Camino IC - 673



Imagen 34.- Vista desde Prolongación Gerónimo de Cabrera

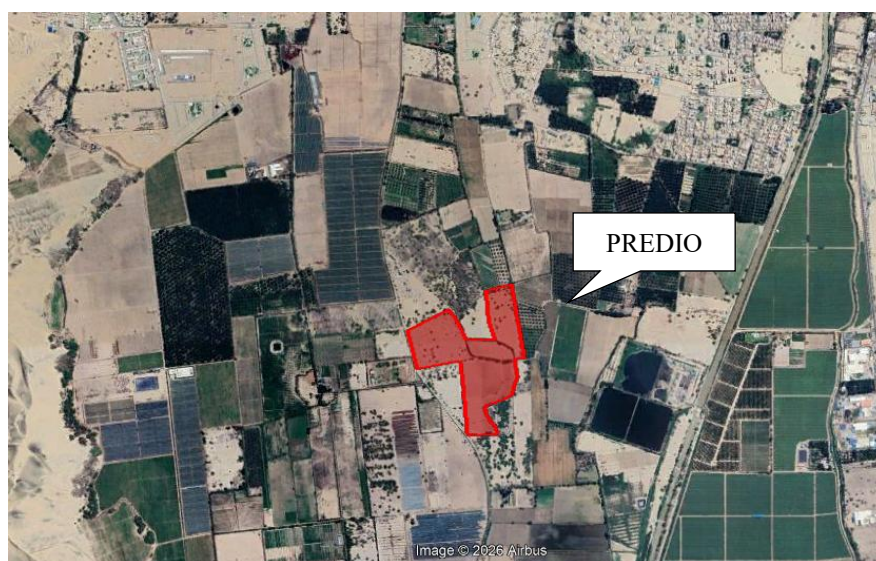


Imagen 35.- Imagen Satelital General.

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

4.1 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundaciones fluviales, ha sido obtenida del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

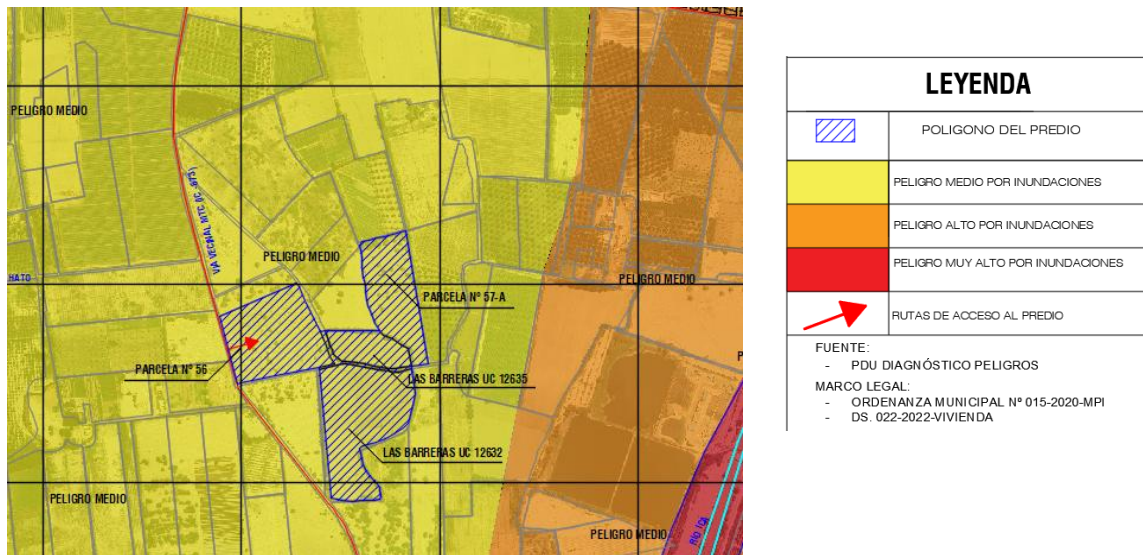


Imagen 36.- Peligro por Inundación.

Respecto al peligro por inundación, se destaca la condición de baja y media exposición a este tipo de ocurrencias, al estar el área materia de la solicitud, elevada y alejada respecto al cauce del río Ica, es preciso señalar además que el predio se encuentra rodeado de zonas de cultivo y otras zonas que poseen un riesgo por gravedad y además otros mecanismos de riesgo mecánico mediante pozos tubulares, al poseer estas características de riego controlado y estar alejado de cauces importantes o quebradas de aluviones, la zona se constituye como un área óptima para el desarrollo urbano al mostrarse ajena a este tipo de eventos.



Imagen 37.- Campos de cultivo y áreas cercanas a predios materia de propuesta.

#### 4.2 . PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos telúricos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que los instrumentos de gestión y análisis actual determinan para el sector un nivel de riesgo medio, colindante con un nivel medio igualmente, ello conforme la información contenida en los portales de acceso público como INDECI, CENEPRED entre otros.

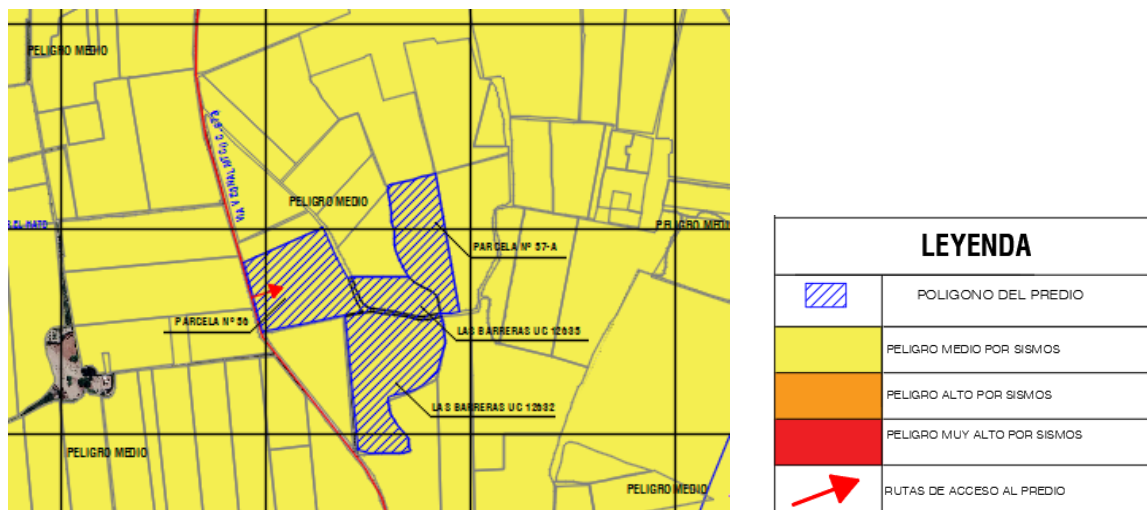


Imagen 38.- Peligro por sismos.

#### 4.3 . ANALISIS 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 del área urbana de la ciudad de Ica, zonas de alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. Estando esta zona, fuera del ámbito del predio materia de la evaluación del Planeamiento Integral y sus áreas colindantes.

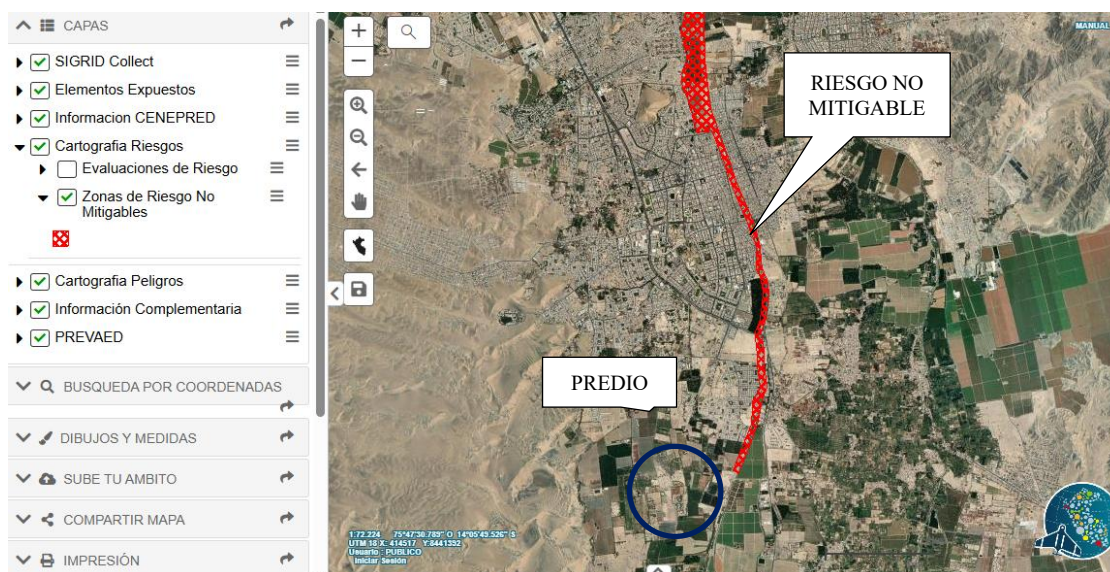


Imagen 39.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.



Imagen 40.- Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.

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

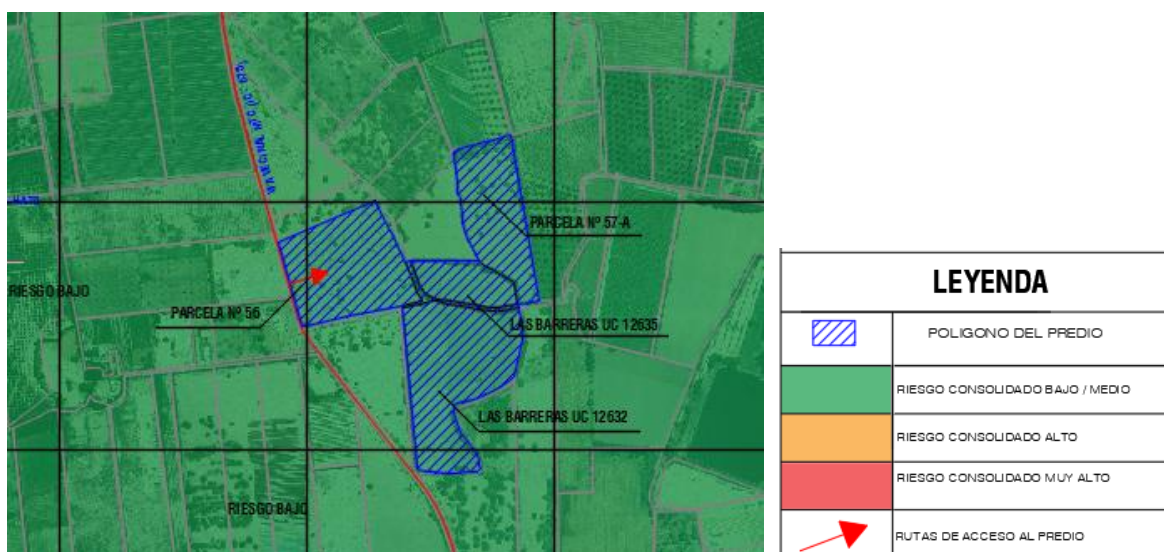


Imagen 41.- Mapa consolidado de Riesgos.

### CAMBIO CLIMÁTICO

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



Imagen 42.- Eventos de inundaciones en áreas urbanas.

En el caso preciso de Ica, el escenario más probable se constituye en un aumento de la vulnerabilidad por inundaciones en las épocas de lluvia, diciembre - marzo, bajo esta lógica, las zonas de mayor propensión a sufrir los efectos de desbordes de ríos y quebradas son las que actualmente se encuentran en los sectores clasificados como de peligro alto y muy alto por inundaciones, mientras que el predio materia de evaluación se encuentra en zonas de peligro medio, lo cual es homogéneo en gran parte del área consolidada de la ciudad.



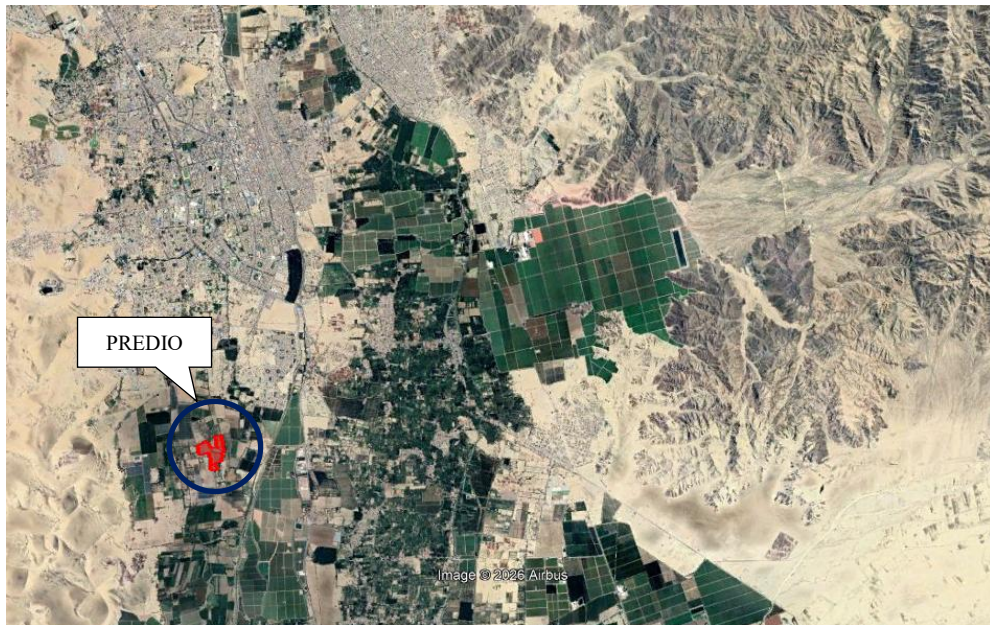


Imagen 44.- Quebradas y cursos de agua al este del valle (alejados del predio).



Imagen 45.- Cauce Medio del Rio Ica – Sector Los Molinos.

#### MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO.

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

hacia zonas de menor riesgo, promoviendo su consolidación y autonomía mediante la ubicación de equipamientos urbanos de relevancia en los nuevos sectores a desarrollar.

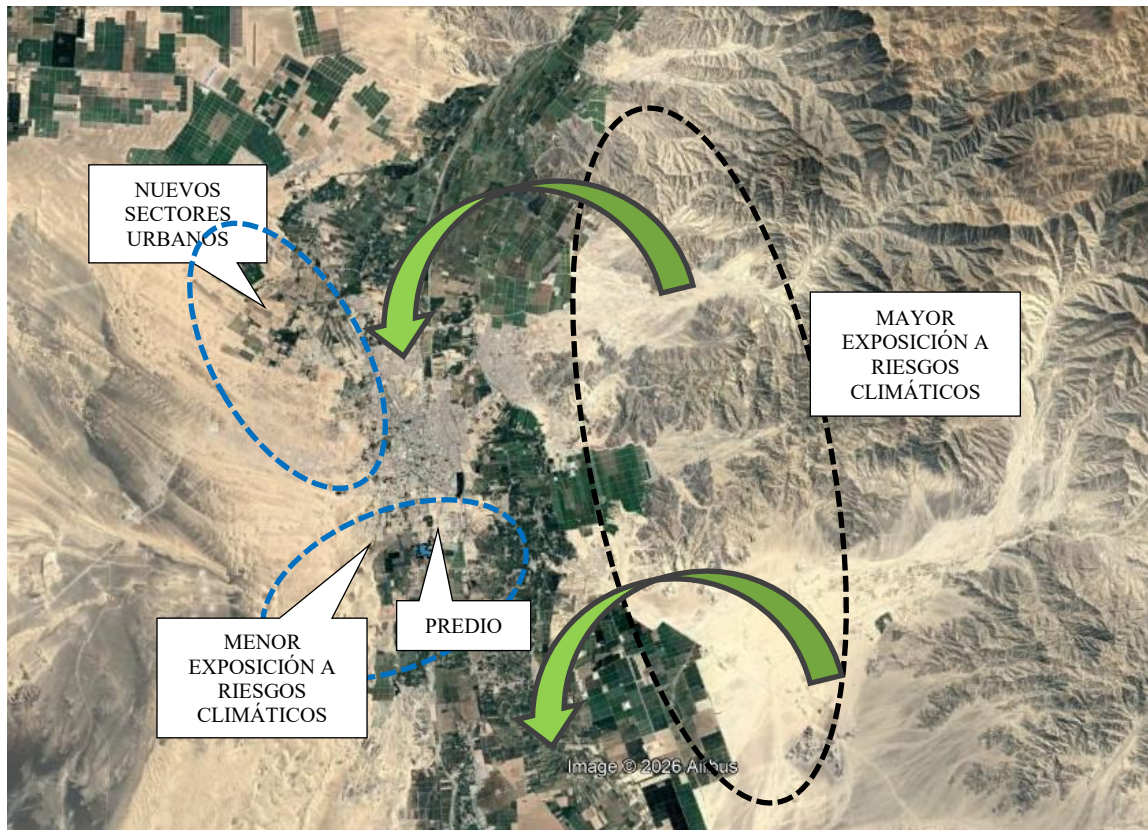


Imagen 46.- Medidas de mitigación cambio climático.



Imagen 47.- Vista desde Plaza de Armas de la ciudad de Ica, hacia sector oeste de la ciudad.

### ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (2.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (34 Km).

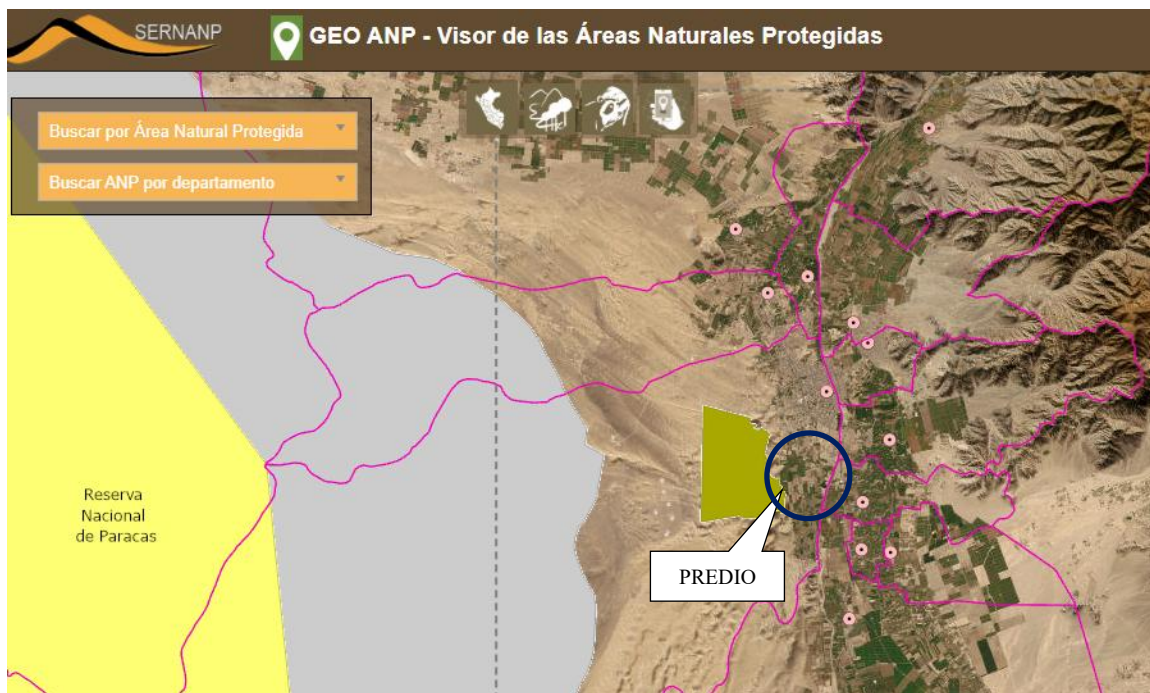


Imagen 48.- Geo visor ANP - SERNANP

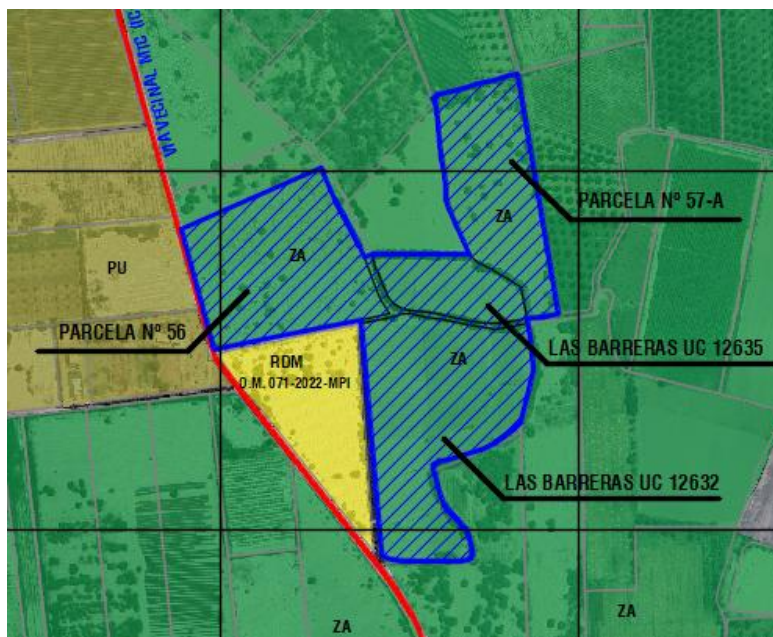


Imagen 49.- Área de Conservación Regional – Huacachina.

## 5. LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

### SITUACIÓN ACTUAL

De acuerdo con la verificación realizada en el portal GEOPLAN, que contiene el plano de zonificación del PDU Ica 2020 – 2030 y, revisadas las ordenanzas municipales que comprenden los procesos de acondicionamiento territorial seguidos en el sector durante los años 2021, 2022 y 2023, (cambios de zonificación, planeamientos integrales), se puede determinar que el predio posee una zonificación Agrícola y en un sector parcial Residencial de Densidad Media.



LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA

Imagen 50.- Plano de Zonificación Actual.

Es preciso señalar que en la colindancia oeste del predio se han dispuesto zonificaciones orientadas a la expansión urbana de la ciudad, tales como Zonificación Pre-Urbana y Residencial de Densidad Baja, asimismo hacia el norte el predio colinda con Zonificación Residencial de Densidad Media.

