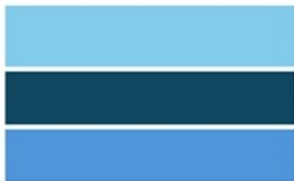


URBE
Studio
Perú



Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

MEMORIA DESCRIPTIVA

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ICA, 2025

INTRODUCCION:

El crecimiento acelerado de la ciudad de Ica, ha generado una excesiva demanda de espacios urbanos para fines habitacionales y sus servicios complementarios. este proceso tiende a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial, llegando a saturar las áreas centrales y originando asentamientos informales con poblaciones de bajos recursos, con edificaciones clandestinas en terrenos no habitados.

La necesidad de espacio vital, las falsas ideas del asentamiento ventajoso central; la falta de comunicación entre gobiernos y la ciudadanía. La ineficacia de la normatividad generalmente encarpetada, ha traído también como consecuencia el tráfico de tierras, altísimos costos de suelo; la aparición de asentamientos informales, los problemas de tránsito y transporte que cada día van agudizando en la relación directa al crecimiento poblacional con resultados inmediatos en términos de conflictos urbanísticos tales como congestión vehicular, inadecuado uso de vías, etc.

El objetivo de la presente propuesta es agrupar los criterios técnicos de diseño urbano para esquematizar el ordenamiento físico-espacial para determinar las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que este tenga una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente.

El predio de análisis se encuentra en una zona considerada como ZRE_PA (Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola) y ZDB (Zona urbana de Densidad Baja), según el **PDU ICA 2020-2030 (Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica)** y sus alrededores corresponden a Zonas urbanas de densidad Baja y Media, es así que resulta importante planificar el área de tal manera que logre una buena estructura funcional, clara y eficiente con espacios definidos según reglamentación urbanística, un orden, una identidad y un rol importante de consolidación, para lo cual se ha elaborado el presente Documento Sustentatorio.



INDICE

TITULO I : Objetivos, estrategias y necesidad del Plan Específico y Modificación de Zonificación Específica.

TITULO II : Antecedentes

TITULO III : Generalidades de la zona de estudio

TITULO IV : Marco normativo

TITULO V : Delimitación del ámbito de intervención

TITULO VI : Situación actual del predio y su entorno

TITULO VII : Análisis de riesgo de desastre

TITULO VIII : Aspectos técnicos en el ámbito de intervención

TITULO IX : Propuesta de Plan Específico y Modificación de Zonificación Específica.

TITULO X : Conclusiones

ANEXOS



I. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA.

1.1. Objetivos del PE y Modificación de Zonificación

La Modificación de Zonificación, tiene como objetivo principal la elaboración del Expediente Técnico de Sustentación para el desarrollo urbano del Predio UC. 13697, Partida N°11007060, denominado predio "Planta desmontadora peruana S.A", ubicado en el sector Garganto Panamericana – Distrito de Los Aquijes, provincia y departamento de Ica, con una superficie de 13974.66 m² (1.39 ha) y un perímetro de 507.03 ml.

El Plan Específico y Modificación de Zonificación Específica, busca formalizar el uso industrial del predio, mediante la asignación de una zonificación adecuada, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA y D.S N° 022-2016-VIVIENDA.

Adicionalmente, se propone consolidar un proyecto que integre criterios de sostenibilidad urbana y arquitectónica, asegurando una ocupación responsable del suelo que no genere impactos negativos en el entorno inmediato, sino que favorezca una convivencia armónica y funcional con el entorno existente.

1.2. Estrategias del PE y Modificación de Zonificación Específica

Para alcanzar los objetivos planteados, se establecen las siguientes estrategias:

- Desarrollar un proyecto de habilitación urbana con fines de vivienda, estructurado conforme a las unidades de acondicionamiento territorial definidas por la normativa nacional.
- Alinear el diseño urbano con lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el sistema vial normativo, y las pautas del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA.
- Implementar infraestructura urbana básica y complementaria, que garantice la adecuada provisión de servicios públicos, movilidad, accesibilidad, y espacios públicos de calidad.
- Integrar el predio a la estructura vial existente, consolidando su conexión con el entorno urbano inmediato y facilitando el desarrollo de actividades residenciales y de servicios, de manera que no se afecte negativamente el funcionamiento urbano actual.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, como la eficiencia energética, gestión de recursos hídricos, vegetación urbana, y resiliencia climática, orientando el diseño urbano hacia un modelo equilibrado y resiliente.



1.3. Necesidad del PE y Modificación de Zonificación Específica

Si bien el predio en cuestión se encuentra considerado en el instrumento de planificación urbana vigente (PDU), su uso actual responde principalmente al sector industrial. En consecuencia, resulta indispensable la aplicación de dos instrumentos de gestión territorial:

- Plan Específico, debido a que una parte del lote se ubica en un área de Reglamentación Especial de Recuperación.
- Modificación de Zonificación, dado que otra porción del predio corresponde a una zona con clasificación de "Urbana de Densidad Baja", la cual no resulta compatible con el proyecto propuesto.

En este contexto, la formulación conjunta de dichos instrumentos resulta esencial para garantizar la integración del predio a la trama urbana, permitiendo:

- Formalizar la asignación de uso urbano y la zonificación habilitante para fines habitacionales, en estricto cumplimiento del marco legal y técnico establecido por el Estado.
- Atender la creciente demanda habitacional en la zona, poniendo a disposición suelo urbano planificado bajo criterios de seguridad, sostenibilidad y funcionalidad.
- Prevenir la expansión informal o desordenada del suelo urbano, mediante una intervención planificada, legalmente sustentada y alineada con los instrumentos de gestión territorial vigentes.
- Fortalecer la articulación del territorio, a partir de una propuesta que reconoce el crecimiento urbano actual, promueve la consolidación de la red vial y asegura el acceso a equipamiento urbano básico.



II. ANTECEDENTES

2.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : LOS AQUIJES
 PREDIO : UC 13697
 PERIMETRO : 507.03 ml
 HAS : 1.3975 has

El predio objeto del presente Plan Específico y Modificación de Zonificación, se encuentra ubicado en el distrito de Los Aquijes, perteneciente a la provincia y departamento de Ica, en la región homónima. Su localización estratégica dentro del territorio regional responde a una lógica de expansión urbana en zonas de crecimiento progresivo y demanda habitacional sostenida.

El acceso al predio se realiza mediante la Av. Panamericana Sur, una vía principal de conectividad nacional. Desde esta carretera, se toma el desvío hacia el pasaje que conecta con el predio, que permite la vinculación directa con el área de intervención. Esta ruta garantiza una adecuada conectividad con la ciudad, así como con otros centros poblados cercanos.

El predio consta de un polígono denominado UC.13697 es de **13,974 m² (1,3975 ha)** con un perímetro de **507.03 ml**.

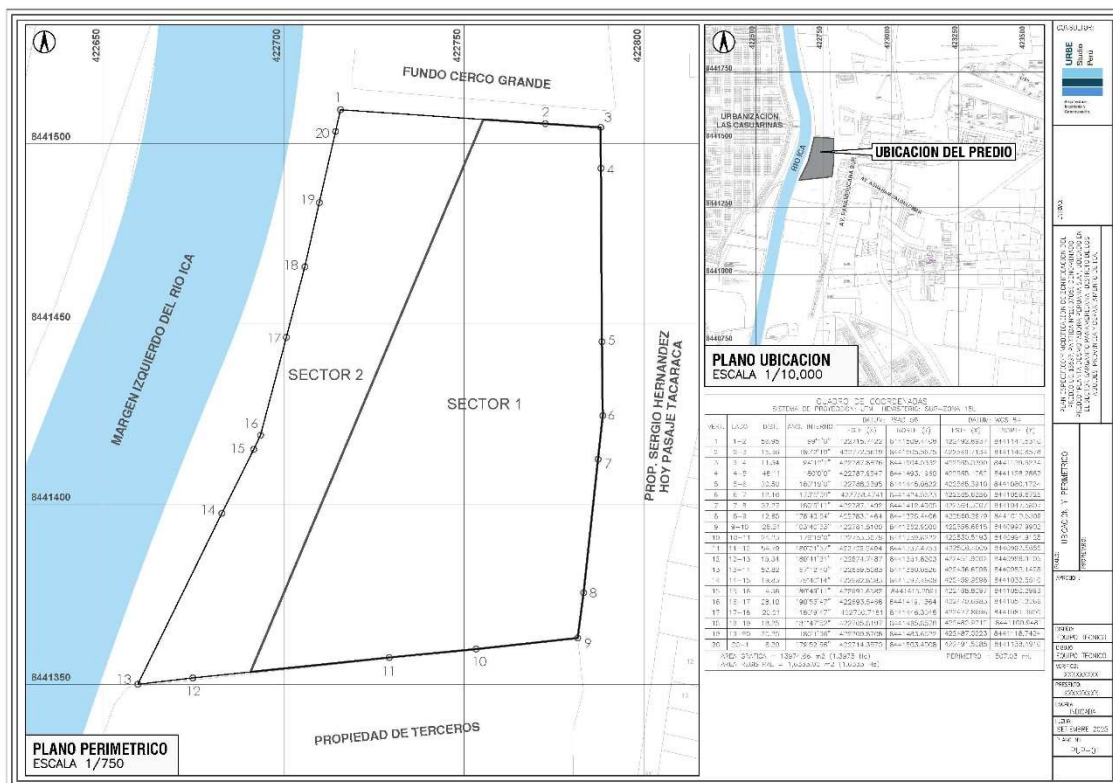


IMAGEN 01: PLANO DE UBICACION



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

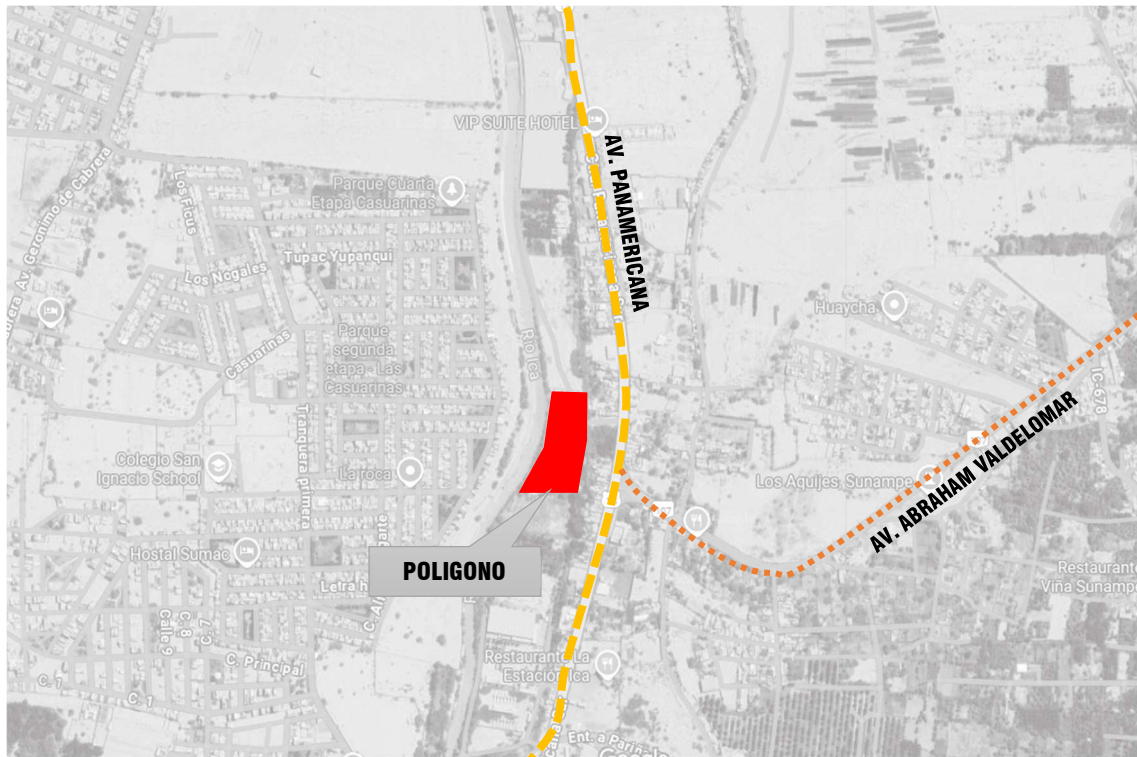


IMAGEN 02: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANANTE
ARQUITECTO
CAP-18412

III. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO

3.1. LOCALIZACIÓN

La región Ica está situada en la parte central y occidental del territorio peruano, entre las coordenadas 12°57'42" y 15°25'13" de latitud sur y 76°23'48" y 74°38'41" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Posee una superficie de 21,327.83 km², equivalente al 1.7% del territorio nacional, en el que reside el 2.6% de la población del país. Esta superficie incluye 22.32 km² que es el área que tienen en conjunto las 17 islas existentes frente a sus costas. El 89% de la superficie regional está ubicado en la costa y el 11% en la sierra. La provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km². La altura de la región Ica oscila entre el nivel del mar y los 3,796 msnm en el distrito de San Pedro de Huacarpansa, provincia de Chincha. El 89% de su área departamental corresponde a la costa y el 11% a la sierra. Tiene como límites políticos: por el norte con Lima, por el este con Huancavelica y Ayacucho, por el sur con Arequipa y por el oeste con el Océano Pacífico.



IMAGEN 03: MAPA POLITICO DE LA REGION ICA



3.2. DIVISION POLITICA

La región Ica está conformada por 5 provincias y 43 distritos (Ver Cuadro N° 2.1.2-1 y Lámina N° 01). Su capital, la ciudad de Ica, ubicada en el distrito y provincia del mismo nombre, está ubicada en la zona central del territorio departamental, a 306 km al sur de Lima.

La Provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km², incluidos los 0.20 km² de superficie insular, y cuenta con una población estimada al año 2003 en 309,034 habitantes. Tiene como una de sus principales unidades ecológicas, el valle del río Ica, en que se ubican 13 de sus 14 capitales de distritos.

PROV.	ICA	CHINCHA	PISCO	PALPA	NASCA
DIST.	ICA LA TINGUÑA LOS AQUIJES OCUCAJE PACHACUTEC PARCONA PUEBLO NUEVO SALAS SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS SAN JUAN BAUTISTA SANTIAGO SUBTANJALLA TATE YAUCA DEL ROSARIO	CHINCHA ALTA ALTO LARÁN CHAVÍN CHINCHA BAJA EL CARMEN GROCIO PRADO PUEBLO NUEVO SAN JUAN DE YANAC SAN PEDRO DE HUACARPANA SUNAMPE TAMBO DE MORA	PISCO HUÁNCAMO HUMAY INDEPENDENCIA PARACAS SAN ANDRÉS SAN CLEMENTE TUPAC AMARU INCA	PALPA LLIPATA RIO GRANDE SANTA CRUZ TIBILLO	NASCA CHANGUILLO EL INGENIO MARCONA VISTA ALEGRE
TOTAL: 43	14	11	08	05	05

Fuente: INEI

IMAGEN D4: DATOS DEL INEI

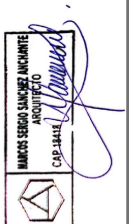
3.3. CLIMA.

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

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

El clima andino es templado cálido en la zona Yunga, templado seco en la quechua y templado frío en la Suni.

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



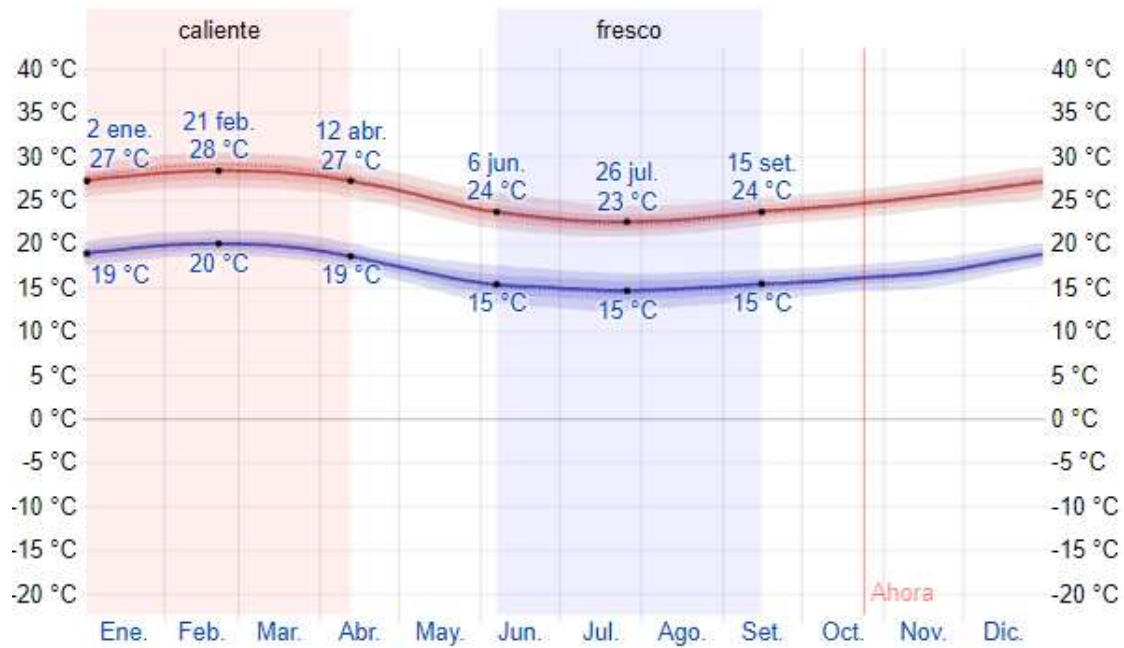
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

de las calles u otros factores. La evaporación es mayor en los meses de verano que en los de invierno, pero sus valores no son muy elevados, por lo que no son muy perjudiciales para la vegetación.

• **TEMPERATURA**

La temporada templada dura 3.3 meses, del 2 de enero al 12 de abril, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C.

La temporada fresca dura 3.3 meses, del 6 de junio al 15 de setiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C.



La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diaria con las bandas de los percentiles 25º a 75º, y 10º a 90º. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

IMAGEN 05: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA

Promedio	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Alto	28 °C	28 °C	28 °C	27 °C	25 °C	23 °C	23 °C	23 °C	24 °C	25 °C	25 °C	27 °C
Temp.	23 °C	24 °C	23 °C	22 °C	20 °C	19 °C	18 °C	19 °C	19 °C	20 °C	21 °C	22 °C
Bajo	19 °C	20 °C	20 °C	18 °C	16 °C	15 °C	15 °C	15 °C	15 °C	16 °C	17 °C	18 °C

IMAGEN 06: TABLA DE TEMPERATURA MAXIMA Y MINIMA

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

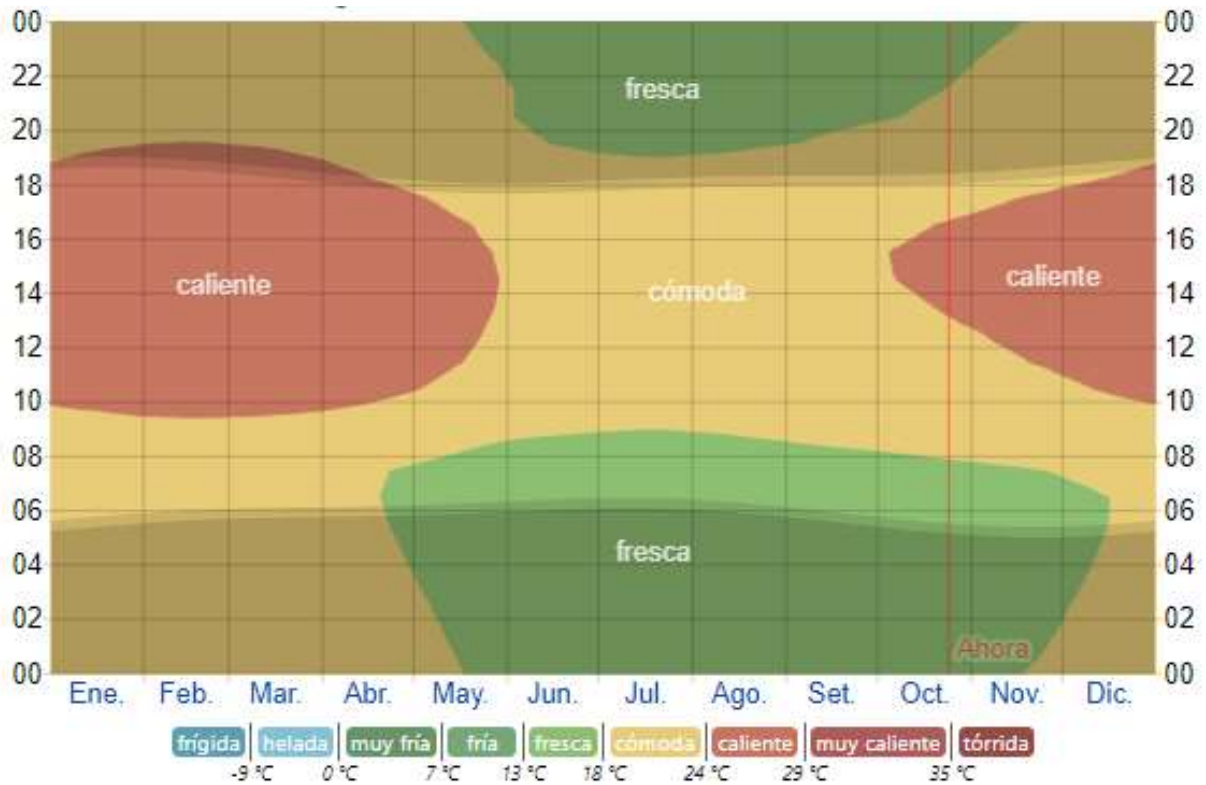


PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

• **NUBOSIDAD**

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

La parte más despejada del año en Ica comienza aproximadamente el 14 de abril; dura 6.2 meses y se termina aproximadamente el 22 de octubre.



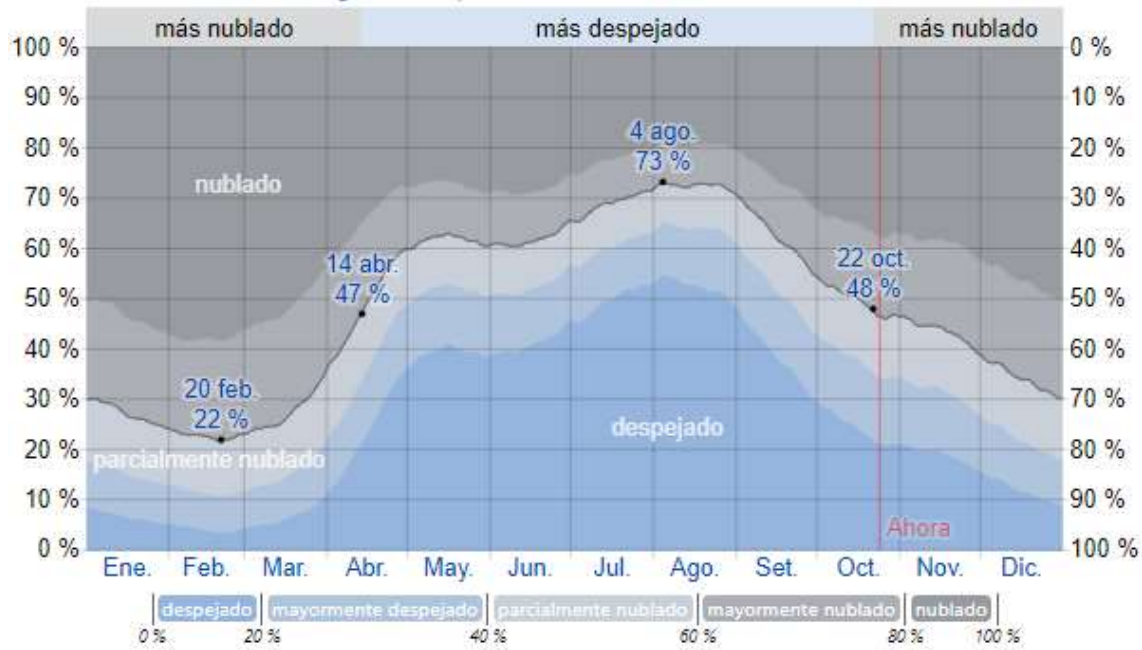
La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil.

IMAGEN 07: GRAFICO DE NUBOSIDAD

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 22 de octubre; dura 5.8 meses y se termina aproximadamente el 14 de abril.

MARCO SERGIO SANCHEZ INCLINANTE
ARQUITECTO
CAP. 14412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



El porcentaje de tiempo pasado en cada banda de cobertura de nubes, categorizado según el porcentaje del cielo cubierto de nubes.