USOS ACTUALES DEL PREDIO:

Durante las últimas dos décadas, el área colindante al predio materia de la propuesta ha venido desarrollando una dinámica urbana orientada a nuevas habilitaciones urbanas de tipo residencial y usos mixtos comerciales, dichos usos actuales pueden evidenciarse en la siguiente imagen:

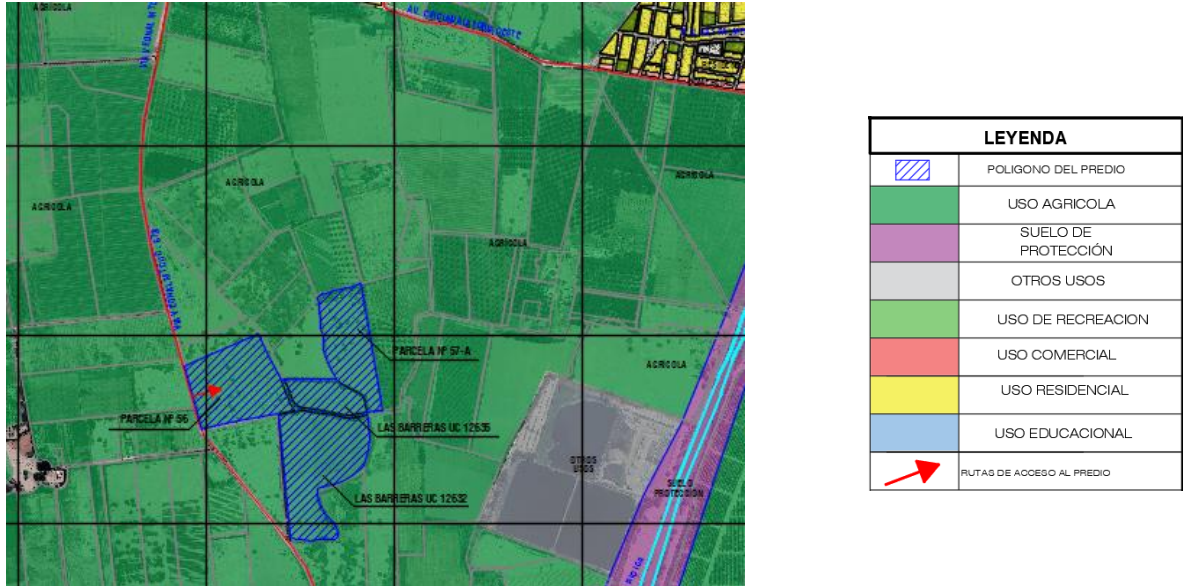


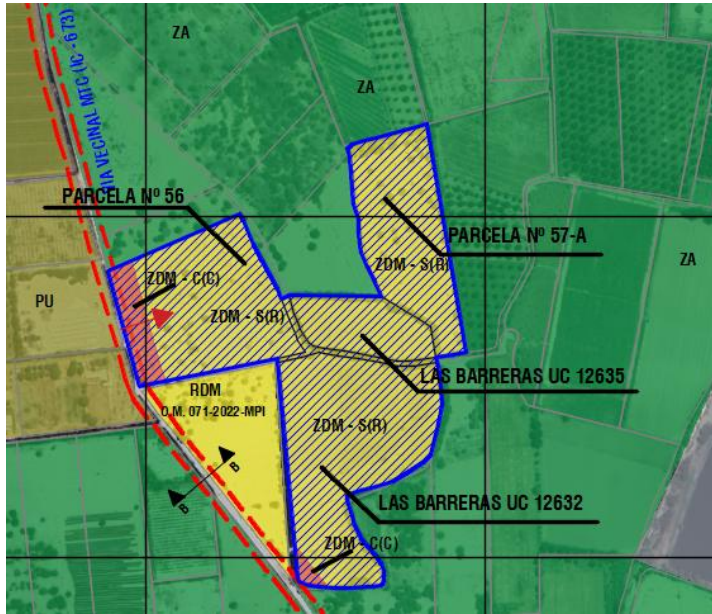
Imagen 51.- Uso Actual del predio.

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ZONIFICACIÓN.

La propuesta de zonificación contempla un desarrollo centrado en el ámbito residencial, la cual además abarca el diseño de los espacios de equipamientos para recreación pública, educación, otros fines, y su compatibilidad con un comercio vecinal, que permita brindar servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo.

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
<b>ZDM-S(R)</b>	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)	145,292.09m2 (a) 94.44 %
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)	8,561.65m2 (a),(b) 5.56 %
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b) dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.		

Cuadro 6.- Cuadro de Zonificaciones Propuestas.



LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA
LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)	
ZDM	ZONA DE DENSIDAD MEDIA

Imagen 52.- Zonificaciones del predio. Ver plano PI - 20

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

ZONA DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL)

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.

Parámetros Propuestos:

CUADRO N°1 PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.							
PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - SECTOR (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)(*),(**),(***).							
ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab/Has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m²)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)	
ZDM (USO RESIDENCIAL) (*), (**), (***)	UNIFAMILIAR	580	90	6	3 + azotea	30%	
	MULTIFAMILIAR	FRENTE A CALLE	2100	120	8	5 + azotea	30%
		FRENTE A PARQ. O AVENIDA	3170	300	10	8 + azotea	35%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE A CALLE	3000	600	18	8 + azotea	40%
		FRENTE A PARQ. O AVENIDA	LIBRE			1.5 (a+t)	

(\*) SE PUEDE DESARROLLAR HABILITACIÓN URBANA TIPO R3, R4 Y/O TIPO 5, CON USOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR Y/O CONJUNTO RESIDENCIAL.  
 (\*\*) COMPATIBLE CON ZONIFICACIÓN COMERCIO ZONAL Y COMERCIO VECINAL, SEGÚN EL CUADRO DE ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PDU ICA 2020 - 2030.  
 (\*\*\*) SE PODRÁN DESARROLLAR HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL (CONDominio) EN EL MARCO DEL ART. 23 AL 31 NORMA TH 010 DEL RNE.

Cuadro 7.- Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios. (ZDM-S(R)).

<b>CUADRO Nº2</b>							
<b>PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.</b>							
<b>PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - CORREDOR (COMERCIO ZONAL)</b>							
ZONIFICACIÓN	TIPO DE HABILITACIÓN	ALTURA DE EDIFICACIÓN		AREA LIBRE	COEFICIENTE DE EDIFICACION	ESTACIONAMIENTO	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
		METROS (1)	PISOS				
ZDM (USO COMERCIO ZONAL)	USO EXCLUSIVO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA	(2)	SEGÚN PROYECTO	(3)	RDM/RDA MÁXIMO 50% DEL ÁREA TECHADA TOTAL RESULTANTE
	USO MIXTO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA				

(1) ESTA FORMULA SE APLICA FRENTE A VIAS DE MAS DE 16.20 M. DE SECCIÓN A MÁS, CON BERMA CENTRAL O FRENTE A PARQUE O PLAZA LAS CUALES DEBEN CUMPLIR CON LA NORMATIVA VIGENTE EN ÁREA Y DIMENSIONES MÍNIMAS. EN LOS DEMÁS CASOS SE APLICARÁ LA ALTURA MÁXIMA DE 6 PISOS MÁS AZOTEA A= ANCHO DE VIA; R= RETIRO.  
 (2) EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL EXCLUSIVO Y MIXTO CON INDUSTRIA, NO SERÁ EXIGIBLE PORCENTAJE MÍNIMO SALVO LO NORMATIVO REQUERIDO POR EL RNE PARA ASEGURAR ILUMINACION Y VENTILACION ADECUADA. EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL MIXTO CON VIVIENDA, SE EXIGIRÁ EL PORCENTAJE DE 30% DE AREA LIBRE MINIMA, EN EL ÁREA DESTINADA A RDM Y RDA.  
 (3) PARA EL CASO DE LAS ZONAS COMERCIALES EXCLUSIVAS DE ACUERDO CON LO EXIGIDO EN EL CONTENIDO DEL NUMERAL 3.7.2.3 DEL REGLAMENTO DEL PDU ICA 2020 - 2030. EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL MIXTO CON VIVIENDA, ADEMÁS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS POR EL COMERCIO , SE EXIGIRÁ 1 ESTACIONAMIENTO CADA 2 VIVIENDAS EN LAS ÁREAS RESIDENCIALES.

Cuadro 8.- Cuadro de parámetros urbanísticos y edificatorios. (ZDM – C(C)).

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

### PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el cálculo aproximado de la población que residirá en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación residencial predominante y en referencia del área total del predio, por ser este una variable más exigente en el cálculo.

USOS <sup>(1)</sup>	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab/Has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m <sup>2</sup> )
UNIFAMILIAR	560	90

Cuadro 9.- Parámetros urbanísticos, ZDM.

<b>CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA</b>		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
<b>ZDM-S(R)</b>	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)	145,292.09m <sup>2</sup> (a) 94.44 %
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)	8,561.65m <sup>2</sup> (a),(b) 5.56 %
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b) dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.		

Cuadro 10.- Área materia de la propuesta, ZDM.

Sobre el área total del predio  $15.3854 \text{ Has} \times 560 \text{ Hab/ha} = 8,516 \text{ habitantes}$

Total, de habitantes proyectados = 8,516 habitantes.

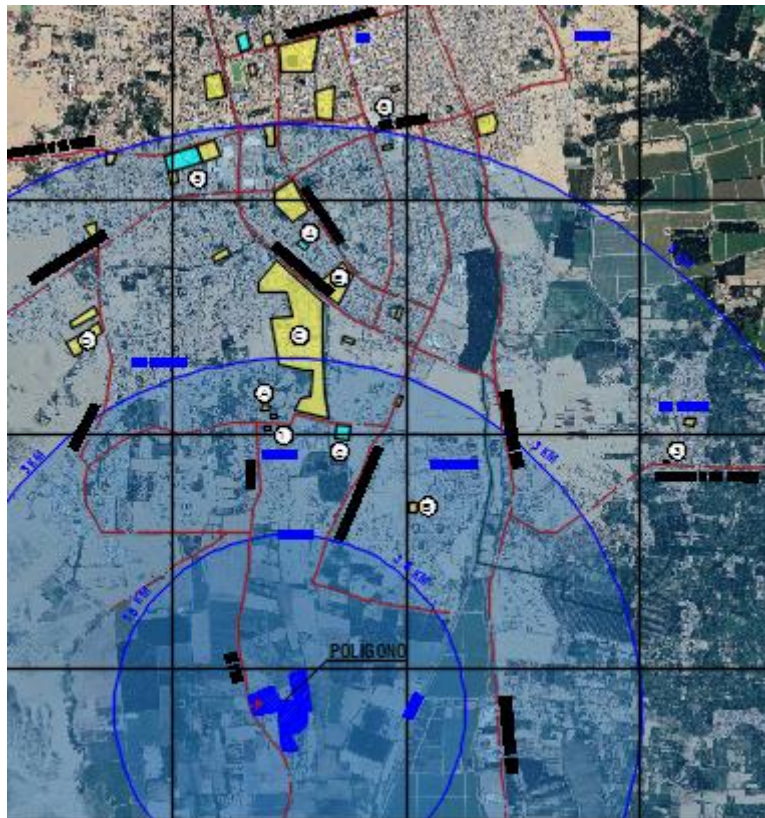
(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, y sobre el área total del terreno, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al total de habitantes proyectado en un periodo de 30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





#### EQUIPAMIENTO EXISTENTE

##### EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Ica posee una amplia oferta educativa especialmente en lo que refiere a la educación básica, técnica y superior, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional del distrito, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como el entorno de la Carretera Panamericana Sur, Av, San Martín, Sector Cachiche, Sector Casuarinas, entre otros.

En cuanto a los sectores cercanos al predio, se pueden determinar los siguientes equipamientos de importancia:



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	SALUD
	EDUCACIÓN

UBICACION		DISTANCIA
(A)	I.E. 22291 MARIA BOZA	2.0 KM
(B)	I.E. SAN IGNACIO SCHOOL	1.6 KM
(C)	UNIVERSIDAD SLGI.	3.5 KM
(D)	I.E. DE LA CRUZ	3.8 KM
(E)	I.E. TORIBIO POLO	3.6 KM
(1)	C.S. CACHICHE	1.8 KM
(2)	MODULO ATENCION RAPIDA - CACHICHE	1.8 KM
(3)	P.S. EL ARENAL	4.0 KM
(4)	C.S. LA PALMA	3.9 KM
(5)	HOSPITAL REGIONAL	4.9 KM
(6)	HOSPITAL SOCORRO	5.9 KM

Imagen 53.- Ámbito de Intervención equipamientos existentes educación.

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

Cuadro 11.- Cuadro de equipamiento requerido.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO – INSTITUCION: MINISTERIO DE EDUCACION						
Tipo	Edades	Características	Área	Terreno	Área de influencia	Ancho min Terreno
<b>1. EDUCACION BASICA REGULAR</b>						
<b>a. Atención escolarizada (Ministerio de Educación. Reglamento de la educación básica Regular. Perú – Lima, 2005):</b>						
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>b. Atención No Escolarizada (Ministerio de Educación. Directiva Nº 207 – DINEIP / 2005)</b>						
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	62 m2			


		Estimulación Temprana (SET).				
Programas de Educación Inicial	3 a 6 años	Programa No Escolarizados de Educación Inicial (PRONOEI) para zonas periurbanas y rurales.	120 m <sup>2</sup>			
<b>II. NIVEL DE EDUCACION PRIMARIA</b>						
CICLO III	Grado 1° y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva min. 44x22 metros.	35-40 alumnos x aula. 1.64 m <sup>2</sup> x alumno	2,000 a 6,000 m <sup>2</sup> (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°					
<b>III. NIVEL DE EDUCACION SECUNDARIA</b>						
CICLO VI	Grado 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar hasta 1,050 (30 grupos de 35 alumnos).	35-40 alumnos x aula. 1.64 m <sup>2</sup> x alumno	2,500 a 10,000 m <sup>2</sup> (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	45 min de transporte	60m.
CICLO VII	Grado 3°, 4° y 5°	Temporalmente, podrían tener hasta 1,200 alumnos (30 grupos de 40).				

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
I.E. Nº22291 – MARIA BOZA	Institución Educativa	2.00 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SAN IGNACIO SCHOOL.	Institución Educativa	1.60 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. TORIBIO POLO	Institución Educativa	3.60 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Institución Educativa	3.50 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ	Institución Educativa	5.30 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 13.- Cuadro de cobertura equipamiento de educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 1.6 a 5.3 km del predio, incluyendo todos los 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.

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

(\*) Datos obtenidos del sistema de Estándares de Urbanismo




<b>RADIOS de INFLUENCIA EDUCACION</b>			
	UNIVERSIDAD	=	NO APLICA
	INSTITUCION TECNICA	=	22.50 Km
	INSTITUCION EDUCATIVA	=	11.25 Km

Imagen 54.- Parámetros para determinar influencia Equipamiento Educación.

## EQUIPAMIENTO SALUD

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



Imagen 55.- Hospital Regional Ica.

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

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – Febrero 2011.

Cuadro 14.- Esquema de Equipamiento Requerido.

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

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. Cachiche	1° nivel de complejidad I-2	1.80 Km	30 Minutos en transporte y/o entre 10.00 a 15 Km de Distancia	Si Cumple
Módulo de Atención Temporal - MINSA	1° nivel de complejidad I-3	1.80 Km	45 Minutos en transporte y/o 20 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. La Palma	1° nivel de complejidad I-3	3.90 Km	45 Minutos en transporte y/o 20 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	4.90 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	5.70 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 16.- Cuadro de Cobertura de Equipamientos

Los equipamientos de salud en el distrito de Ica, en torno al área del proyecto se emplazan en un rango de 1.80 Km a 6.0 Km, mientras que los hospitales ubicados en la ciudad de Ica se encuentran a una distancia promedio de 5 – 6 km. De acuerdo con el análisis realizado entre las distancias existentes y los parámetros de influencia, se determina que el establecimiento de salud C.S. Cachihe (MINSA), Módulo de Atención Temporal (MINSA) y C.S. La Palma (MINSA) si poseen cobertura primaria sobre el área materia de intervención, adicionalmente los hospitales principales de la ciudad, Hospital Regional (MINSA), Hospital Augusto Fernández (ESSALUD), también poseen influencia directa sobre el polígono de la propuesta, por ser establecimientos de salud del nivel III y IV.



Imagen 56.- Módulo de Atención Temporal MINSA.

## EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevas zonas de expansión urbana en el distrito de Ica y además la cercanía de este con el eje urbano de la Panamericana Sur y el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, dichos equipamientos brindan no solo servicio a los ciudadanos del distrito sino también a los distritos colindantes como Los Aquijes y Pueblo Nuevo, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros automotriz, de restaurantes, mercados vecinales y retail moderno, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la carretera Panamericana Sur entre el óvalo del estadio Picasso Peratta y el puente Los Maestros.

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

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



Imagen 57.- Áreas Recreacionales ubicadas en las nuevas habilitaciones del Sector El Haras.

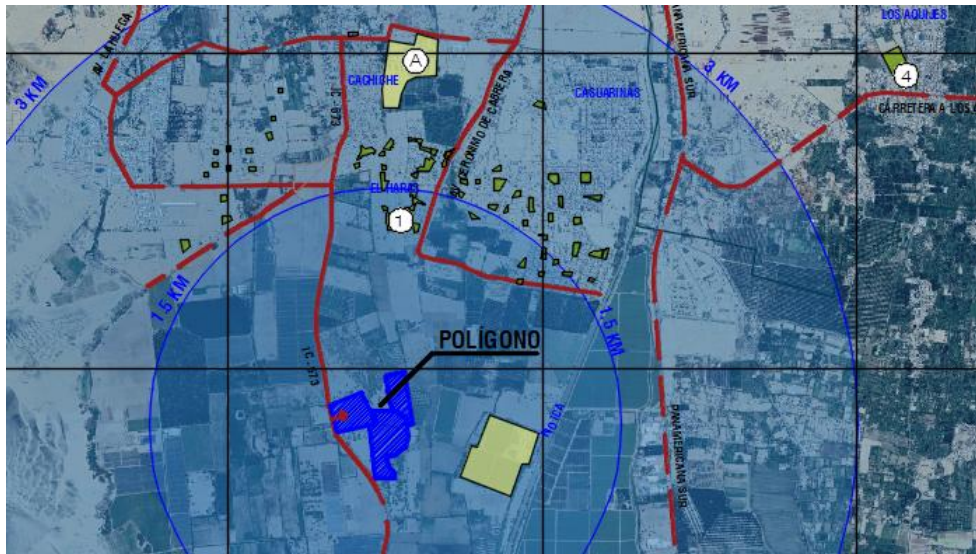


Imagen 58.- Plano de equipamientos otros usos y recreación.

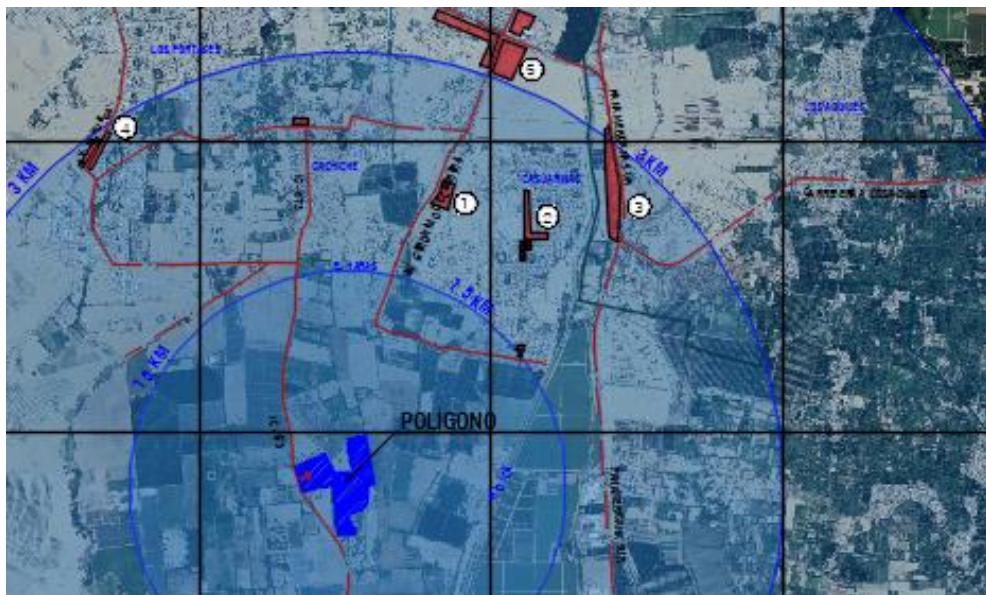


Imagen 59.- Plano de equipamientos de comercio.



Imagen 60.- Sede GORE ICA (Otros Usos).

PROPUESTA

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

- Bajo los criterios de determinación de la zonificación se proyecta un área de 15.3854 Has, destinadas a un uso residencial específicamente de densidad media, con fines de desarrollo de viviendas en el marco de procesos de habilitación urbana tipo 4, de segunda vivienda o vacacional y con fines de vivienda social.
- Bajo el criterio de cálculo sobre la proyección de las áreas de aportes reglamentarios y en el marco de dotar al predio de la proyección de áreas para equipamientos urbanos, se han determinado zonificaciones de tipo recreacional, de educación, y otros fines, complementarias a las existentes que brindan servicio actualmente al sector, tal y como se indica en el siguiente cuadro proyectado:

<b>CUADRO N°1</b>					
<b>CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS</b>					
AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
				<b>13.00%</b>	<b>20,000.99</b>
<b>153,853.74</b>	- RECREACION PUBLICA	8.00%	12,308.31	8.00%	12,308.31
	- EDUCACION	2.00%	3,077.07	2.00%	3,077.07
	- OTROS FINES	3.00%	4,615.61	3.00%	4,615.61

EL CÁLCULO DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS SE DETERMINA DE ACUERDO AL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, NORMA TH 010 ART. 9, TOMANDO COMO REFERENCIA UNA HABILITACIÓN URBANA TIPO 4. EL DETALLE SOBRE LA DISPOSICIÓN, UBICACIÓN Y DEFINICIÓN EXACTA DE LAS ÁREAS DE APORTE SE CALCULARÁ EN EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN URBANA, DE ACUERDO AL TIPO PROPUESTO, EN CUMPLIMIENTO DEL RNE, LEY 29090.

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

EL PRESENTE PLANEAMIENTO INTEGRAL ESTABLECE UNA PROPORCION DE LOS APORTES, CUYAS ÁREAS EN DEFICIT SERÁN DEFINIDAS EN EL MARCO DE LOS FUTUROS PROCESOS DE HABILITACION URBANA, DE ACUERDO CON EL TIPO ESTABLECIDO.

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

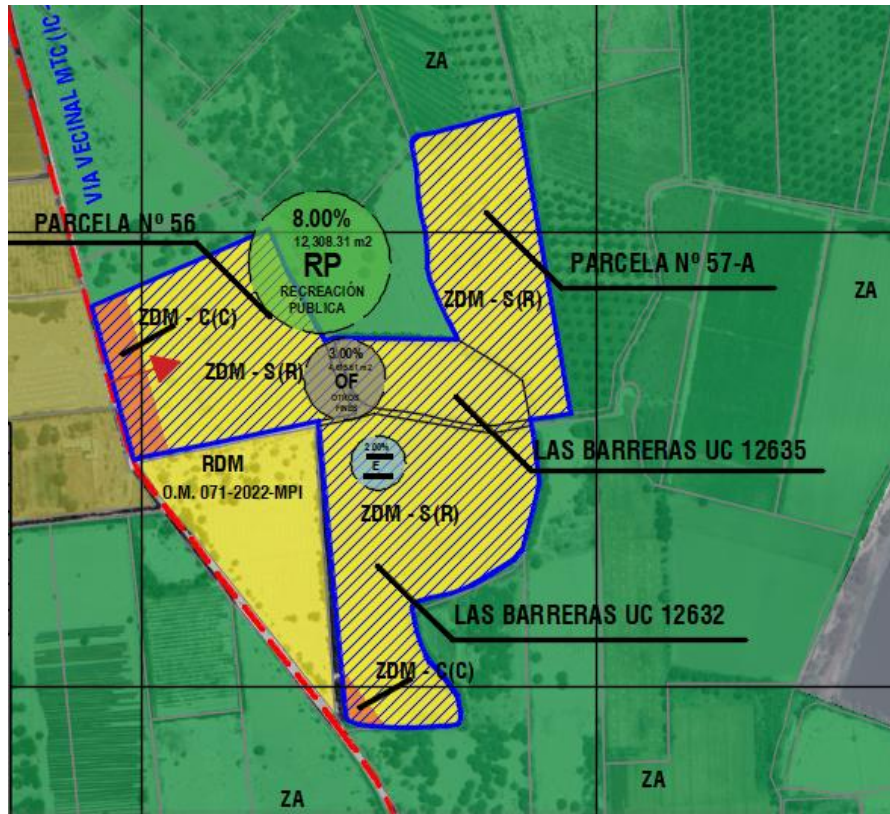


Imagen 61.- Plano de Proyección de Aportes

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

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

### SITUACIÓN ACTUAL

Del análisis realizado en el sector se identifica como Vía integradora de categorización nacional, a la carretera Panamericana Sur (PE-1S) dicha vía recorre de noroeste a sureste en el sector de cercano al predio, integrando la mayor parte de núcleos urbanos ubicados en las cercanías de la provincia de Ica. Para el caso específico del predio materia de la presente propuesta la integración con la Carretera Panamericana Sur se da mediante la Avenida Gerónimo de Cabrera y la Vía Vecinal IC – 673.

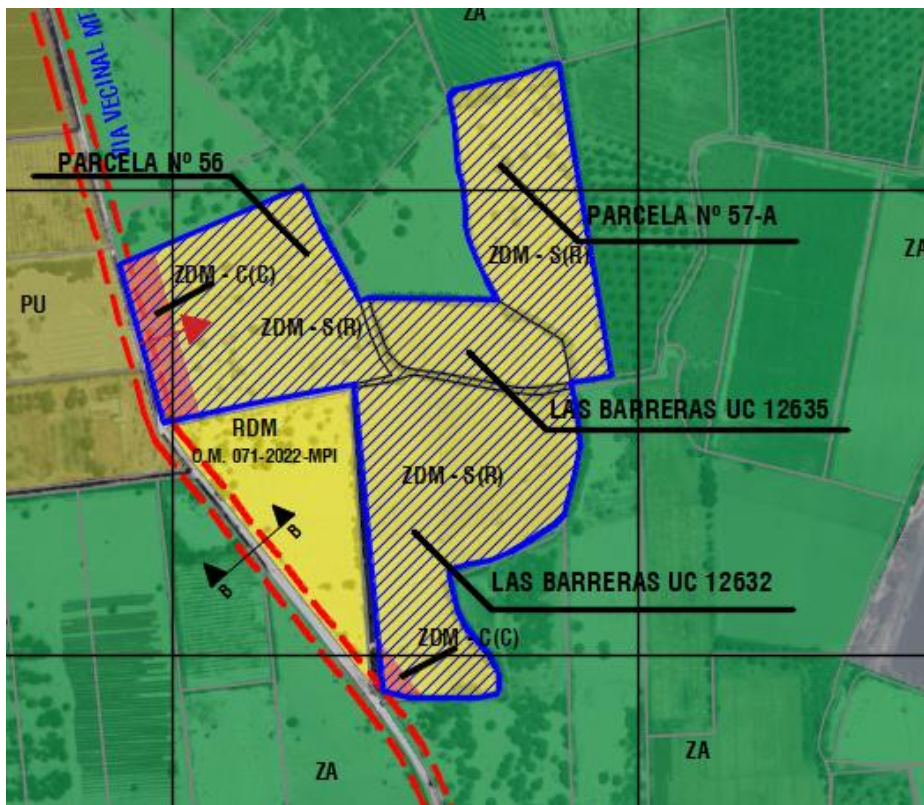


Imagen 62.- Plano de sistema Vial Primario.

Estas vías poseen secciones normativas aprobadas mediante HU con recepción de obras, como en el caso de la IC – 673, mientras que en el caso de la Avenida Gerónimo de Cabrera, esta vía posee una sección aprobada mediante el PDU.



Imagen 63.-Vía Vecinal IC 673.



Imagen 64.-Plano de Sistema Vial Existente.

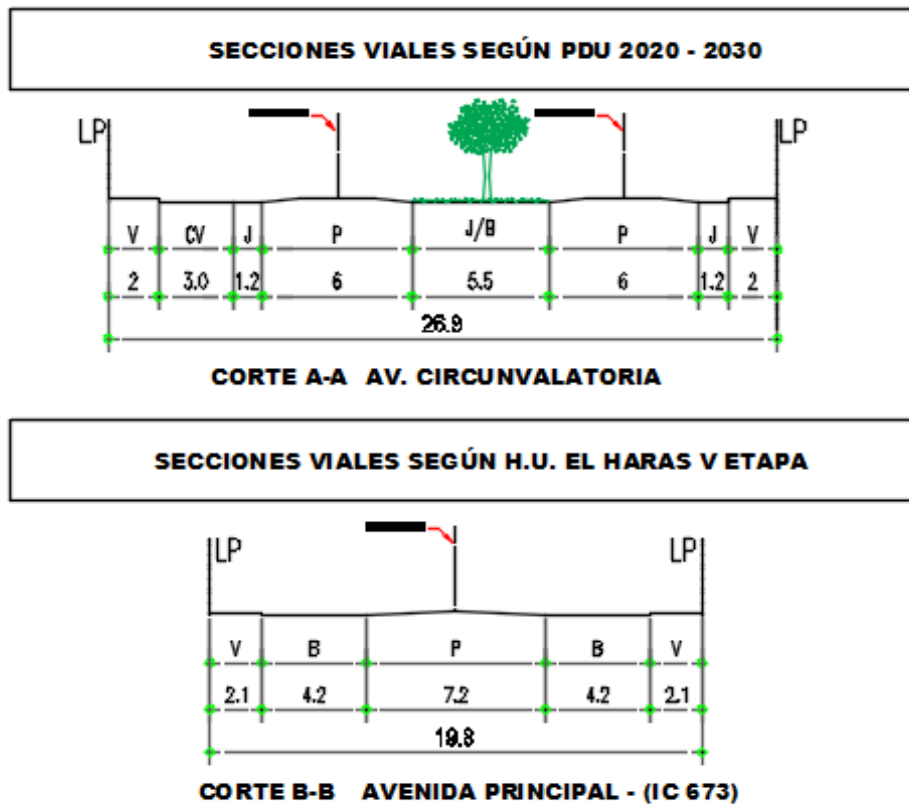


Imagen 65.-Plano Secciones de vía.

## TRANSPORTE

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



Imagen 66.-Transporte Público Urbano.

Sobre el sector, la forma más efectiva para el acceso al predio, a la fecha, es mediante el transporte privado y público colectivo, para el cual existe la infraestructura vial y conectividad necesaria.

## PROPUESTA VIAL.

La propuesta sobre el dimensionamiento de las vías, sus correspondientes secciones y el trazo de estas, se ha establecido bajo un criterio de empleo de los trazos actuales ya definidos constituyendo a la vía clasificada como IC – 673 por el MTC y la Avenida Gerónimo de Cabrera como las vías mediante la cual el predio se integrará a la trama urbana más cercana y además permitirá su conexión con la malla vial existente en el sector Cachiche y Casuarinas, mejorando la eficiencia de los flujos hacia la Autopista Panamericana Sur.

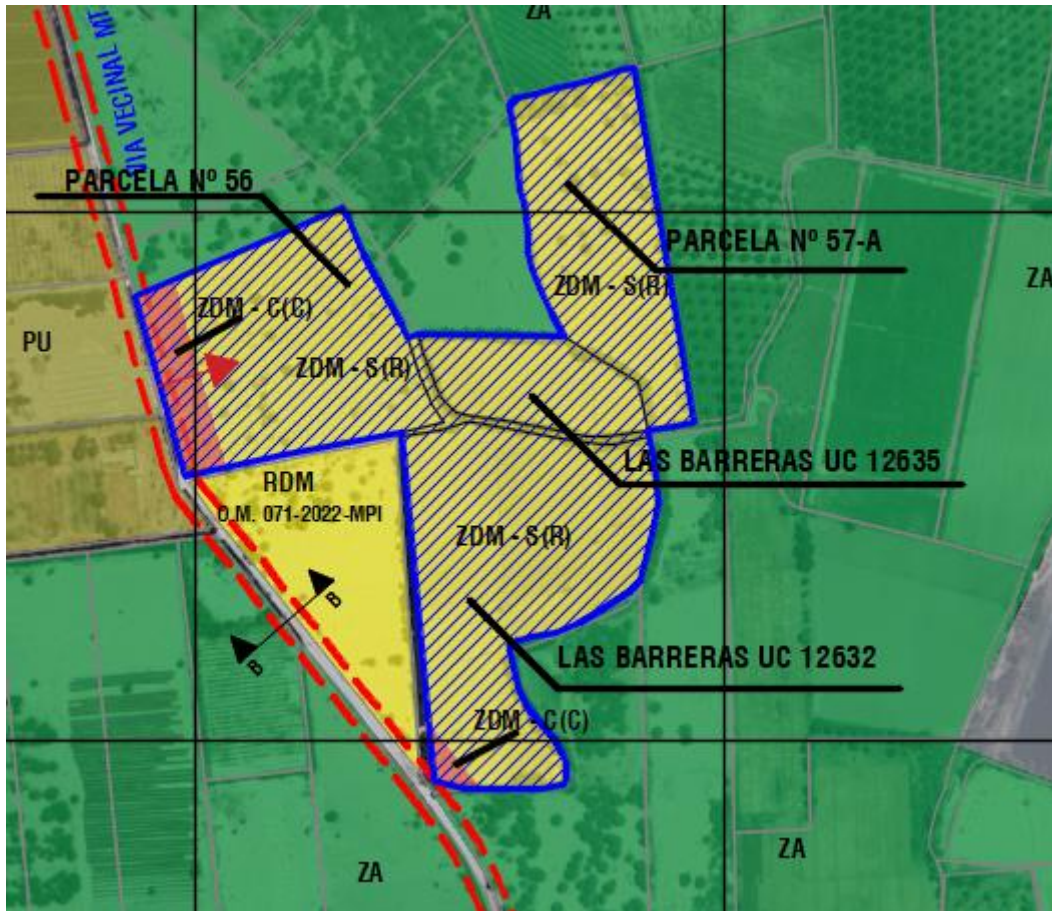


Imagen 67.-propuesta de integración vial.

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

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

### IMPLEMENTACIÓN.

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

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

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

#### SEGUIMIENTO.

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

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

- Revisión continua, para observar cambios en la implementación del plan.
- Documentación sistemática, para documentar este proceso de cambio.
- Análisis y toma de decisiones, para reflexionar, hacer ajustes y rectificar.

#### EVALUACIÓN.

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

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

- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas.

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

## **9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

La propuesta de Planeamiento Integral, que se propone en los predios denominados: PREDIO PARCELA N° 57 - A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS UC 12632, PREDIO LAS BARRERAS UC 12635, ubicados en el distrito, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la provincia de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la provincia con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras.

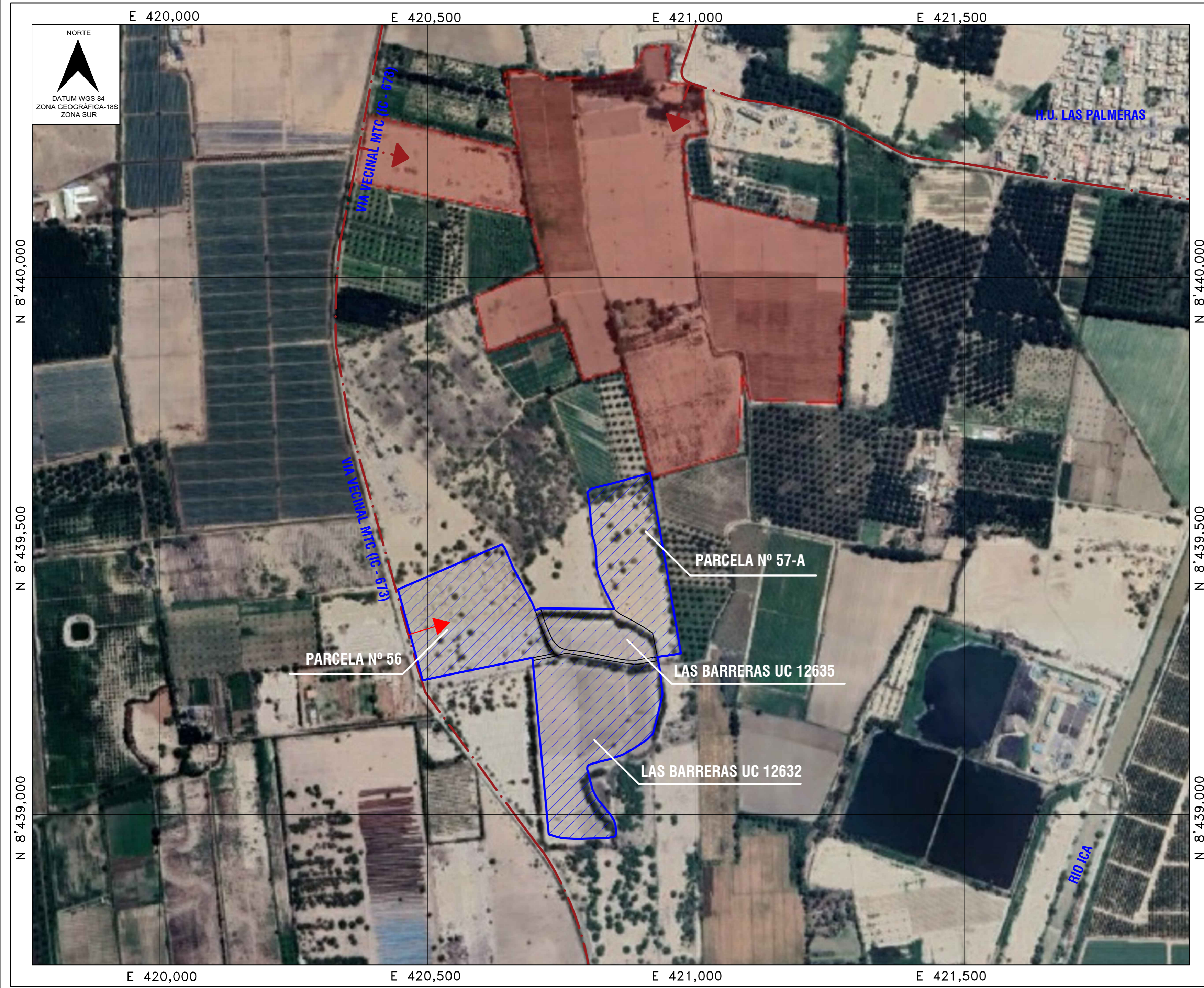
La propuesta dinamizará las actividades urbanas no solo en la ciudad de Ica sino también en la provincia de Ica, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con menor exposición de riesgo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

## **10. RELACION DE PLANOS**

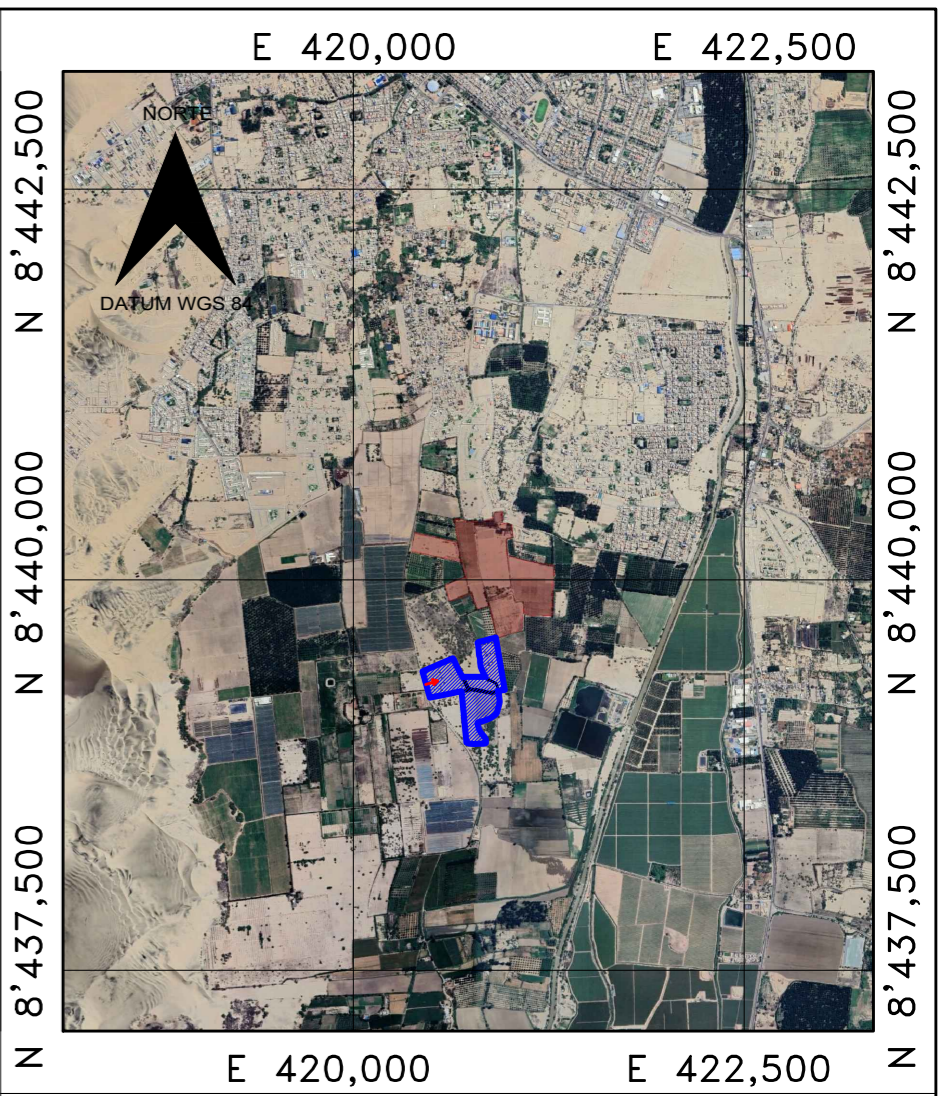
- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- PI-01 Zonificación Actual
- PI-02 Usos de Suelo
- PI-03 Densidad Urbana
- PI-04 Área Urbanizable
- PI-05 Altura de Edificaciones

- PI-06 Cobertura Eléctrica
- PI-07 Cobertura Agua
- PI-08 Cobertura desagüe
- PI-09 Peligro por sismo
- PI-10 Peligro por Inundación
- PI-11 Sectores Críticos de Riesgo
- PI-12 Servicios Públicos
- PI-13 Imagen Satelital
- PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- PI-15 Vías, Transporte y Circulación.
- PI-16 Equipamiento Educación y Salud.
- PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- PI-18 Equipamiento Comercio.
- PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo.
- PI – 20 Planeamiento Integral
- PI – 21 Zonificación Propuesta
- PI – 22 Equipamientos Propuestos

abril del 2026.