Fracción	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Más nublado	73 %	77 %	72 %	50 %	38 %	38 %	31 %	28 %	38 %	51 %	57 %	66 %
Más claro	27 %	23 %	28 %	50 %	62 %	62 %	69 %	72 %	62 %	49 %	43 %	34 %

IMAGEN 08: GRAFICO DE NUBOSIDAD

• **PRECIPITACIÓN**

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

Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen *solo lluvia*, *solamente nieve* o una *combinación* de las dos. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es *solo lluvia*, con una probabilidad máxima del 3 % el 13 de febrero.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

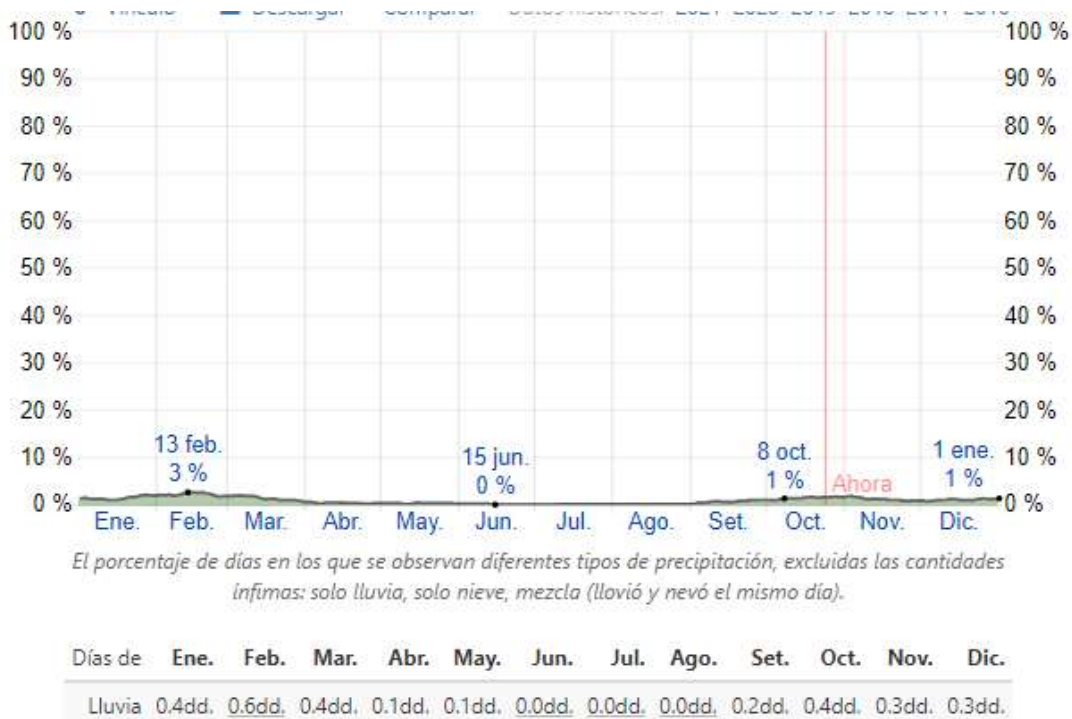


IMAGEN 09: GRAFICO DEPRECIPITACIONES

• LLUVIA

La cantidad de lluvia en un intervalo de 31 días en Ica no varía considerablemente durante el año y permanece entre *1 milímetros de 1 milímetros*



IMAGEN 10: GRAFICO DE LLUVIAS



• **SOL**

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



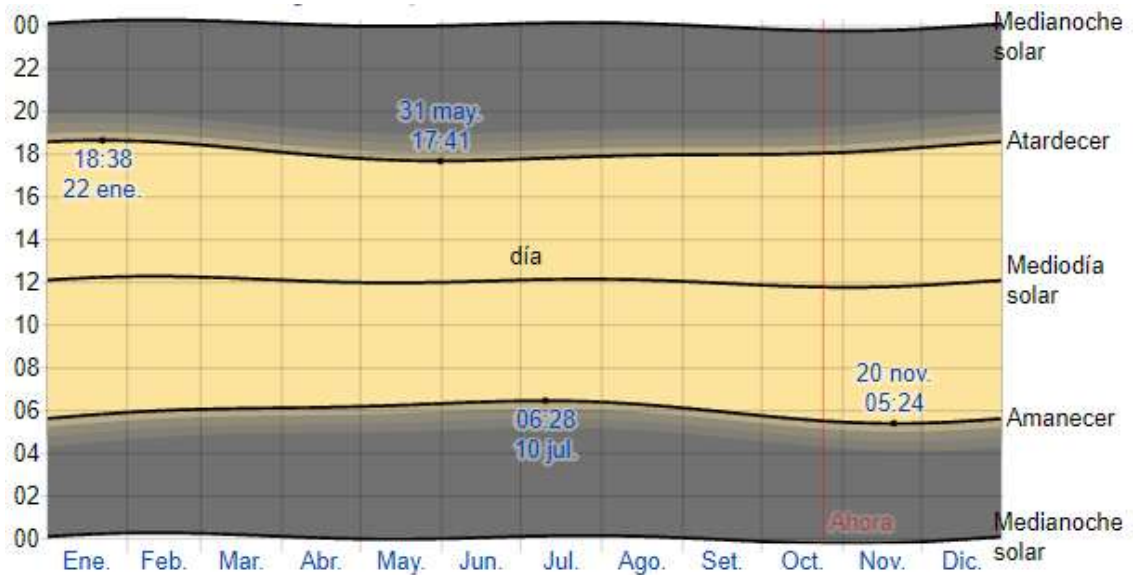
IMAGEN II: GRAFICO DE HORAS DE SOL

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

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



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



El día solar durante el año 2021. De abajo hacia arriba, las líneas negras son la medianoche solar anterior, la salida del sol, el mediodía solar, la puesta del sol y la siguiente medianoche solar. El día, los crepúsculos (civil, náutico y astronómico) y la noche se indican por el color de las bandas, de amarillo a gris.

IMAGEN 12: GRAFICO DE HORAS DE SOL

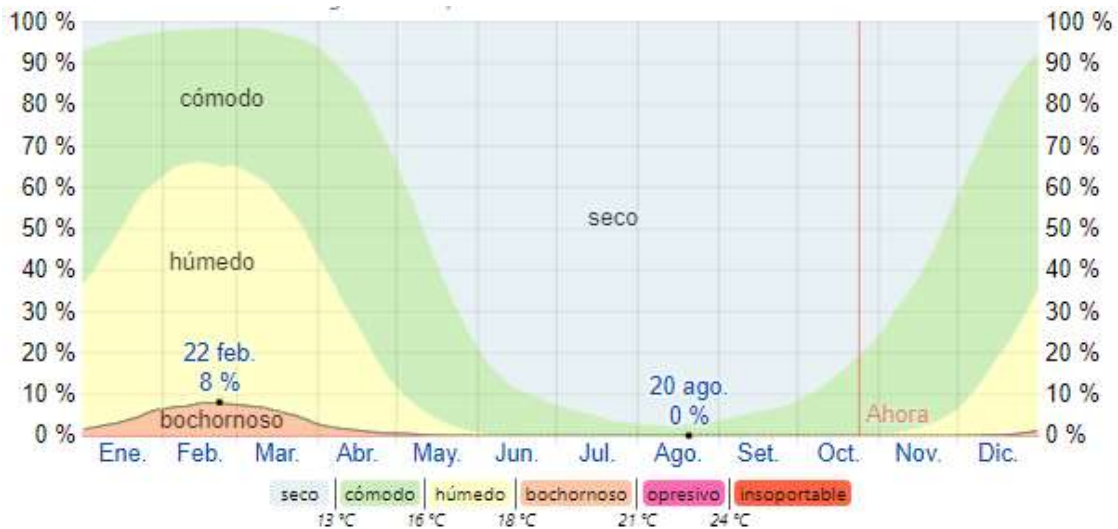
- ### HUMEDAD

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que, aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Ica, debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es *bochornoso, opresivo o insoportable*, no varía considerablemente durante el año, y permanece entre el 4 % del 4 %.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Días bochornosos	1.2dd.	2.1dd.	1.7dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.1dd.

IMAGEN 13: GRAFICO DE HORAS DE SOL

• **VIENTO**

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora.

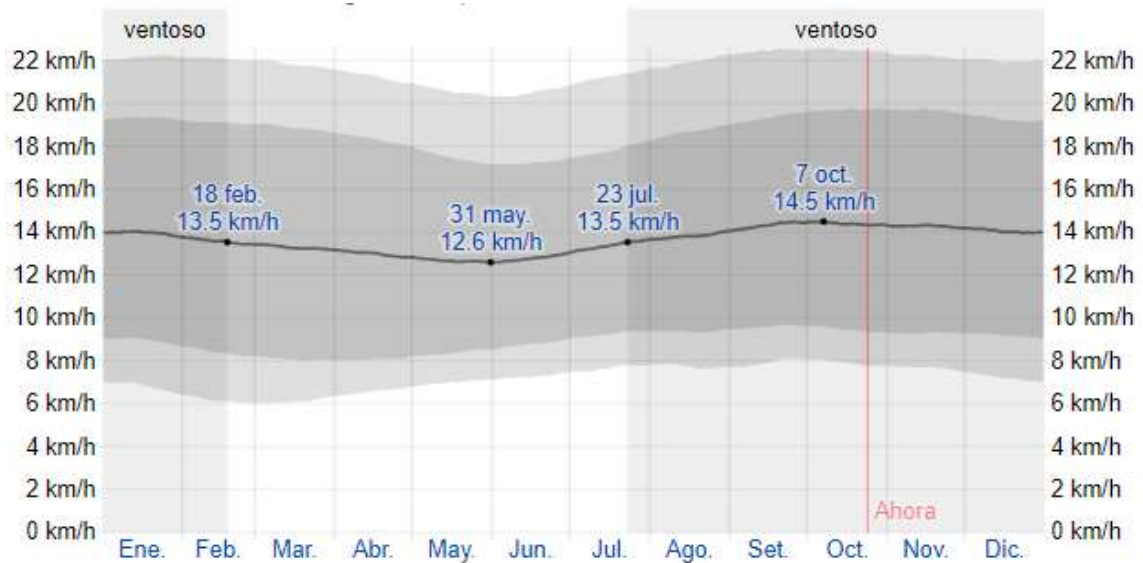
La velocidad promedio del viento por hora en Ica tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año.

La parte más ventosa del año dura 6.8 meses, del 23 de julio al 18 de febrero, con velocidades promedio del viento de más de 13.5 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 5.2 meses, del 18 de febrero al 23 de julio. The calmest month of the year in Ica is Mayo, with an average hourly wind speed of 12.7



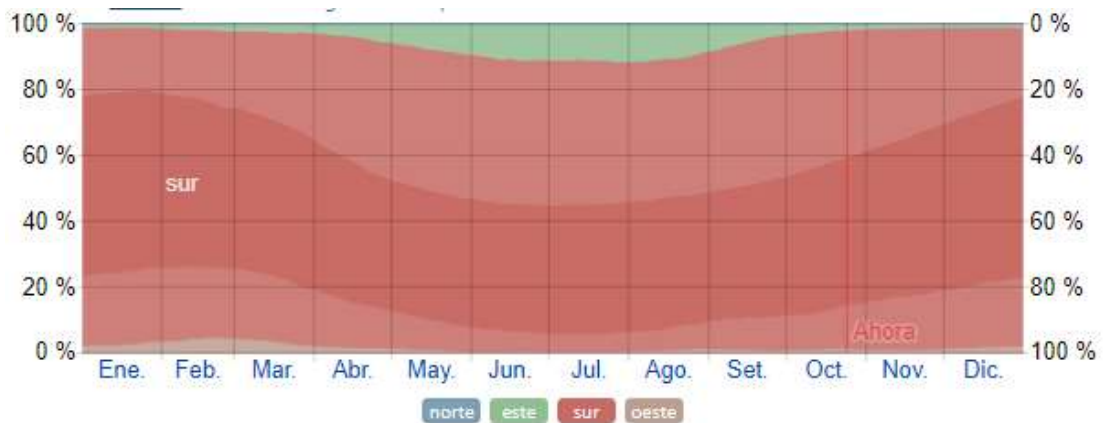
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



El promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscura), con las bandas de percentil 25º a 75º y 10º a 90º.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Wind Speed (kph)	13.9	13.6	13.3	13.0	12.7	12.8	13.4	13.8	14.3	14.4	14.3	14.0

IMAGEN 14: GRAFICO DE VELOCIDAD DE VIENTO



El porcentaje de horas en las que la dirección media del viento viene de cada uno de los cuatro puntos cardinales, excluidas las horas en que la velocidad media del viento es menos de 1.6 km/h. Las áreas de colores claros en los límites son el porcentaje de horas que pasa en las direcciones intermedias implícitas (noreste, sureste, suroeste y noroeste).

IMAGEN 15: GRAFICO DE PORCENTAJE DE VIENTO

MARCO SERGIO SANCHEZ INCLINANTE
 ARQUITECTO
 CAP. 14412

3.4. GEOMORFOLOGIA REGIONAL

Físicamente, el territorio de la región Ica se ha configurado en relieves fisiográficos cuya evolución está controlada por los macizos rocosos y rasgos estructurales, donde por los movimientos epirogenéticos se ha emplazado la Cordillera de la Costa, y ha configurado el flanco disectado de la Vertiente occidental de la Cordillera de los Andes y la planicie costanera y valle, los cuales son reconocidos en el territorio peruano como unidades geomorfoestructurales.

El territorio se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes, que se caracteriza por el relieve irregular y accidentado, y en cuyos flancos o laderas las aguas superficiales, aprovechando las fracturas y las condiciones físicas de las rocas, han desarrollado las quebradas y valles. Al oeste de la región se levanta un macizo denominado Cordillera de la Costa conformado por relieves algo regulares que sintetiza el resultado de las intensas deformaciones terrestres.

Este relieve se destaca por la tonalidad clara que adquiere debido a la intensa cobertura de materiales de origen eólico. La planicie y valle de la zona de interés comprende un relieve que se extiende desde la parte baja de la cordillera de la Costa y hace coalescencia con la parte del valle del río Ica, los que se disponen entre las geoformas antes mencionada.

Se caracteriza por su relieve que alcanza altitudes bajas que en promedio llega a los 420 msnm, mantiene una forma suave y regular con inclinaciones regionales al sur y sureste, donde se realiza la intensa actividad agrícola y se encuentran ubicadas las principales ciudades de los distritos motivo de este estudio.

3.5. GEOLOGIA REGIONAL

La cartografía geológica elaborada por el INGEMMET y publicada en los cuadrángulos Pisco, Guadalupe, Punta Grande, Ica y Córdova, del Boletín N° 47, y Santiago de Chocorvos y Paras del Boletín 49, describe la geología regional de Ica, donde se distribuyen materiales terrestres (rocas y material inconsolidado) de diferente origen y edad, las antiguas están representadas por rocas ígneas volcánicas de edad Jurásico inferior y las jóvenes por rocas sedimentarias clásticas del Neógeno (Terciario superior). Mientras los materiales inconsolidados representan el material de cobertura conformada por depósitos inconsolidados del Cuaternario



LITOLOGIA

En razón a los objetivos del presente estudio, cuyos fines son básicamente ingenieriles y de planificación regional, se ha orientado la descripción litológica para facilitar la interpretación de los diferentes materiales emplazados y comprometidos en la problemática que se estudia (peligros naturales), así como para fines de uso del suelo con interés constructivo se ha tratado el aspecto de la litología: roca de basamento y material de cobertura.

A.1. ROCA DE BASAMENTO.

Comprende las rocas de origen ígneo, sedimentario de diferentes edades y que se distribuyen en el área de estudio, para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

REGION ICA	ROCA IGNEA	UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA	
		Plutónica	Diorita Pampahuasi (KP-gbdi/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i)
	Subvolcánica	Bella Unión (K-bu)	
	Volcánica	Formación Chocolate (Ji-ch), Grupo Sacsaguero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)	
	Volcánico-sedimentario	Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)	
ROCA SEDIMENTARIA	Clástica	Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p)	
	Clástica y no Clástica	Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ((Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po)	
CUENCA DEL RIO ICA	Alta	Roca ígnea plutónica: Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i) Roca ígnea volcánica: Grupo Sacsaguero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)	
	Media	Roca ígnea Plutónica: Diorita Pampahuasi (KP-gbdi/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Roca ígnea Subvolcánica Bella Unión (K-bu) Roca ígnea volcánica: Formación Chocolate (Ji-ch) Roca volcánico sedimentario: Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q) Roca sedimentaria clástica: Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p) Roca sedimentaria clástica y no clástica Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará ((Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po)	

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 16: INGEMMET



A.2 MATERIAL DE COBERTURA

Comprende los materiales que se encuentran cubriendo a las rocas de basamento, las cuales son consideradas del cuaternario reciente, y que se distribuyen en el área de influencia de río Ica, y para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

REGION ICA	Origen Aluvial	UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
	Origen marino	Depósito marino (Qh- m)
	Origen eólico	Depósito eólico (Qh-e)
	Origen glacial	Depósito fluvio glacial (Qh-fg)
CUENCA DEL RIO ICA	Alta	Origen glacial Depósito fluvio glacial (Qh-fg)
		Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al)
Media		Origen marino Depósito marino (Qh- m)
		Origen eólico Depósito eólico (Qh-e)
		Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al)
		Origen antropogénico

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 17: INGEMMET

3.6. GEOLOGÍA ESTRUCTURAL

La deformación tectónica en la región está relacionada a la Fase tectónica Andina del Cretáceo Superior-Paleógeno (KP), y que ha delineado la acción de los procesos naturales y ha controlado la evolución de la Cordillera de la Costa y la Cordillera de los Andes. En el Boletín N° 47, el INGEMMET reporta deformaciones de la roca de basamento (roca volcánica) con una orientación general noroeste-sureste y un buzamiento regional hacia el noreste.

Asimismo, por la abrupta desaparición de las estructuras y por el cambio brusco de litologías. Asimismo, se tiene los alineamientos estructurales (estructuras inferidas) que mantienen una orientación norte-sur, sustentados en la distribución de las rocas de basamento antiguas respecto aquellas de edad reciente, como es el caso de las rocas de Basamento que conforman la Cordillera de la Costa (rocas del Jurásico) y el flanco de la Cordillera (rocas del Cretáceo superior). Otro rasgo en los afloramientos de roca son las discontinuidades representadas por las fracturas con direcciones N 200 O y buzamiento 100 NE, S 300 O y buzamiento 100 NO En estas condiciones, se producen los procesos naturales y las rocas tienden sufrir un intenso proceso de meteorización física y química. No se ha registrado en los antecedentes históricos y en el campo las deformaciones tectónicas en los depósitos cuaternarios.



3.7. SISMICIDAD

La consistencia en el conocimiento sobre la sismicidad de la región se enmarca en los aspectos geotectónicos, historia sísmica, fuentes sismogénicas, distribución espacial de la sismicidad de la región, intensidad sísmica y las aceleraciones máximas

Aspectos geotectónicos en la Región Ica La región de Ica se ha configurado entre las unidades geotectónicas: Fosa Marina, Cordillera de los Andes, la Dorsal de Nazca y Sistema de Fallas.

3.7.1.1 a.1 Fosa Marina

La Fosa marina es un tipo de lineamiento estructural del piso oceánico con una dirección Noroeste-Sureste y paralelo al litoral de la costa, representa el límite de contacto entre la placa oceánica de Nazca y la placa Sudamericana. Este límite tiene la forma de una fosa de gran extensión, la misma que alcanza profundidades de hasta 8000 metros. La fosa está formada por sedimentos que han sido depositados sobre rocas pre-existentes. La Fosa marina representa un espacio en el que ocurre la interacción de las placas continental y oceánica donde la primera mantiene un movimiento con una dirección hacia el noroeste y la segunda en una dirección hacia el este, y se extiende en dicha dirección a profundidades intermedias hasta los 350 Km (Ocola, 1989). Finalmente, el contacto de placas, conocido como subducción es causante de todos los sismos y procesos orogénicos que se desarrollan en el continente como la Cordillera de los Andes.

3.7.1.2 Cordillera de los Andes

La Cordillera de los Andes formado como producto del proceso de colisión entre la placa oceánica y la placa continental en diferentes procesos orogénicos, está conformada por rocas ígneas plutónicas que afloran en la superficie terrestre por procesos tectónicos. La Cordillera Andina se distribuye en el Perú en una dirección Noroeste-Sureste, alcanzando un ancho de 50 km aproximadamente en las regiones Norte y Centro hasta 300 Km en la región Sur. Así mismo, la Cordillera Andina se orienta en promedio en dirección NW-SE, aunque a la altura de la latitud de 130 S, esta se orienta en dirección E-W a lo largo de la deflexión de Abancay. Estudios de sismicidad, muestran que la Cordillera Andina tiene espesores del orden de 51 km en la región Central (Tavera, 1993); mientras que en la región Sur su espesor sería de 75 km aproximadamente (James,1978). El desarrollo de la Cordillera de los Andes es joven, y se convierte en un macizo rocoso que ha controlado y alineado las estructuras tectónicas regionales en una dirección general noroestesureste configurando así la posición de pliegues y fallas.





IMAGEN 19: CORDILLERA DE LOS ANDES

3.7.1.3 Dorsal de Nazca

Cadena montañosa que se localiza en el océano Pacífico entre 15° S a 19° S. La dorsal está constituida por rocas volcánicas con capas de minerales en los cuales predomina el hierro, magnesio, potasio, y sodio cálcico (Marocco, 1980); siendo, estos minerales más comunes en la corteza terrestre. La estructura de la Dorsal de Nazca es producto de un proceso de distensión de la corteza oceánica y se estima que su formación tiene una edad de 5 a 10 millones de años (Marocco 1980). Estudios recientes sobre anomalías magnéticas, permite considerar la hipótesis de que la dorsal debe su origen a una antigua zona de acreción de la corteza.





IMAGEN 20: GRAFICO DE DORSAL DE NASCA

3.7.1.4 Sistemas de Fallas

Las fallas, cualquiera que sea su edad, son un peligro potencial al reactivarse. Si esta reactivación es súbita producirá sismos que pueden ser destructores y muy violentos.

a. Fuentes sismogénicas

Ocola (2002) en el documento sobre el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala que, desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima, la actividad sísmica superficial es de ambiente de colisión-subducción y se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental. Además, de Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica.

El sistema de fallas desde Pisco hasta Chala aproximadamente, es paralelo a la costa, afecta las ciudades de Ica, Nazca y otros centros poblados. En las costas de los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna se desarrolla un sistema de fallas activas que son un peligro potencial para las localidades de Ilo, Punta de Bombón, Mollendo, entre otras.

El sismo del Puente Fiscal del 2001 es uno de los eventos asociados con esta estructura.

La sismicidad del ambiente de subducción se extiende a lo largo de la costa, y la distribución irregular de los focos en profundidad y en sentido horizontal está relacionada a los lineamientos estructurales que atraviesan la corteza.

Al respecto, en la parte del territorio peruano y áreas vecinas, el proceso de colisión de las placas no es uniforme, y la sismicidad en la zona de subducción muestra un patrón segmentado a lo largo de este borde de colisión.

Asimismo, los estudios señalan que la sismicidad en la región de la costa del Perú, puede estar relacionada a un reajuste cortical, es decir aquellos movimientos de las capas superficiales terrestres debido al efecto de los esfuerzos tectónicos. Los sismos

MARCO SERGIO SANCHEZ INCAURANTE
ARQUITECTO
C.A.P. - ICA

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

de magnitudes moderadas o mayores pueden causar fallas geológicas con desplazamiento de varios metros del terreno a lo largo de las zonas de fallamientos. Ocola, (2002), en el documento de Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala los sismos relacionados a este ambiente de reajuste cortical. Además, indica la importancia del peligro que representa el sistema de fallas que se desarrolla en el flanco occidental de la cordillera Occidental Andina, y extiende dicho peligro a la infraestructura y la población del área de Ica.

En general, la sismicidad de la región Ica está relacionada a la colisión de las placas Nazca y sudamericana, y probablemente a un reajuste cortical. Según las evaluaciones de los antecedentes sísmicos y el reconocimiento de campo permiten sostener que el comportamiento sísmico de las zonas donde están asentadas las ciudades Ica, Subtanjalla, Parcona, La Tinguiña y San José de los Molinos, corresponden a un ambiente de colisión de las placas continental y oceánica.

b. Distribución espacial de la sismicidad en la Región Pomachagua (2000)

Presenta un mapa de sismos superficiales (foco superficial, $h \leq 60$ Km de profundidad), y donde se distribuye el mayor número de los sismos en la parte Central y Sur de Perú.

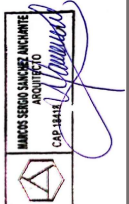
c. En la región Central,

La sismicidad en relación de la profundidad de los focos mantiene una pendiente que va entre los 25° a 30° aproximadamente y a partir de los 450 Km de distancia desde la Fosa marina, los focos de los sismos tienen una distribución prácticamente horizontal hasta una distancia de 950 Km aproximadamente. Ocola (2002), en el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú localiza los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 0-32 km., donde la actividad sísmica superficial de colisión-subducción se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental con una distribución de los focos sismos desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima. Desde Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica. En el Mapa de Sismicidad Intermedia del Perú (Ocola, 2002), se distribuyen los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 33-70 km. Anota, que la distribución espacial de la sismicidad sigue la línea de la costa hasta la altura de Chiclayo; con penetraciones leves por debajo del continente en los departamentos de Arequipa, Ica y Lima. En general, la sismicidad de la zona litoral de la región Ica, se ha desarrollado en un ambiente de colisión de las placas continental y sudamericana y donde los focos son de profundidad superficial menor de 70 km.

d. Intensidades sísmicas Alva, J. (1991),

Presenta en el mapa de máximas intensidades sísmicas observadas en el Perú y que representa los niveles de daños producidos por los terremotos ocurridos, donde la parte de la costa de la Región Ica se extiende en una zona asignado con los números VIII y X, este último como un valor extremo de carácter local, en la escala de Intensidades Mercalli Modificada. Ver Anexo A. En tal sentido la intensidad de los sismos en la provincia de Ica puede haber alcanzado los números VIII y con un valor extremo de X en la escala MM.

e. Aceleraciones máximas Castillo (1982),



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Ha presentado mapas de distribución de isoaceleraciones (Anexo A), donde los valores más altos de las aceleraciones sísmicas están localizados en toda la costa y van disminuyendo a medida que se avanza hacia al Este. En dichos mapas, las curvas de isoaceleraciones se mantienen paralelas a la costa, lo que coincide con el mecanismo de subducción. Asimismo, en la parte del ámbito del Estudio pasan curvas de isoaceleraciones que tienen valores de aceleración 0.42-0.46 g y 0.50-0.56 g para 50 y 100 años de vida útil respectivamente.

f. Zonificación sísmica

En atención a la calidad de la información sísmica y la actualización de las técnicas, y de los datos sísmicos, se ha tomado en consideración el documento del Instituto Geofísico del Perú referente a la zonificación sísmica del territorio peruano para fines de aplicación de la "Norma Técnica de Edificación E.030: Diseño Sismorresistente", del Reglamento Nacional de Edificaciones publicada en el Diario Peruano el 08 de Junio de 2006; donde la Región Ica se ubica en la Zona 3 con un valor de aceleración de 0.4 g. En dicho documento se señala que el valor de la aceleración se debe interpretar "como la aceleración máxima del terreno con una probabilidad de 10% de ser excedida en 50 años" (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006). Las aceleraciones extremas se presentan a lo largo de las fallas geológicas reactivadas u originadas por los sismos superficiales. Considerando que la sismicidad en un aspecto en el estudio de peligros, y la existencia de registros y datos dispersos, se puede dar como primer alcance el Cuadro 2.1.7-3:

PARÁMETROS DE LA SISMICIDAD EN LA COSTA DE LA REGIÓN ICA

Lugar	Intensidad	Magnitud	Aceleraciones máximas			Zonificación sísmica (Norma Técnica de Edificación E.030)
			50 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de Estudio	100 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de estudio	50 años (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006)	
Costa de Reg. Ica	IX	8.64	0.42-0.46	0.50-0.56	0.4	Zona 3
Costa de Reg. Ica	X	7.37				

Fuente: Castillo, 1982

IMAGEN 21: PARAMETRO DE LA SISMICIDAD

3.8. HIDROGRAFIA

Los principales cursos de agua del departamento de Ica son los ríos Ica, San Juan, Pisco y Grande (con sus afluentes Santa Cruz y Palpa).

Estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que transportan durante el año. En el invierno algunos de ellos, como los ríos Ica, Grande y San Juan, sólo suelen tener agua en su tramo interandino, mientras que, en el verano, cuando se producen las lluvias estacionales en la sierra, al agua llega hasta su desembocadura en el mar.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Con la finalidad de mejorar el abastecimiento de agua para los usos agropecuario, urbano e industrial, principalmente, se han represado algunas lagunas ubicadas en la cabecera de los mencionados cursos de agua.

En el caso del río Ica, aguas que pertenecen a la cuenca del Atlántico son represadas en Choclococha y derivadas hacia las costas del Pacífico. En el Cuadro N° 2.1.8-1 se puede apreciar el volumen medio anual escurrido y el volumen regulado por cada Cuenca.

DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LOS RIOS DE LA REGION ICA

COD.	CUENCA	AREA (Km. ²)	MODULO (m ³ /seg)	VOLUMEN MEDIO ANUAL ESCURRIDO (mill. m ³)	VOLUMEN REGULABLE (mill. m ³)	AGUAS SUBTERRANEAS (mill. m ³)	
						RESER. EXPL.	EXPL. ACTUAL
P-17	ICA	7 711	10.90	343.70	-	S.D.	351.19
P-18	SAN JUAN	3 029	18.80	592.90	-	S.D.	36.68
P-19	PISCO	4 376	25.98	819.31	50.00	S.D.	24.0
P-20	GRANDE	10 750	16.6	523.50	70.20	S.D.	60.40

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) – Agencia Agraria de Chincha
Geo-Bahía Paracas - Conam

IMAGEN 22: DISPONIBILIDAD DE AGUA

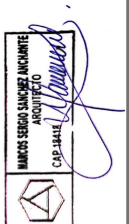
Las cuencas principales de la región son:

- Cuenca del río Ica, que es la más importante de la provincia de Ica. Su nacimiento está en un grupo de pequeñas lagunas situadas en la parte central de la Meseta de Castrovirreyna, las más conocidas de las cuales son la de Quinsacocha y la de Pariona. Es una de las más cortas de la costa peruana, con una longitud aproximada de 230 km, y un curso inicial de sur a oeste hasta las nacientes del valle de Ica, tomando luego una dirección de norte a sur, paralelo a la línea de costa -lo que es raro en los valles de la costa peruana que generalmente corren de este a oeste- hasta terminar en el fundo de Callango y la salida en la confluencia del sector Ramadillas. La sección del cauce es variable, con 22 a 25 m en buena parte de su curso, y en la parte alta se encuentran las bocatomas de La Achirana, Machacona y Quilluay. La cordillera de los Andes es pobre en su vertiente occidental, pero generosa en la oriental, por lo que el agua abunda en el río Pampas que forma parte de la cuenca del Atlántico.