DATUM WGS 84 PLANO UBICACIÓN  
ESCALA 1/5,000



PLANO LOCALIZACIÓN  
ESCALA 1/50,000

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA Nº 57-A, UC 12642.	PARTIDA Nº 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA Nº 56, UC 067804	PARTIDA Nº 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA Nº 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA Nº 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA Nº 57A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Dist.: ICA

**UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

**UL 01**

FECHA: ABRIL2026 ESCALA: INDICADA

E 420,500

E 421,000

DATUM WGS 84 ZONA GEOGRÁFICA-18S ZONA SUR

NORTE

DATUM WGS 84  
ZONA GEOGRÁFICA-18S  
ZONA SUR

N 8' 439,500

N 8' 390,500

N 8' 439,000

N 8' 439,000

E 420,500

E 421,000

DATUM WGS 84

PLANO PERIMÉTRICO  
ESCALA 1/2,500



POLIGONO DEL PREDIO

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	14.33	175°36'43"	420933.0275	8439267.1022
P2	P2 - P3	12.72	179°15'44"	420930.4316	8439281.1904
P3	P3 - P4	24.87	273°22'3"	420927.9660	8439293.6676
P4	P4 - P5	19.32	178°34'40"	420952.6060	8439297.0476
P5	P5 - P6	340.61	89°33'1"	420971.6760	8439300.1476
P6	P6 - P7	13.31	84°58'5"	420914.3860	8439635.9076
P7	P7 - P8	21.50	179°16'56"	420901.5160	8439632.5276
P8	P8 - P9	21.50	180°0'0"	420880.7960	8439626.8076
P9	P9 - P10	20.57	180°40'25"	420860.0760	8439621.0876
P10	P10 - P11	18.77	181°1'02"	420840.1860	8439615.9476
P11	P11 - P12	18.87	178°47'23"	420821.9460	8439611.4376
P12	P12 - P13	5.22	153°32'1"	420803.7060	8439606.8176
P13	P13 - P14	4.09	167°19'37"	420799.7860	8439603.1776
P14	P14 - P15	4.80	132°46'20"	420797.3760	8439599.8676
P15	P15 - P16	7.86	180°5'18"	420798.3060	8439595.1576
P16	P16 - P17	19.60	183°48'40"	420799.8160	8439587.4476
P17	P17 - P18	27.24	182°38'15"	420802.2960	8439588.0076
P18	P18 - P19	21.63	178°25'16"	420804.4960	8439540.8576
P19	P19 - P20	11.99	168°50'5"	420806.8360	8439519.3576
P20	P20 - P21	11.24	186°5'13"	420810.4160	8439507.9176
P21	P21 - P22	18.93	187°6'34"	420812.6160	8439496.8976
P22	P22 - P23	17.37	182°21'57"	420813.9960	8439478.0176
P23	P23 - P24	13.87	169°38'11"	420814.5460	8439460.8576
P24	P24 - P25	22.18	170°57'44"	420817.7160	8439447.1576
P25	P25 - P26	26.38	176°14'27"	420826.1160	8439426.6276
P26	P26 - P27	22.25	179°55'49"	420837.6860	8439402.9176
P27	P27 - P28	137.29	296°31'40"	420847.4660	8439382.9376
P28	P28 - P29	10.73	157°40'45"	420710.1760	8439384.0076
P29	P29 - P30	14.89	269°59'60"	420700.2228	8439380.0116
P30	P30 - P31	47.11	173°34'7"	420694.6760	8439393.8276
P31	P31 - P32	27.94	180°0'58"	420672.3360	8439435.3076
P32	P32 - P33	37.95	185°21'10"	420659.0960	8439459.9076
P33	P33 - P34	10.28	169°19'27"	420644.3060	8439494.8576
P34	P34 - P35	211.59	100°9'59"	420638.6160	8439503.4176
P35	P35 - P36	175.56	98°10'57"	420444.4960	8439419.2276
P36	P36 - P37	8.86	90°56'43"	420490.7160	8439249.8576
P37	P37 - P38	87.54	182°35'34"	420499.2960	8439252.0476
P38	P38 - P39	112.28	180°20'58"	420685.0060	8439269.8376
P39	P39 - P40	324.25	276°6'28"	420695.0829	8439291.9860
P40	P40 - P41	6.16	178°2'54"	420724.8584	8438969.1027
P41	P41 - P42	15.02	115°5'9"	420725.6329	8438962.9890
P42	P42 - P43	13.38	173°59'9"	420739.9295	8438958.3808
P43	P43 - P44	25.72	170°24'22"	420753.0198	8438955.6339
P44	P44 - P45	23.08	176°28'18"	420778.7165	8438954.6209
P45	P45 - P46	25.03	180°0'0"	420801.7860	8438955.1329
P46	P46 - P47	9.78	176°10'5"	420826.8060	8438955.8876
P47	P47 - P48	9.08	175°52'32"	420836.5310	8438956.5560
P48	P48 - P49	3.79	166°30'27"	420845.4931	8438958.0118
P49	P49 - P50	4.98	135°5'36"	420848.9865	8438959.4746
P50	P50 - P51	7.94	156°32'16"	420850.8817	8438964.0787
P51	P51 - P52	7.83	174°0'47"	420850.7310	8438972.0126
P52	P52 - P53	9.72	171°29'39"	420849.7660	8438979.7876
P53	P53 - P54	14.51	162°15'9"	420847.1560	8438989.1476
P54	P54 - P55	16.33	174°11'32"	420839.1860	8439001.2676
P55	P55 - P56	16.58	178°13'13"	420828.8760	8439013.9376
P56	P56 - P57	10.08	189°48'8"	420818.0160	8439026.4676
P57	P57 - P58	12.43	185°5'28"	420812.8560	8439035.0076
P58	P58 - P59	15.22	191°36'29"	420807.1560	8439046.1576
P59	P59 - P60	16.91	180°52'35"	420803.3060	8439060.8876
P60	P60 - P61	7.93	176°9'45"	420799.2815	8439077.3080
P61	P61 - P62	3.61	205°24'39"	420796.8826	8439084.8661
P62	P62 - P63	3.88	201°15'47"	420797.3732	8439088.4468
P63	P63 - P64	6.47	217°43'8"	420799.2574	8439091.8369
P64	P64 - P65	12.76	188°7'30"	420805.2079	8439094.3892
P65	P65 - P66	23.42	181°21'44"	420817.5324	8439097.7126
P66	P66 - P67	23.95	174°14'28"	420840.2870	8439103.2717
P67	P67 - P68	23.12	170°33'2"	420862.8680	8439111.2627
P68	P68 - P69	30.78	175°9'9"	420883.1054	8439122.4515
P69	P69 - P70	15.82	169°24'32"	420908.8913	8439139.5699
P70	P70 - P71	44.97	149°33'42"	420919.8008	8439150.8260
P71	P71 - P72	29.17	178°11'41"	420930.8210	8439194.4226
P72	P72 - P73	4.68	169°19'58"	420937.0760	8439222.9176
P73	P73 - P1	39.73	172°14'4"	420937.2160	8439227.5976

Area: 153853.74 m<sup>2</sup>  
Area: 15.38537 ha  
Perimetro: 2501.10 ml

PROPIEDAD DE TERCEROS

PARCELA N° 57-A

PROPIEDAD DE TERCEROS

PARCELA N° 56

LAS BARRERAS UC 12635

**POLIGONO**

Area: 153853.74 m<sup>2</sup>  
Area: 15.38537 ha  
Perimetro: 2501.10 ml

LAS BARRERAS UC 12632

PROPIEDAD DE TERCEROS

PROPIEDAD DE TERCEROS

VIA VECINAL INT. C.D. - 6181

SELLO DE PROFESIONAL  
RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL  
Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:

PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56,  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635),  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

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

**PERIMETRICO**

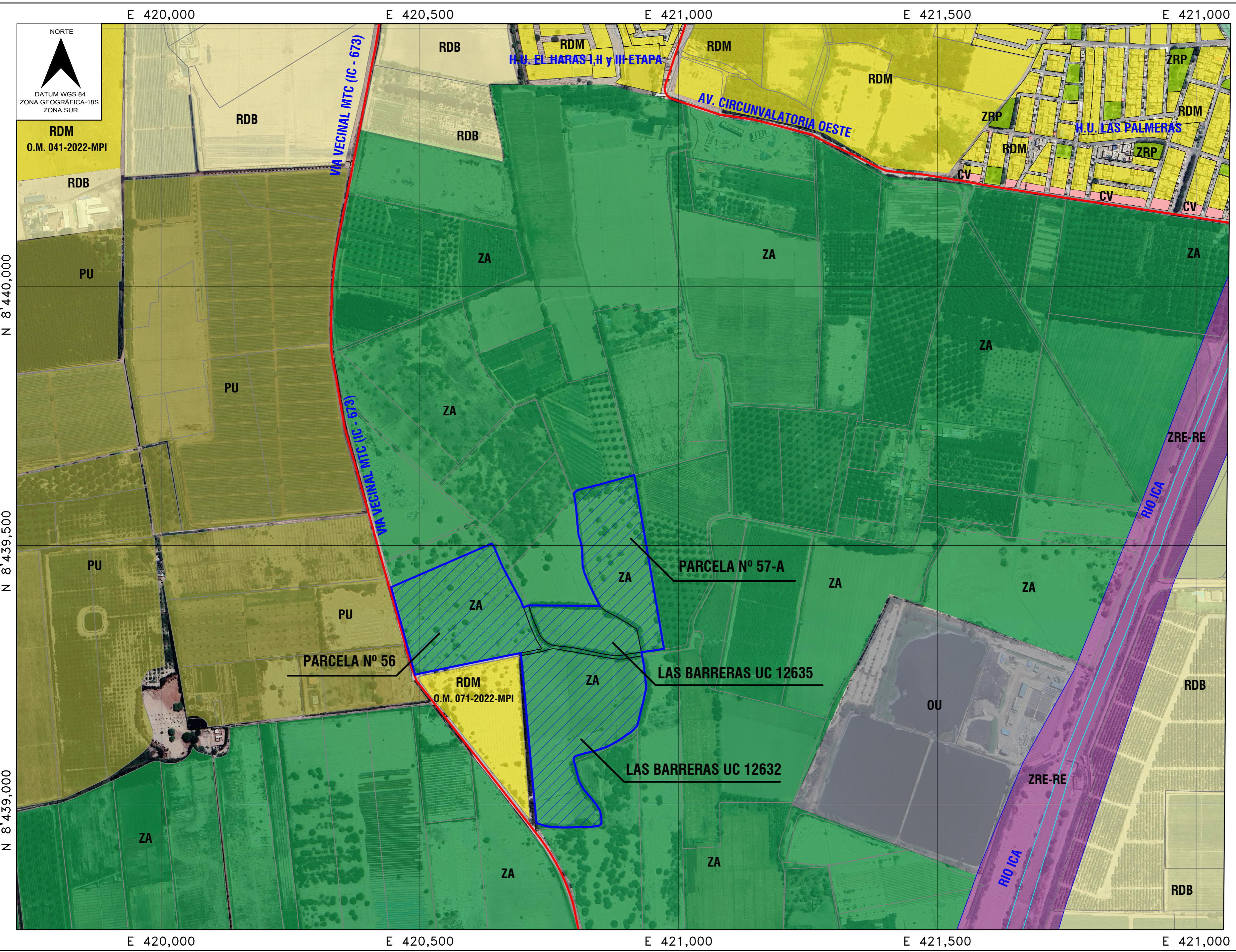
**P  
01**

FECHA:

ABRIL 2026

ESCALA:

INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL  
ESCALA 1/5,000

LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA

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

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE	
ZA	ZONA AGRICOLA	153.853.74 m2 (a) 100%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

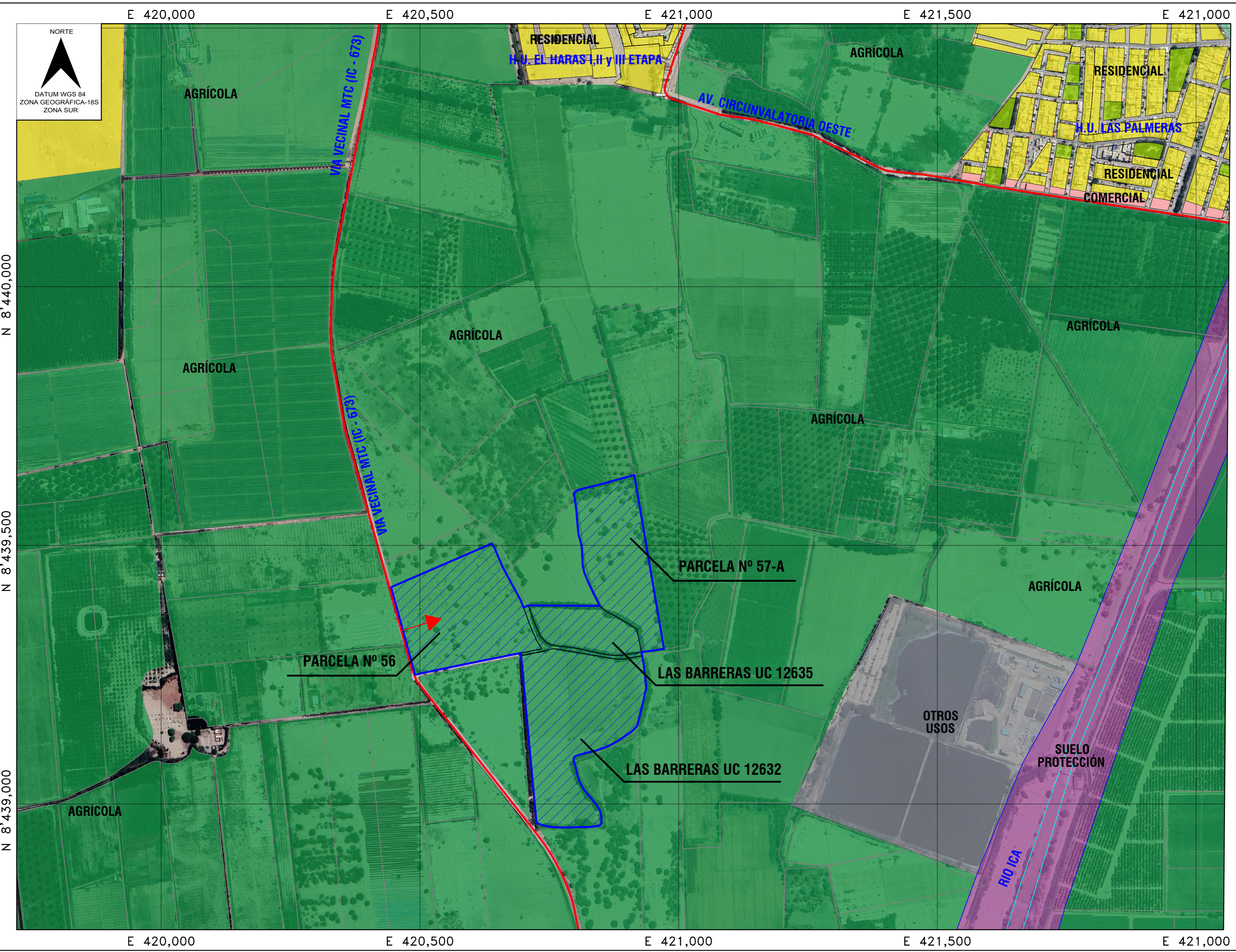
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
 SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
 TRANSPORTES SALVADOR SAC  
 SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
 PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
 Depart.: ICA  
 Prov.: ICA  
 Distr.: ICA

<b>ZONIFICACIÓN ACTUAL</b>	<b>PI 01</b>
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA



E 420,000      E 420,500      E 421,000      E 421,500      E 421,000

N 8'440,000

N 8'439,500

N 8'439,000

N 8'440,000

N 8'439,500

N 8'439,000

E 420,000      E 420,500      E 421,000      E 421,500      E 421,000

**DATUM WGS 84**

**PLANO USOS DE SUELO  
ESCALA 1/5,000**

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	SUELO DE PROTECCIÓN
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

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

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

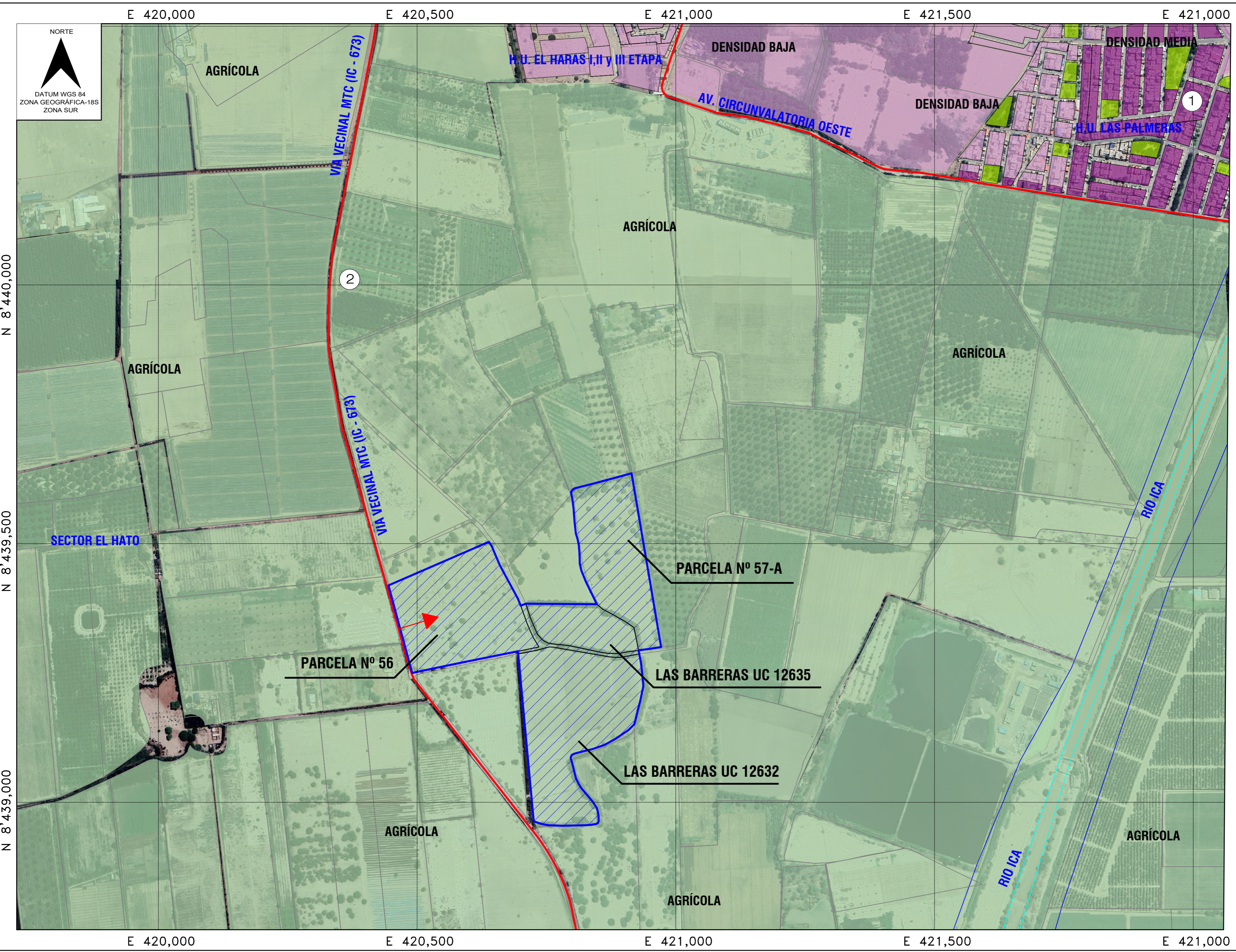
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
 SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
 TRANSPORTES SALVADOR SAC  
 SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION: PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

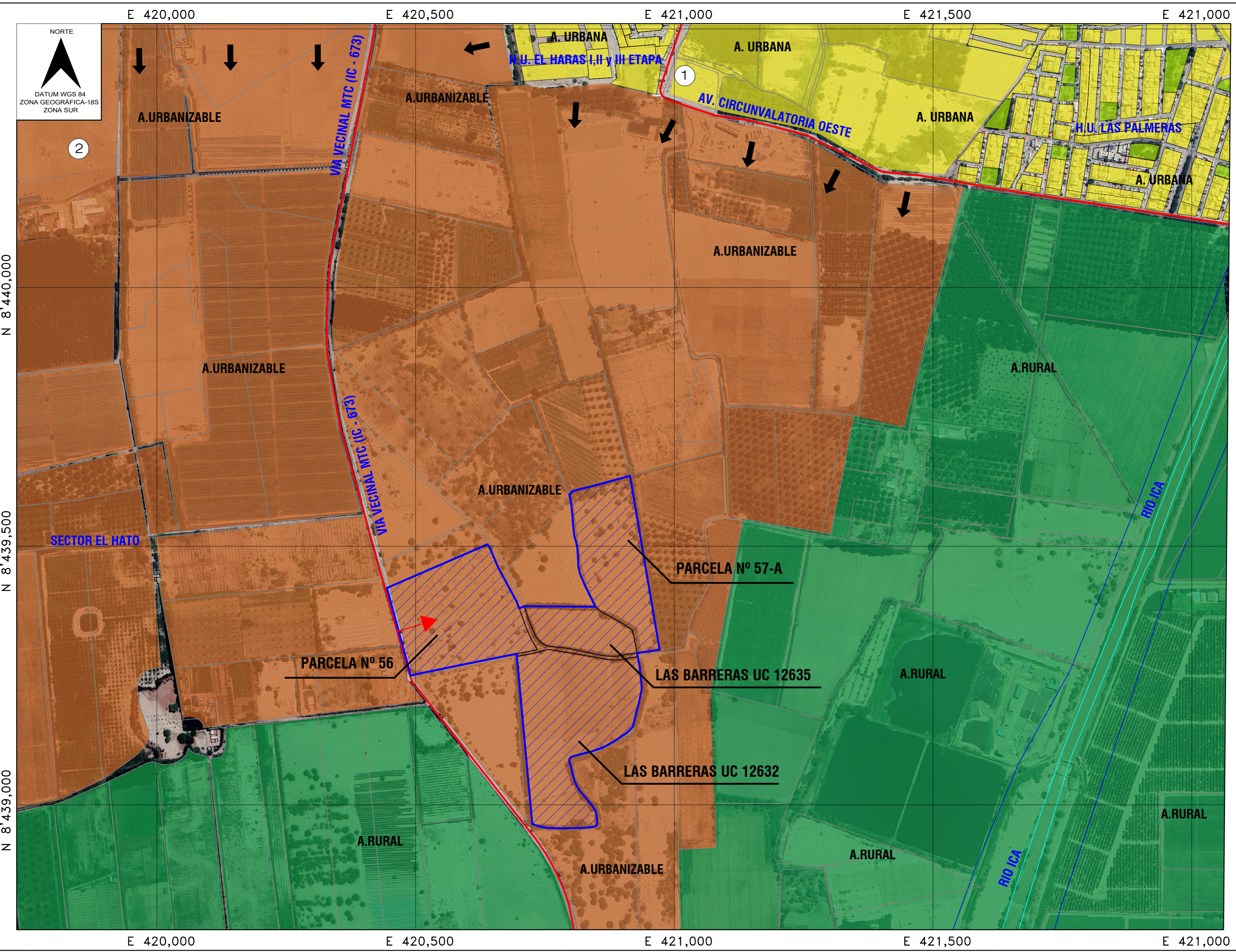
<b>USOS DE SUELO</b>	<b>PI 02</b>
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO DENSIDAD URBANA  
ESCALA 1/5,000

LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	Area no Urbana	
	Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.	
	Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.	
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO	
MARCO LEGAL: - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI - DS. 022-2022-VIVIENDA		
DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.	
SECTOR H.U. LAS PALMERAS DENSIDAD MEDIA		
	SECTOR H.U. EL HARAS DENSIDAD BAJA	
	SECTOR H.U. LAS PALMERAS DENSIDAD MEDIA	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ TRANSPORTES SALVADOR SAC SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA		
PROYECTO: <b>PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN</b>		
UBICACION: PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).		
Depart.: ICA	Distr.: ICA	
<b>DENSIDAD URBANA</b>		<b>PI 03</b>
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA	



DATUM WGS 84

PLANO ÁREA URBANIZABLE  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA URBANIZABLE
	AREA URBANA
	AREA RURAL
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

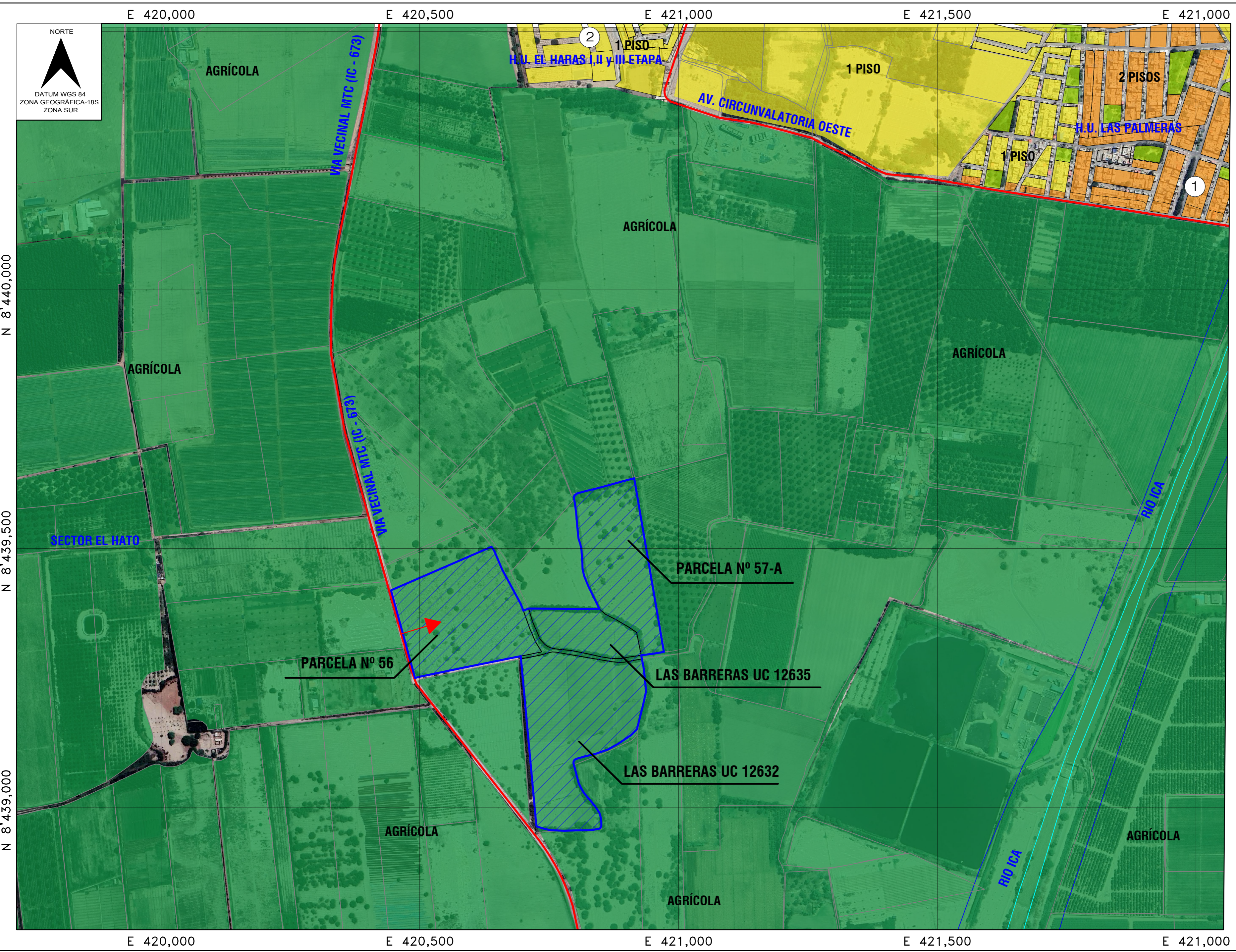
UBICACION:  
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

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

ÁREA URBANIZABLE **PI 04**

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO ALTURA DE EDIFICACIONES  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	PROMEDIO 1 PISO	
	PROMEDIO 2 PISOS	
	PROMEDIO 3 PISOS	
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO	

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

VIVIENDAS SECTOR PORUMA

VIVIENDAS SECTOR HU LAS PALMERAS

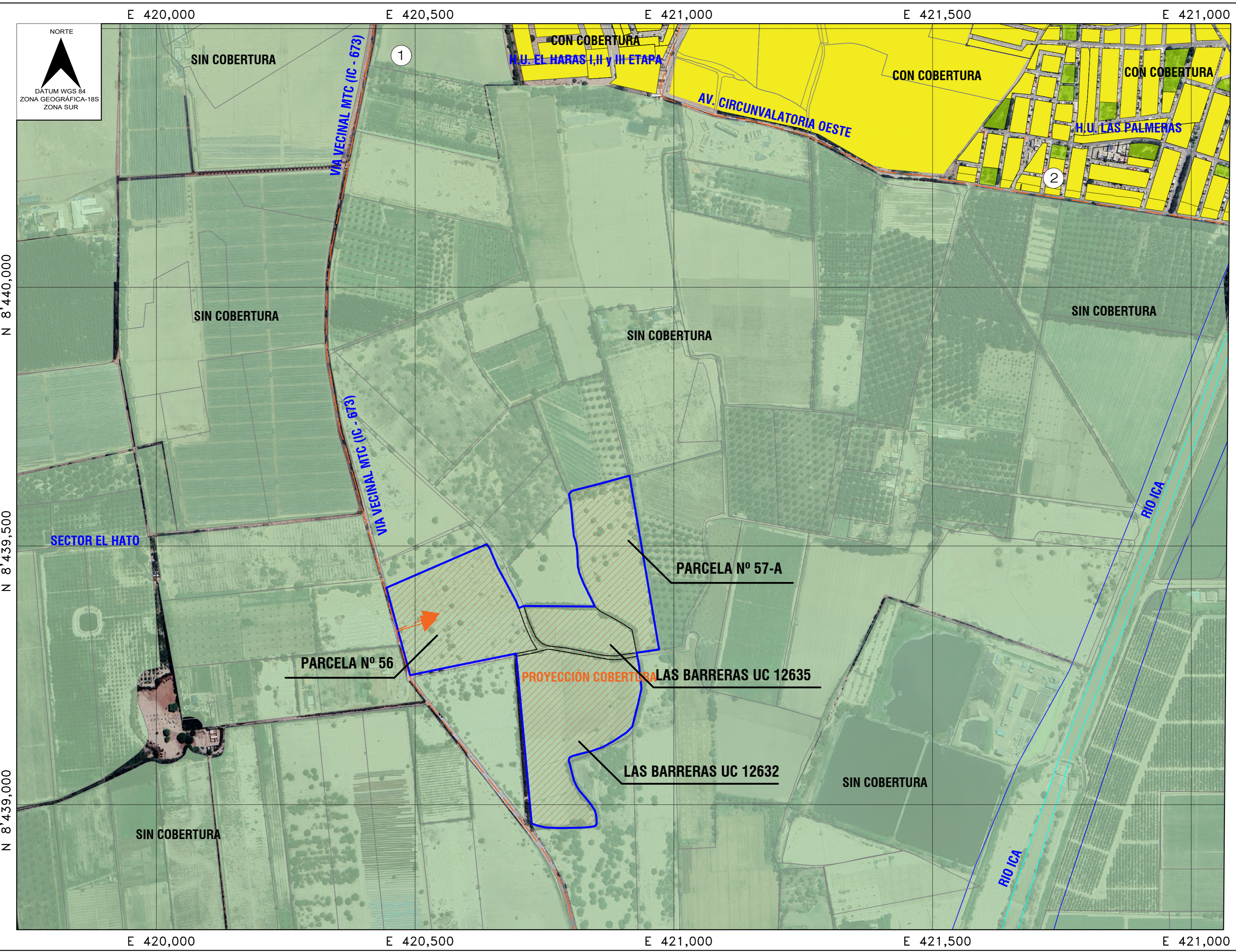
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Distr.: ICA

<b>ALTURA DE EDIFICACIONES</b>	<b>PI 05</b>
FECHA: ABRIL 2026	ESCALA: INDICADA



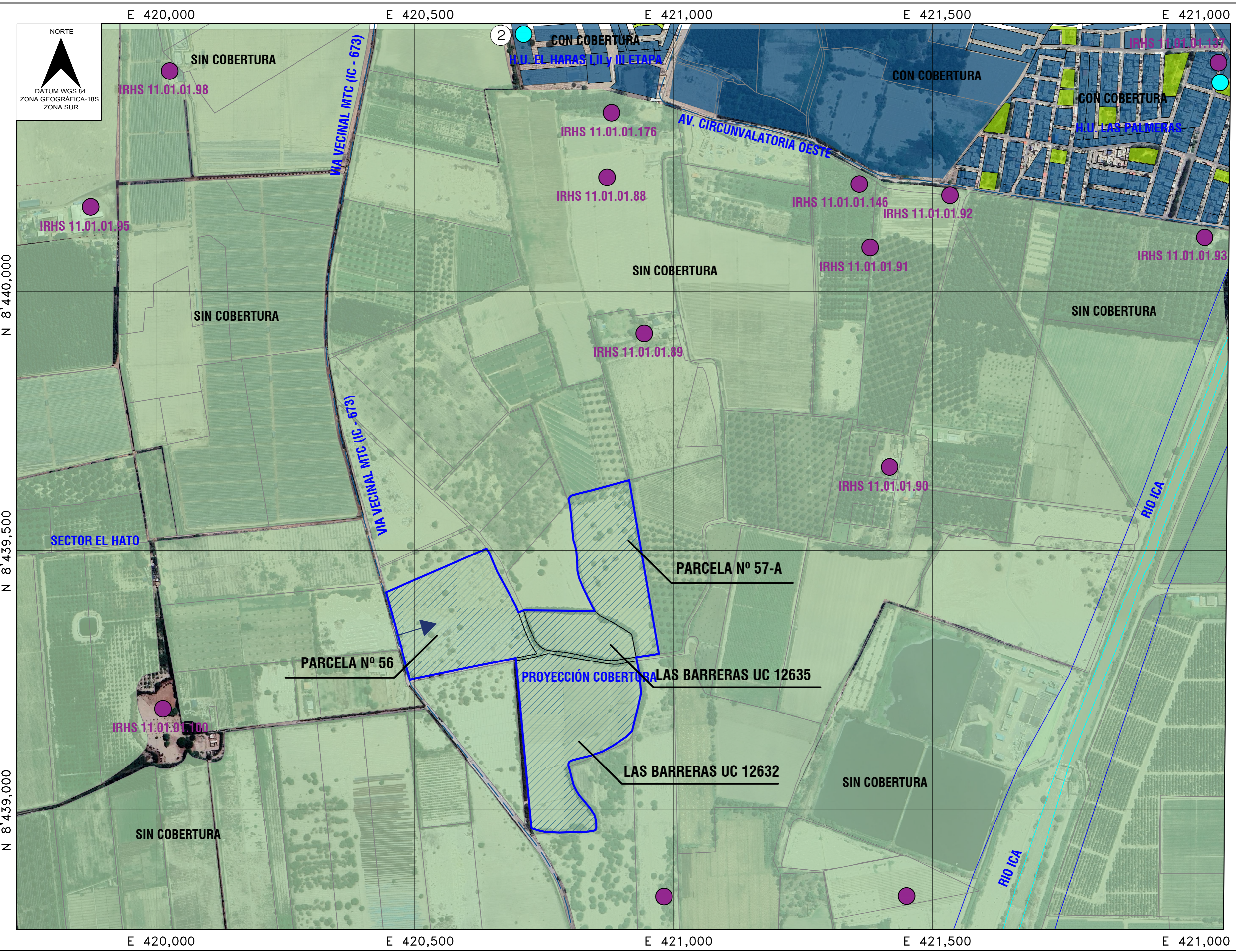
DATUM WGS 84

PLANO COBERTURA ELÉCTRICA  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA	
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA	
	PROYECCIÓN DE COBERTURA	
	LINEA MEDIA TENSIÓN	
	PROYECCIÓN CONEXIÓN ELÉCTRICA A PREDIO	
DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.	
REDES IC - 673		
	1	
REDES HU - LAS PALMERAS		
	2	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS:		
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ TRANSPORTES SALVADOR SAC SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA		
PROYECTO:		
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		
UBICACION:		
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
COBERTURA ELÉCTRICA		PI 06
FECHA: ABRIL2026		ESCALA: INDICADA



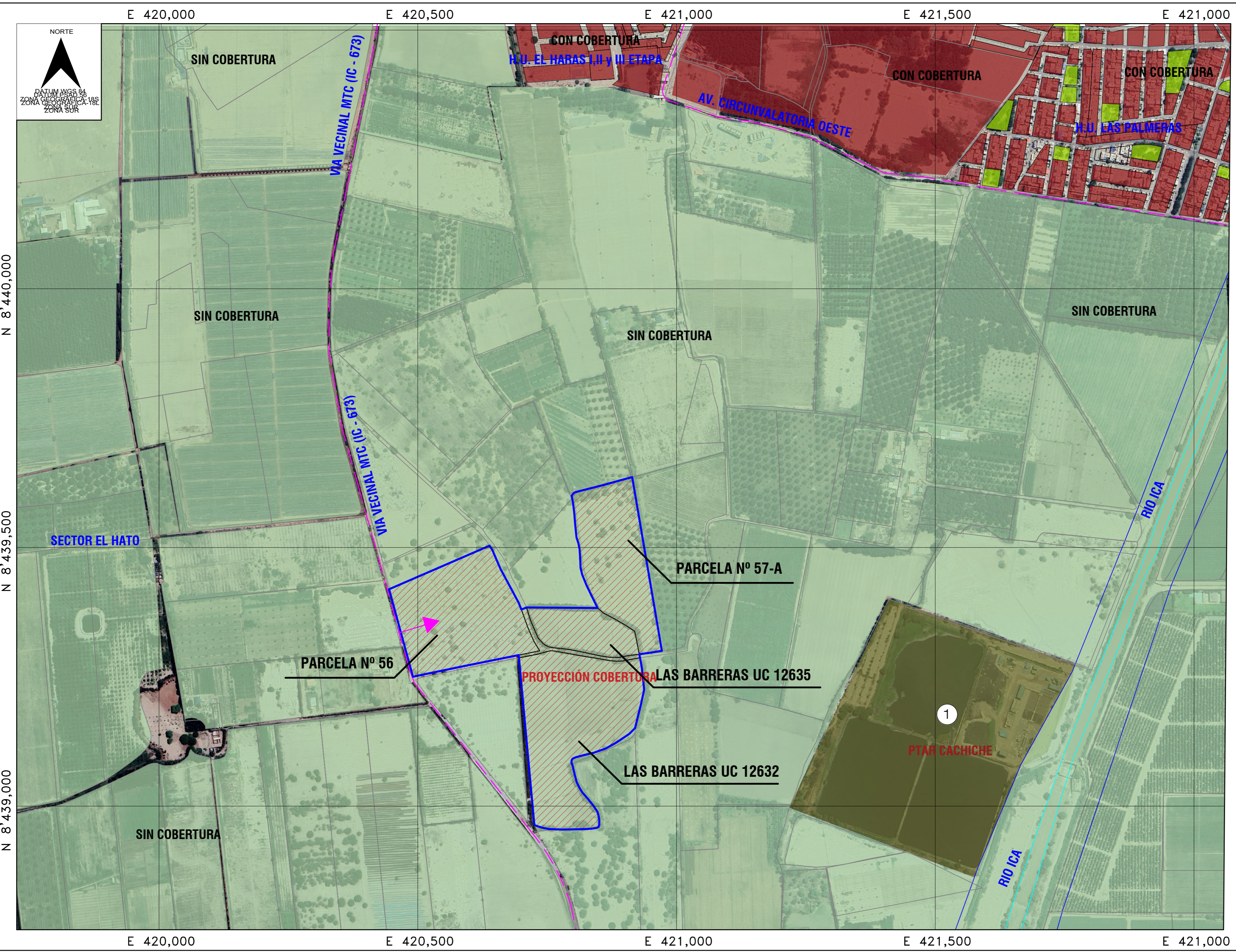
DATUM WGS 84

PLANO COBERTURA AGUA  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	AREA SIN COBERTURA AGUA P.	
	AREA CON COBERTURA AGUA P.	
	PROYECCIÓN DE COBERTURA	
	RESERVIOS ELEVADOS	
	POZOS TUBULARES	
	PROYECCIÓN REDES MATRICES	
	PROYECCIÓN CONEXION A PREDIO	
DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.	
RESERVIOS - LAS PALMERAS		
RESERVIOS Y POZO DE AGUA - EL HARAS		
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ TRANSPORTES SALVADOR SAC SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA		
PROYECTO: <b>PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN</b>		
UBICACION: PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
<b>COBERTURA AGUA</b>		<b>PI 07</b>
FECHA: ABRIL 2026		ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO COBERTURA DESAGUE  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA
	AREA CON COBERTURA
	PROYECCIÓN DE COBERTURA
	PTAR
	REDES MATRICES
	PROYECCION CONEXION A PREDIO

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

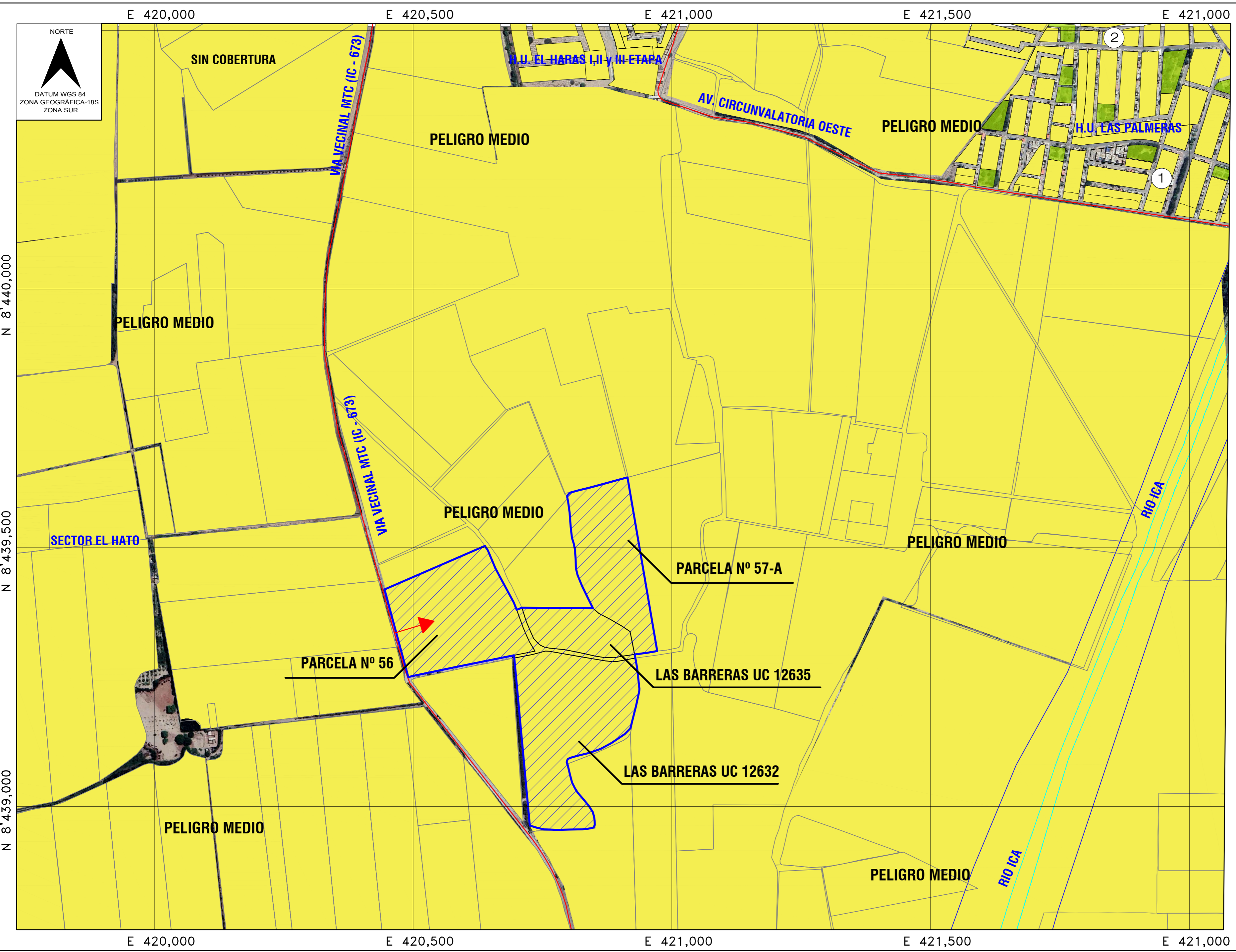
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Distr.: ICA

**COBERTURA DESAGUE**

FECHA: ABRIL 2026

**PI 08**

ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO PELIGRO POR SISMO  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

**LEYENDA**

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

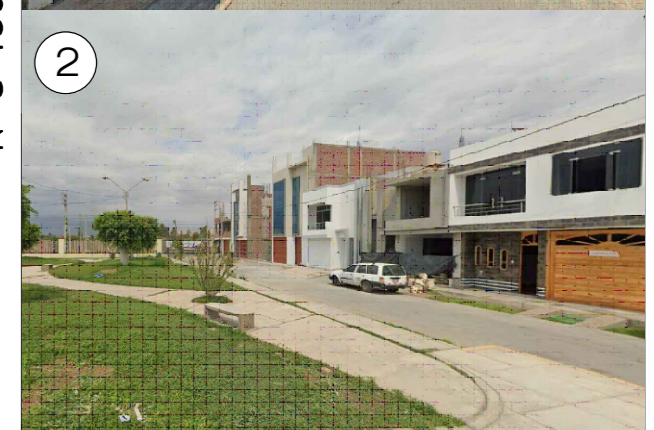
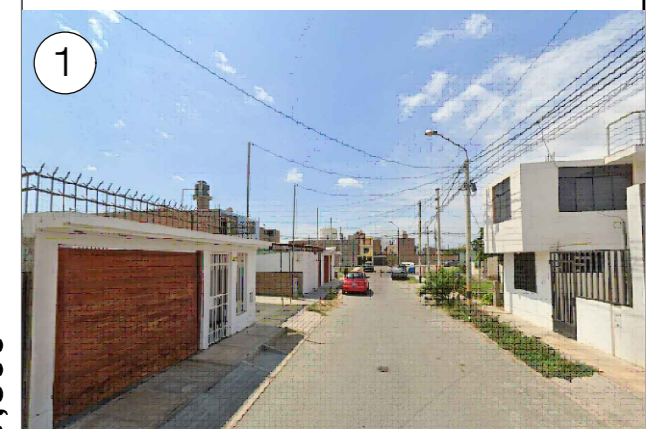
**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