Por ello, los Incas, al conquistar estos territorios, optaron por desviar las aguas del sistema del río Pampas, por medio de acequias, hacia la vertiente de Pacífico, restos de cuyos acueductos aún se pueden observar.

El caudal del río Ica se viene incrementando por la mencionada derivación de las aguas de las lagunas de Choclococha y Orcoccocha, con lo que se puede obtener agua durante los meses de mayo a noviembre para satisfacer los requerimientos del valle.

Los canales del Sistema Choclococha tienen una longitud de 55 km a 4,600 msnm, y se inician con un túnel de 1,300 m a cuya salida está un aliviadero de fondo, seguido por un canal de 15 km hasta el segundo túnel, de 5,800 m, continuado por un canal con 320



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

m de acueducto cerrado, hasta llegar al último túnel de 1,300 m que atraviesa la cordillera para llevar las aguas a las quebradas de Parinacocha, afluente del río Ica.

- Cuenca del río San Juan,

Que en algunos mapas aparece con el nombre de río Chincha, tiene su origen en pequeñas lagunas ubicadas en la cercanía de la divisoria que separa las cuencas de los ríos Cañete y Mantaro, presenta un desarrollo longitudinal aproximado de 136 km, con pendientes mayores a 5% en las partes altas y pendientes promedio de 3% en las partes bajas. Al bajar el río hasta llegar a ampliarse el valle, se divide en dos ramales, conocidos con el nombre de río Chico –el que desemboca en Tambo de Mora-, y río Matagente –el que desemboca en Campo Alegre.

- Cuenca del río Pisco,

Nace en la confluencia del río Huaytaré con el Chiris, su principal formador, el mismo que a su vez se originan de la unión de los ríos Santa Ana y Luicho, los que nacen en una serie de lagunas entre las que destacan las de Pultoc, Agnococha y Tacococha. El desarrollo total del sistema tiene alrededor de 472 km, con pendientes promedio de 3% hasta más de 8%, pasando, entre otras, por las localidades de Humay, San Clemente y Pisco. Aguas debajo de la localidad de Humay, la pendiente se torna más suave y el valle se ensancha, causando la deposición de los materiales en suspensión, dando lugar a la formación de un llano aluvial. Su régimen es muy irregular y torrencioso. Las avenidas

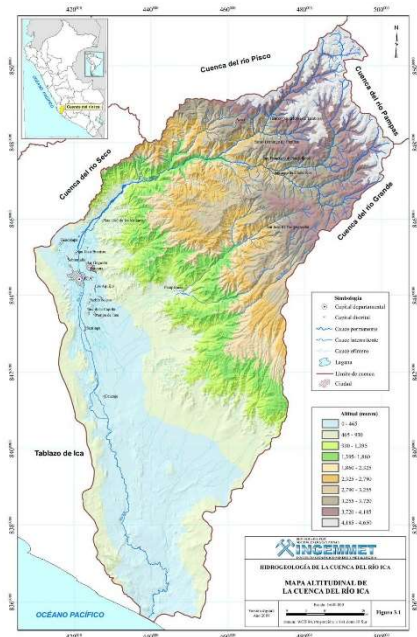


IMAGEN 23: CUENCA DEL RIO ICA

ocurren en los meses de diciembre a abril, y las sequías extremas a los meses de julio a noviembre.

- Cuenca del río Grande,

Es un sistema hidrográfico conformado por muchos afluentes, los principales de los cuales son los ríos Santa Cruz, Nasca, Ingenio y Palpa. Siendo su caudal escaso y muy irregular, además del agua superficial se extrae agua del subsuelo para uso agrícola por medio de una gran cantidad de pozos tubulares y a tajo abierto. El río Santa Cruz, que

INGENIERO EN HIDROLOGÍA Y
HIDROLOGÍA DE LA CUENCA DEL RÍO ICA
MARCOS SERGIO SANCHEZ INCAURANTE
ARCHITECTO
CAP. 18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

es el más cercano de este sistema a la cuenca del río Ica, está separado de éste por las pampas de Huayuri – La Chimba. El río Palpa se origina por la confluencia de los ríos Huicuta y Palmadera, tomando el nombre de río Llanta a su paso por dicha localidad, y desemboca en el río Grande a la altura de la hacienda Dionisio.

3.9. RECURSOS NATURALES

La región Ica cuenta con una diversidad de recursos naturales, cuyo buen manejo y uso racional podrían garantizar la conservación de la diversidad biológica y cultural, y su aprovechamiento sostenible en base a proyectos productivos que promuevan el desarrollo sostenible de la región.

A. RECURSO HÍDRICO

Como se ha expresado, la región Ica cuenta con recursos hidrográficos e importantes valles como el de Chincha, Pisco, Ica, Nasca y Palpa, considerándose sin embargo que éste es el recurso más escaso de la región y el que de muchas maneras condiciona las posibilidades de crecimiento de la producción. Los recursos hídricos más importantes son los constituidos por las aguas superficiales del sistema hidrográfico regional descrito anteriormente, cuyos recursos son utilizados por la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, y para el consumo de la población, siendo a la vez generadores de parte de la energía eléctrica.

USO DEL AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION ICA

Cuenca	Area (Km²)	Volumen Medio Anual	Doméstico		Agrícola		Pecuario		Industrial		Total	
			Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%	Volumen MMC	%
Ica	7711	694.89	38.20	5.50	648.98	93.39	4.20	0.60	3.51	0.51	694.89	100
San Juan	3029	629.58	39.66	6.30	581.10	92.30	4.72	0.75	4.09	0.65	629.58	100
Pisco	4376	843.31	39.13	4.64	779.05	92.38	11.81	1.40	13.32	1.58	843.31	100
Grande	10750	583.90	39.71	6.80	527.96	90.42	8.93	1.53	7.30	1.25	583.90	100

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) - Agencia Agraria de Chincha
Geo-Bahía Paracas CONAM

IMAGEN 24: CUADRO DE USO DE AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION DE ICA



IMAGEN 25: RIO ICA

B. RECURSO SUELO

La región Ica presenta un suelo en parte desértico y, en otra, accidentado, por lo que resulta ser un recurso de gran escasez, disponiéndose de una reducida extensión de tierras apropiadas para fines agrícolas.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Por otro lado, el desarrollo de la agricultura se encuentra condicionado no solamente por la cantidad del recurso, sino también por la eficiencia con la que este recurso es manejado.

Se caracteriza por su baja fertilidad natural, deficiente en nitrógeno y escaso contenido orgánico; son poco profundos, inestables y susceptibles a la erosión hidráulica que tipifica a las extensas tierras en laderas inclinadas del espacio cordillerano de la región, así como arenosos y con poca capacidad de retención de agua como ocurre en las grandes extensiones de dunas y médanos que conforman el Gran Tablazo de Ica y otras áreas costeras. Los suelos de importancia agrícola se caracterizan por su notable dispersión y fragmentación, apareciendo como angostas fajas a lo largo de los cursos de agua, producto del macizo andino que interrumpe la continuidad de la cubierta edáfica.

El potencial de tierras en la región de conformidad con su capacidad de uso mayor, según el tipo de clasificación contenido en el sistema de clasificación de tierras elaborado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América, con las adaptaciones realizadas para adecuarlas a la realidad de nuestro país, es el siguiente:

SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD DE USO MAYOR

REGION	SUELOS	SUPERFICIE DE SUELOS	
		HAS	%
ICA	CULTIVOS EN LIMPIO	115,000	5.41
	CULTIVOS PERMANENTES	50,000	2.35
	TIERRAS APTAS PARA PASTOS	25,000	1.18
	TIERRAS APTAS PRODUC. FORESTAL	0	0
	TIERRAS DE PROTECCION	1'935,139	91.06
	TOTAL	2'125,139	100.00

Fuente: ONERN, 1988. Plan de Desarrollo a Largo Plazo 1988-2010.
Elaboración: Equipo Técnico - INDECI 2007

IMAGEN 26: SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO CON SU CAPACIDAD



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 27: VALLE DE ICA

**PRINCIPALES CULTIVOS
REGIÓN ICA – AÑO 2002**

PRODUCTOS	PRODUCCIÓN (TM)	SUPERFICIE COSECHADA (Ha)
PROGRAMADOS		
Algodón rama	78 336	3 924
Frijol grano seco	1 396	959
Maiz amarillo duro	52 797	7 545
Maiz amiláceo	359	173
Papa	68 947	2 139
Trigo	20	13
REGIONALES		
Alfalfa	111 831	3 924
Camote	1 475	98
Cebada	24	17
Cebolla	28 208	706
Espárrago	77 036	9 048
Garbanzo seco	2 170	1 205
Maiz chala	2 250	60
Mango	5 257	655
Naranja	9 749	699
Pallar grano seco	5 375	3 336
Palta	2 844	698
Pecano	1 051	619
Plátano	3 002	118
Tomate	40 758	702
Vid	50 586	4 979
Yuca	2 238	152

Fuente: Dirección Regional de Agricultura, Ica – Oficina de Información Agraria
Elaboración: Equipo Técnico INDECI - 2007

IMAGEN 28: PRINCIPALES CULTIVOS



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

La actividad agrícola se desarrolla tanto en la costa bajo riego como en la zona andina en régimen de secano. Destacan en la costa, el algodón, vid, espárragos, maíz amarillo, tomate mango y alfalfa; mientras que en los valles interandinos se desarrollan la cebada, el trigo, papa, maíz amiláceo y, en cantidades pequeñas, cultivos nativos como la kiwicha, quinua y tarhui.

C. RECURSO FORESTAL

Los bosques naturales de la región se distribuyen según la configuración geográfica de la zona donde se desarrollan, sea en la costa o en el espacio andino.

Los bosques de la costa presentan conformaciones homogéneas, y también heterogéneas, mientras que en la sierra casi todas son homogéneas. Así, tenemos que en la costa existen reducidos bosques aislados de algarrobo localizados en los valles, y en la sierra bosques de galería.

En las partes más altas, abundancia de gramíneas y escasos bosques de queñuales y quishuales que crecen hasta altitudes superiores a 4,000 m. También se observan bosques de eucalipto y pinos producto de la reforestación, crecen desde la costa hasta el límite inferior de las punas. Los troncos de eucalipto tienen variados usos tanto para la construcción de viviendas y la artesanía de madera labrada, como para la minería.

La región Ica cuenta con un gran potencial de bosques y tierras para plantaciones forestales y reforestaciones, pero que no están desarrolladas adecuadamente debido a la falta de tecnificación en su manejo y explotación.

PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES

COSTA		SIERRA	
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO
Jacarandá	Jacarandá acutifolia	Eucalipto	Eucaliptus globulus
Huarango	Acacia Macracantha	Pino	Pinus Radiata
Carrizo	Phragmites	Molle	Schinus Molle
Totorá	Commenus	Tara	Caesalpineá Tintorea
Hinea	Seyrpus Californicus	Capullí	Prunus Capullí
Caña Brava	Typha Angustifolia	Quenual	Plylepis sp.
Junco	Gynerium Sagittatum	Quishuar	Budela sp.
Eucalipto	Seyrpus	Nogal	Juglanes sp.
Algarrobo	conclomeratus	Aliso	Alnus jurullensis
	Eucaliptus sp.	Sauce	Saliz sp.
	Prosopis Juliflora	Ciprés	Cupressus sp.

Fuente: Anuario Geográfico Departamental -Sociedad Geográfica de Lima-1990.
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 29: PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Desierto Costanero (Dc): ubicadas en las pampas desde Chincha hasta Nasca y Palpa, ocupando las primeras estribaciones del flanco occidental andino, desde el nivel del mar hasta aproximadamente 1,500 msnm. Comprende una vegetación temporera constituida por un diminuto tapiz herbáceo y especies de bromeliáceas.

D. RECURSOS PESQUEROS.

La vida marina se ve favorecida frente a la costa del departamento de Ica, por la especial configuración natural de sus costas, por la temperatura de sus aguas y por las profundidades que registra su fondo marino.

Las características de su plataforma continental y la presencia de la Corriente Peruana de aguas frías la convierten en una de las más grandes y productivas del mundo, conteniendo una riqueza íctica de dimensión industrial por la presencia de la anchoveta y la sardina, además de otros peces, algas, moluscos y crustáceos utilizados para el consumo humano directo.

Los factores oceanográficos y la presencia de afloramientos que generan nutrientes que sustentan la riqueza íctica, facilitaron un gran desarrollo de la actividad pesquera industrial, de la pesca artesanal para el consumo humano directo y de la acuicultura, resultando, sin embargo, que aproximadamente el 99% del pescado desembarcado en la región es destinado a la producción de harina y aceite, y sólo el 1% al consumo humano directo.

La industria de la harina y aceite localizada en Pisco y Tambo de Mora, de la que se mantienen operando 9 plantas industriales, exporta por el puerto de Pisco la mayor parte de su producción, siendo China y Alemania los principales compradores.

El mayor volumen de desembarque registrado en Ica durante los últimos años para esta finalidad fue en 1994, en que se utilizaron 1'769,690 TM de pescado. La pesca artesanal es la que provee casi la totalidad del pescado para consumo humano directo, consistiendo, según su forma de presentación en: fresco, curado, seco-salado y congelado.

Los principales puntos de desembarque están ubicados en Tambo de Mora, San Andrés, La Puntilla, El Chaco, Lagunillas y Laguna Grande, en algunos de los cuales existen facilidades de desembarque, almacenamiento y producción de hielo.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Actualmente, la maricultura se desarrolla con mayores perspectivas, con una creciente oferta exportable de conchas de abanico cultivadas en sistemas suspendidos y de fondo, principalmente en la bahía de Paracas (playa Atenas) y la bahía de Independencia (Laguna Grande). Respecto a la acuicultura en aguas continentales, el Centro de Acuicultura de Tambo de Mora viene realizando avanzadas investigaciones para el cultivo del camarón nativo de río (*Cryphiops caementarius*), habiendo logrado la reproducción en laboratorio y exitosas pruebas de engorde en cautiverio, y también para el mejoramiento de los cultivos del camarón gigante de Malasia, la tilapia y otras especies de agua dulce.



IMAGEN 30: PUERTO DE PISCO

E. RECURSOS ENERGÉTICOS

La región no cuenta actualmente con condiciones adecuadas para la generación de energía por tener sus ríos sólo crecidas temporales y carecer de caídas de agua, a excepción de casos aislados de empresas privadas que generan energía térmica para su propio consumo (en algunos casos sólo para situaciones de emergencia), como es el caso de SHOUGESA (que ha venido eventualmente suministrando energía a Electro Sur Medio S.A.A), Aceros Arequipa, algunas plantas de harina y aceite de pescado, y otras menores. La región cuenta con un potencial hídrico mediante el aprovechamiento de la derivación del río Pampas hacia la cuenca del Pacífico, otros proyectos hídricos y la utilización del marea motriz del mar que baña sus costas. Es importante indicar que el potencial energético regional puede incrementarse, además de aumentando la capacidad de generación hidroeléctrica, mediante el mayor uso de otras fuentes de energía como la térmica, geotérmica, solar, eólica, biomasa, etc.,

Energía Térmica. - Además de los grupos electrógenos para el abastecimiento de algunos pueblos y de plantas industriales, existen pequeños generadores de energía a



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

petróleo que son utilizados en viviendas del interior, así como en áreas rurales que no cuentan con energía eléctrica conectada a la red nacional.

Energía Eólica.- Se genera a través de molinos de viento y acumuladores en la generación de energía para la extracción de agua del subsuelo, calentadores de agua, secadores de productos agrícolas, molindas de granos, etc. sobre todo en las zonas rurales de la costa, siendo muy poco conocida en la zona andina. El viento es un recurso inagotable y muy abundante en la región, siendo conocida la extraordinaria fuerza con la que sopla el viento "Paracas", por lo que su uso debería ser promovido.

Energía Solar.- Consiste en aprovechar la energía natural proveniente del sol, como resultado de la radiación electromagnética que produce por efecto de la fusión nuclear de su estructura. En otras regiones se está utilizando incipientemente la captación de esta energía a través de células fotovoltaicas para alumbrado doméstico y calentamiento del agua en las viviendas, así como en zonas rurales para telecomunicaciones.



IMAGEN 31: PROYECTO EOLICO



F. RECURSOS MINEROS

La franja andina de la región tiene un potencial importante en el sector minero metálico, explotándose principalmente el hierro en yacimientos a tajo abierto, en la provincia de Nasca, distrito de Marcona, por parte de la empresa china Shougang-Hierro Perú, la que adquirió los derechos durante la privatización de la actividad empresarial del Estado, en la década de los 90', dedicándose desde entonces a la producción de hierro en pelets, sinter, torta y mineral oxidado.

Esta empresa tiene una fuerza laboral de aproximadamente 1,750 trabajadores y su mercado comercial incluye Japón, China, Corea, Argentina, Estados Unidos y otros países. Los minerales polimetálicos explotados en la región, en volúmenes significativamente menores, han sido el oro, zinc, plomo, y cobre, dos de cuyos principales centros mineros es el de la Cia. Minera Zorro Plateado, El Ingenio y Shougang – Hierro Perú. En el departamento de Ica buena parte de la explotación del oro se da de manera informal en lavaderos y aluviales de la costa sur del departamento.

En el subsector minero no metálico, operan la Compañía Minera de Agregados Calcáreos S.A. que produce sílice en Pisco, caliza en Paracas, Pisco, Nasca y Palpa; la Compañía Nacional de Mármoles S.A. que produce caliza en Marcona; Química del Pacífico S.A. que produce sal en la zona de Paracas y otras.

Existen empresa explotan principalmente materiales de construcción que son utilizados como agregados, consistentes en arena fina, arena gruesa, hormigón, piedra de diferentes diámetros, rocas, etc., algunas de cuyas áreas de extracción para agregados están en: La Achirana, Machacona-Quilloay, La Tinguña, Yaurilla-Parcona, Sacta y Paraya; para material de relleno en La Banda, Quilloay y Paraya; y, para rocas, en las canteras de La Achirana, Los Molinos, Cansas, Paraya, Machacona, Quilloay, Sacta, Paraya y Pinilla. En este campo de acción se tienen otras posibilidades potenciales por la existencia de bentonita, diatomita, caolín, caliza y otros, pero su comercialización es limitada por la escasa demanda local y el desconocimiento de las tecnologías a aplicar, así como los requerimientos del mercado internacional.

Por otra parte, el gas natural procedente de Camisea y que es conducido a Pisco, presenta múltiples posibilidades de aprovechamiento energético para la región, así como de beneficios directos e indirectos. Uno de los proyectos que puede contribuir en forma efectiva al desarrollo económico y social de la población es el de instalar y operar sistemas de distribución de gas natural en algunas ciudades de la región. Algunos de los potencialmente grandes usuarios del sistema podrían ser Shougang -Hierro Perú, Shougesa, la industria de transformación pesquera, Funsur, Aceros Arequipa, la actividad comercial, de pequeñas y medianas industrias y la residencial.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

De acuerdo con la Ley General de Minería, DS N° 014-92-EM, el Canon Minero se determina aplicando el 20% sobre el impuesto a la renta pagado por los titulares de la actividad minera, el mismo que viene siendo distribuido desde el año 1992 entre los gobiernos locales, según lo dispuesto por los artículos 97° y 99° de la ley 23853. G. RECURSOS AGROSTOLÓGICO PECUARIOS

**PROYECTOS DE INVERSIÓN MINERA
REGIÓN ICA**

Proyecto/Prospecto	Metal	Etapas	Inversionista	País
Cerro Lindo	Cu, Zn, Pb, Ag, Au	Exploración	Phelps Dodge/Milpo	Perú
Marcona	Fe	Expansión	Shougang	China
Ingenio	Au	Exploración	Centromin Perú	Perú
Chalhuanne	Au, Cu	Exploración	Río Amarillo Mining	Canadá
Monterrosas	Ag, Cu	Exploración	Centromin Perú	Perú
Funsur	Sn	Construcción	Grupo Breccia	Perú
Chincha Tantara	Zn, Pb, Au, Cu	Exploración	Cia. Min. Milpo S.A.	Perú
Planta Piloto	Au	Explotación	Alberto Arias	Perú

Fuente: Plan Referencial de Minería 1996-2006.
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 32: PROYECTO DE INERSIÓN MINERA



IMAGEN 33: PROYECTO MINERO

MARCOS SERGIO SÁNCHEZ INCLÁN

 ARQUITECTO

 CAP-14412

G. GANADERIA

En la región Ica, la actividad ganadera está ligada en gran porcentaje con la utilización del recurso agrostológico conformado por las asociaciones vegetales naturales de carácter temporal, en especial en la zona andina donde se encuentran los auquénidos y ovinos, y, en la costa, pasturas gramíneas y cultivos de alfalfa. Entre los principales pastos naturales tenemos al crespillo, garbancillo, cebadilla, cushpa cushpa, ojetilla, tarqui, kachusa, grama, ichu, trébol, entre otros.

En algunas de las partes altas de la región se encuentra el mayor porcentaje de vegetación con capacidad de pastoreo, alimentando en el año 2002 a una población de 12,238 ovinos, 51,179 caprinos y 19,852 porcinos (estos dos últimos en zonas interandinas y bajas). La ganadería vacuna con una población promedio de 28,967 cabezas y el ganado lechero con 6,437, es criada en todos esos niveles altitudinales, por la capacidad de soporte de los pastizales. La producción de leche en el año mencionado fue de 24,216 TM y la de aves de 5,237 unidades. Según el Censo Nacional de Vicuñas del año 2002 efectuado por el Concejo Nacional de Camélidos sudamericanos, (CONACS), el número de vicuñas en el departamento de Ica es de 1,781, lo que representa el 1.2% del total nacional, habiéndose incrementado en 7.2% en relación al año anterior. La vicuña es un camélido salvaje esbelto y de gran belleza.

Su fina lana es una de las de mejor calidad en el mercado mundial, por lo que la vicuña es protegida legalmente para salvaguardar su subsistencia.

POBLACIÓN PECUARIA REGIÓN ICA (Unidades)

ESPECIE	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aves 1/	6 550	10 808	4 696	4 526	4 800	5 237
Ganado Ovino	35 350	21 460	21 067	16 772	12 632	12 238
Ganado Porcino	52 800	39 357	35 240	24 129	21 324	19 852
Ganado Vacuno	42 000	80 854	29 987	25 250	29 128	28 967
Ganado Caprino	98 520	55 417	51 434	45 023	52 598	51 179
Ganado Lechero	6 125	6 342	8 594	6 651	6 529	6 437
Producción de Leche (t)	14 985	16 929	17 481	14 976	15 124	24 216

Fuente: Dirección Regional de Agricultura. ICA.
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 34: POBLACION PECUARIA



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 35: AGROPECUARIOS DE ICA



IMAGEN 36: AGROPECUARIOS DE ICA

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLAYANTE
ARQUITECTO
CAP. 18412



IV. MARCO NORMATIVO

4.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

Artículo 255

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

4.2. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES 27972, TÍTULO V, CAPÍTULO I Y II.

4.3. REGLAMENTO NACIONAL DE CONSTRUCCIONES, TITULO II, CAPITULO XVI Y MODIFICACIONES.

4.4. DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE (DS N°012-2022-VIVIENDA).

Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención de riesgos y contingencias físico-ambientales.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población.

Asimismo, se considera importante los artículos relacionados con la elaboración de instrumentos de planificación urbana, dicese de planeamientos integrales, planes metropolitanos, planes de desarrollo urbano, etc.

Artículo 20. Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1. Las municipalidades, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes planes:



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

1. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:

a) Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT):

Aplica a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.

2. Instrumentos de Planificación Urbana:

a) Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM):

Dirigido a las áreas metropolitanas identificadas en el SICC.EP.

b) Plan de Desarrollo Urbano (PDU):

Aplica a las ciudades identificadas en el SICC.EP y a aquellas áreas dentro de las metrópolis que los Planes de Desarrollo Metropolitano dispongan.

c) Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU):

Dirigido a villas, pueblos y caseríos identificados en el SICC.EP.

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) Plan Específico (PE):

Para sectores que requieren un tratamiento integral especial, identificados en los instrumentos de planificación urbana. Aplica a suelos clasificados como:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano de transformación
- Suelo urbano en consolidación
- Suelo urbanizable

También puede aplicarse en suelo de protección, de ser el caso.

b) Planeamiento Integral (PI):

Para predios rústicos no comprendidos en el ámbito de los instrumentos de planificación urbana, que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato.

4.5. PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE TIPO 2 Y 3 DE ICA 2020-2030

Capítulo III: Habilitaciones Urbanas

Artículo 9 – Generalidades: La Habilitación urbana (HU), es el proceso de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para la educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado,



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

susceptibles de inscripción en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Artículo 10 °.- Ninguna obra de Habilitación Urbana podrá aprobarse o ejecutarse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas . Los proyectos de habilitación Urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE en el presente Reglamento, sin perjuicio de la observación de las demás normas locales , regionales y nacionales sobre la materia.

Artículo 11 .- La regulación jurídica de los procesos administrativos para la obtención de las licencias de Habilitación Urbana , la fiscalización en ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras se encuentran regulados por la Ley y Reglamento de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, los cuales son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. NO debiendo otorgarse licencias de habilitación Urbana fuera de las áreas de suelo urbanizable inmediato y de reserva identificados en el presente plan.

Artículo 12°.-Los parámetros técnicos para el desarrollo de las Habilitaciones Urbanas están contenidos en las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones -RNE, los cuales se aplican en concordancia con los parámetros urbanísticos contenidos en el presente Reglamento , de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 9-10 de la norma técnica TH . 010

Artículo 15 ° TIPOS DE HABILITACIONES

Por su uso y naturaleza, las habilitaciones urbanas se clasifican en : habilitaciones para uso residencial comercial, industrial y de uso especiales. La Reglamentación de los usos del suelo establecen la compatibilidad de cada una de las clases de habitaciones con las zonas propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2-3 de Ica

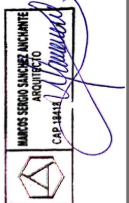
Artículo 22 ° .-HABILITACIONES RESIDENCIALES

Son aquellas que están predominantemente a la edificación de viviendas y se realizan en predios con zonificación compatible y de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente Reglamento. Las Habilitaciones Residenciales se Clasifican en:

Habilitaciones para uso de Viviendas o Urbanizaciones, son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares, multifamiliares y/o conjuntos residenciales, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local. Este tipo de habilitaciones se realizan preferentemente en zonas residenciales RDB,RDM y RDA, así como en las demás zonas compatibles, especificadas en el presente Reglamento

Artículo 23 ° .-El proceso de habilitación para uso residencial se efectuara de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 24° . - Las Habilitaciones Urbanas para uso residencial son aquellas destinadas predominantemente a la construcción de viviendas. Los tipos de habilitación para uso de vivienda según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo con lo establecido



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

en la Norma TH 010 del Título II RNE son las siguientes: Tipos de Habilitaciones urbanas con fines de vivienda y el cuadro Resumen de Zonificación Urbana

Artículo 25° .- Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planteamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales etc.) se ubique de acuerdo a sus propias funciones y a su interrelación con la ciudad.