VIVIENDAS EDIFICADAS EN SU MAYORÍA EN MATERIAL NOBLE.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

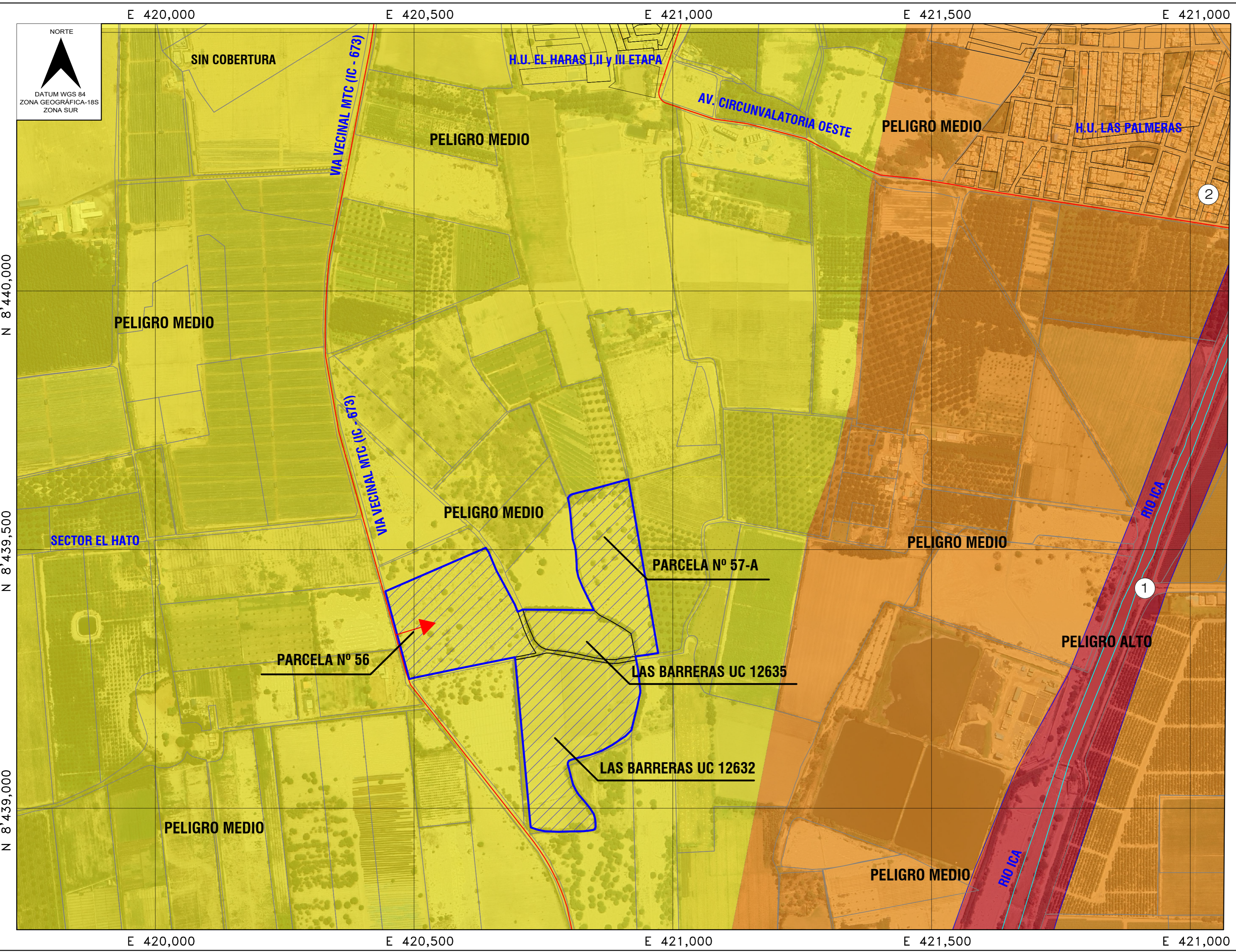
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Distr.: ICA

**PELIGRO POR SISMO**

**PI 09**

FECHA: ABRIL 2026

ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO PELIGRO POR INUNDACIÓN  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

### LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR INUNDACIONES
	PELIGRO ALTO POR INUNDACIONES
	PELIGRO MUY ALTO POR INUNDACIONES
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

### DETALLE DE PREDIO

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

### CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

SECTOR RIO ICA

1

2

H.U. LAS PALMERAS COLINDANTE RIO ICA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

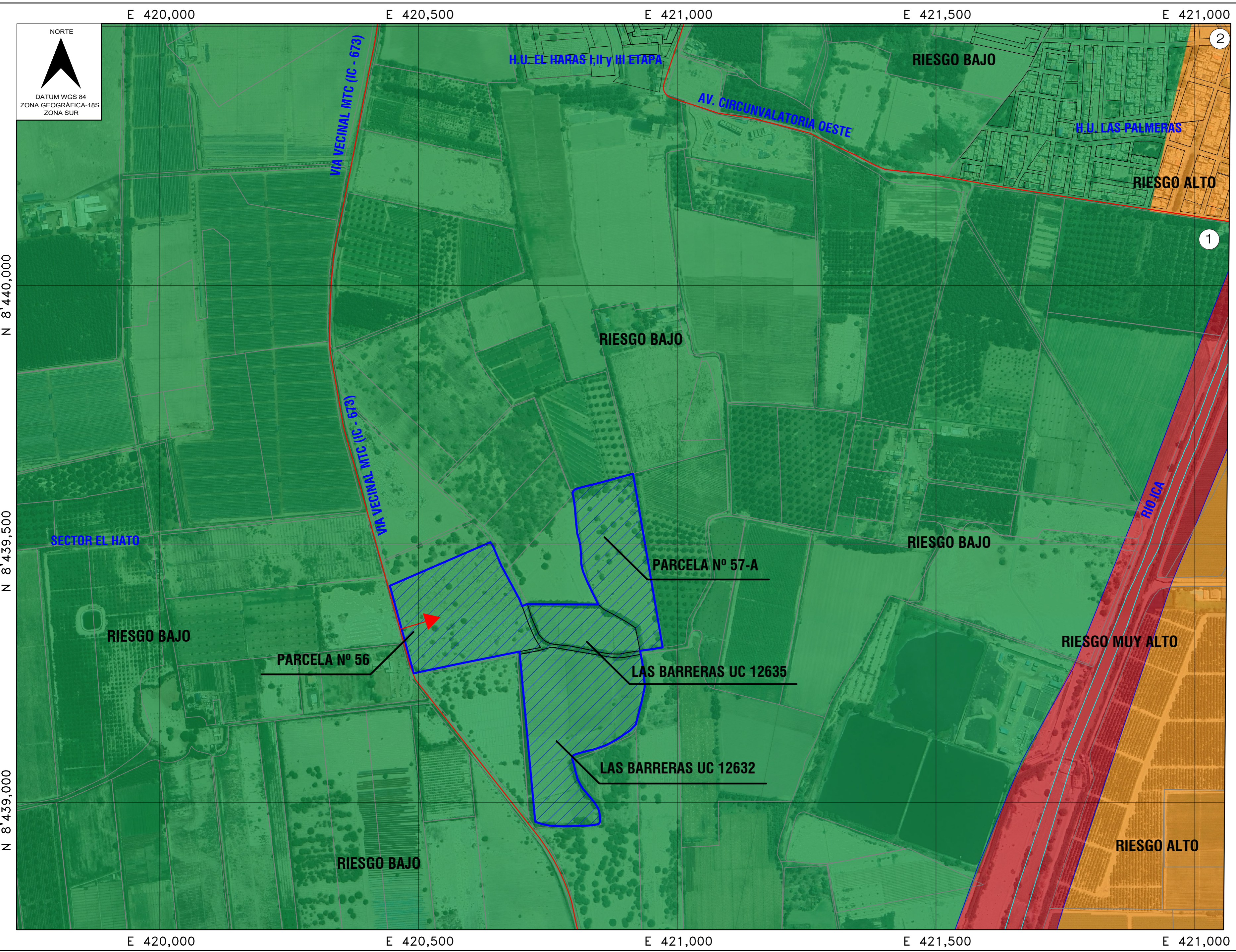
PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:

PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

<b>PELIGRO POR INUNDACIÓN</b>	<b>PI 10</b>
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

SECTOR CRITICO DE RIESGO  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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

### LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RIESGO CONSOLIDADO BAJO / MEDIO
	RIESGO CONSOLIDADO ALTO
	RIESGO CONSOLIDADO MUY ALTO
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

### DETALLE DE PREDIO

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

### CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

H.U. LAS PALMERAS - SECTOR COLINDANTE A MARGEN DE RIO ICA (RIESGO ALTO)

1

H.U. CASUARINAS - SECTOR COLINDANTE A MARGEN DE RIO ICA (RIESGO ALTO)

2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:

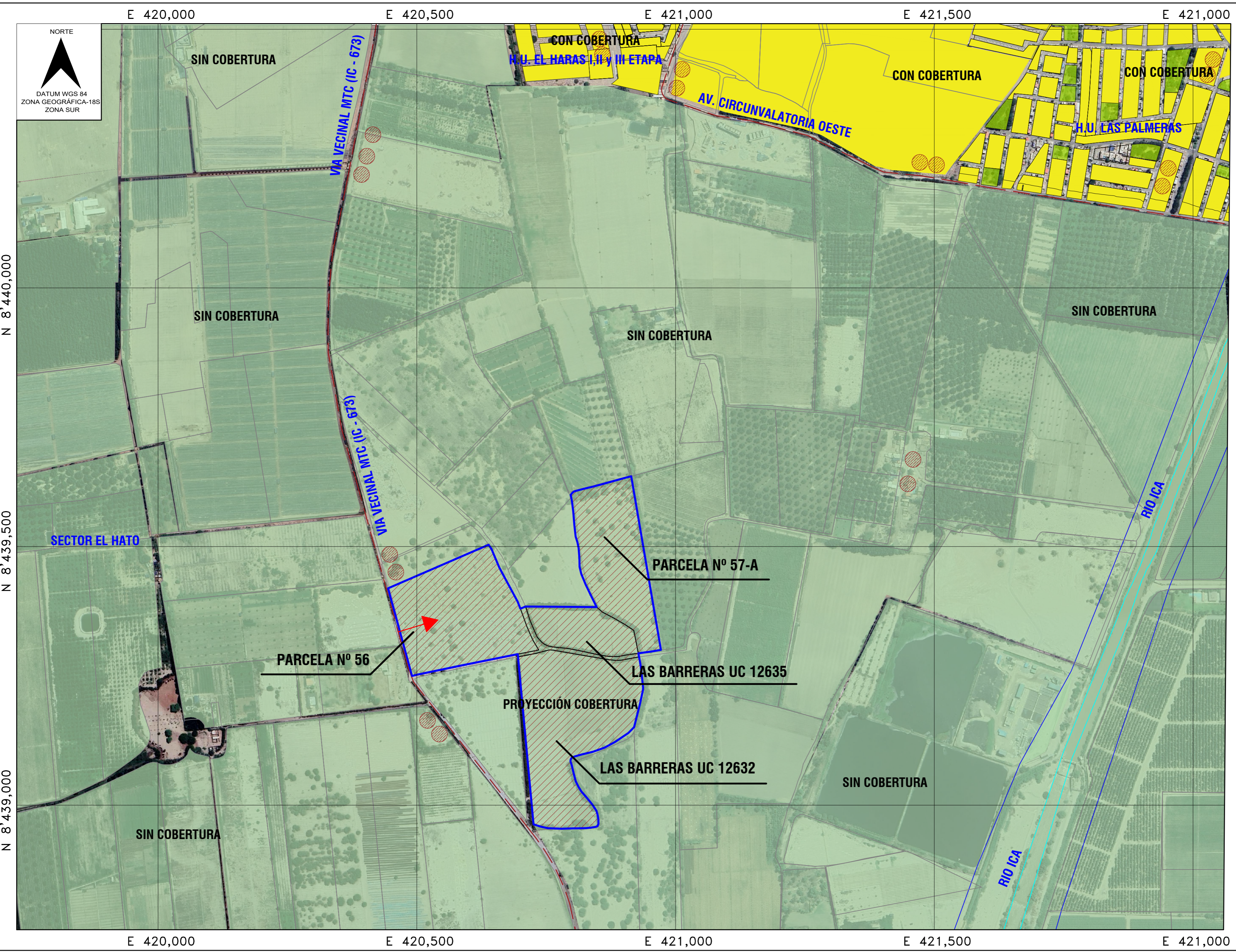
PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

SECTOR CRITICO DE RIESGO

**PI 11**

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA



E 420,000      E 420,500      E 421,000      E 421,500      E 421,000

N 8'440,000  
N 8'439,500  
N 8'439,000

E 420,000      E 420,500      E 421,000      E 421,500      E 421,000

NORTE  
DATUM WGS 84  
ZONA GEOGRÁFICA-18S  
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

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA Nº 57-A, UC 12642.	PARTIDA Nº 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA Nº 56, UC 067804	PARTIDA Nº 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA Nº 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA Nº 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

SERVICIOS DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS - ICA



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA Nº 57A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Distr.: ICA

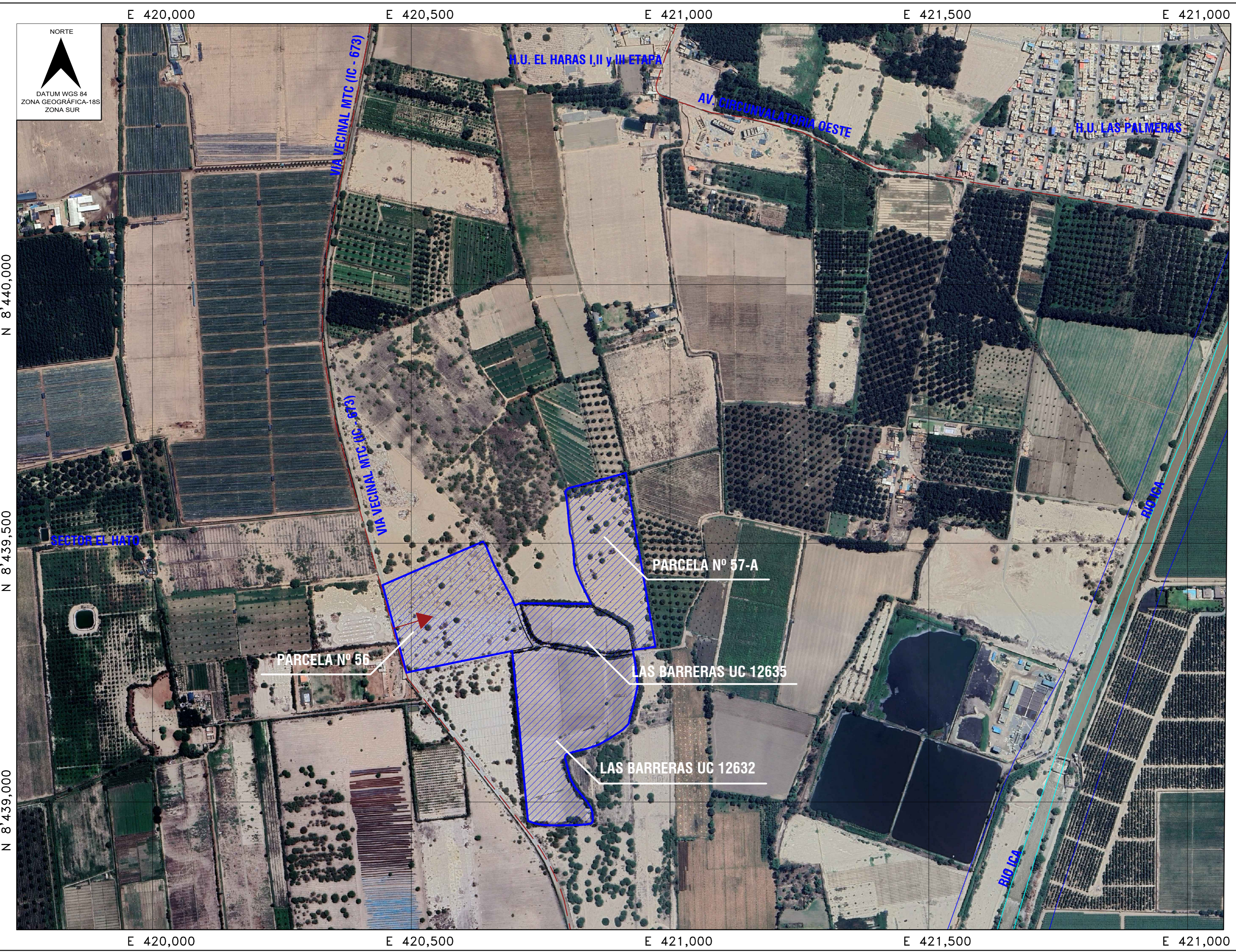
**SERVICIOS PÚBLICOS**      **PI 12**

FECHA: ABRIL2026      ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84

PLANOSERVICIOS PÚBLICOS  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO  
MARCO LEGAL:  
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI  
- DS. 022-2022-VIVIENDA



DATUM WGS 84

PLANO IMAGEN SATELITAL  
ESCALA 1/5,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

MARCO LEGAL:  
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI  
- DS. 022-2022-VIVIENDA

LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	RED VIAL	
DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA Nº 57-A, UC 12642.	PARTIDA Nº 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA Nº 56, UC 067804	PARTIDA Nº 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA Nº 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA Nº 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ TRANSPORTES SALVADOR SAC SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA		
PROYECTO: <b>PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN</b>		
UBICACION:		
PARCELA Nº 57A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
<b>IMAGEN SATELITAL</b>	<b>PI 13</b>	
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA	

E 418,000

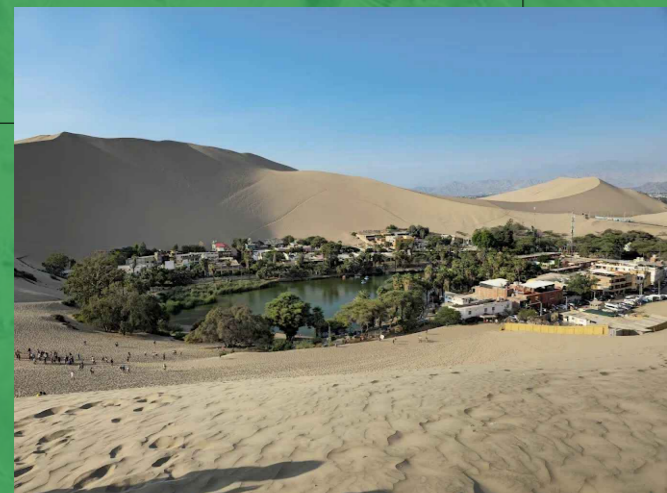
E 420,000

E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56  
ZONA GEOGRÁFICA-18L  
ZONA SUR



ACR - HUACACHINA

POLIGONO

ZONA ARQUEOLÓGICO TACARACA

E 418,000

E 420,000

E 422,000

E 424,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	ACR - HUACACHINA
	ZONAS ARQUEOLÓGICAS
	RADIO DE DISTANCIA

DETALLE DE PREDIO

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:

PLANEAMIENTO INTEGRAL  
Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56,  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635),  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

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

ZONAS  
ARQUEOLOGICAS  
Y RESERVA

PI  
14

FECHA:

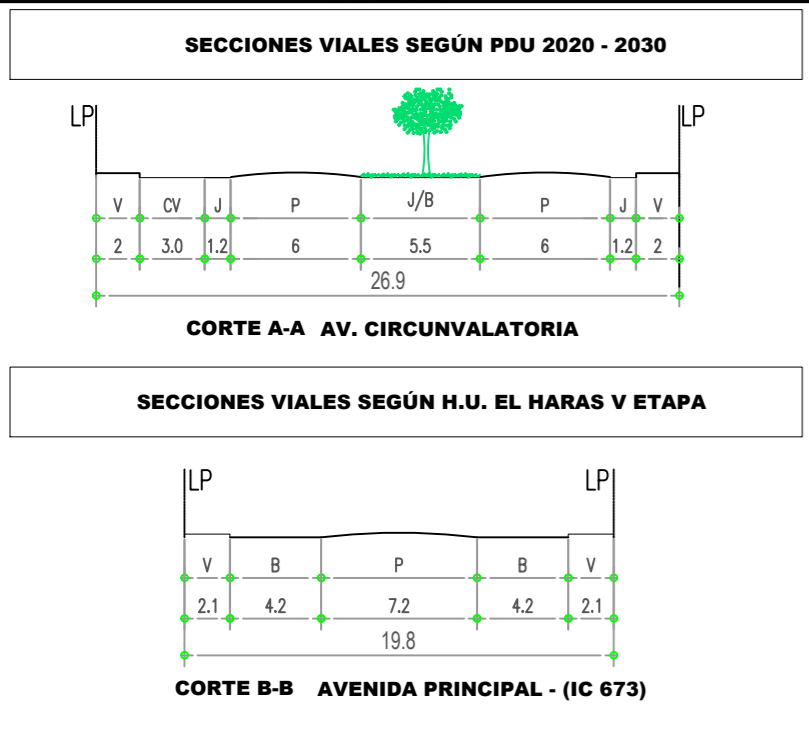
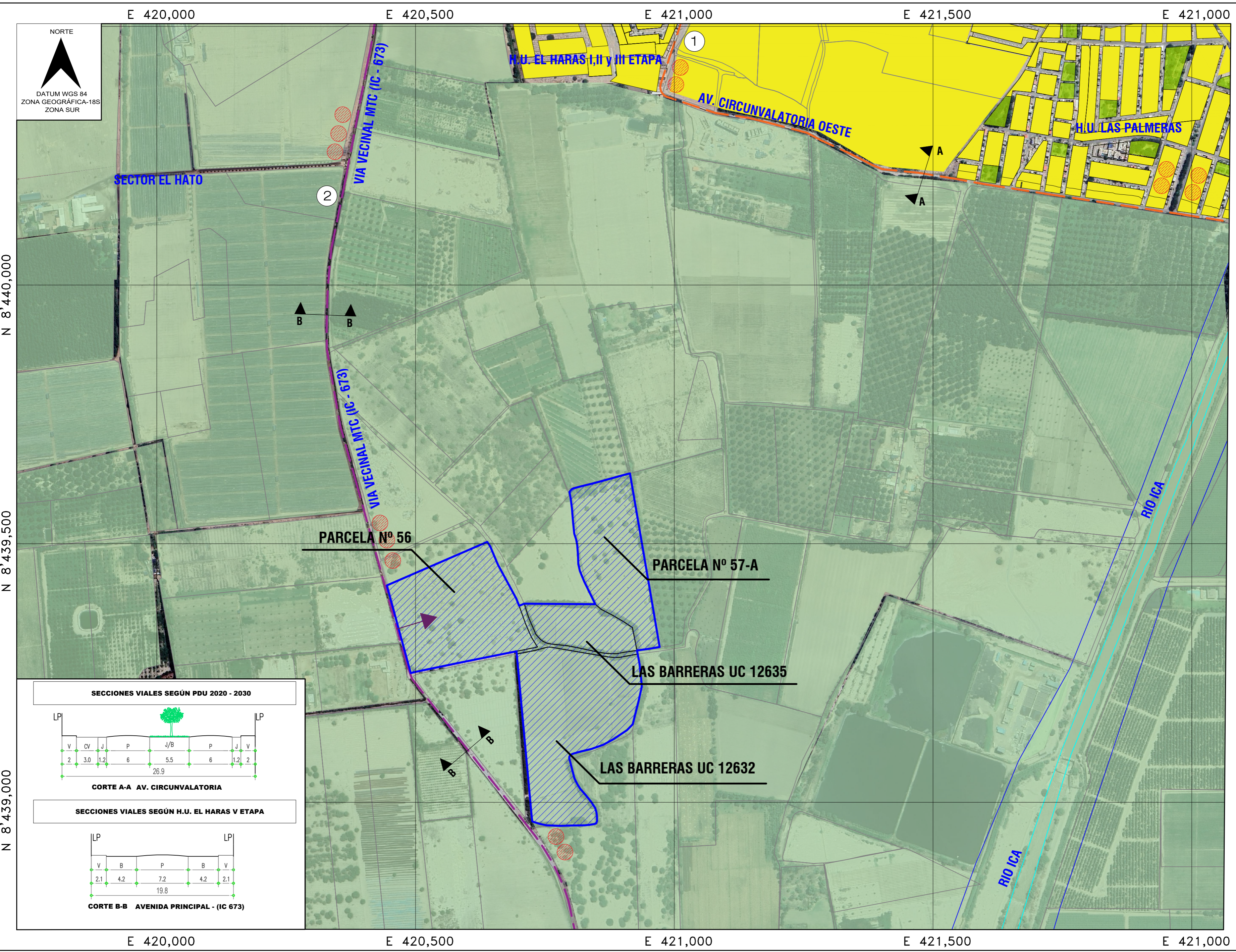
ABRIL2026

ESCALA:

INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO ZONAS ARQUEOLOGICAS Y RESERVA  
ESCALA 1/5,000



LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	AREA RURAL	
	AREA URBANA	
	VIA ARTERIAL	
	VIA COLECTORA	
	VIA LOCAL	
	PUNTOS DE PARADEROS	

DETALLE DE PREDIO		
VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA Nº 57-A, UC 12642.	PARTIDA Nº 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA Nº 56, UC 067804	PARTIDA Nº 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA Nº 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA Nº 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

VIA EN CONSOLIDACIÓN - IC 673

VIA EN CONSOLIDACIÓN - AV. GERONIMO DE CABRERA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:

PARCELA Nº 57A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

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

<b>VIAS Y TRANSPORTE</b>	<b>PI 15</b>
FECHA: ABRIL 2026	ESCALA: INDICADA

E 418,000

E 420,000

E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56  
ZONA GEOGRÁFICA-18L  
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	SALUD
	EDUCACIÓN

UBICACION      DISTANCIA

(A)	I.E. 22291 MARIA BOZA	2.0 KM
(B)	I.E. SAN IGNACIO SCHOOL	1.6 KM
(C)	UNIVERSIDAD SLGI.	3.5 KM
(D)	I.E. DE LA CRUZ	3.8 KM
(E)	I.E. TORIBIO POLO	3.6 KM
(1)	C.S. CACHICHE	1.8 KM
(2)	MODULO ATENCION RAPIDA - CACHICHE	1.8 KM
(3)	P.S. EL ARENAL	4.0 KM
(4)	C.S. LA PALMA	3.9 KM
(5)	HOSPITAL REGIONAL	4.9 KM
(6)	HOSPITAL SOCORRO	5.9 KM

DETALLE DE PREDIO

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:

**PLANEAMIENTO INTEGRAL  
Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:

PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56,  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635),  
PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).

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

**EQUIPAMIENTOS  
SALUD Y EDUCACION  
Y RESERVA**

**PI  
16**

FECHA:

ABRIL2026

ESCALA:

INDICADA

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

E 418,000

E 420,000

E 422,000

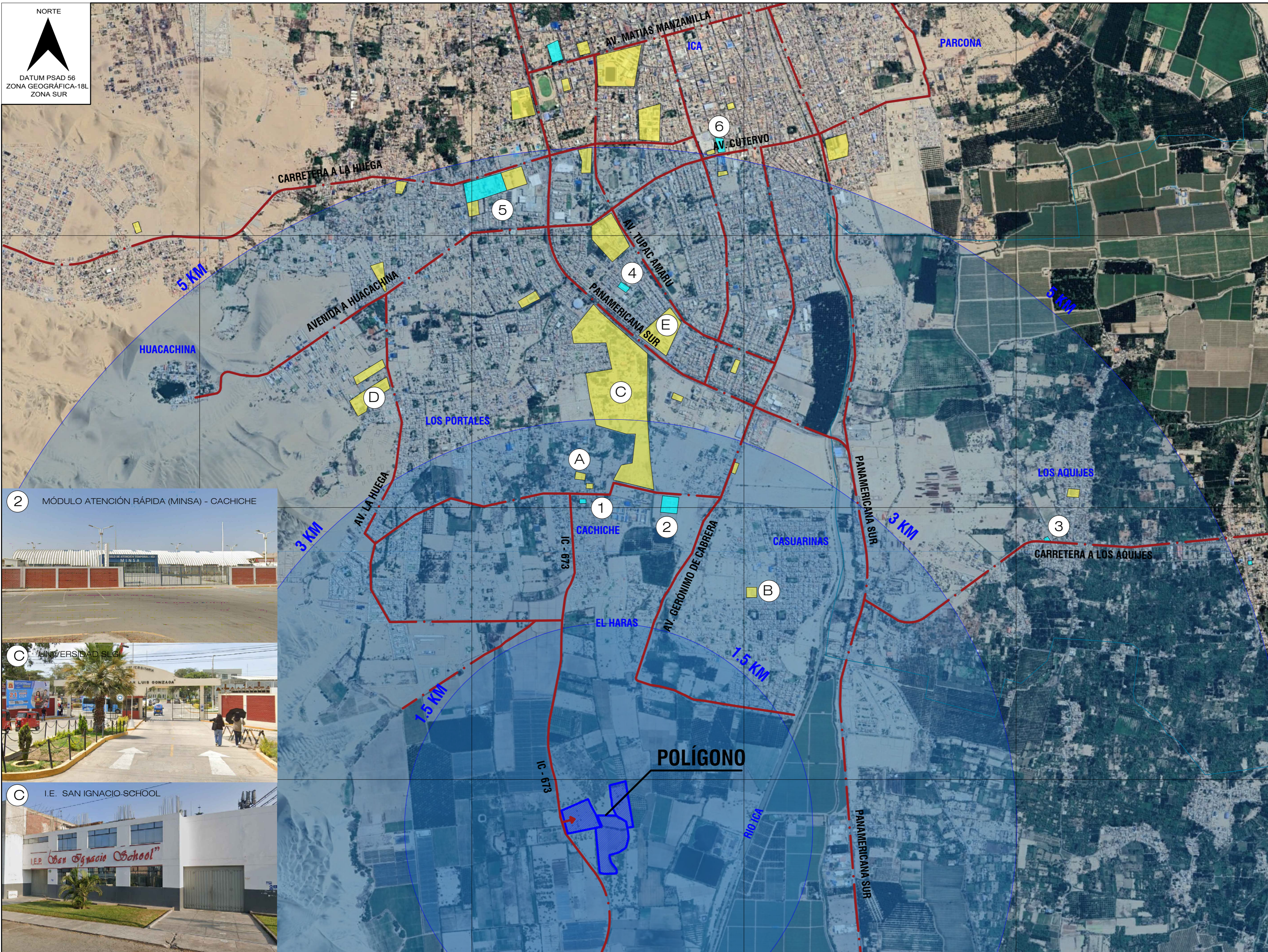
E 424,000

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTOS SALUD Y EDUCACIÓN  
ESCALA 1/20,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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



E 418,000

E 420,000

E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56  
ZONA GEOGRÁFICA-18L  
ZONA SUR

**LEYENDA**

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	RECREACION
	OTROS USOS

UBICACION      DISTANCIA

(A)	PENAL DE CACHICHE	2.4 KM
(B)	ALBERGUE INABIF	3.0 KM
(C)	CENTRO SOCIAL	4.1 KM
(D)	BOMBEROS	5.0 KM
(1)	PARQUES COLINDANTES	0.9 - 1.8 KM
(2)	COLISEO CERRADO ICA	3.9 KM
(3)	PARQUE SANTA ROSA DEL PALMAR	4.1 KM
(4)	ESTADIO EL ARENAL	4.3 KM
(5)	CAMPO FERIAL	4.9 KM

**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

<b>ÁREA TOTAL (INSCRITA)</b>	<b>15.5541 Has.</b>
<b>ÁREA TOTAL (GRÁFICA)</b>	<b>15.3854 Has.</b>

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
**SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ**  
**TRANSPORTES SALVADOR SAC**  
**SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA**

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION: PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

**EQUIPAMIENTOS OTROS USOS Y RECREACIÓN**

**PI 17**

FECHA: ABRIL2026      ESCALA: INDICADA

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

E 418,000

E 420,000

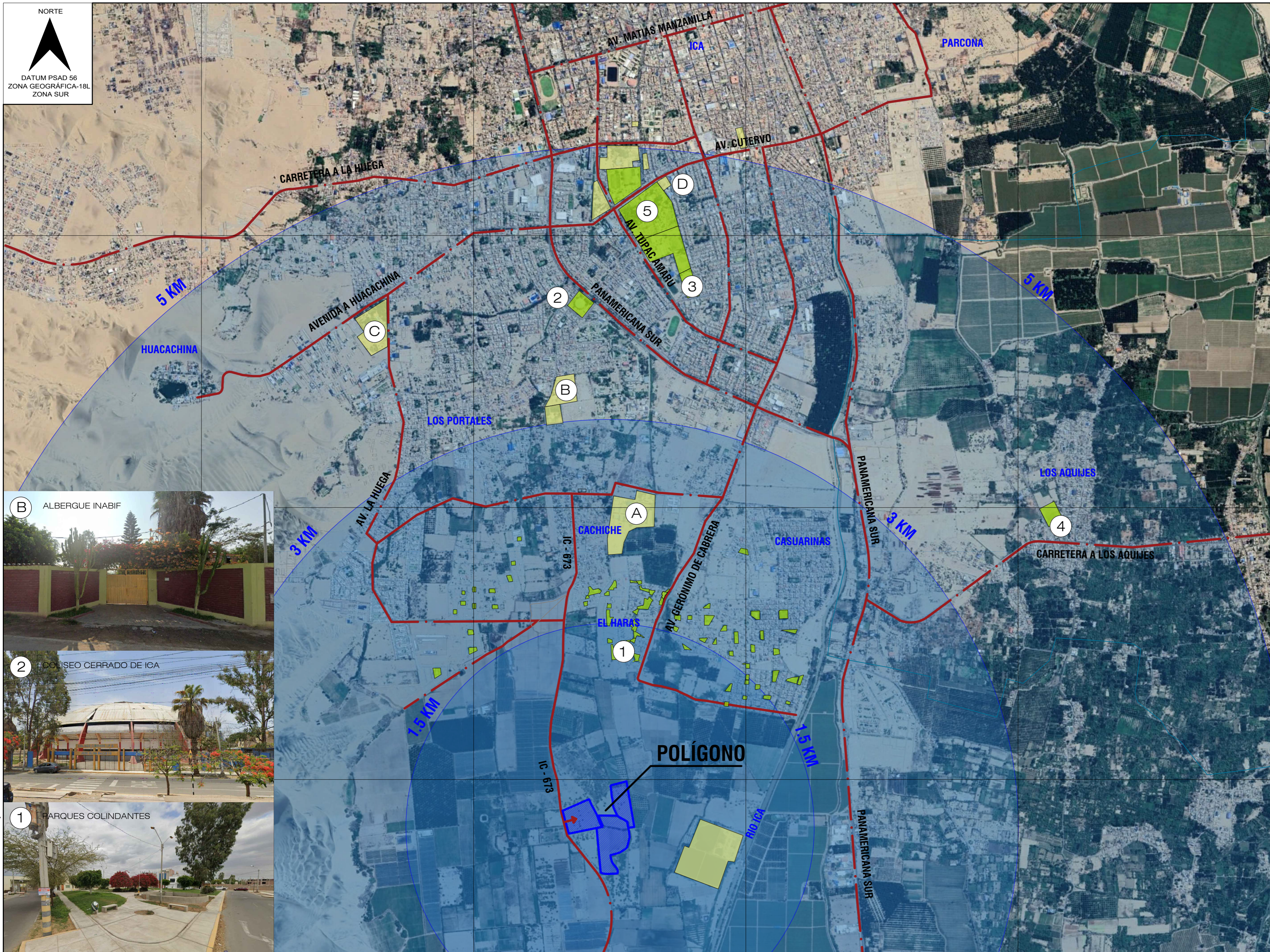
E 422,000

E 424,000

**DATUM PSAD 56**

**PLANO EQUIPAMIENTOS OTROS USOS Y RECREACION**  
**ESCALA 1/20,000**

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



E 418,000

E 420,000

E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56  
ZONA GEOGRÁFICA-18L  
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	COMERCIO

UBICACION      DISTANCIA

①	COMERCIO EL HARAS	2.3 KM
②	COMERCIO CASUARINAS	2.6 KM
③	COMERCIO PANAMERICANA	3.0 KM
④	COMERCIO LA HUEGA	3.0 KM
⑤	MERCADO SANTO DOMINGO	3.5 KM
⑥	COMERCIO SAN MARTIN	4.2 KM
⑦	MEGAPLAZA ICA	4.5 KM
⑧	COMERCIO CENTRO DE ICA	5.6 KM

DETALLE DE PREDIO

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ  
TRANSPORTES SALVADOR SAC  
SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION: PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

EQUIPAMIENTOS COMERCIO

PI 18

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

E 418,000

E 420,000

E 422,000

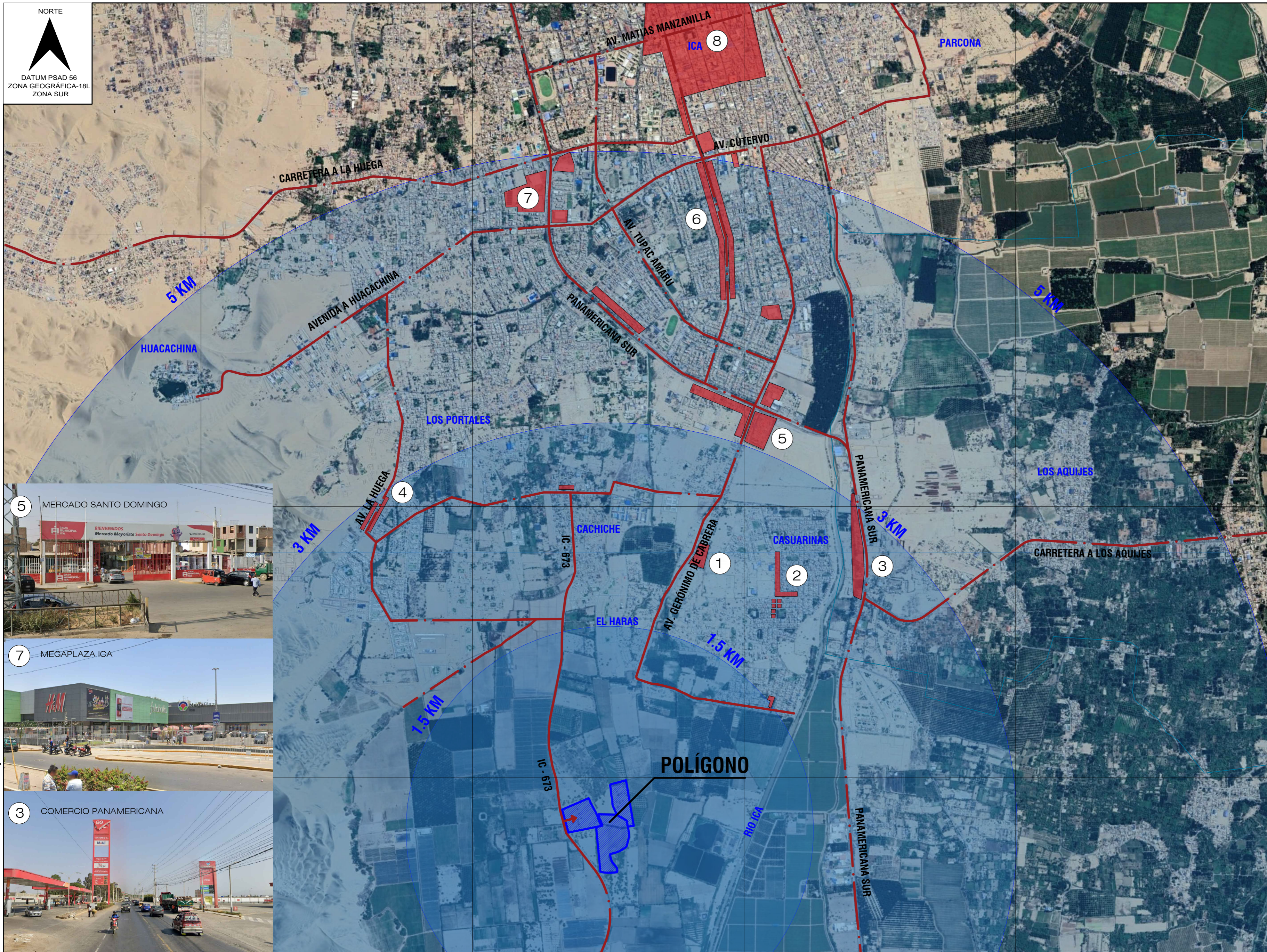
E 424,000

DATUM PSAD 56

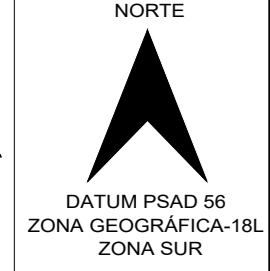
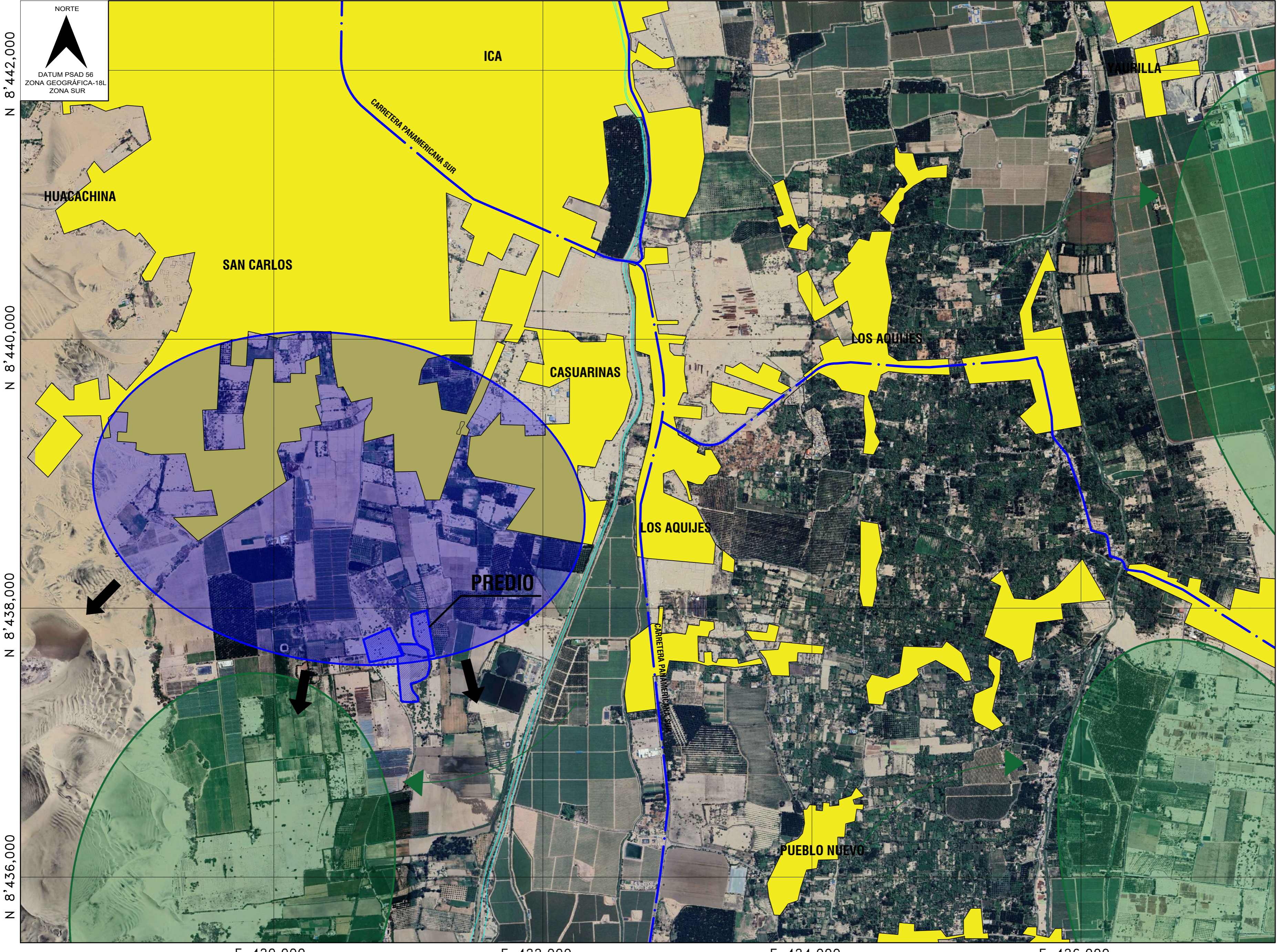
PLANO EQUIPAMIENTOS COMERCIO  
ESCALA 1/20,000

FUENTE:  
- PDU DIAGNÓSTICO

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



E 420,000 E 422,000 E 424,000 E 426,000



DATUM PSAD 56  
ZONA GEOGRÁFICA-18L  
ZONA SUR

N 8'442,000  
N 8'440,000  
N 8'438,000  
N 8'436,000

**LEYENDA**

- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
- SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
- TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
- TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
- POLIGONO DEL PREDIO

**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA Nº 57-A, UC 12642.	PARTIDA Nº 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA Nº 56, UC 067804	PARTIDA Nº 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA Nº 11017732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA Nº 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

<b>ÁREA TOTAL (INSCRITA)</b>	<b>15.5541 Has.</b>
<b>ÁREA TOTAL (GRÁFICA)</b>	<b>15.3854 Has.</b>

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
**SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ**  
**TRANSPORTES SALVADOR SAC**  
**SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA**

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

UBICACION:  
PARCELA Nº 57A, PARCELA Nº 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632),  
Depart.: ICA  
Prov.: ICA  
Distr.: ICA