Artículo 37°.- En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter provincial o distrital, se descontaran de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de cómputo de aporte, así como para el pago de tasas y derechos

4.6. DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA SOSTENIBLE

SUB-CAPÍTULO I LA ZONIFICACIÓN

Artículo 99.- Definición de zonificación

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

Artículo 100.- Objeto de la zonificación

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ción de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

Artículo 101.- Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

1. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

2. Vivienda - Taller (I1 - R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como, servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollan tienen niveles de operación permisibles con el uso residencial.

3. Industrial (I): Área urbana destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada Básica (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2) y Zona de Industria Elemental y Complementaria (I1).

CUADRO N° 3: ZONIFICACION INDUSTRIAL

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO ml	ALTURA EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO			—
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml		Según Proyecto	I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml			I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml			—

IMAGEN 37: ZONIFICACION INDUSTRIAL



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

V. DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

5.1. UBICACIÓN

Departamento : Ica
Provincia : Ica
Distrito : Los Aquijes
Predio : UC. 13697
Área : 13,974 m² (1.3975 has)

El predio objeto del presente Plan Específico y Cambio de Zonificación, se encuentra ubicado en el distrito de Los Aquijes, perteneciente a la provincia y departamento de Ica, en la región homónima. Su localización estratégica dentro del territorio regional responde a una lógica de expansión urbana en zonas de crecimiento progresivo y demanda habitacional sostenida. El acceso al predio se realiza mediante la carretera nacional PE-1S (carretera 107), una vía principal de conectividad regional. Desde esta carretera, se toma el desvío hacia el predio, que permite la vinculación directa con el área de intervención. Esta ruta garantiza una adecuada conectividad con el núcleo urbano del distrito, así como con otros centros poblados cercanos. Si bien el predio en cuestión se encuentra considerado en el instrumento de planificación urbana vigente (PDU), su uso actual responde principalmente al sector industrial, por lo que resulta indispensable la aplicación de dos instrumentos de gestión territorial: por un lado, el Plan Específico, requerido debido a que una parte del lote se ubica en un área de Reglamentación Especial de Recuperación, y por otro, la Modificación de Zonificación, necesaria dado que otra porción del predio corresponde a una zona clasificada como "Urbana de Densidad Baja", la cual no resulta compatible con el proyecto propuesto.

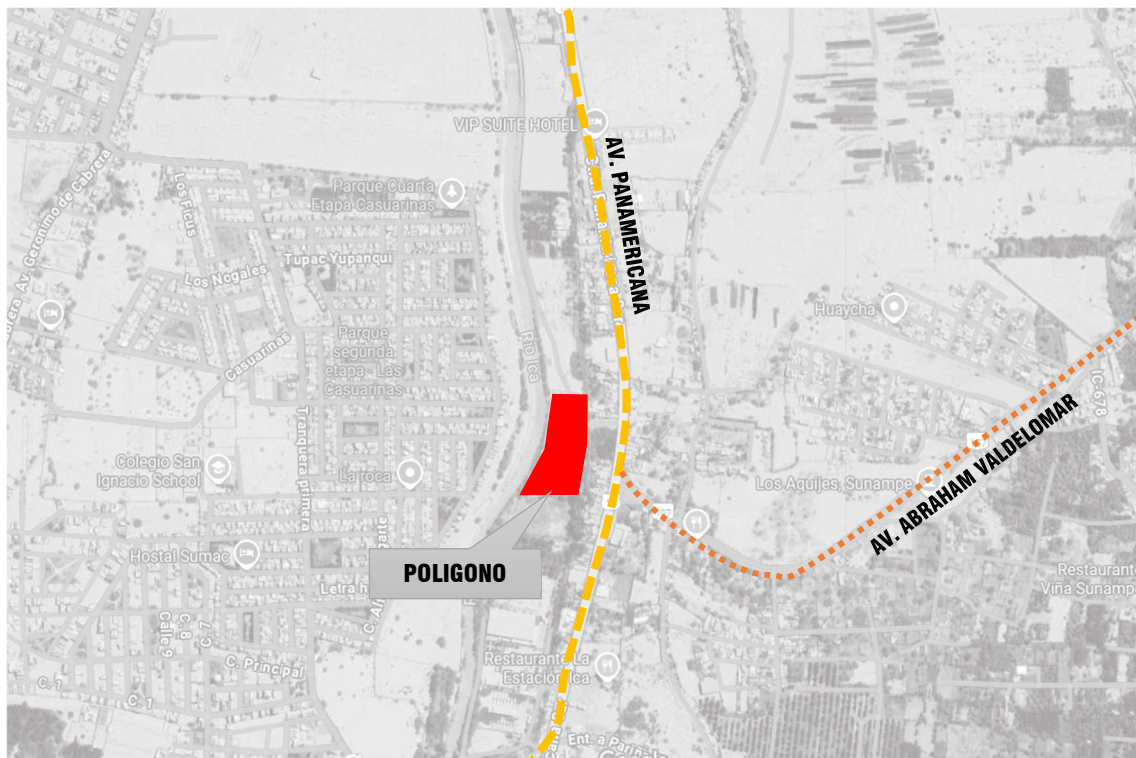


IMAGEN 38: IMAGEN SATELITAL UBICACIÓN Y TRAMA URBANA



5.2. LÍMITES Y COLINDANCIAS DEL PREDIO

POR EL NORTE: En línea recta quebrada de tramos, 56.95 ml y 15.36 ml, colinda con Fundo Cerco Grande.

POR EL SUR: En línea recta quebrada de tramos, 28.31 ml, 24.23 ml, 54.79 ml y 15.34 ml, colinda con Propiedad de Terceros

POR EL ESTE: En línea recta quebrada de tramos, 11.34 ml, 48.11 ml, 20.50 ml, 12.16 ml y 28.31 ml, colinda con Propiedad de Sergio Hernández, hoy Pasaje Tacaraca.

POR EL OESTE: En línea recta quebrada de tramos, 52.82 ml, 19.83 ml, 4.36 ml, 28.10 ml y 20.21 ml, 18.25 ml, 20.25 ml y 6.20 ml, colinda con Margen Izquierdo del Rio Ica.

5.3. ÁREAS Y PERÍMETRO DEL PREDIO

- Áreas y medidas perimétricas vinculantes del PI:

POLIGONO:

Área: 13,974 m² (1.3975 has)

Perímetro: 507.03 ml

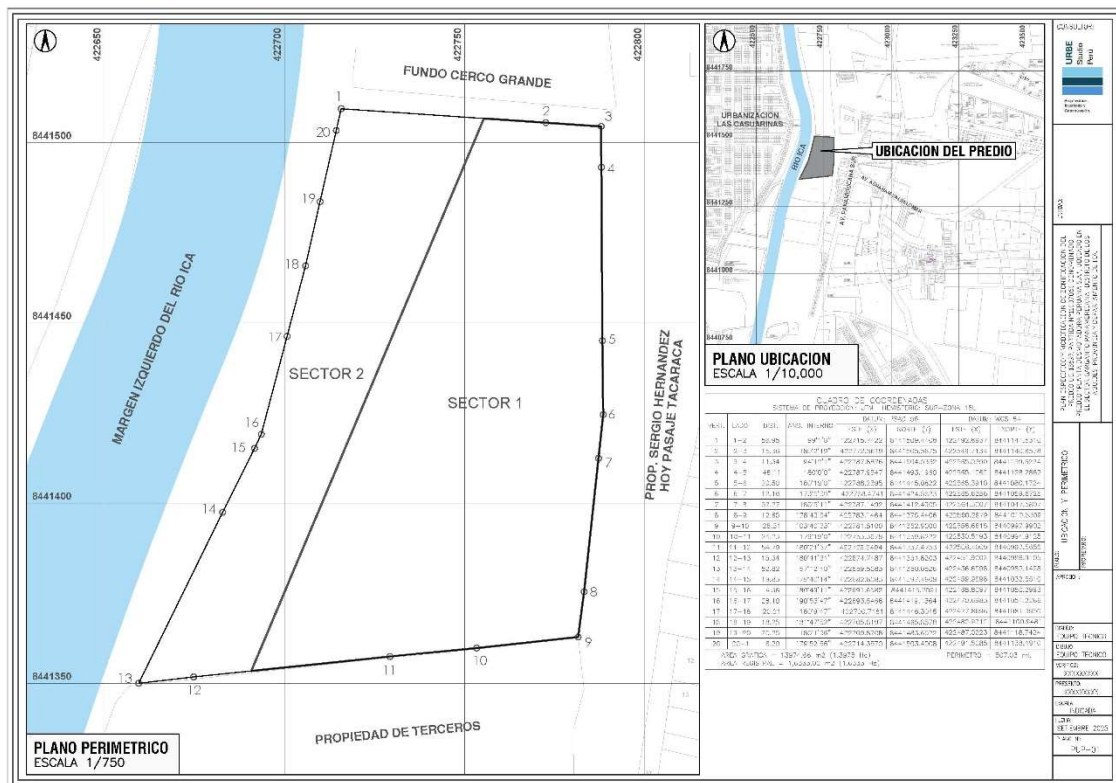


IMAGEN 39: PLANO PERIMETRICO



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

5.4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y ZONIFICACION

Según el PDU 2020–2030, el predio en estudio presenta una condición particular al encontrarse sujeto a dos tipos de zonificación: una parte corresponde a una Zona de Reglamentación Especial de Recuperación, orientada a la puesta en valor y manejo específico del territorio, mientras que la otra se encuentra clasificada como Zona Urbana de Densidad Baja, destinada principalmente a usos residenciales de menor intensidad.

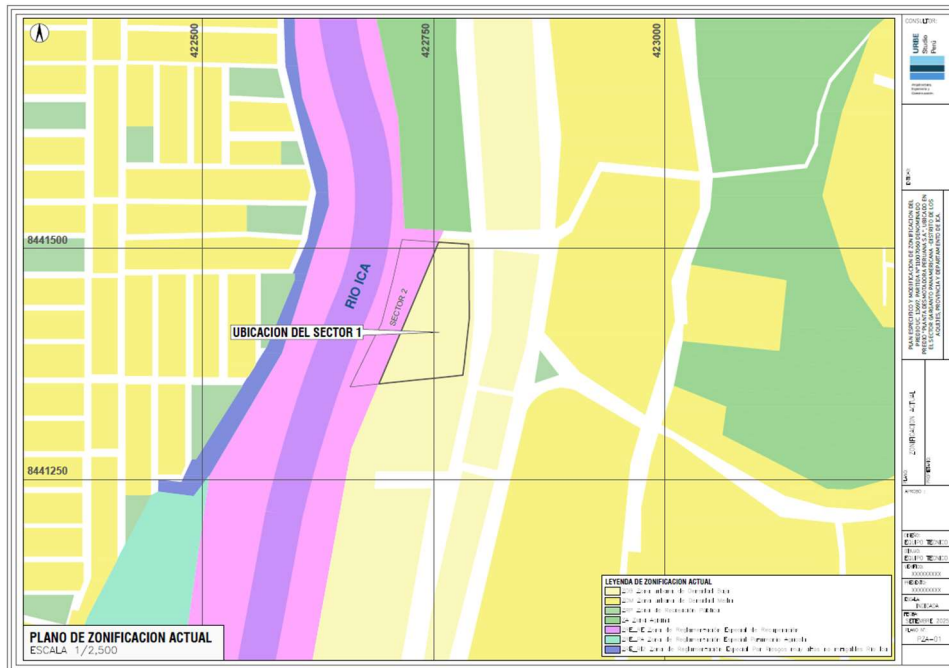


IMAGEN 40. ZONIFICACION ACTUAL, SECTOR 1. -EQUIPO TECNICO

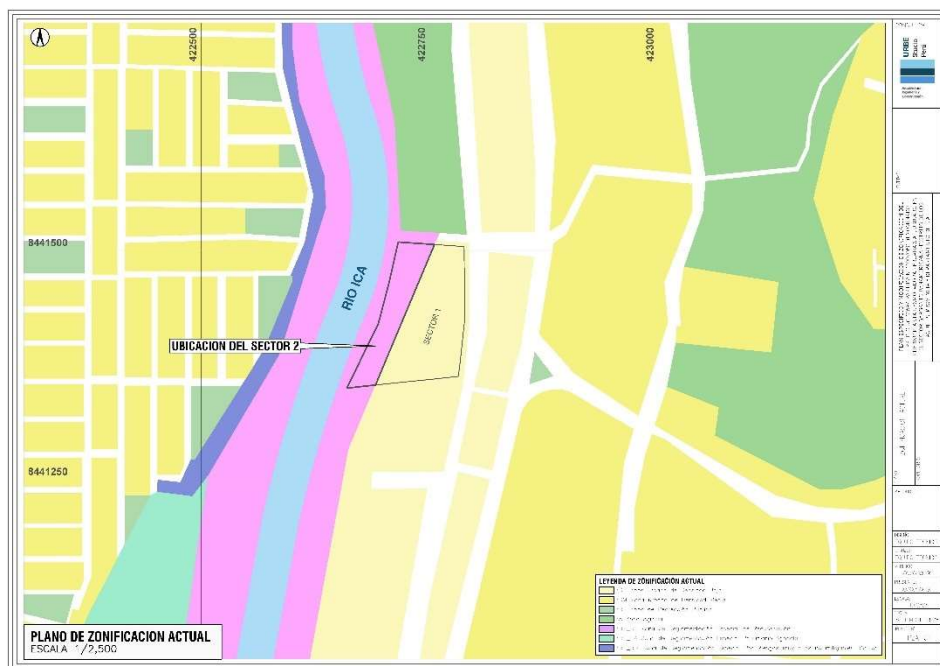


IMAGEN 41. ZONIFICACION ACTUAL, SECTOR 2. -EQUIPO TECNICO

MARCO SERGIO SANCHEZ INCLANANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

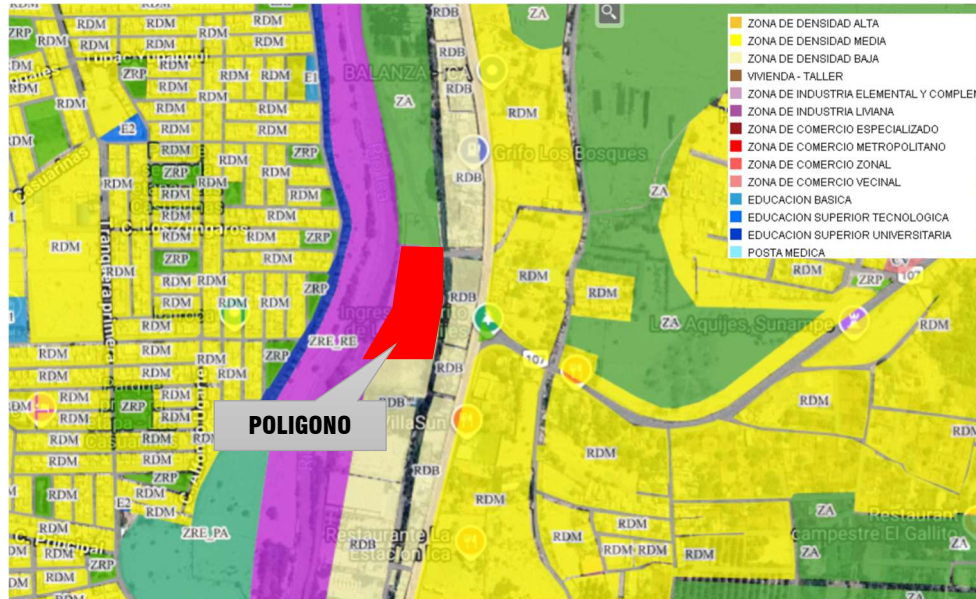


IMAGEN 42: ZONIFICACION - PDU 2020-2030

Dinámica Poblacional: Actualmente el predio de estudio se encuentra en el Distrito de Yauca de Rosario y cuenta con 21963 hab. según el análisis de dinámica urbana del Plan de Desarrollo Urbano de Ica.

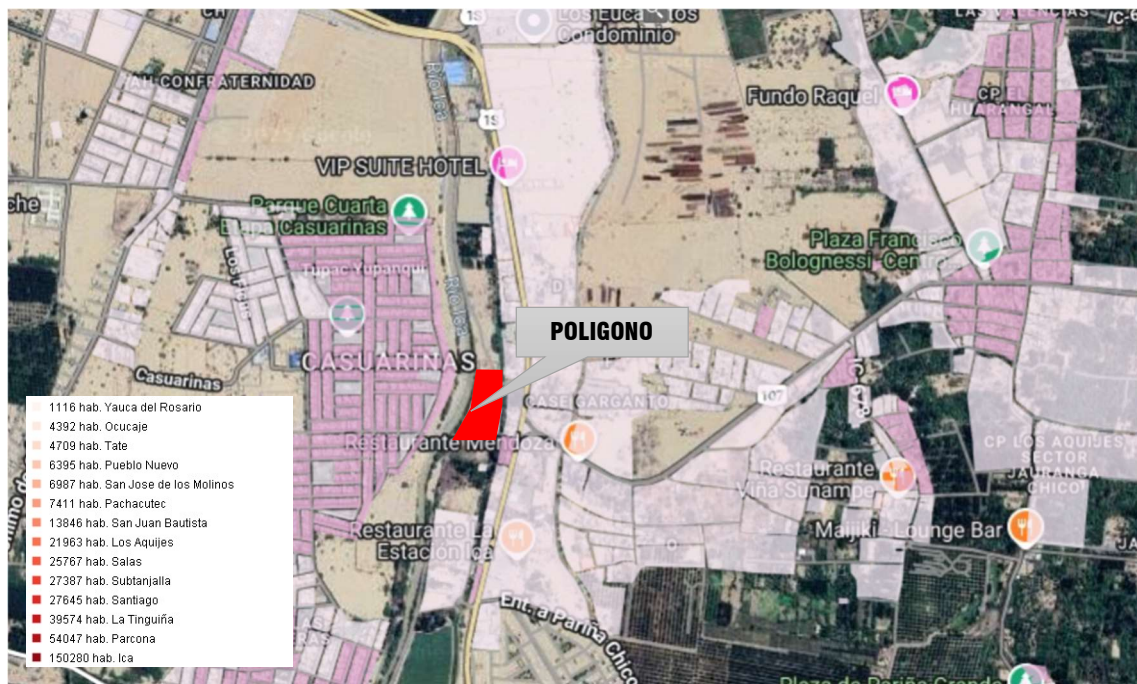


IMAGEN 43: DINAMICA POBLACIONAL

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

VI. SITUACION ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO

La situación actual del predio y parte del entorno urbano está orientada Zonas de Densidad Baja y Media.

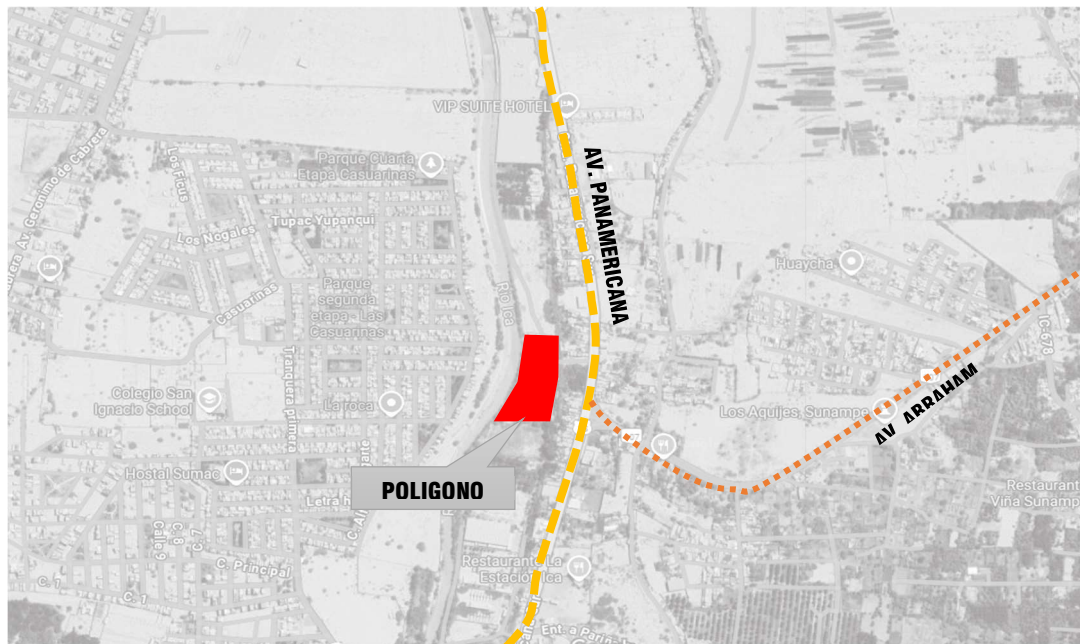


IMAGEN 44: PLANO SATELITAL

Existe un crecimiento explosivo de la población provincial de Ica y con ello, el desarrollo del comercio y servicios, fundamentalmente orientados al abastecimiento de la población, trayendo actividades económicas

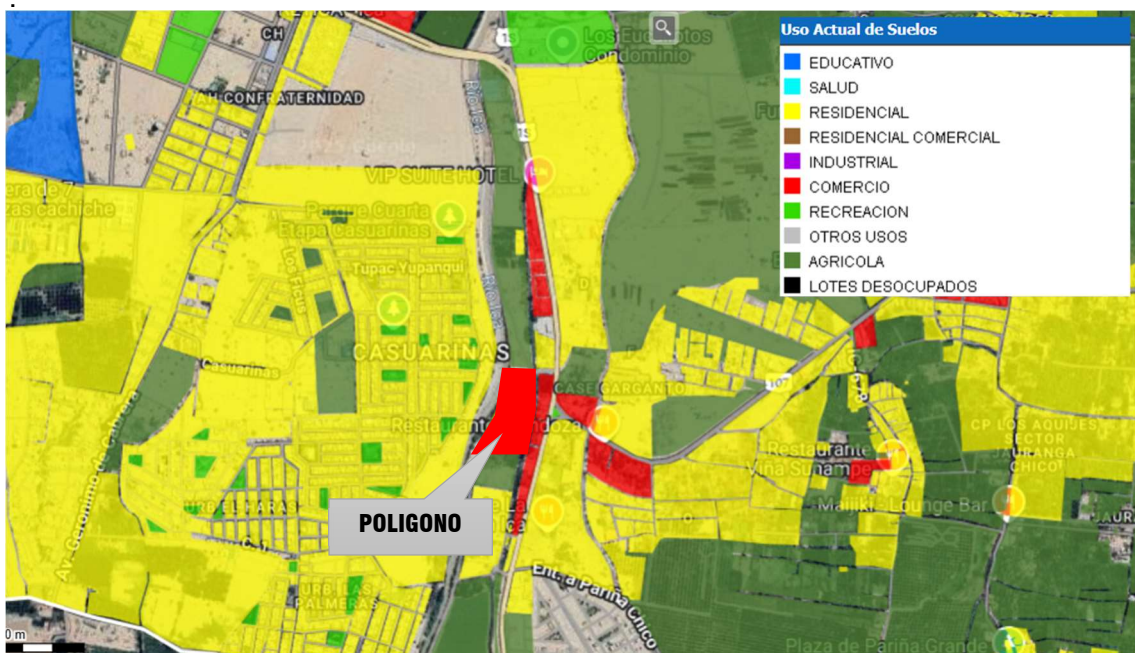


IMAGEN 45: USO ACTUAL DE SUELO - EQUIPO TECNICO

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

5.1. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD

El asunto de ocupación de la provincia de Ica, en la actualidad este articulado por una red vial de nivel nacional, regional y Local, que permite la conexión de la Provincia en estos distintos niveles, con los demás Sectores de la Ciudad de Ica. El presente proyecto tiene una ubicación próxima a los distritos de Los Aguijes.

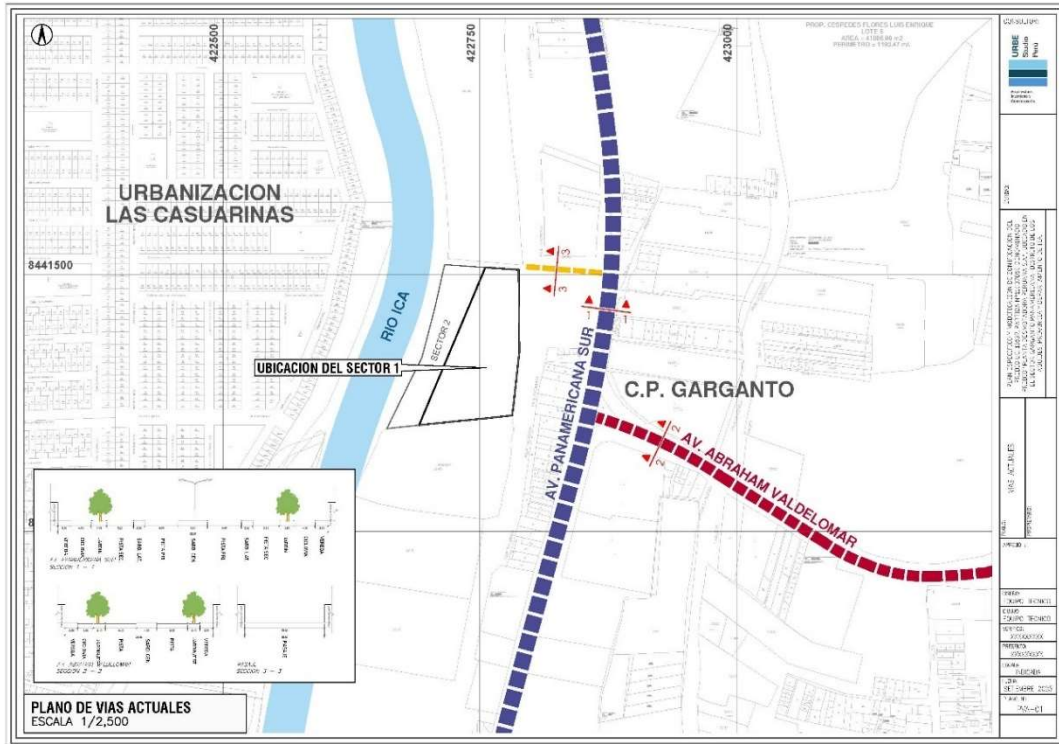


IMAGEN 46: ACCESO AL PREDIO - SECTOR 1

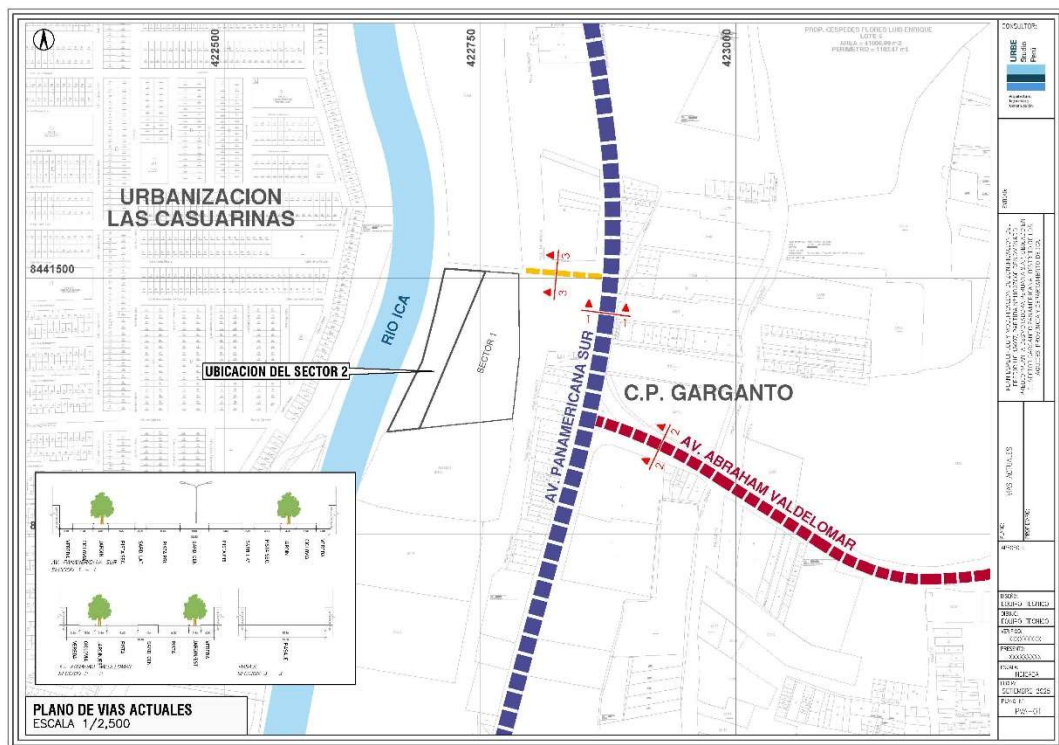


IMAGEN 47: ACCESO AL PREDIO - SECTOR 2

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCAURIENTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

5.2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA

Los Gobiernos Locales, Distrital y Provincial tienen la responsabilidad la administración y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción como rural y urbano. El servicio consiste en recolección y transporte de residuo solidos mediante las vías locales provenientes de fuentes domiciliarias, comerciales mediante camiones de recojo de residuos sólidos y personal de limpieza promovido por las municipalidades distritales

Sin embargo, actualmente los predios de análisis debido a que no cuentan con cercanía a la zona urbana no cuentan con servicio de recojo de residuos sólidos, por lo que se presentaran soluciones a este servicio básico en la etapa de Habilitación Urbana.

5.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: TRANSPORTE

La red de vías en la Provincia de Ica y se halla en su mayor parte en estado de asfaltado recorrido así toda la vía del Distrito de Ica, la cual tiene todas las condiciones de atender el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte de nivel Nacional y departamental. Esta peculiaridad, permite que el distrito se conecte a través de la red vial, esto ha permitido que la expansión urbana, se pueda transportar a nivel local, distrital y provincial y conectarse con ciudades vecinas a su entorno. Actualmente el predio de análisis cuenta con una vía que se conecta con la Av. Panamericana Sur, que conecta con los distritos de Los Aquijes e Ica.

5.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION

Cerca al radio de la zona se encuentran diversos equipamientos educativos que abarcan todos los niveles formativos, desde inicial hasta superior. Entre ellos destacan instituciones emblemáticas como la IE Antonia Moreno de Cáceres, la IE José Toribio Polo y la IE Francisco Flores Chinarro, que ofrecen formación primaria y secundaria. También se ubican centros de educación inicial como la IE Mercedes Dibos de Camino, así como instituciones de nivel técnico y universitario, incluyendo la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica, el Instituto Superior Tecnológico Catalina Buendía de Pecho y la Universidad Autónoma de Ica, conformando una oferta educativa integral y diversa en las inmediaciones.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

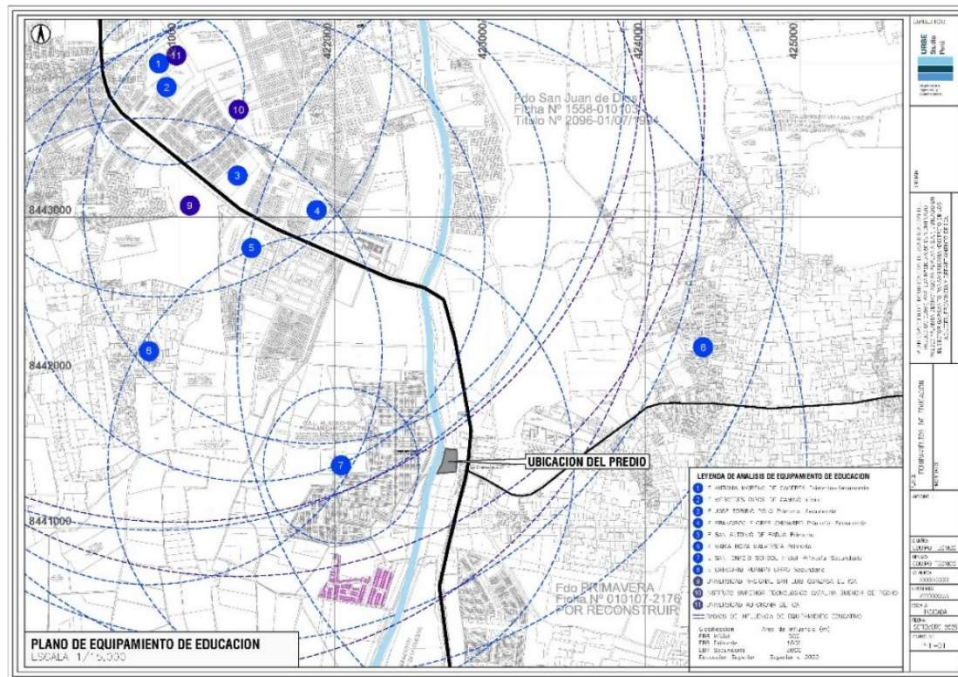


IMAGEN 48: EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

5.5. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

En las inmediaciones del área de estudio se concentra una destacada oferta de equipamientos de salud de diversa complejidad, que incluye tres importantes hospitales de nivel H3: el Hospital Regional de Ica, el Hospital Félix Torrealva de EsSalud y el Hospital Augusto Hernández Mendoza. Esta red se complementa con establecimientos de primer nivel de atención, como la Posta Médica La Palma, el Centro de Salud de Los Aquijes y el Hospital de la Solidaridad, configurando una amplia y sólida cobertura sanitaria para la población dentro de sus radios de influencia.

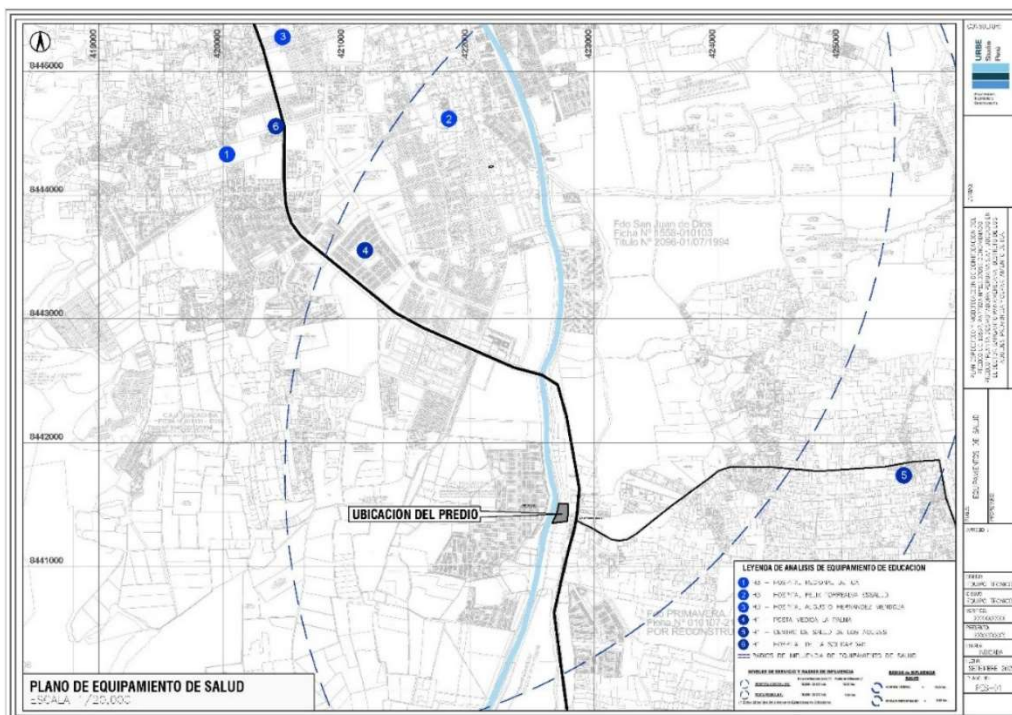


IMAGEN 49: EQUIPAMIENTO DE SALUD

MARCO SERGIO SANCHEZ INCLANANTE
ARQUITECTO
CAP-18412

5.6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACION

El sector cuenta con una significativa dotación de espacios para el esparcimiento, destacando la presencia de diez áreas de recreación pública. Estas áreas verdes y de esparcimiento se distribuyen en la zona, proporcionando valiosos entornos para la actividad física, el descanso y la integración social de la comunidad, lo cual es fundamental para elevar la calidad de vida de los residentes del área.

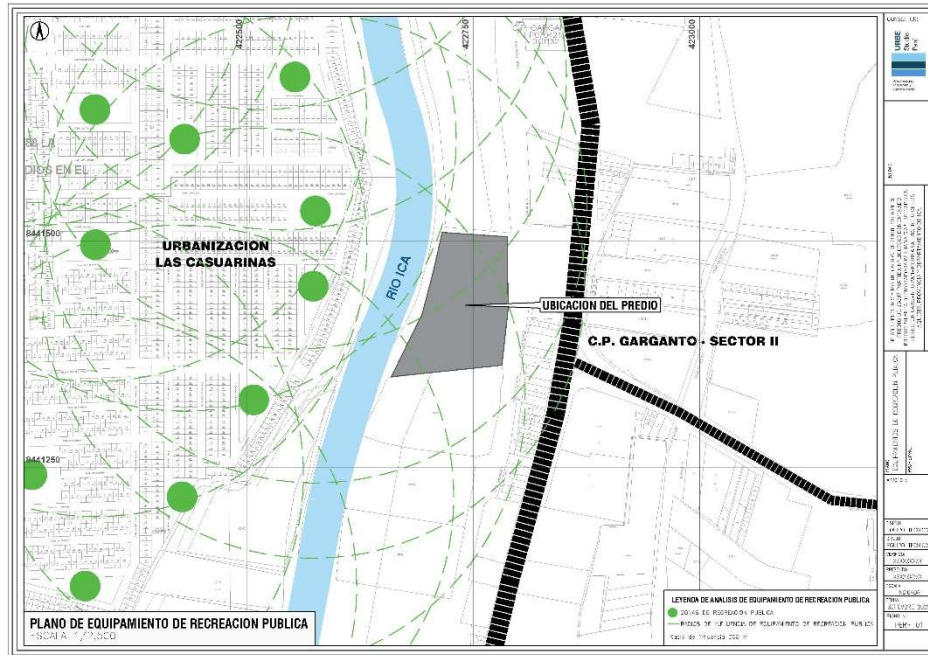
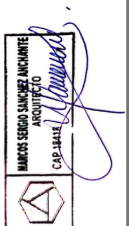


IMAGEN 50: EQUIPAMIENTO DE RECREACION

5.7. ACCESO SERVICIOS BASICOS

• SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:

Actualmente, el entorno del predio de estudio cuenta con suministro de energía eléctrica, el cual es provisto de manera continua y estable por la red pública de distribución. Esta infraestructura garantiza el abastecimiento necesario para el desarrollo de actividades domésticas, comerciales e industriales en la zona, además de permitir la futura implementación de proyectos de ampliación o modernización sin requerir inversiones iniciales en electrificación básica. La presencia de postes de alumbrado público y transformadores evidencia la consolidación de los servicios básicos en el área, contribuyendo a la seguridad y habitabilidad del sector.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

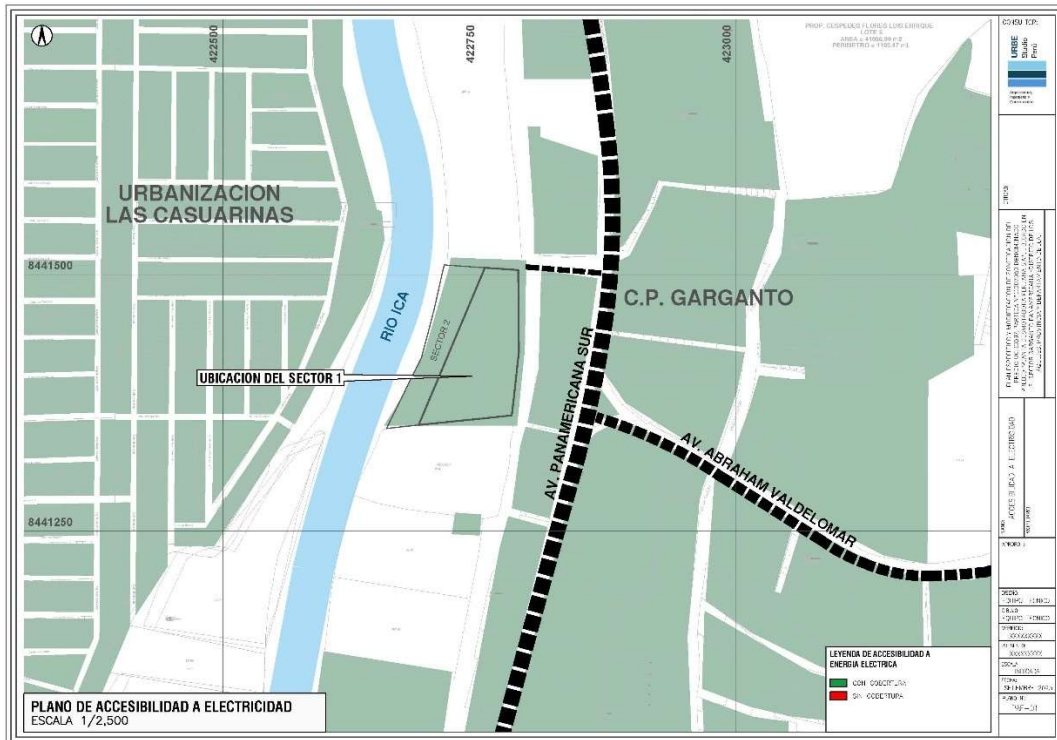


IMAGEN 51: ACCESO A ENERGIA ELECTRICA (SECTOR 1 Y 2)

- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

Actualmente, el entorno del predio de estudio cuenta con servicios de agua potable y alcantarillado, los cuales son suministrados de manera eficiente por la red pública de distribución y recolección. La infraestructura de agua garantiza el abastecimiento continuo y de calidad para el consumo humano, así como para el desarrollo de actividades domésticas, comerciales e industriales en la zona. Paralelamente, la red de alcantarillado asegura la disposición sanitaria de las aguas residuales, cumpliendo con las normas ambientales y de salud pública. La presencia de estas conexiones urbanas esenciales no solo evidencia la consolidación de los servicios básicos en el área, sino que también permite la ejecución de proyectos de ampliación o densificación sin requerir inversiones iniciales en infraestructura hidráulica básica, contribuyendo significativamente a la salubridad, comodidad y plusvalía del sector.

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCANANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

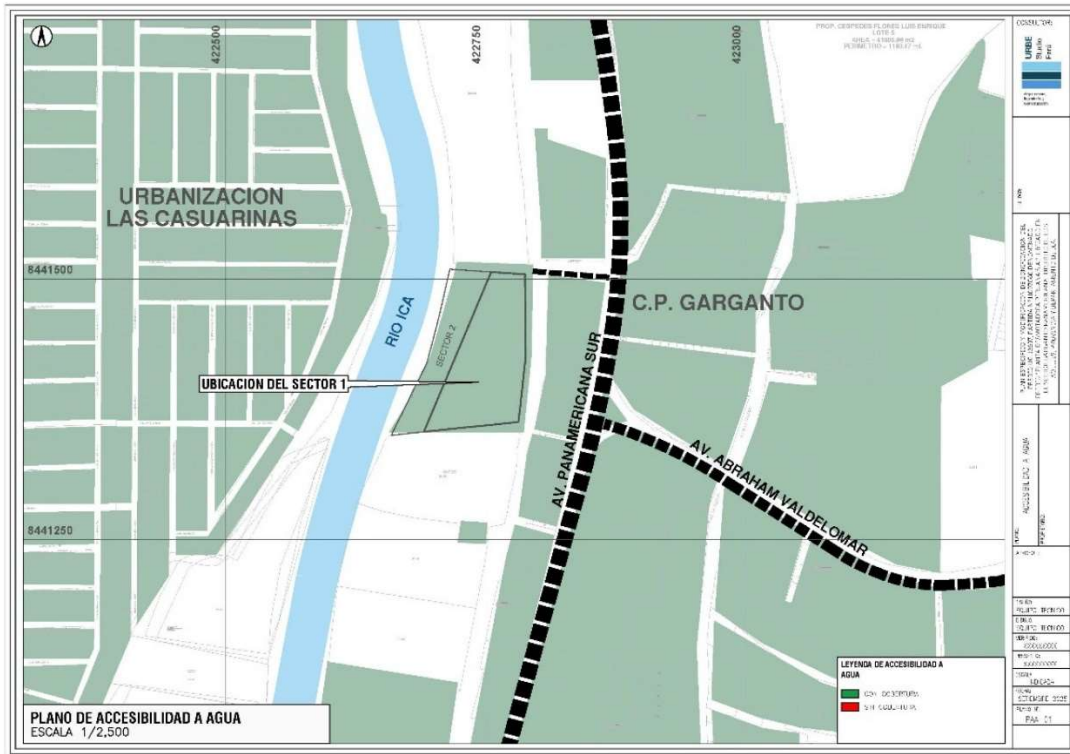


IMAGEN 52: ACCESO A AGUA
(SECTOR 1 Y 2)



IMAGEN 53: ACCESO A DESAGUE
(SECTOR 1 Y 2)

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANTE
 ARQUITECTO
 CAP-14412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

5.8. CARACTERISTICAS AMBIENTALES Y SOCIO ECONOMICO

Los escenarios naturales y ambientales dentro de la ciudad de Ica se dedicaron al principio fundamentalmente que fue la actividad agricultura, entonces pasaron a otra etapa se complementó con la artesanía y ahora podemos observar en la actualidad que la ciudad cuenta con negocios, servicios y comercio, manteniendo así la actividad agropecuaria y aumentando el comercio esto muy importante para la economía para la ciudad de Ica y generación de empleo y puestos de trabajo.

VII. ANALISIS DE RIESGO DE DESASTRE

7.1. ZONAS DE PROTECCION ECOLOGICA Y/O ARQUEOLOGICA

El predio de intervención no se encuentra en una zona de protección natural, ni zona de protección arqueológica, sin embargo es importante mencionar que, la más próxima es la Area de Conservación Regional Laguna de Huacachina, de acuerdo al Decreto Supremo N° 008-2014-MINAM, así como el Sitio Arqueológico Huaca Pongo, de acuerdo a la Resolución Directoral N°626 (20-04-2009)

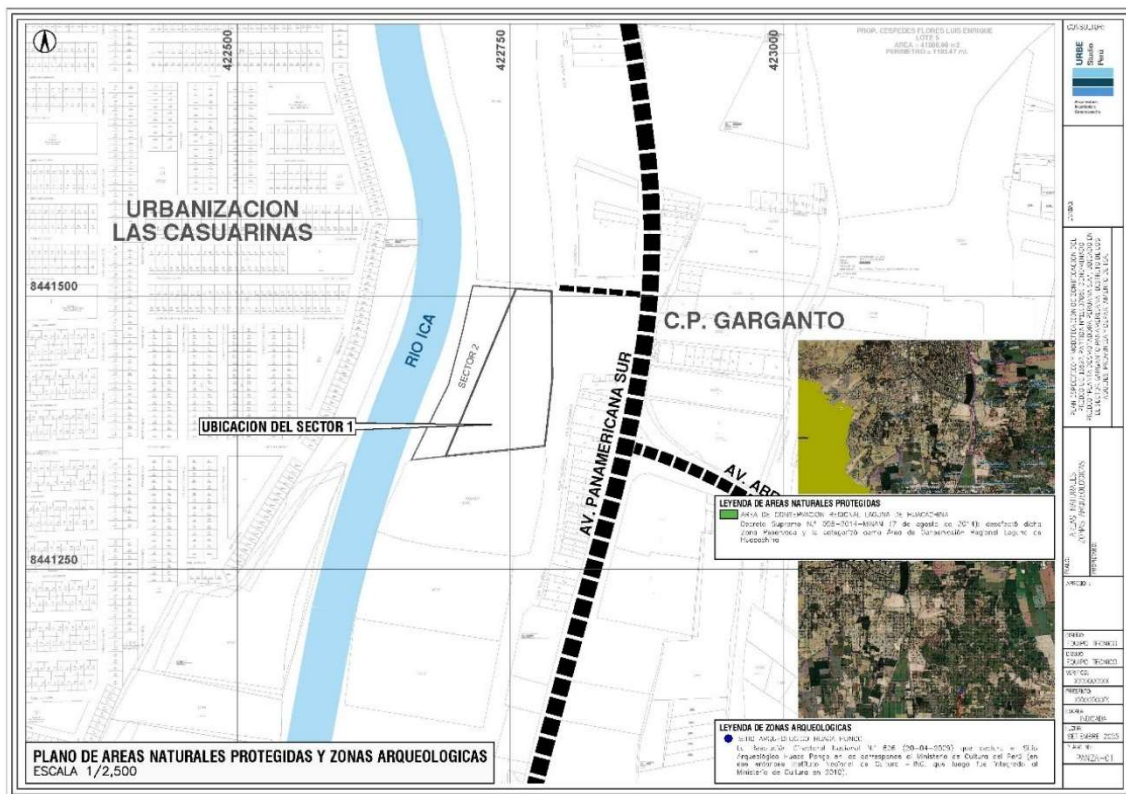


IMAGEN 54: ZONAS DE PROTECCION NATURAL Y/O ARQUEOLOGICAS (SECTOR 1 Y 2)



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

7.2. ANALISIS DE PELIGRO

. Peligro por sismo

De acuerdo con los rangos y el historial registrados en el distrito de Los Aquijes, el nivel de peligro es medio, lo que indica una situación de riesgo moderado para sus habitantes y la necesidad de implementar medidas de seguridad preventivas.

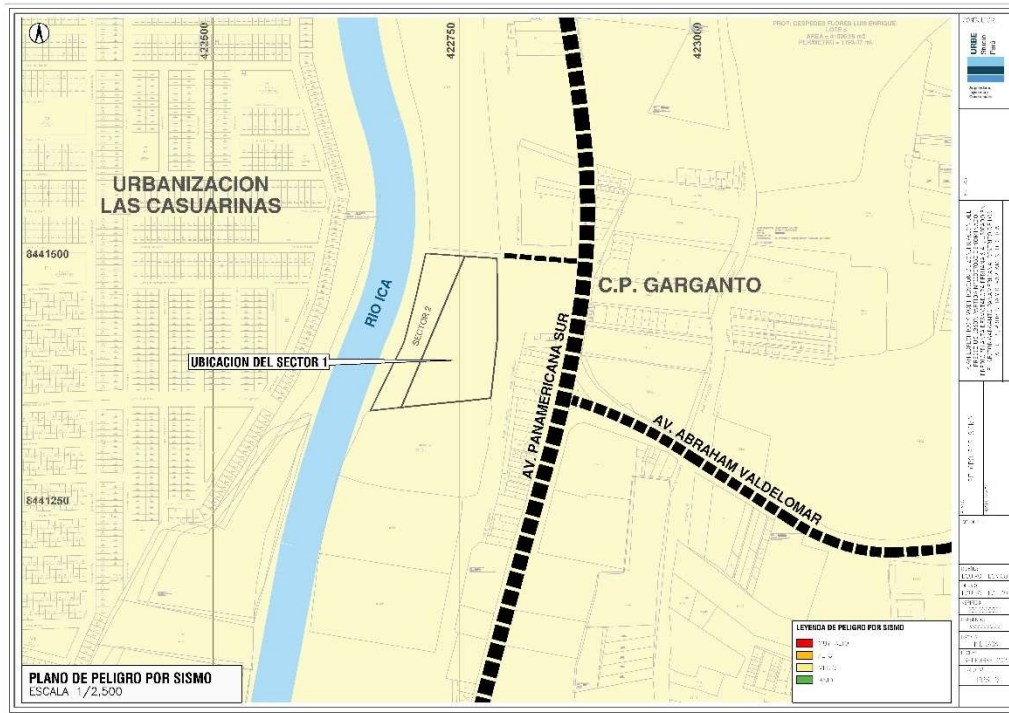


IMAGEN 55: PELIGRO POR SISMO
(SECTOR 1 Y 2)

. Peligro por inundación fluvial

De acuerdo con la evaluación de riesgos en la zona, el peligro por inundación fluvial se clasifica como MUY ALTO. Este nivel de riesgo indica que el área presenta una susceptibilidad extrema a eventos de inundación, con probabilidad frecuente de ocurrencia e impacto severo sobre la población, infraestructura y actividades económicas. Factores como la proximidad a cauces naturales, pendientes pronunciadas, historial recurrente de desbordes y condiciones climáticas adversas contribuyen a esta calificación.

Se requiere la implementación inmediata de medidas de mitigación estructurales y no estructurales, como sistemas de alerta temprana, reforzamiento de defensas ribereñas, planificación de evacuación y restricciones de uso del suelo, para reducir la vulnerabilidad y proteger a la población ante posibles eventos catastróficos.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

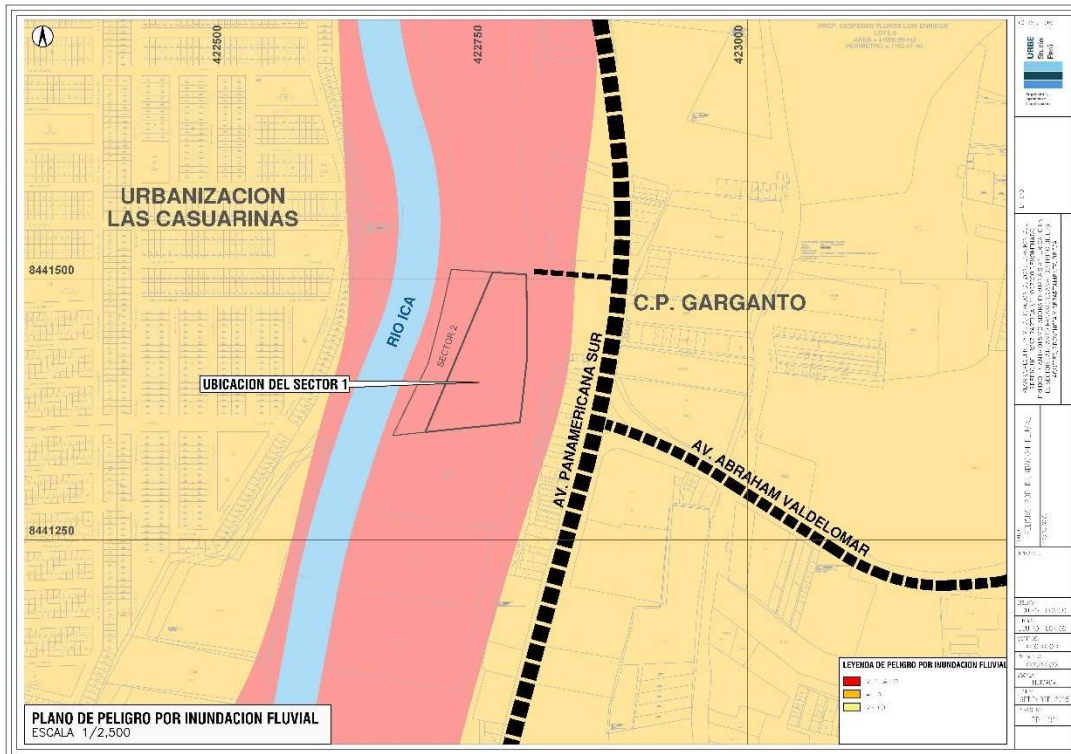


IMAGEN 56: PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL (SECTOR 1 Y 2)

. Peligro por flujo de detritos

De acuerdo con la evaluación de riesgos en el predio, el peligro por flujo de detritos presenta una clasificación mixta. Aproximadamente la mitad del área se encuentra en un nivel de peligro BAJO, mientras que la otra mitad registra un nivel MEDIO. Esta distribución indica una variabilidad espacial significativa en la susceptibilidad a movimientos de masa y flujos de sedimentos, influenciada por factores como la pendiente, el tipo de suelo, la cobertura vegetal y la proximidad a quebradas o laderas inestables.