**VISION Y MODELO DE DESARROLLO**

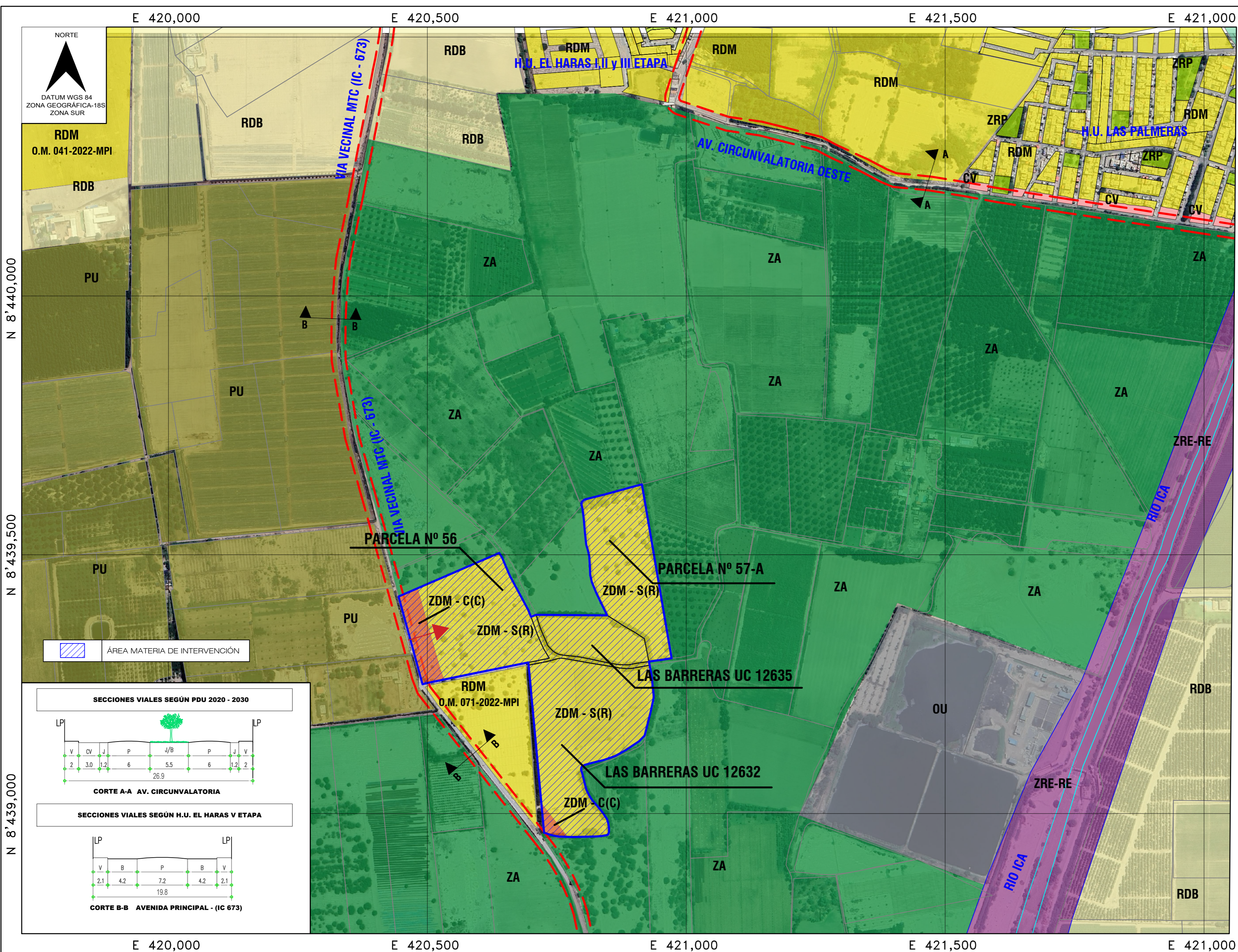
**PI 19**

FECHA: ABRIL 2026  
ESCALA: INDICADA

**DATUM PSAD 56**

**PLANO VISION Y MODELO DE DESARROLLO**  
**ESCALA 1/20,000**

MARCO LEGAL:  
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI  
- DS. 022-2022-VIVIENDA



**LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)**

<b>ZA</b>	ZONA AGRICOLA
<b>ZRE-RE</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
<b>ZRE-PA</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
<b>ZRP</b>	RECREACION PUBLICA
<b>RDB</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
<b>RDM</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
<b>PU</b>	PRE - URBANO
<b>CZ</b>	COMERCIO ZONAL
<b>CV</b>	COMERCIO VECINAL
<b>OU</b>	OTROS USOS
<b>E1</b>	EDUCACION BASICA

**LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)**

<b>ZDM-S(R)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

**CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA**

ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
<b>ZDM-S(R)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 145,292.09m2 (a) 94.44 %
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 8,561.65m2 (a),(b) 5.56 %

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b) dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

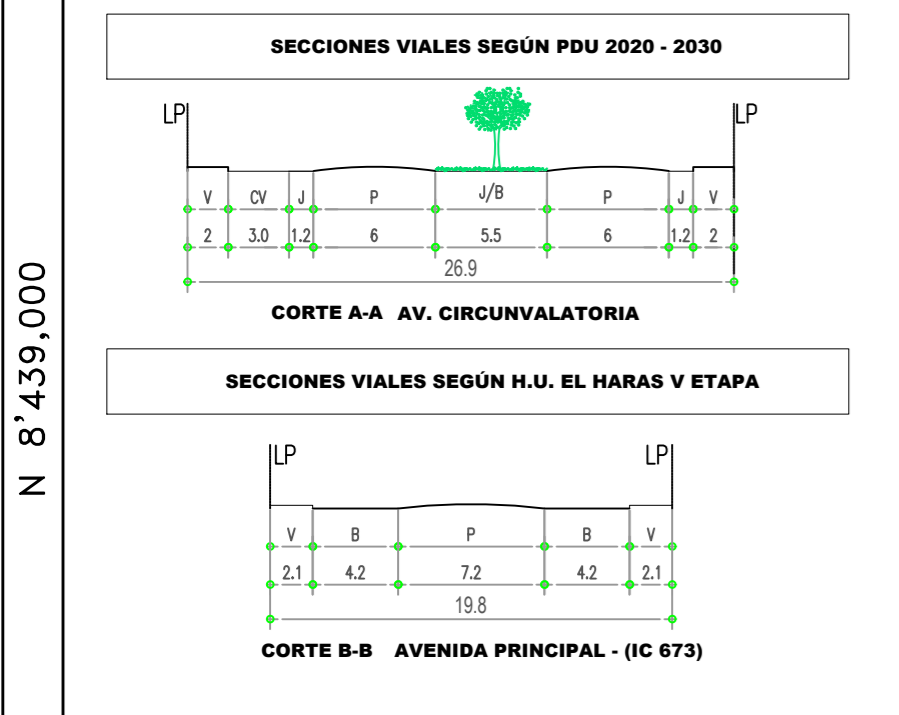
PROPIETARIOS:  
**SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ**  
**TRANSPORTES SALVADOR SAC**  
**SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA**

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACION DE ZONIFICACION**

UBICACION:  
 PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
 Depart.: ICA  
 Prov.: ICA  
 Distr.: ICA

**PLANEAMIENTO INTEGRAL** **PI 20**

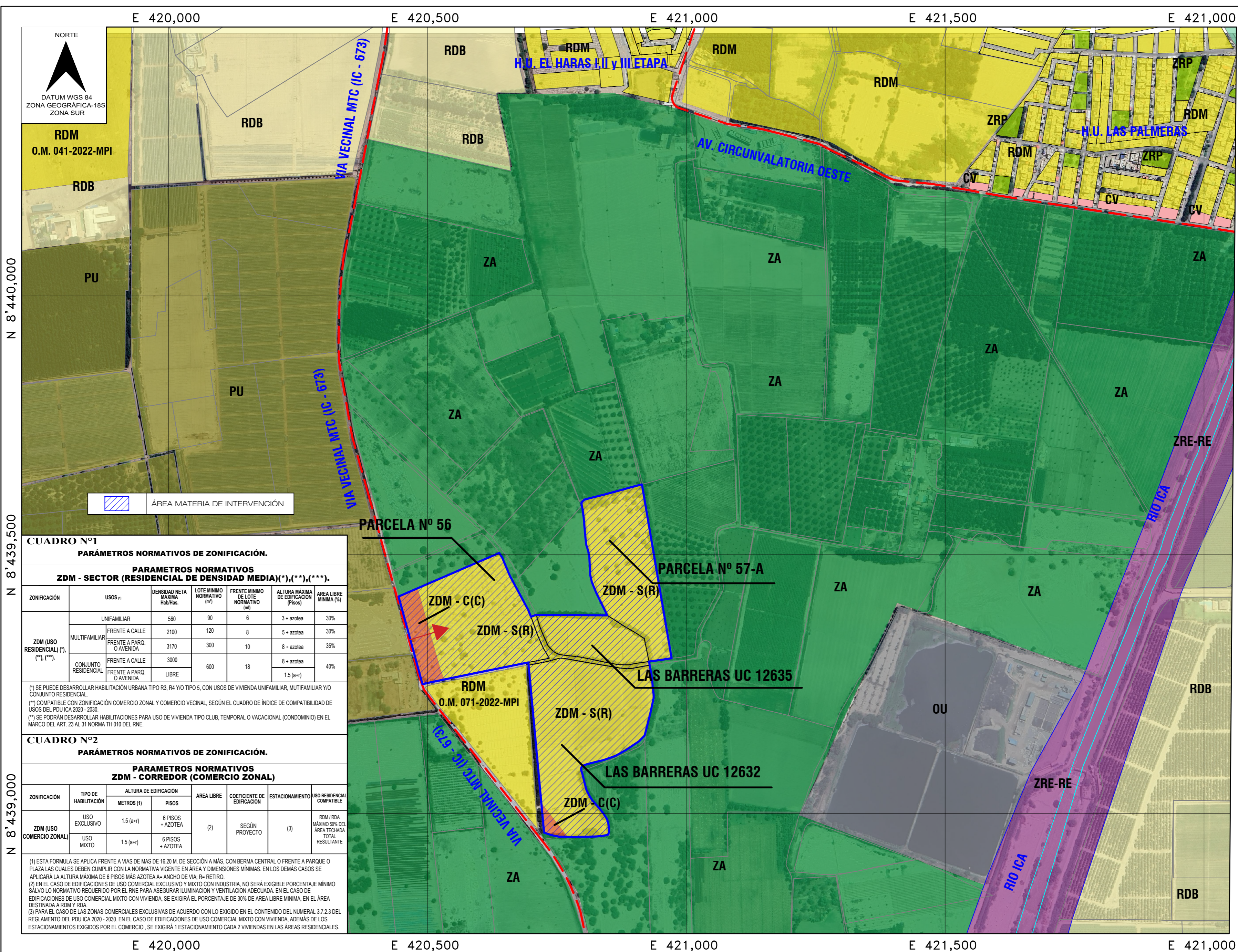
FECHA: ABRIL2026  
 ESCALA: INDICADA



**DATUM WGS 84**

**PLANO PLANEAMIENTO INTERGRAL**  
**ESCALA 1/5,000**

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



**LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)**

<b>ZA</b>	ZONA AGRICOLA
<b>ZRE-RE</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
<b>ZRE-PA</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
<b>ZRP</b>	RECREACION PUBLICA
<b>RDB</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
<b>RDM</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
<b>PU</b>	PRE - URBANO
<b>CZ</b>	COMERCIO ZONAL
<b>CV</b>	COMERCIO VECINAL
<b>OU</b>	OTROS USOS
<b>E1</b>	EDUCACION BASICA

**LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)**

<b>ZDM-S(R)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	15.5541 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	15.3854 Has.

**CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA**

ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
<b>ZDM-S(R)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 145,292.09m2 (a) 94.44 %
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 8,561.65m2 (a),(b) 5.56 %

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b) dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
**SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ**  
**TRANSPORTES SALVADOR SAC**  
**SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA**

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACION DE ZONIFICACION**

UBICACION:  
 PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
 Depart.: ICA  
 Distr.: ICA

**ZONIFICACION PROPUESTA**  
**PI 21**

FECHA: ABRIL2026  
 ESCALA: INDICADA

**CUADRO N°1**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.**

PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - SECTOR (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)(*),(**),(***),(****).						
ZONIFICACION	USOS (1)	DENSIDAD NETA MAXIMA Hab/Has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m²)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
ZDM (USO RESIDENCIAL) (*), (**), (***)	UNIFAMILIAR	560	90	6	3 + azotea	30%
	FRENTE A CALLE	2100	120	8	5 + azotea	30%
	FRENTE A PARQ. O AVENIDA	3170	300	10	8 + azotea	35%
CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE A CALLE	3000			8 + azotea	40%
	FRENTE A PARQ. O AVENIDA	LIBRE	600	18	1.5 (a+r)	

(\*) SE PUEDE DESARROLLAR HABILITACION URBANA TIPO R3, R4 Y/O TIPO 5, CON USOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MUTIFAMILIAR Y/O CONJUNTO RESIDENCIAL.  
 (\*\*) COMPATIBLE CON ZONIFICACION COMERCIO ZONAL Y COMERCIO VECINAL, SEGUN EL CUADRO DE INDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PDU ICA 2020 - 2030.  
 (\*\*\*) SE PODRAN DESARROLLAR HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL (CONDOMINIO) EN EL MARCO DEL ART. 23 AL 31 NORMA TH 010 DEL RNE.

**CUADRO N°2**  
**PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.**

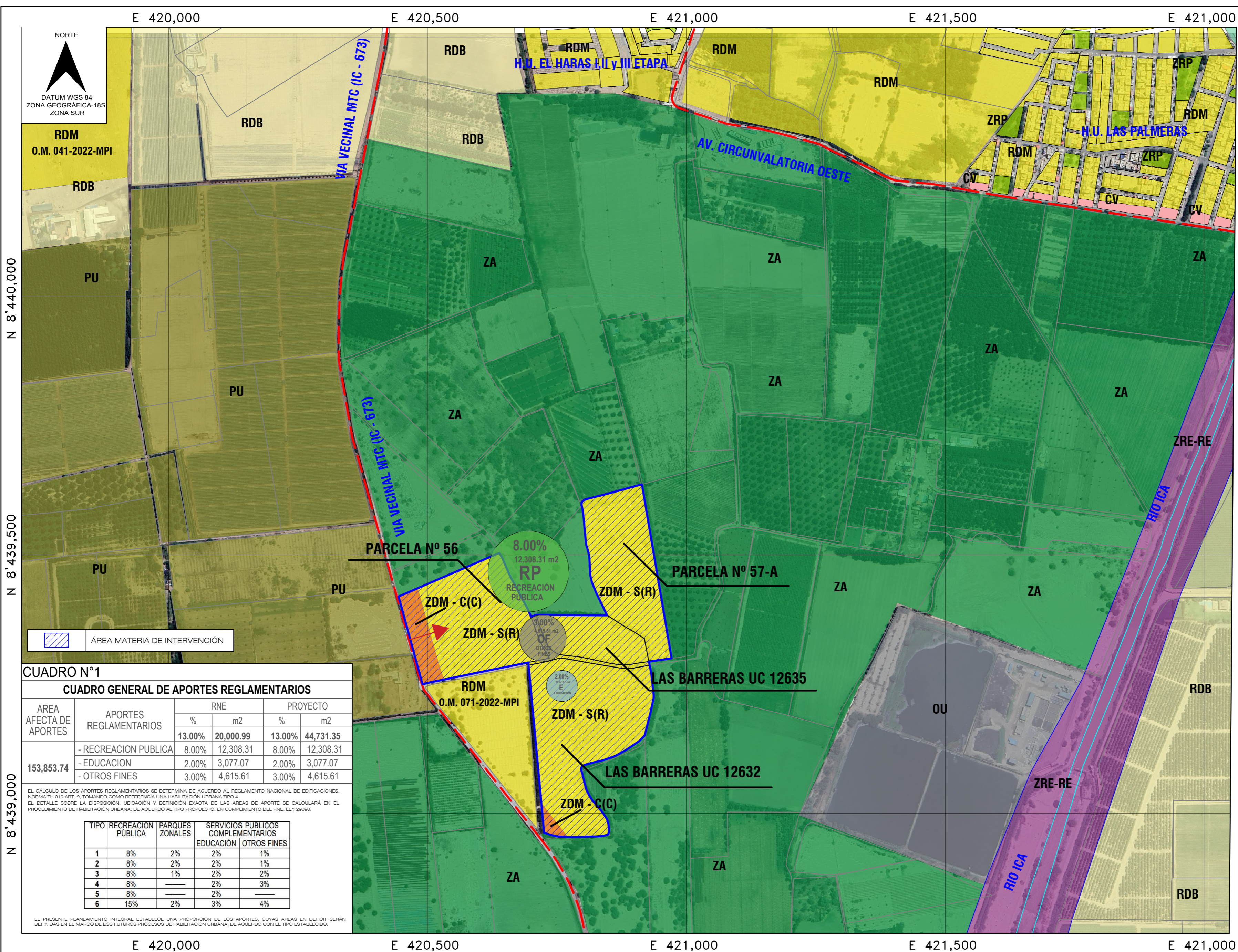
PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - CORREDOR (COMERCIO ZONAL)						
ZONIFICACION	TIPO DE HABILITACION	ALTURA DE EDIFICACION METROS (1)		AREA LIBRE	COEFICIENTE DE EDIFICACION	ESTACIONAMIENTO
ZDM (USO COMERCIO ZONAL)	USO EXCLUSIVO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA	(2)	SEGUN PROYECTO	(3)
	USO MIXTO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA			

(1) ESTA FORMULA SE APLICA FRENTE A VIAS DE MAS DE 16.20 M. DE SECCION A MAS, CON BERMA CENTRAL O FRENTE A PARQUE O PLAZA LAS CUALES DEBEN CUMPLIR CON LA NORMATIVA VIGENTE EN AREA Y DIMENSIONES MINIMAS. EN LOS DEMAS CASOS SE APLICARA LA ALTURA MAXIMA DE 6 PISOS MAS AZOTEA A= ANCHO DE VIA; R= RETIRO.  
 (2) EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL EXCLUSIVO Y MIXTO CON INDUSTRIA, NO SERA EXIGIBLE PORCENTAJE MINIMO SALVO LO NORMATIVO REQUERIDO POR EL RNE PARA ASEGURAR ILUMINACION Y VENTILACION ADECUADA. EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL MIXTO CON VIVIENDA, SE EXIGIRA EL PORCENTAJE DE 30% DE AREA LIBRE MINIMA. EN EL AREA DESTINADA A RDM Y RDA.  
 (3) PARA EL CASO DE LAS ZONAS COMERCIALES EXCLUSIVAS DE ACUERDO CON LO EXIGIDO EN EL CONTENIDO DEL NUMERAL 3.7.2.3 DEL REGLAMENTO DEL PDU ICA 2020 - 2030. EN EL CASO DE EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL MIXTO CON VIVIENDA, ADEMAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS POR EL COMERCIO, SE EXIGIRA 1 ESTACIONAMIENTO CADA 2 VIVIENDAS EN LAS AREAS RESIDENCIALES.

DATUM WGS 84

**PLANO ZONIFICACION PROPUESTA**  
**ESCALA 1/5,000**

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



**LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)**

<b>ZA</b>	ZONA AGRICOLA
<b>ZRE-RE</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
<b>ZRE-PA</b>	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
<b>ZRP</b>	RECREACION PUBLICA
<b>RDB</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
<b>RDM</b>	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
<b>PU</b>	PRE - URBANO
<b>CZ</b>	COMERCIO ZONAL
<b>CV</b>	COMERCIO VECINAL
<b>OU</b>	OTROS USOS
<b>E1</b>	EDUCACION BASICA

**LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)**

<b>ZDM-S(R)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

**DETALLE DE PREDIO**

VALLE DE ICA, CASERIO EL ROSARIO, PARCELA N° 57-A, UC 12642.	PARTIDA N° 11019182	ÁREA INSCRITA: 3.5005 Has.
SECTOR CACHICHE, PREDIO POTRERO, PARCELA N° 56, UC 067804	PARTIDA N° 11013849	ÁREA INSCRITA: 4.5770 Has.
SECTOR CACHICHE PREDIO LAS BARRERAS, UC 12635	PARTIDA N° 11107732	ÁREA GRÁFICA: 1.5192 Has.
CASERIO DE CACHICHE, LAS BARRERAS, UC 12632	PARTIDA N° 11028477	ÁREA INSCRITA: 5.9574 Has.

**CUADRO RESUMEN DE AREAS**

<b>ÁREA TOTAL (INSCRITA)</b>	15.5541 Has.
<b>ÁREA TOTAL (GRÁFICA)</b>	15.3854 Has.

**CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA**

ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
<b>ZDM-S(R)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 145,292.09m2 (a) 94.44 %
<b>ZDM-C(C)</b>	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 8,561.65m2 (a),(b) 5.56 %

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b) dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:  
**SRA. MARION VELASQUEZ GRANDEZ**  
**TRANSPORTES SALVADOR SAC**  
**SRA. BERTHA TIJERO VDA DE NEYRA**

PROYECTO:  
**PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACION DE ZONIFICACION**

UBICACION:  
 PARCELA N° 57A, PARCELA N° 56, PREDIO LAS BARRERAS (UC 12635), PREDIO LAS BARRERAS (UC 12632).  
 Depart.: ICA  
 Prov.: ICA  
 Distr.: ICA

**EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS**  
**PI 22**

FECHA: ABRIL2026  
 ESCALA: INDICADA

**CUADRO N°1**

**CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS**

AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
		13.00%	20,000.99	13.00%	44,731.35
153,853.74	- RECREACION PUBLICA	8.00%	12,308.31	8.00%	12,308.31
	- EDUCACION	2.00%	3,077.07	2.00%	3,077.07
	- OTROS FINES	3.00%	4,615.61	3.00%	4,615.61

EL CÁLCULO DE LOS APORTES REGLAMENTARIOS SE DETERMINA DE ACUERDO AL REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES, NORMA T4 010 ART. 9, TOMANDO COMO REFERENCIA UNA HABILITACION URBANA TIPO 4. EL DETALLE SOBRE LA DISPOSICION, UBICACION Y DEFINICION EXACTA DE LAS AREAS DE APORTE SE CALCULARA EN EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACION URBANA, DE ACUERDO AL TIPO PROPUESTO, EN CUMPLIMIENTO DEL RNE, LEY 29090.

TIPO	RECREACION PUBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACION	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	—	2%	3%
5	8%	—	2%	—
6	15%	2%	3%	4%

EL PRESENTE PLANEAMIENTO INTEGRAL ESTABLECE UNA PROPORCION DE LOS APORTES, CUYAS AREAS EN DEFICIT SERAN DEFINIDAS EN EL MARCO DE LOS FUTUROS PROCESOS DE HABILITACION URBANA, DE ACUERDO CON EL TIPO ESTABLECIDO.

**DATUM WGS 84**

**PLANO EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS**  
**ESCALA 1/5,000**

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