Si bien una porción del terreno ofrece condiciones relativamente estables, la zona con peligro medio requiere medidas preventivas, como monitoreo continuo, obras de contención y planificación de uso del suelo que limite la exposición al riesgo. Se recomienda un estudio técnico detallado para delimitar con precisión las áreas críticas y definir estrategias de mitigación diferenciadas.

MARKOS SERGIO SANCHEZ INCAURANTE
ARQUITECTO
CAP. 18412

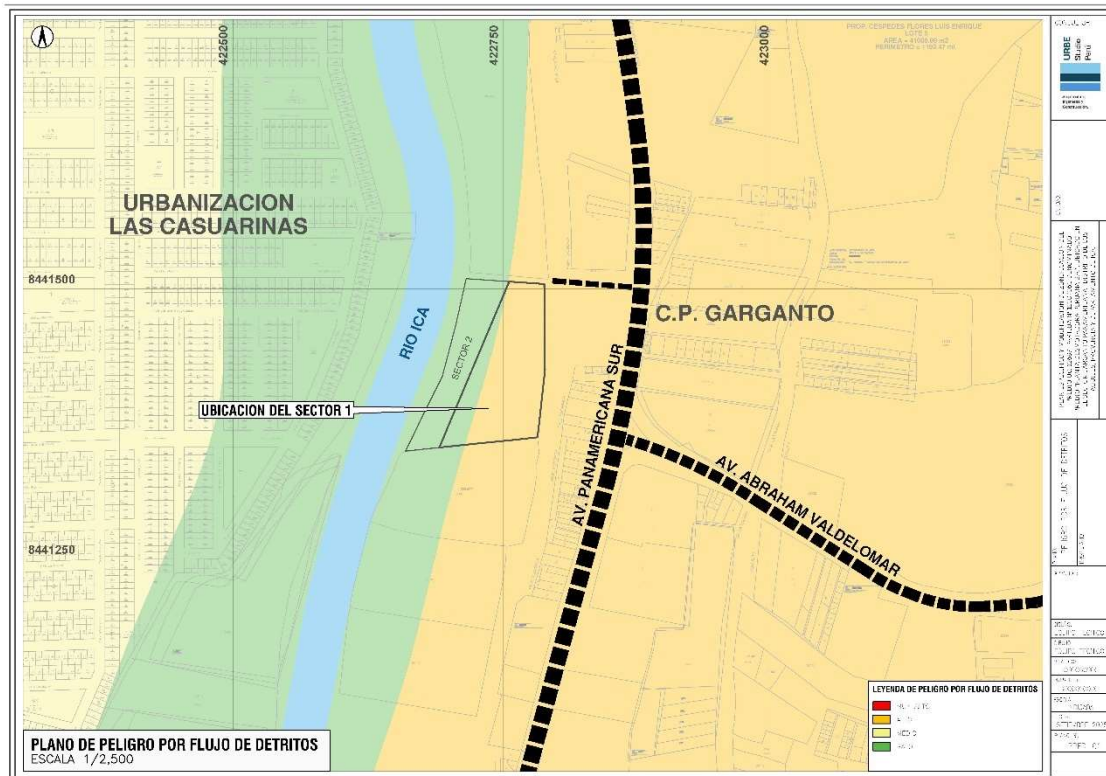


IMAGEN 57: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS (SECTOR 1 Y 2)

7.3. ANALISIS DE VULNEABILIDAD

El análisis de vulnerabilidad del predio evidencia una situación diferenciada que refleja la interacción entre las amenazas naturales y la capacidad de respuesta del área. La vulnerabilidad general se considera moderada, debido a la combinación de factores físicos, sociales y estructurales que caracterizan la zona.

1. Vulnerabilidad Física:

- La presencia de inundación fluvial con peligro muy alto en sectores aledaños y flujos de detritos con peligro medio en el 50% del predio incrementa la exposición a daños en infraestructuras y pérdida de funcionalidad del suelo.
- Áreas con pendientes pronunciadas o proximidad a cauces naturales muestran mayor susceptibilidad a procesos erosivos y acumulación de material sedimentario.

2. Vulnerabilidad Social:

- La densidad poblacional y la posible presencia de asentamientos en zonas de riesgo medio por flujo de detritos representan un factor crítico. La capacidad de evacuación o respuesta ante emergencias podría verse limitada si no se implementan protocolos claros.

MARCO SERGIO SANCHEZ INCAUCANTE
 ARQUITECTO
 CAP. 18412

3. Vulnerabilidad Estructural:

- Aunque el área cuenta con servicios básicos consolidados (energía, agua, alcantarillado), infraestructuras viales o de contención insuficientes en zonas de peligro medio podrían amplificar los impactos de eventos naturales.

4. Institucional y Preparación:

- La existencia de equipamientos de salud y educación cerca brinda soporte logístico en emergencias, pero se requiere fortalecer planes de contingencia locales y la articulación con entidades de gestión de riesgo.

7.4. ANALISIS DE RIESGO

A continuación, se presenta la matriz de riesgo, elaborada a partir de un análisis detallado por tipo de peligro y considerando la vulnerabilidad actual de los distintos sectores del distrito.

Peligro	Nivel de Peligro	Vulnerabilidad Actual	Nivel de Riesgo Actual	Descripción
Inundación Fluvial	Muy alto	Moderada - Alta	Moderado	Amenaza severa con probabilidad de daños catastróficos en infraestructura y población. Requiere medidas urgentes de mitigación estructural y planes de evacuación.
Flujo de detritos	Medio	Baja - Moderada	Moderado	Amenaza media con daños potenciales manejables. Necesita implementación de medidas preventivas como obras de contención y monitoreo continuo.
Sismo	Alto	Moderada - Alta	Alto	Amenaza sísmica recurrente con potencial de daños estructurales y interrupción de servicios. Critical reforzar edificaciones y actualizar planes de contingencia.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

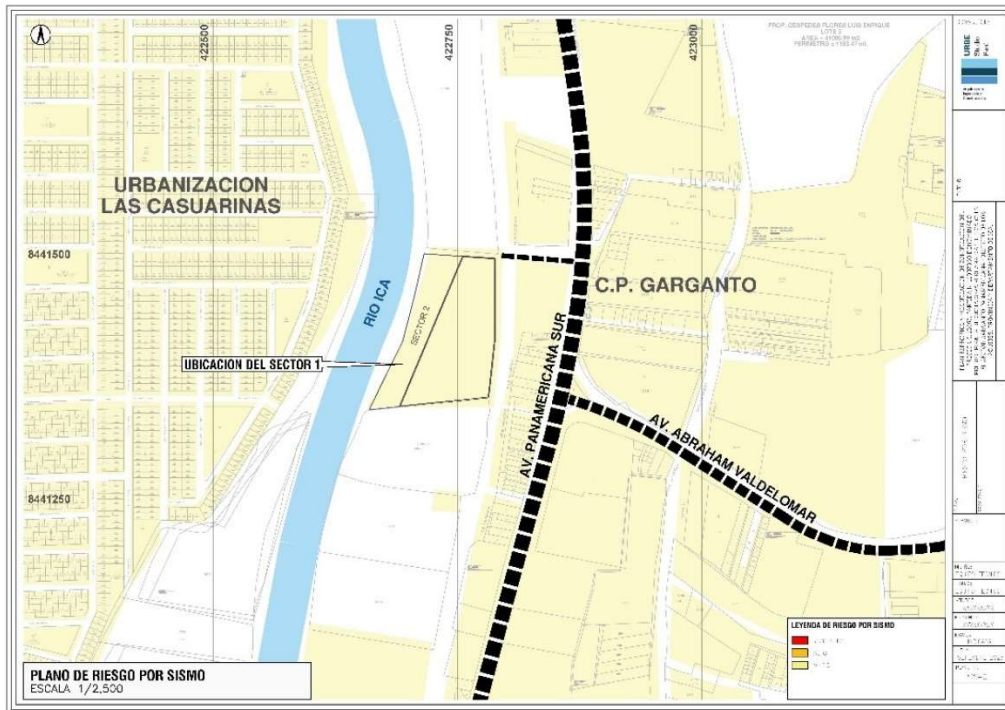


IMAGEN 58: ANALISIS DE RIESGO POR SISMO (SECTOR 1 Y 2)

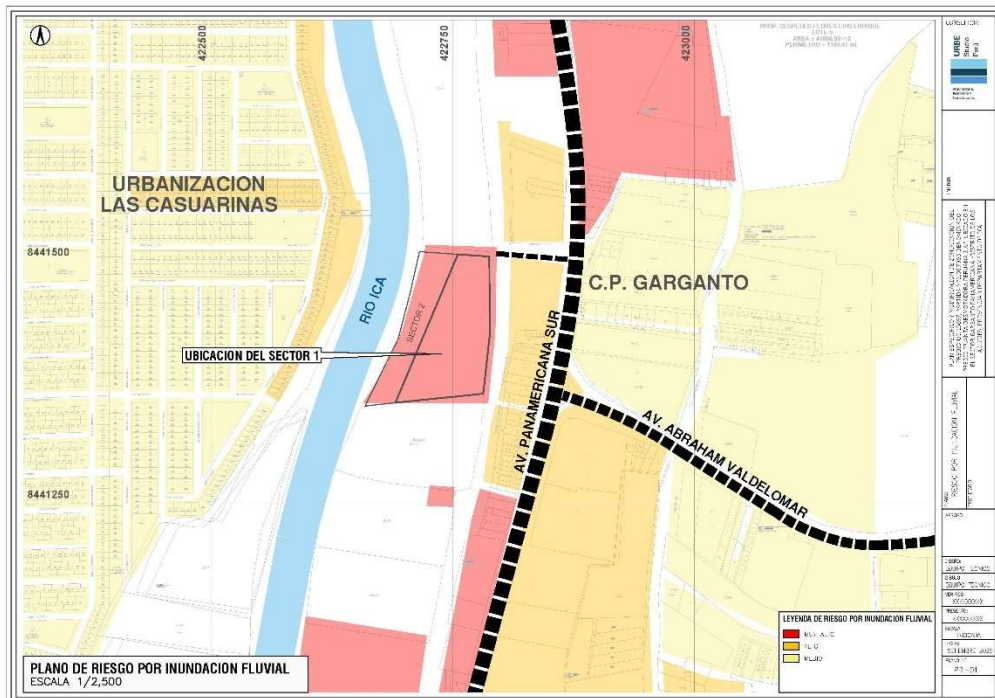


IMAGEN 59: ANALISIS DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL (SECTOR 1 Y 2)

MARCO SERGIO SANCHEZ INCAUCANTE
ARQUITECTO
CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

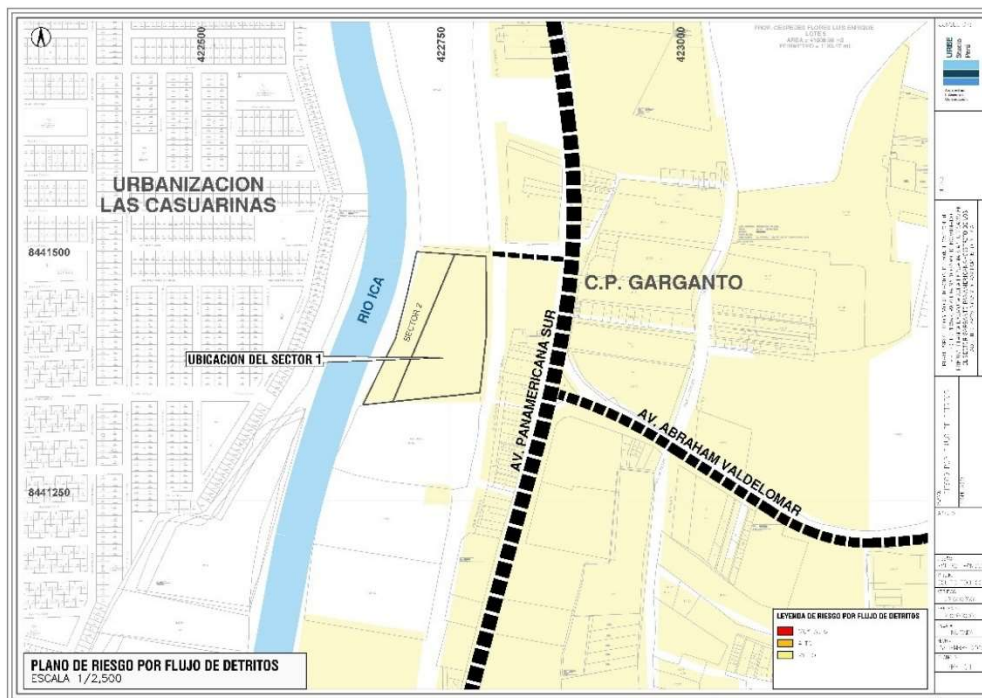


IMAGEN 59: ANALISIS DE RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS (SECTOR 1 Y 2)

7.5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO

Para minimizar riesgos en el predio industrial, se implementarán:

- Diseño sismorresistente: Cumplir con el RNE para estructuras y anclaje de maquinaria.
- Drenaje pluvial eficiente: Canales perimetrales y estanques de retención para evitar inundaciones.
- Pavimentos industriales adecuados: Superficies permeables en zonas secundarias y reforzadas en áreas de producción.
- Zonificación interna segura: Ubicar áreas de riesgo (almacenamiento de químicos) lejos de zonas inundables.
- Rutas de evacuación claras: Vías señalizadas y puntos de encuentro seguros para emergencias.
- Capacitación en seguridad industrial: Formación básica para trabajadores en manejo de riesgos.
- Protección de infraestructura crítica: Reforzar subestaciones eléctricas y salas de control.
- Monitoreo básico: Sensores sísmicos y de inundación para alertas tempranas.

Estas medidas garantizan seguridad operativa básica y cumplimiento normativo.



7.6. ACCIONES PAR LA MEJORA DE CALIDAD AMBIENTAL

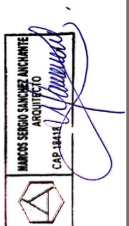
- Considerando el cambio de zonificación para uso industrial, se proponen las siguientes acciones básicas para garantizar la sostenibilidad ambiental:
- Franja de amortiguamiento verde: Establecer una barrera perimetral con vegetación nativa para reducir impacto visual, absorber contaminantes y aislar acústicamente la zona industrial.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales: Implementar una planta compacta de tratamiento para cumplir con los límites permisibles antes del vertimiento o reúso en riego.
- Control de emisiones: Instalar equipos básicos de captación de partículas en procesos industriales y promover el monitoreo periódico de la calidad del aire.
- Manejo segregado de residuos: Designar áreas específicas para residuos industriales no peligrosos y peligrosos, con almacenamiento temporal seguro y disposición final autorizada.
- Techos reflectantes y aislamiento térmico: Utilizar materiales claros y aislantes en cubiertas para reducir el consumo energético y el efecto de isla de calor.
- Vías internas peatonales y ciclistas: Garantizar conectividad segura dentro del predio para reducir el uso de vehículos internos.
- Monitoreo ambiental básico: Instalar estaciones simples de medición de calidad de aire y agua, con informes accesibles a autoridades.

VIII. ASPECTOS TECNICOS DEL AMBITO DE ESTUDIO

8.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA "PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA"

La ciudad de Ica, como motor económico de la región, requiere de zonas destinadas al desarrollo industrial que impulsen la productividad, generen empleo técnico y especializado, y fortalezcan su cadena de valor, principalmente vinculada al sector agroexportador. El presente predio, por su ubicación estratégica colindante con la Panamericana, sus características de suelo y su infraestructura existente, presenta condiciones idóneas para albergar actividad industrial, siendo apto para un desarrollo productivo ordenado y eficiente.

Es competencia de las municipalidades promover el desarrollo económico sostenible de su jurisdicción. Esta propuesta se alinea con ese mandato, al facilitar la disponibilidad de suelo destinado específicamente a la industria, lo que permitirá la inversión privada, la capitalización de un activo ocioso y la generación de puestos de trabajo formales y directos para la población local.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

El Plan Específico propuesto permitirá el desarrollo de un complejo industrial moderno, planificado y sostenible, incorporando medidas de mitigación ambiental para asegurar la compatibilidad con el entorno. Asimismo, la Modificación de Zonificación es un instrumento técnico-legal necesario para adecuar la normativa vigente a la vocación industrial real del predio, el cual históricamente ha albergado operaciones de desmotado de algodón y posee la infraestructura y localización lógica para dicho fin. La propuesta garantiza un desarrollo ordenado y seguro, definiendo vías de acceso adecuadas para el tráfico pesado, flujos logísticos internos eficientes y los buffers o amortiguamientos necesarios para minimizar el impacto en el entorno inmediato. Este diseño viario e industrial soportará la operatividad requerida por este tipo de actividades.

Este Plan Específico y Modificación de Zonificación se formula en estricto cumplimiento de la legislación urbana y ambiental vigente. El cambio de uso propuesto hacia Zona Industrial se sustenta en que la actividad planificada, con las medidas de control adecuadas, no generará impactos negativos irreversibles en el entorno, potenciando más bien las ventajas locacionales del predio para un uso que es fundamental para el desarrollo económico de Ica.

8.2. ACCESIBILIDAD VIAL

Se tiene la factibilidad de acceso a la zona, teniendo que la principal vía de comunicación la constituye la Av. Panamericana Sur, la cual permite el acceso por una vía departamental y que constituye uno de los ejes de integración y desarrollo urbano, tiene un recorrido de Norte a Sur.

Para acceder al predio se tiene como vía articuladora vecinal que conecta directamente con la Pnamericana Sur.

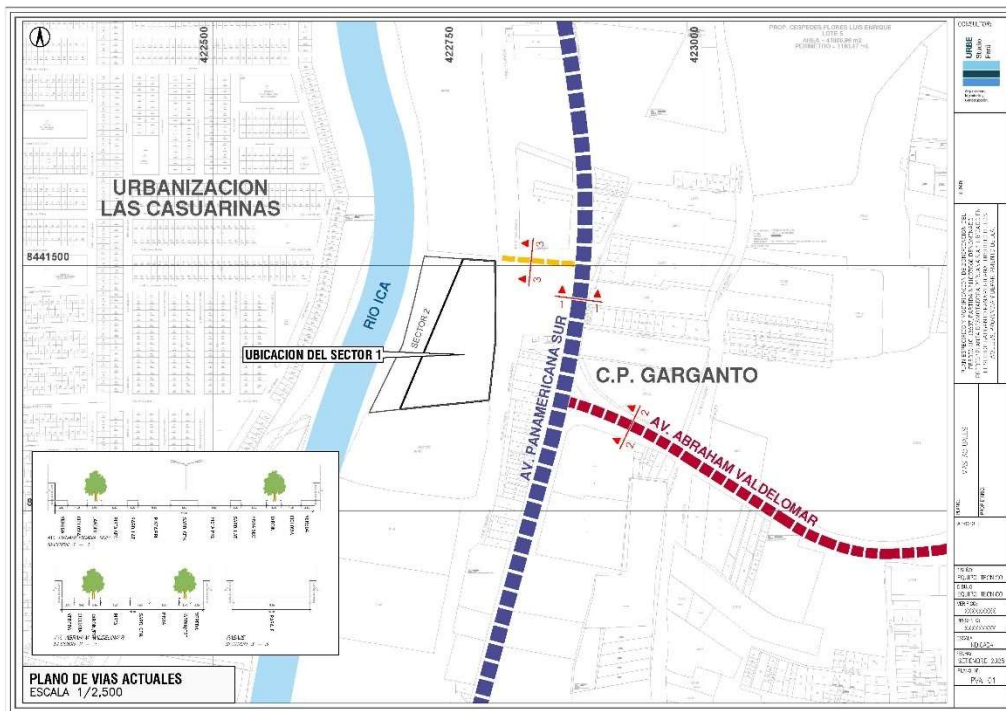


IMAGEN 60: ACCESIBILIDAD VIAL
(SECTOR 1 Y 2)



8.3. ENTORNO URBANO Y DOTACION DE EQUIPAMIENTOS URBANOS:

El interés de los propietarios del predio es obtener la aprobación del Plan Específico y la Modificación de Zonificación para reconvertir la totalidad del terreno a Zona de Desarrollo Industrial (ZDI) o la categoría que mejor se adecue a esta actividad. El objetivo es capitalizar el potencial del predio, revitalizando la operación de la planta desmotadora existente y atrayendo nuevas inversiones industriales y de almacenamiento logístico en el mediano y largo plazo (10 años), aprovechando su ubicación estratégica colindante con la Carretera Panamericana.

- **DOTACION DE EQUIPAMIENTO EDUCACION, RECREACION Y COMERCIO**

Cabe precisar que, al destinarse la totalidad de la superficie del predio al uso industrial, el proyecto no contempla la generación de aportes de equipamiento urbano destinados a educación, salud, recreación u otros de carácter comunal, ya que dichas obligaciones son inherentes a los proyectos de habilitación urbana para uso residencial y no aplican para la zonificación industrial propuesta. Los requerimientos de la propuesta se centran exclusivamente en la infraestructura interna y las medidas de mitigación ambiental propias de la actividad industrial.

8.4. LIMPIEZA PUBLICA Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS

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

- **TRANSPORTES**

Al presente el transporte público dentro de la zona de estudio es atendida a través de vehículos de tránsito privado, particulares, vehículos motorizados.

- **SERVICIOS BASICOS:**

En cuanto a los servicios básicos:

El predio cuenta con ventajas significativas de infraestructura, ya que posee conexión operativa y vigente a las redes públicas de agua potable y alcantarillado, lo que garantiza la disponibilidad de servicios esenciales para el desarrollo de la actividad industrial propuesta sin requerir inversiones adicionales en macro infraestructura de saneamiento.



IX. PROPUESTA INTEGRAL DE PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

La propuesta de Planeamiento Integral busca asignarle Zonificación al predio **PARCELA 35-A**, distrito de Yauca del Rosario, provincia de Ica, departamento de Ica, La zonificación planteada corresponde a los usos de suelo que se dan en el sector las cuales cuentan con los servicios públicos necesarios para que puedan funcionar adecuadamente.

Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado, sostenible y ecológico; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder brindar **CALIDAD DE VIDA** a su comodidad.

Asimismo, la propuesta del Planeamiento Integral, permitirá un desarrollo ordenado para la ciudad, además de generar continuidad de definición en las calles y sus vías en un alineamiento definiendo así los límites de las propiedades de acuerdo al desarrollo de los diseños realizados.

Se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente para integrarlos a la trama urbana inmediata.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

9.1. ZONIFICACION PROPUESTA:

La zonificación propuesta para el predio UC. 136097 es I-3 (Zona de Gran Industria), por ser la categoría que mejor se adecúa a la magnitud, características e impactos potenciales de la actividad industrial proyectada.

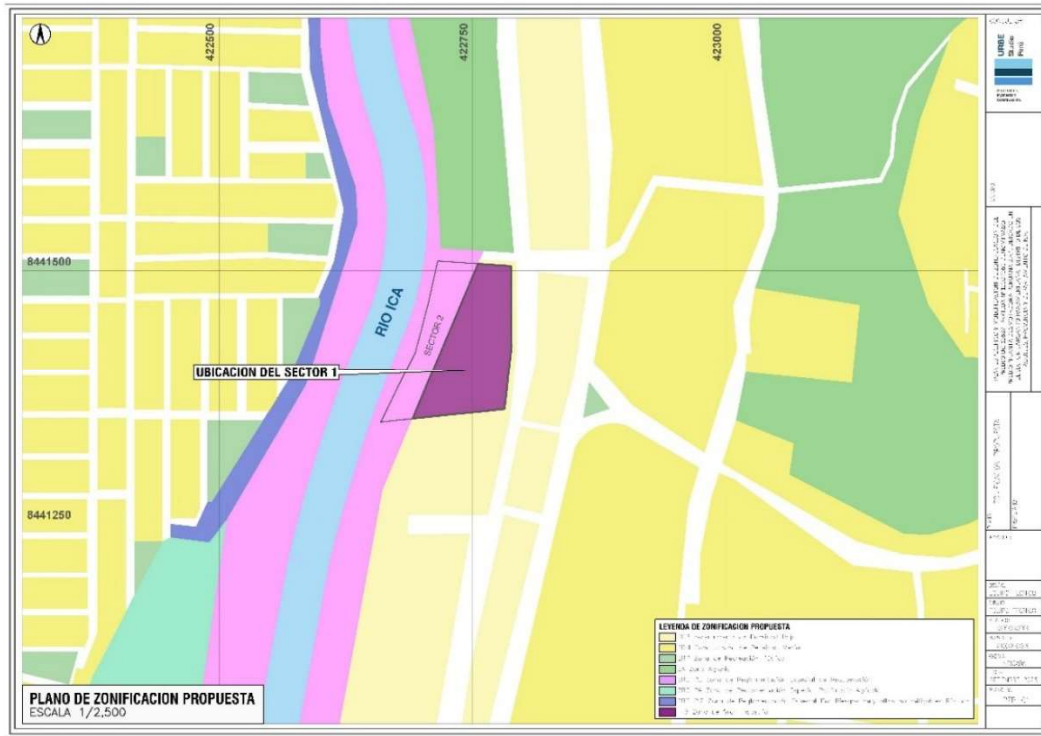


IMAGEN 61: ZONIFICACION PROPUESTA (SECTOR 1)

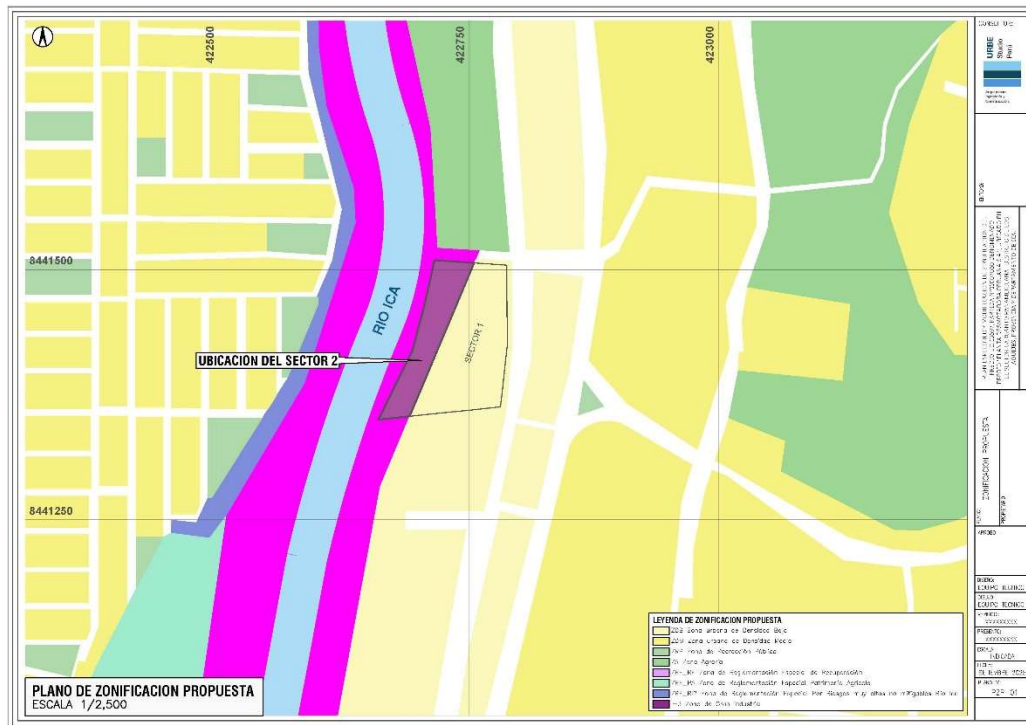


IMAGEN 62: ZONIFICACION PROPUESTA (SECTOR 2)

MARCO SERRANO SANCHEZ INGENIERO ARQUITECTO
 CAP. 14142

9.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y APORTES REGLAMENTARIOS

9.2.1. Parámetros Urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos aplicados a la zonificación propuesta estarán delimitados por el DECRETO SUPREMO N° 022-2016-VIVIENDA, que se señalan a continuación.

- **Zonas de Gran Industria (I3)**

Consignada dentro de la categoría de Industria, área destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos.

A continuación se expone el cuadro regulatorio que establece la zonificación vigente, detallando para cada una la actividad admisible, el área de lote mínimo, el frente mínimo exigido, el resto de coeficientes de edificabilidad y los usos de suelo permitidos.

CUADRO N° 3: ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

ZONIFICACIÓN	ACTIVIDAD	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO ml	ALTURA EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE	USO PERMITIDO
ZONA DE INDUSTRIA PESADA BÁSICA I-4	MOLESTA Y PELIGROSA	SEGÚN NECESIDAD	SEGÚN PROYECTO	Según Proyecto		—
ZONA DE GRAN INDUSTRIA I-3	MOLESTA Y CIERTO GRADO DE PELIGROSIDAD	2,500.00 m2	30.00 ml			I2 (hasta 20%) I1 (hasta 10%)
ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA I-2	NO MOLESTA NO PELIGROSA	1,000.00 m2	20.00 ml			I1 (hasta 20%)
ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I-1	NO MOLESTA NO PELIGROSA	300.00 m2	10.00 ml			—

IMAGEN 63: CUADRO DE ZONIFICACION INDUSTRIAL

9.3. SISTEMA VIAL PROPUESTO

Se tiene como punto a favor, la factibilidad de acceso a la zona, teniendo el siguiente sistema de vías:

- **Red Vial Nacional:** La Av. Panamericana Sur, que conecta con todos los distritos de la provincia de Ica.
- **Red Vial Vecinal:** La Av. Abraham Valdelomar, que conecta el predio con el distrito de Los Aquijes.
- **Red vial colectora:** Camino carrozable que conecta la Av. Panamericana Sur con el predio de intervención.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

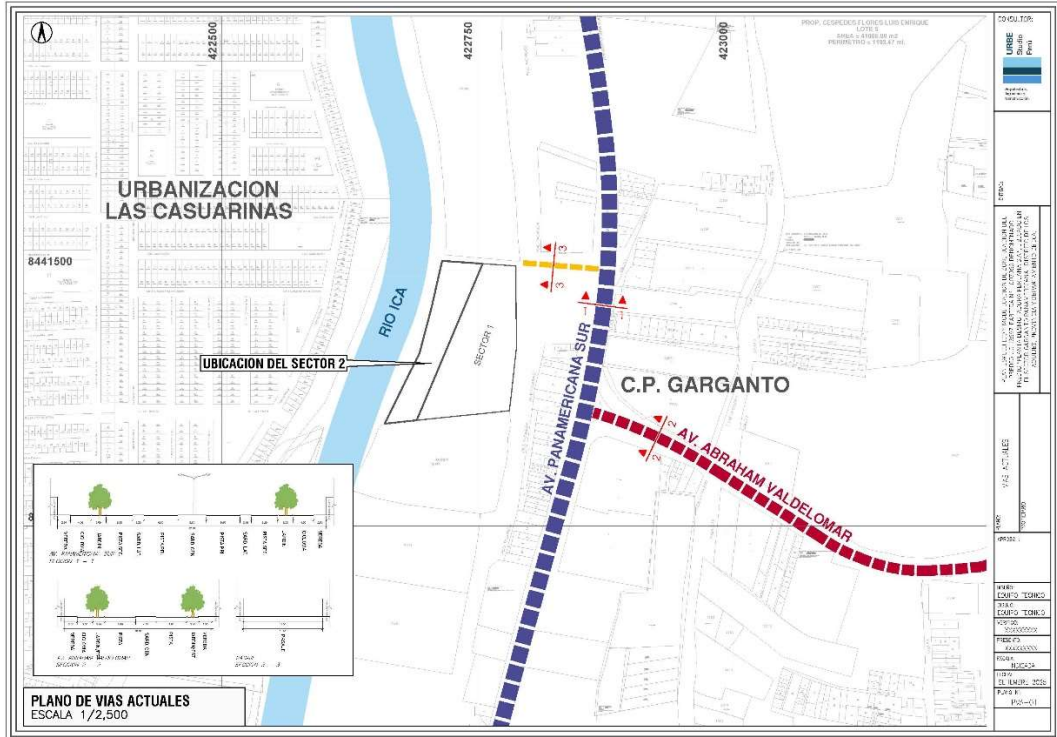


IMAGEN 64: PLANO DE VIAS -SECTOR 2

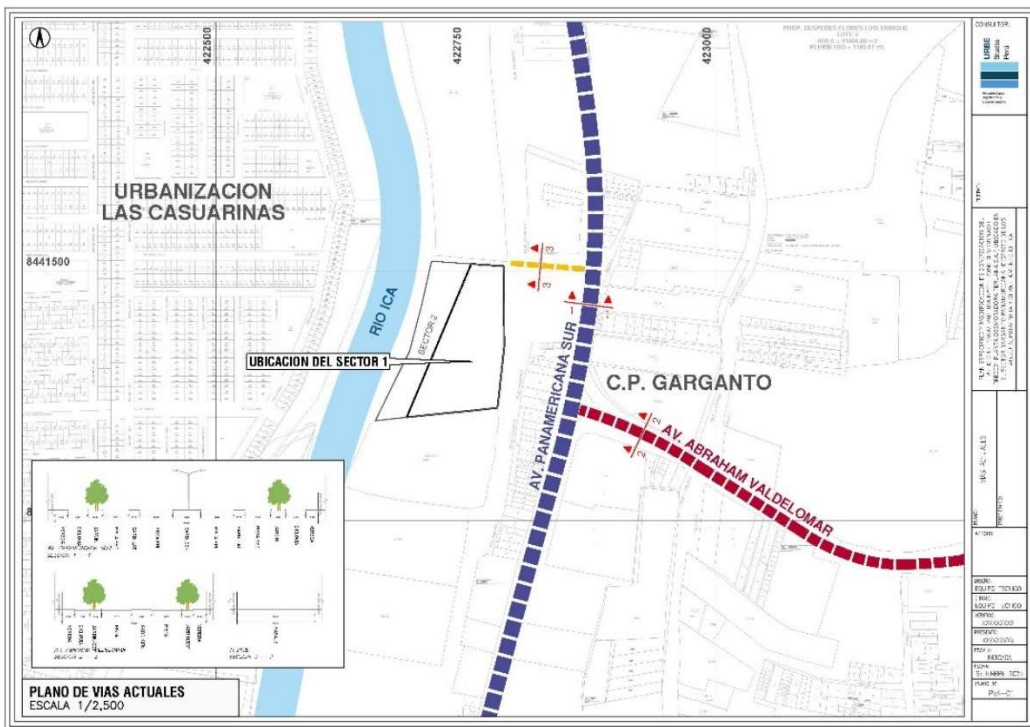


IMAGEN 65: PLANO DE VIAS -SECTOR 1

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

LA AV PANAMERICANA SUR

La Avenida Panamericana Sur es la principal vía de conexión de la región Ica, siendo el eje estratégico para el transporte de mercancías, el acceso a mercados nacionales y el tránsito turístico. Para un predio en esta zona, su ubicación representa un alto valor potencial por conectividad, visibilidad y oportunidades de desarrollo comercial, logístico o de servicios, al estar inserto en el corredor económico más importante de la costa peruana.

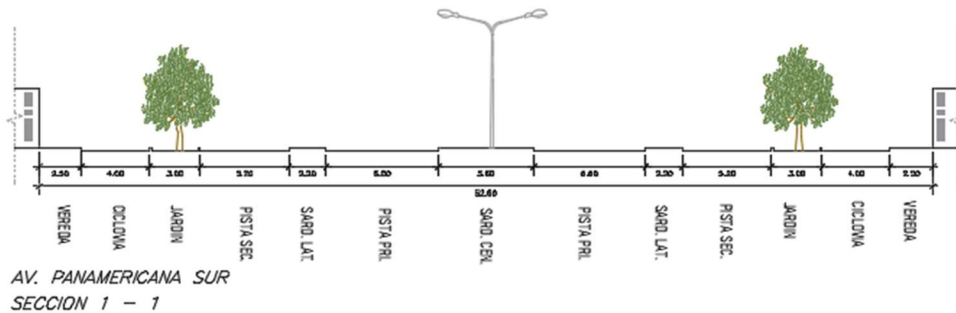


IMAGEN 66: SECCION VIALES EQUIPO TECNICO

LA AV. ABRAHAM VALDELOMAR

La Avenida Abraham Valdelomar —Sección 2—2— se consolida como un eje vital que conecta directamente con el sector de Los Aquijes, facilitando el tránsito local y fortaleciendo la integración entre ambas zonas. Su diseño optimiza la movilidad y el acceso a servicios, potenciando el desarrollo urbano de manera ordenada y funcional.

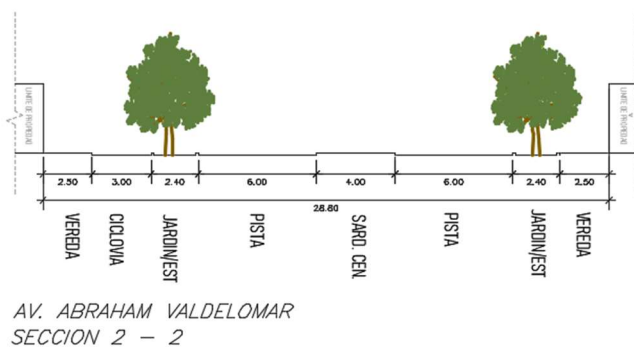
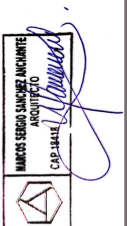


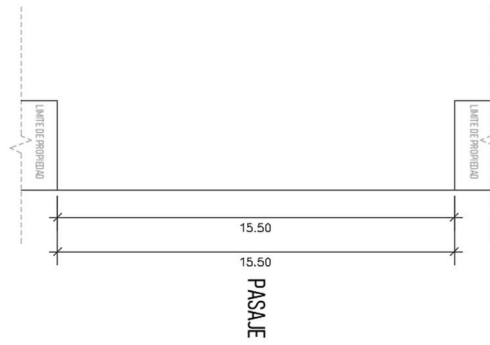
IMAGEN 67: SECCION VIALES EQUIPO TECNICO

PASAJE

Esta vía funciona exclusivamente como conexión entre la Panamericana Sur y el predio de intervención, actuando como un acceso directo y funcional. Su diseño está orientado a facilitar el ingreso y la logística hacia el terreno, optimizando la vinculación con la carretera principal.



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



PASAJE
SECCION 3 - 3

IMAGEN 68: PLANO VIALES EQUIPO TECNICO

9.4. IMAGEN URBANA:

Las alturas de edificación se encuentran definidas en la ZONIFICACION PROPUESTA, estas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, respetando así el perfil urbano de su contexto inmediato

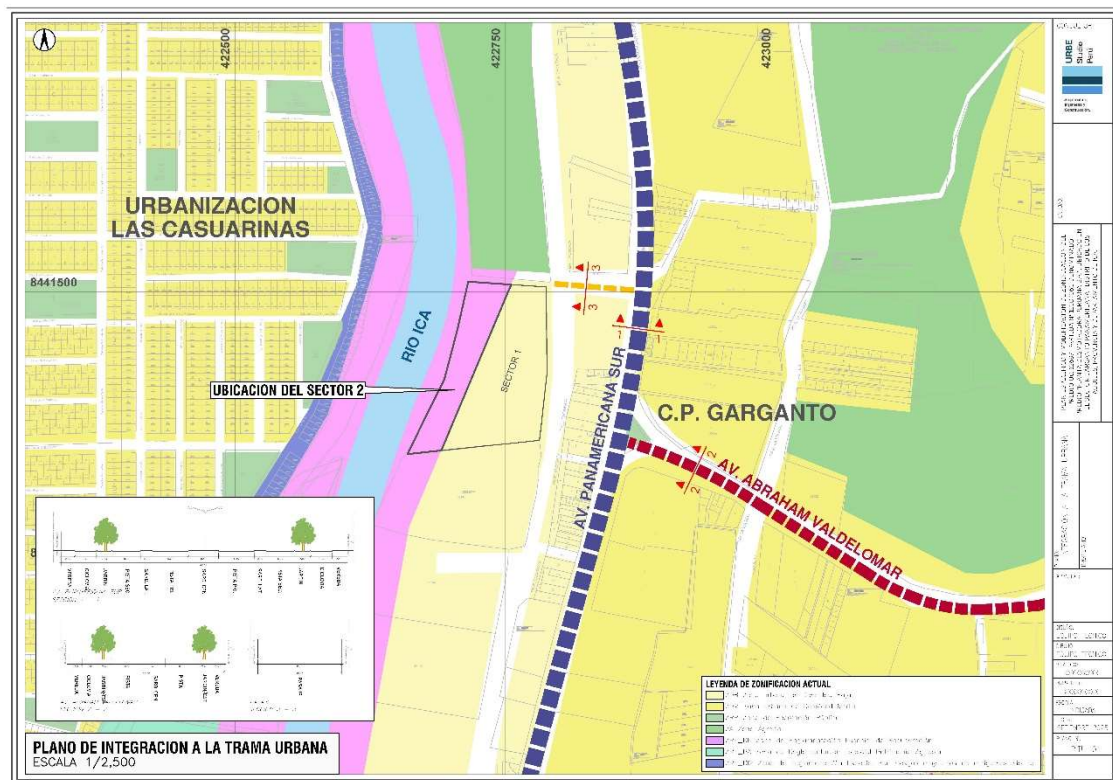


IMAGEN 63: PLANO DE VIAS -SECTOR 2

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCLANTE
 ARQUITECTO
 CAP-18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 63: PLANO DE VIAS -SECTOR I

9.5. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 20.4 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, el **PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.** se desarrollará en las siguientes fases:

MARCOS SERGIO SANCHEZ INCAURIENTE
 ARQUITECTO
 CAP 18412

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ETAPAS	May-25				Jun-25				Jul-25				Ago-25				Set-25				Oct-25				Nov-25				Dic-25			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. FASE DE PREPARACIÓN																																
Revisión PAT/PDM/PDU/EU	01/05 - 21/05																															
Identificación de actores sociales	22/05 - 14/06																															
Aprobación del plan de trabajo					15-Jun																											
2. FASE DE ELABORACIÓN																																
Comunicación inicio del proceso					15/06 - 28/06																											
Elaboración del diagnóstico					29/06 - 18/07																											
Propuesta del plan									20/07 - 31/08																							
3. FASE DE APROBACIÓN																																
Evaluación técnica													07/09 - 20/09																			
Consulta pública (Art. 8)													21/09 - 24/10																			
Aprobación final Concejo Municipal																	20/10 - 14/11															
4. FASE DE IMPLEMENTACIÓN																																
Cronograma de ejecución por sectores																					15/11 - 22/11											
Implementación de instrumentos de gestión urbana																					23/11 - 30/11											
Asignación y movilización de recursos																					15/11 - 07/12											
Identificación y coordinación de responsables																					15/11 - 07/12											
Monitoreo inicial de la implementación																									01/12 - 31/12							



X. CONCLUSIONES

- La propuesta del Plan Específico y Modificación de Zonificación del predio UC.13697, Partida N°11007060 denominado predio "Planta Desmotadora Peruana S.A.", ubicado en el sector Garganto Panamericana – distrito de Los Aquijes, provincia y departamento de Ica, responde a las características de ocupación orientadas hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, se articula con el crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del desarrollo económico y agroindustrial que viene experimentando el país, especialmente en Lima como capital y en Ica como región. La propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio, considerando las tendencias urbanas de las últimas décadas.
- La propuesta de Plan Específico y Modificación de Zonificación del predio UC.13697 propiciará un desarrollo urbano orientado al bienestar colectivo, mediante una planificación racional que incorpora equipamientos urbanos destinados a garantizar calidad de vida, oportunidades de empleo, seguridad ciudadana, acceso a vivienda digna y espacios de encuentro, recreación y esparcimiento.
- La propuesta de Plan Específico y Modificación de Zonificación del predio UC.13697 facilitará la aprobación futura de los planeamientos integrales, proyectos de habilitación urbana y de edificación, consolidando así un proceso ordenado y sostenible de incorporación de esta importante área al tejido urbano del sector.
- Finalmente, la presente propuesta se enmarca en las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional, como el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (D.S. 022-2012-VIVIENDA), así como en las disposiciones de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Ica, respetando todos los lineamientos y parámetros urbanísticos aplicables.



XI. ANEXOS

Anexo 1 – Mecanismos de implementación - Cronograma de ejecución

ETAPAS	May-25				Jun-25				Jul-25				Ago-25				Set-25				Oct-25				Nov-25				Dic-25			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1. FASE DE PREPARACIÓN																																
Revisión PAT/PDM/PDU/EU	01/05 - 21/05																															
Identificación de actores sociales					22/05 - 14/06																											
Aprobación del plan de trabajo									15-Jun																							
2. FASE DE ELABORACIÓN																																
Comunicación inicio del proceso					15/06 - 28/06																											
Elaboración del diagnóstico									29/06 - 18/07																							
Propuesta del plan													20/07 - 31/08																			
3. FASE DE APROBACIÓN																																
Evaluación técnica																	07/09 - 20/09															
Consulta pública (Art. 8)																					21/09 - 24/10											
Aprobación final Concejo Municipal																									20/10 - 14/11							
4. FASE DE IMPLEMENTACIÓN																																
Cronograma de ejecución por sectores																									15/11 - 22/11							
Implementación de instrumentos de gestión urbana																									23/11 - 30/11							
Asignación y movilización de recursos																									15/11 - 07/12							
Identificación y coordinación de responsables																									15/11 - 07/12							
Monitoreo inicial de la implementación																									01/12 - 31/12							



Anexo 2 – Mecanismos de implementación – Instrumentos de gestión urbana

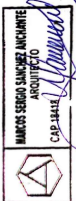
Sector	Empresa/Institución	Objeto del Convenio	Compromisos Clave	Plazo Estimado
Energía Eléctrica	ELECTRODUNAS	Instalación de red eléctrica con fines industriales	- Coordinación técnica con el plan específico y garantía de suministro.	12 meses (ejecución)
Agua y Saneamiento	JASS	Instalación de red de agua y desagüe con fines industriales.	Evaluación de caudales para proyecto y mantenimiento post-obra.	18 meses (ejecución)
Plan Específico	Municipalidad distrital de Los Aquijes	Aprobación de licencias y fiscalización para el sector de habilitación inmediata.	Agilización de trámites (<30 días) y coordinación en seguridad ciudadana.	Permanente
Modificación de Zonificación	Municipalidad Distrital los Aquijes / Municipalidad Provincial de Ica	Reclasificación de usos de suelo para el segundo sector de expansión urbana.	Articulación normativa y validación técnica conforme a planes de desarrollo.	24 meses
Protección ribereña	ANA (Autoridad Nacional del Agua)	Diseño e implementación de barrera de contención entre el cauce del río y el lote	Estudio hidráulico y garantía de estabilidad del terreno frente a crecidas.	12 meses (ejecución)



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Anexo 3 – Mecanismos de implementación – Asignación de recursos e identificación de responsables

Rubro	Proyectos Asociados	Responsable	Monto Estimado (S/)
Estudios Técnicos para ejecución de Habilitación Urbana.	- Estudio de suelos - Topografía básica - Evaluación ambiental - Estudio hidraulico	Propietario	150 000
Infraestructura Básica	- Red de agua potable y alcantarillado - Red eléctrica subterránea	Empresas Prestadoras (JASS, ELECTRODUNAS)	100 000
Protección ribereña	- Barrera de contención (gaviones/muro) - Estabilización de taludes	PETACC	2 000 000
Supervisión y Gestión	- Monitoreo de obras - Control de calidad - Fiscalización técnica	Oficina de Proyectos Municipal	100,000
Modificación de Zonificación	- Trámites y estudios técnicos para reclasificación	Municipalidad distrital de Los Aquijes y Municipalidad Provincial de Ica	100 000
TOTAL			2 450 000



Anexo 4 – Mecanismos de seguimiento – Indicadores de avance físico y financiero

Rubro	Proyecto específico	Indicador de medición	Unidad de medida
Estudios técnicos	Estudio de suelo	N° de puntos de investigación	m2
	Topografía básica	Área de mapeo completado	m2
	Evaluación ambiental	N° de permisos obtenidos	Und
	Estudio ribereño	N° de modelos hidráulicos validados	
Infraestructura	Instalación de agua potable	N° de puntos de conexión	Und
	Instalación de red eléctrica	N° de puntos de conexión	Und
	Instalación de alcantarillado	N° de puntos de conexión	Und
Protección ribereña	Muros de contención	ml de muro construido	ml
Modificación de zonificación	Trámites administrativos	N° de fases legales aprobadas	Und
Supervisión	Monitoreo de obras	N° de informes entregado	Und
	Control de calidad	N° de pruebas de materias aprobadas	Und
	Fiscalización técnica	N° de actas de inspección	Und



PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Anexo 5 – Mecanismos de seguimiento – Informes periódicos de supervisión técnica, visitas de campo o inspecciones urbanas y supervisión por parte de las municipalidades.



Anexo 6 – Mecanismos de seguimiento – Evaluación de impacto urbano y social / Revisión del cumplimiento de objetivos

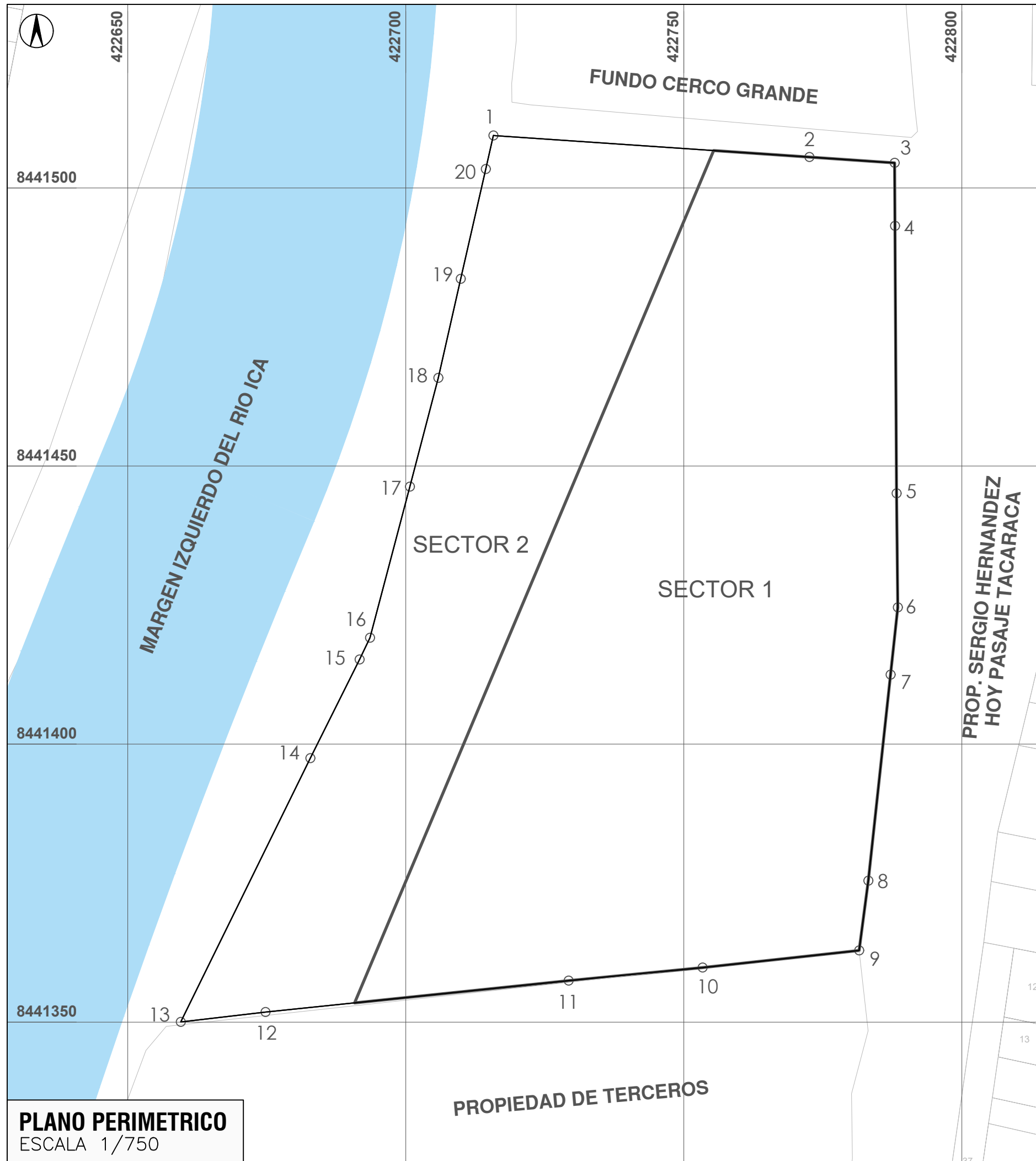
Rubro	Proyecto / Intervención	Impacto Urbano / Social	Horizonte de Impacto	Indicadores de medición
ESTUDIOS TECNICOS	Estudio de suelos y Estudio hidráulico (ribereño)	Positivo: Prevención de riesgos geotécnicos / mitigación de inundaciones Negativo: Retrasos si se encuentran suelos inestables / Costo adicional inicial	Corto plazo (beneficio desde apertura) Mediano plazo (1-3 años por adaptación social)	Unidades
INFRAESTRUCTURA	Red de Agua (Implementación)	Positivo: Acceso inicial a agua potable Negativo: Posible interrupción durante la instalación producto de avance de obra	Inmediato	Nº de puntos de conexión
	Red de Alcantarillado	Positivo: Acceso inicial a servicio de alcantarillado Negativo: Riesgo de saturación futura debido al uso de la parcela	Inmediato	Nº de puntos de conexión
	Alumbrado Público	Positivo: Suministro energético Negativo: Interrupciones por instalación	Inmediato	Nº de puntos de conexión
INFRAESTRUCTURA A RIBEREÑA	Barrera de contención	Positivo: Reduce riesgo de deslizamientos e inundaciones Negativo: Impacto visual inicial	Mediano plazo	ml intervenidos



Anexo 7 – Mecanismos de seguimiento – Ajustes normativos o técnicos

Concepto	Plazo Inicial	Prórrogas / Revalidaciones	Plazo Total Posible	Observaciones
Plan Específico y Modificación de Zonificación Específica (PE)	10 años	No aplica	10 años	Vigencia suficiente para la ejecución del proyecto.
Habilitación Urbana Industrial (I3)	3 años	Revalidación por 3 años adicionales. Ampliación excepcional por 1 año más.	7 años (3 + 3 + 1)	Todo el proyecto (1.3975) se ejecuta en una sola etapa.
Comparación de Plazos	—	—	PE: 10 años HHUU: 7 años	No se requiere ajuste, ya que la HHUU se desarrolla dentro de la vigencia del PE, quedando aún 3 años disponibles.





PLANO PERIMETRICO
ESCALA 1/750



PLANO UBICACION
ESCALA 1/10,000

CUADRO DE COORDENADAS
SISTEMA DE PROYECCIÓN: UTM HEMISFERIO: SUR-ZONA 18L

VERT.	LADO	DIST.	ANG. INTERNO	DATUM: PSAD 56		DATUM: WGS 84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	56.95	99°1'0"	422715.7422	8441509.4408	422492.8937	8441144.5310
2	2-3	15.36	180°2'19"	422772.5619	8441505.5675	422549.7134	8441140.6578
3	3-4	11.34	94°12'1"	422787.8876	8441504.5332	422565.0390	8441139.6234
4	4-5	48.11	180°0'0"	422787.9547	8441493.1960	422565.1062	8441128.2862
5	5-6	20.50	180°19'0"	422788.2395	8441445.0822	422565.3910	8441080.1724
6	6-7	12.16	173°5'30"	422788.4741	8441424.5823	422565.6256	8441059.6725
7	7-8	37.27	180°5'11"	422787.1492	8441412.4905	422564.3007	8441047.5807
8	8-9	12.65	178°43'54"	422783.1464	8441375.4406	422560.2979	8441010.5309
9	9-10	28.31	103°40'33"	422781.5100	8441362.9000	422558.6615	8440997.9902
10	10-11	24.23	179°19'0"	422753.3678	8441359.8222	422530.5193	8440994.9125
11	11-12	54.79	180°21'57"	422729.2494	8441357.4753	422506.4009	8440992.5655
12	12-13	15.34	180°41'31"	422674.7487	8441351.8203	422451.9002	8440986.9105
13	13-14	52.82	57°12'40"	422659.5083	8441350.0526	422436.6598	8440985.1428
14	14-15	19.83	179°40'14"	422682.8083	8441397.4608	422459.9598	8441032.5510
15	15-16	4.36	180°49'11"	422691.6582	8441415.2091	422468.8097	8441050.2993
16	16-17	28.10	190°53'47"	422693.5468	8441419.1364	422470.6983	8441054.2266
17	17-18	20.21	180°9'47"	422700.7181	8441446.3048	422477.8696	8441081.3950
18	18-19	18.25	181°47'52"	422705.8197	8441465.8578	422482.9712	8441100.9481
19	19-20	20.25	180°1'36"	422709.8708	8441483.6522	422487.0223	8441118.7424
20	20-1	6.20	179°52'56"	422714.3570	8441503.4008	422491.5085	8441138.4910

AREA GRAFICA = 13974.66 m² (1.3975 Ha) PERIMETRO = 507.03 ml.
 AREA REGISTRAL = 1,6333.00 m² (1.6333 Ha)

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

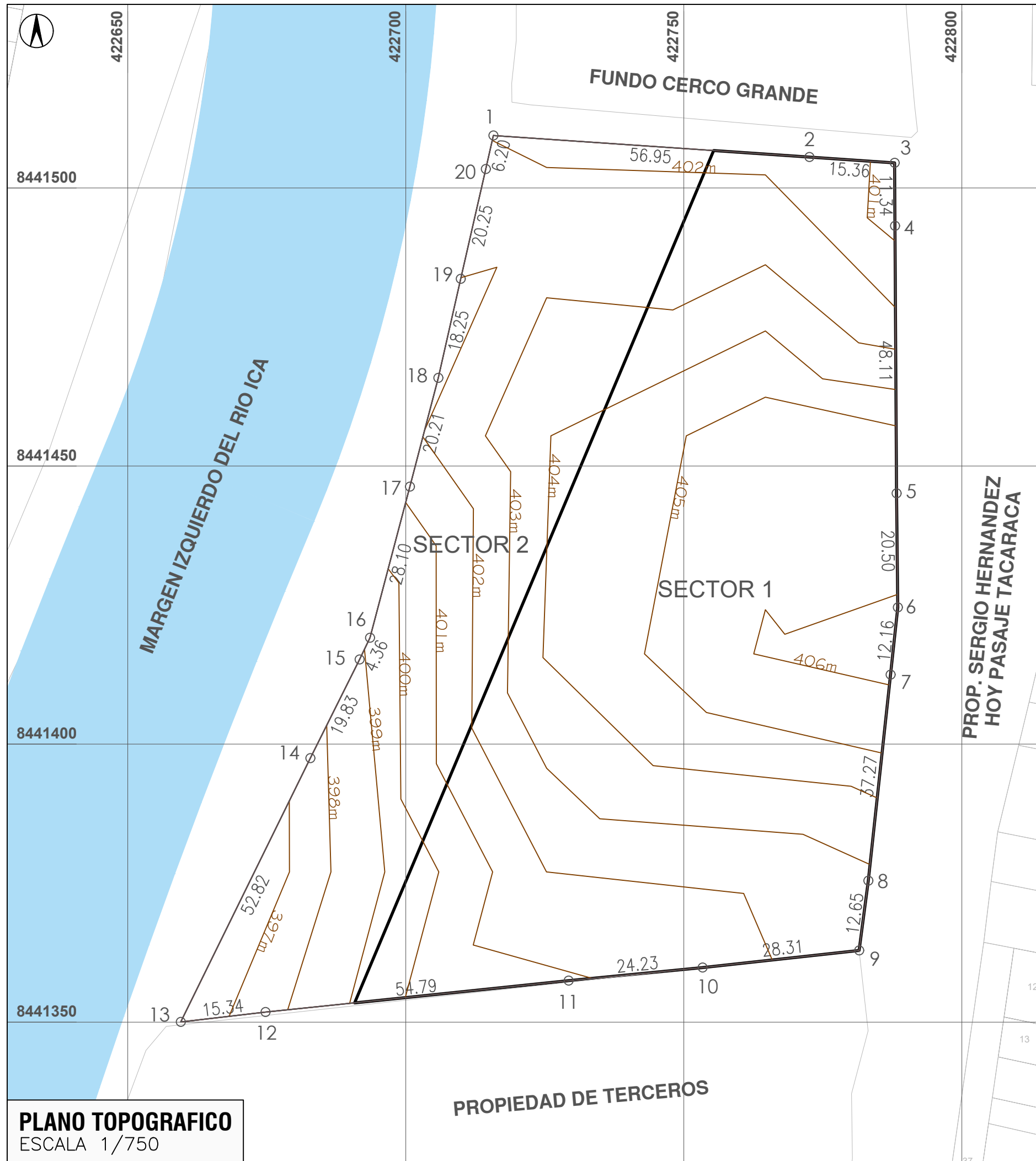
CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: UBICACION Y PERIMETRICO
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO
DIBUJO:
EQUIPO TECNICO
VERIFICO:
XXXXXXXXXX
PRESENTO:
XXXXXXXXXX
ESCALA:
INDICADA
FECHA:
SETIEMBRE 2025
PLANO N°:
PUP-01




PLANO TOPOGRAFICO
ESCALA 1/750



PLANO UBICACION
ESCALA 1/10,000

LEYENDA DE CURVAS DE NIVEL
 Curvas de nivel cada 1m


 MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418


CONSULTOR:	
 URBE Studio Peru Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.	
PLANO:	TOPOGRAFICO
PROPIETARIO:	
APROBO :	
DISEÑO:	EQUIPO TECNICO
DIBUJO:	EQUIPO TECNICO
VERIFICO:	XXXXXXXXXX
PRESENTO:	XXXXXXXXXX
ESCALA:	INDICADA
FECHA:	SETIEMBRE 2025
PLANO N°:	PT-01



422500

422750

423000

8441500

8441250

RIO ICA

SECTOR 2

UBICACION DEL SECTOR 1


MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18412

LEYENDA DE ZONIFICACION ACTUAL

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica

PLANO DE ZONIFICACION ACTUAL

ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ZONIFICACION ACTUAL

PLANO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PZA-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

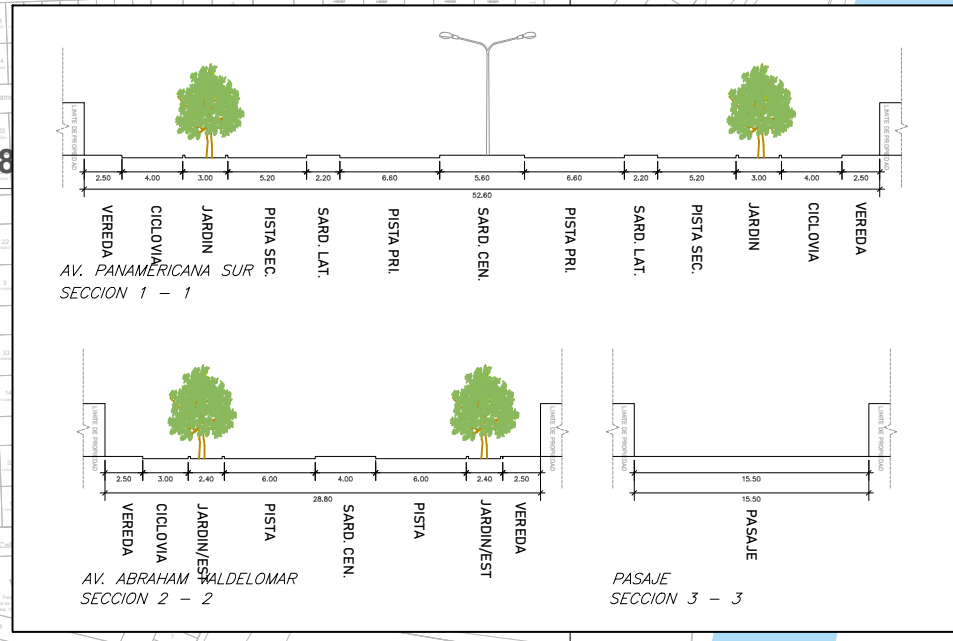
UBICACION DEL SECTOR 1

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m²
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18414



PLANO DE VIAS ACTUALES
 ESCALA 1/2,500

CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD: PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.	
PLANO: VIAS ACTUALES	PROPIETARIO:
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: SETIEMBRE 2025	
PLANO N°: PVA-01	



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
 AQUITES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ACCESIBILIDAD A AGUA
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO
 DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO
 VERIFICO:
 XXXXXXXXX
 PRESENTO:
 XXXXXXXXX
 ESCALA:
 INDICADA
 FECHA:
 SETIEMBRE 2025
 PLANO N°:
 PAA-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

C.P. GARGANTO

RIO ICA

SECTOR 2

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

UBICACION DEL SECTOR 1

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP.18412

LEYENDA DE ACCESIBILIDAD A AGUA

- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

PLANO DE ACCESIBILIDAD A AGUA
 ESCALA 1/2,500



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 1

RIO ICA

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

PROP. CESPES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18412

LEYENDA DE EQUIPAMIENTO URBANO

- EDUCACION
- SALUD
- COMERCIO
- RECREACION PUBLICA
- CULTURAL
- DEPORTE
- SEGURIDAD
- TRANSPORTE
- ADMINISTRATIVO
- OTROS TIPOS

PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO
ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AJQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

EQUIPAMIENTO URBANO

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PEU-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 1

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

PROP. CESPESDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

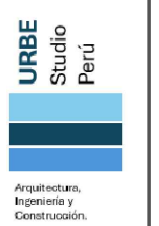
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP. 18412

LEYENDA DE PELIGRO POR SISMO

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO
- BAJO

PLANO DE PELIGRO POR SISMO
 ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUITES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: PELIGRO POR SISMO

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PPS-01



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú

Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
 AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
 PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO

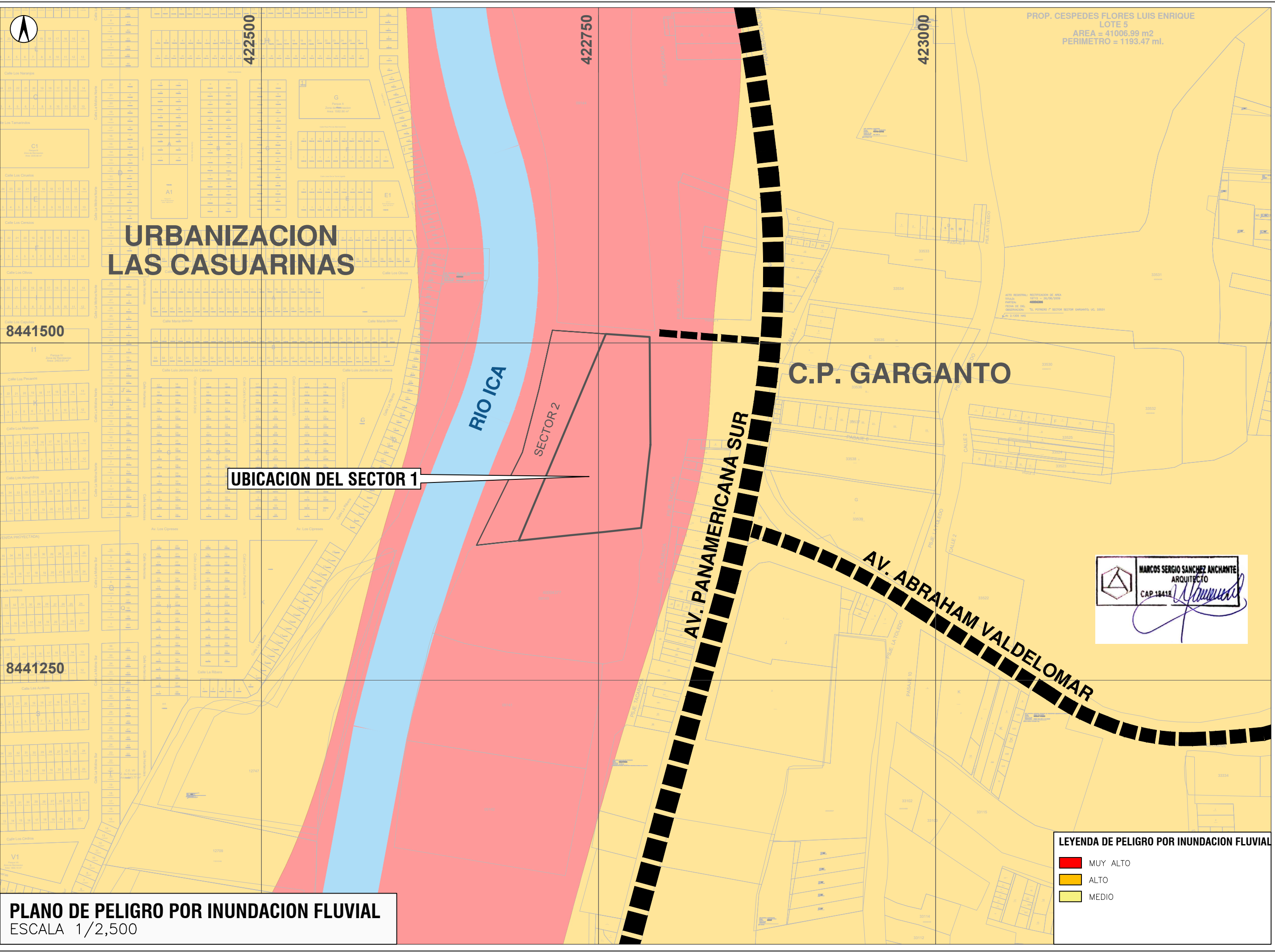
VERIFICO:
 XXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXX

ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
 PPI-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

RIO ICA

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

UBICACION DEL SECTOR 1

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP. 18412

LEYENDA DE PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL
 ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697, PARTIDA N°11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
 RIESGO POR SISMO
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
 XXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXX

ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
 PRS-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 1

RIO ICA

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

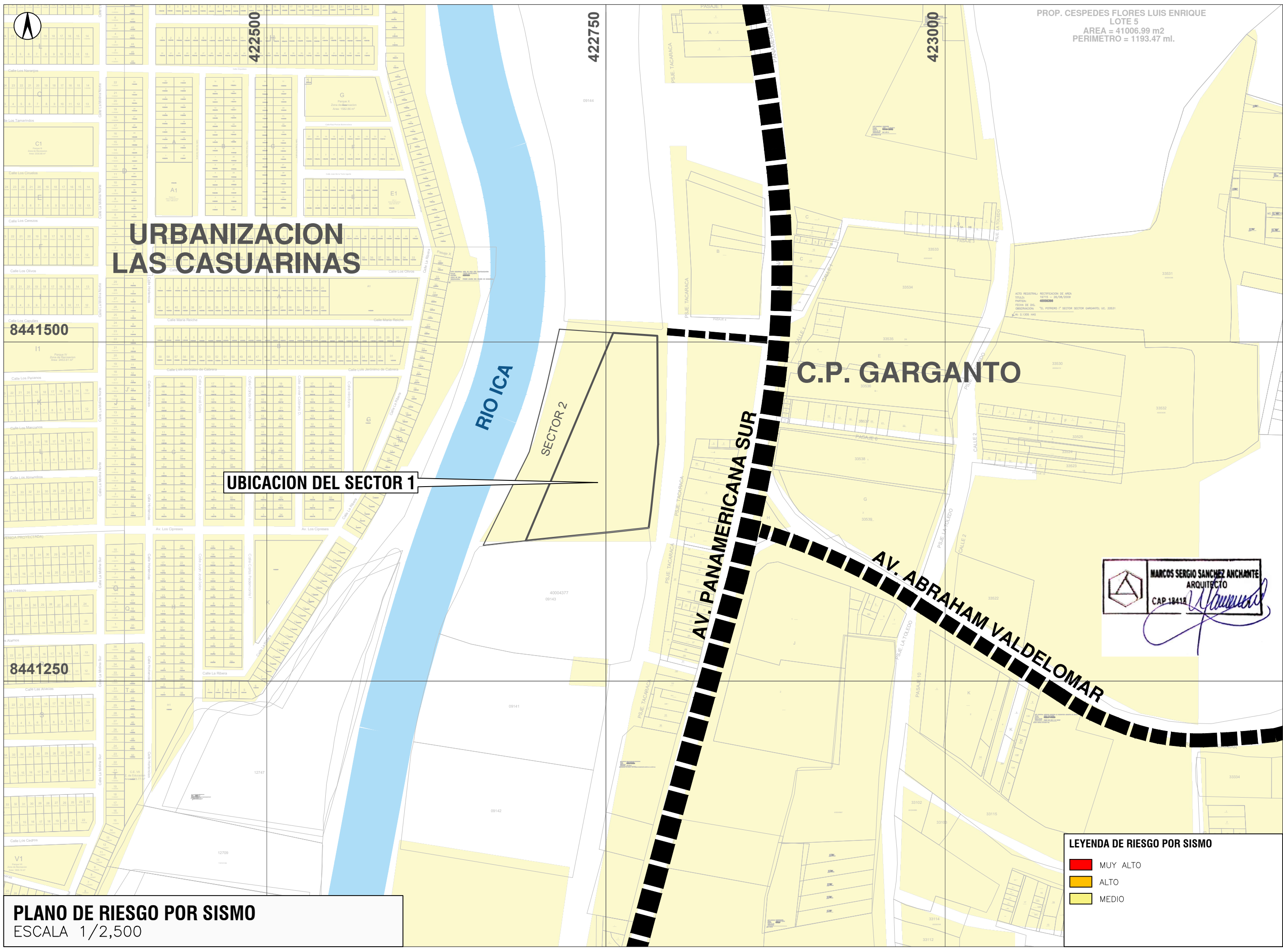
AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18412

LEYENDA DE RIESGO POR SISMO

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE RIESGO POR SISMO
 ESCALA 1/2,500





422500

422750

423000

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL
PROPIETARIO:

APROBO :
DISEÑO:
EQUIPO TECNICO
DIBUJO:
EQUIPO TECNICO
VERIFICO:
XXXXXXXXXX
PRESENTO:
XXXXXXXXXX
ESCALA:
INDICADA
FECHA:
SETIEMBRE 2025
PLANO N°:
PRI-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 1

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

RIO ICA

8441500

8441250

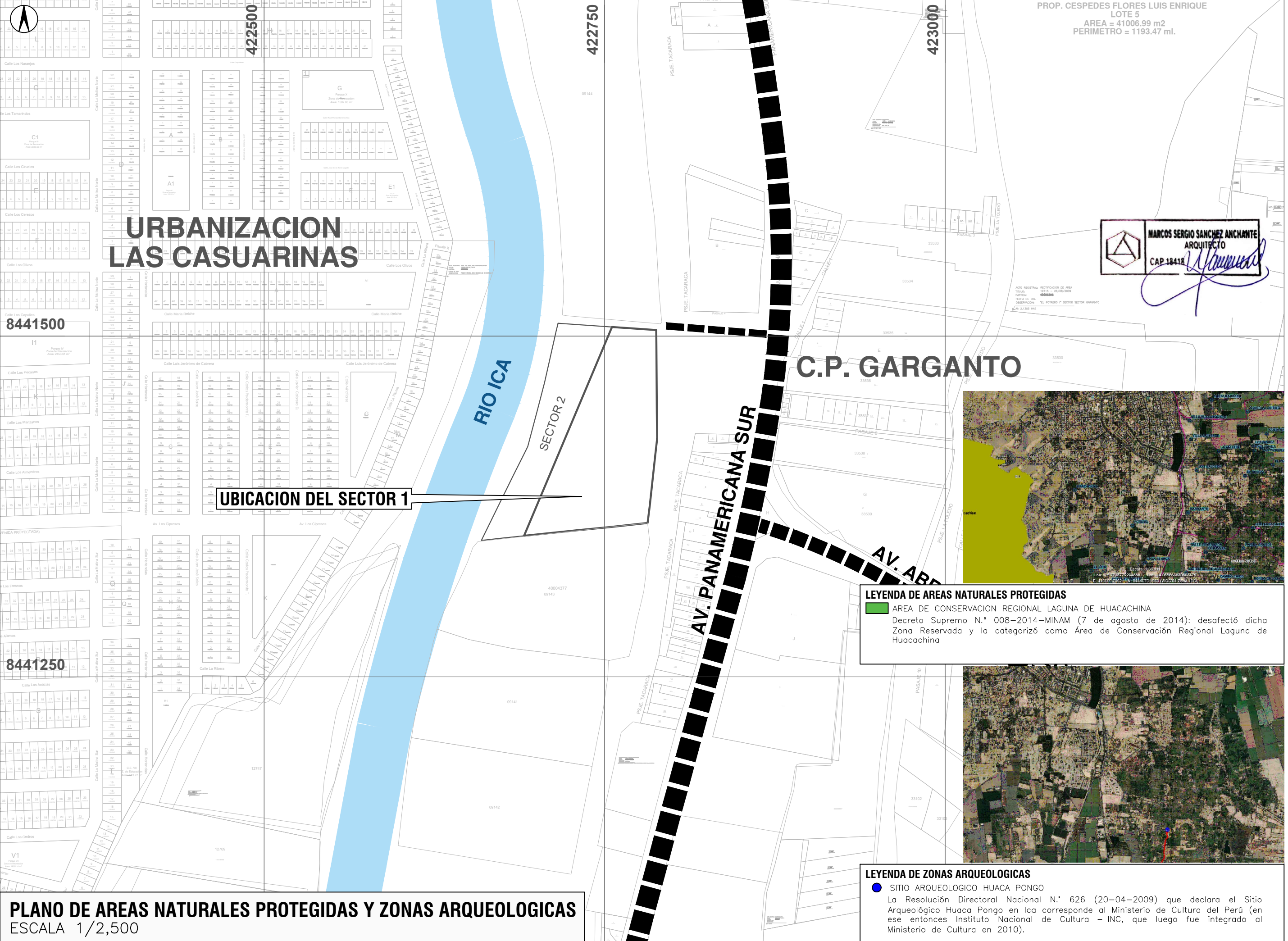
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

LEYENDA DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL

ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

ACTO RESISTENCIAL REGISTRO DE AREA
 TITULO: 09115 - 28/06/2009
 FECHA DE DEL. QUADRICACION: 08/08/2009
 No. 21309 1445

URBANIZACION LAS CASUARINAS

C.P. GARGANTO

UBICACION DEL SECTOR 1

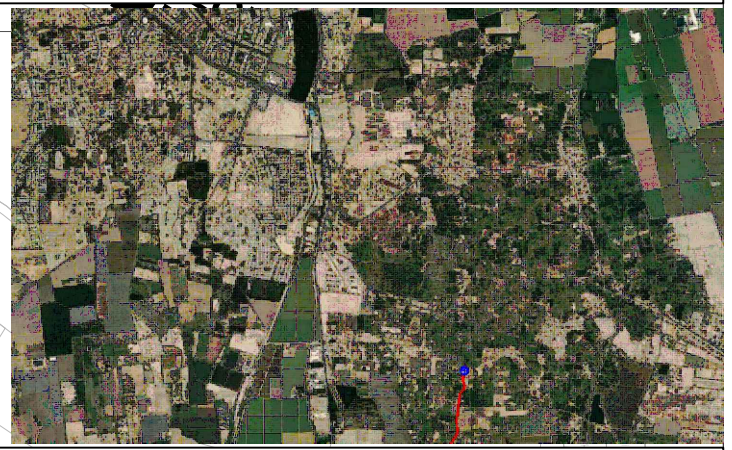
SECTOR 2

LEYENDA DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS

AREA DE CONSERVACION REGIONAL LAGUNA DE HUACACHINA
 Decreto Supremo N.º 008-2014-MINAM (7 de agosto de 2014); desafectó dicha Zona Reservada y la categorizó como Área de Conservación Regional Laguna de Huacachina

LEYENDA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS

SITIO ARQUEOLOGICO HUACA PONGO
 La Resolución Directoral Nacional N.º 626 (20-04-2009) que declara el Sitio Arqueológico Huaca Pongo en Ica corresponde al Ministerio de Cultura del Perú (en ese entonces Instituto Nacional de Cultura - INC, que luego fue integrado al Ministerio de Cultura en 2010).



PLANO DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS
 ESCALA 1/2,500

CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD:	PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.
PLANO:	AREAS NATURALES ZONAS ARQUEOLOGICAS
PROPIETARIO:	
APROBO :	
DISEÑO:	EQUIPO TECNICO
DIBUJO:	EQUIPO TECNICO
VERIFICO:	XXXXXXXXXX
PRESENTO:	XXXXXXXXXX
ESCALA:	INDICADA
FECHA:	SETIEMBRE 2025
PLANO N°:	PANZA-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 1

SECTOR 2

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

RIO ICA

422500

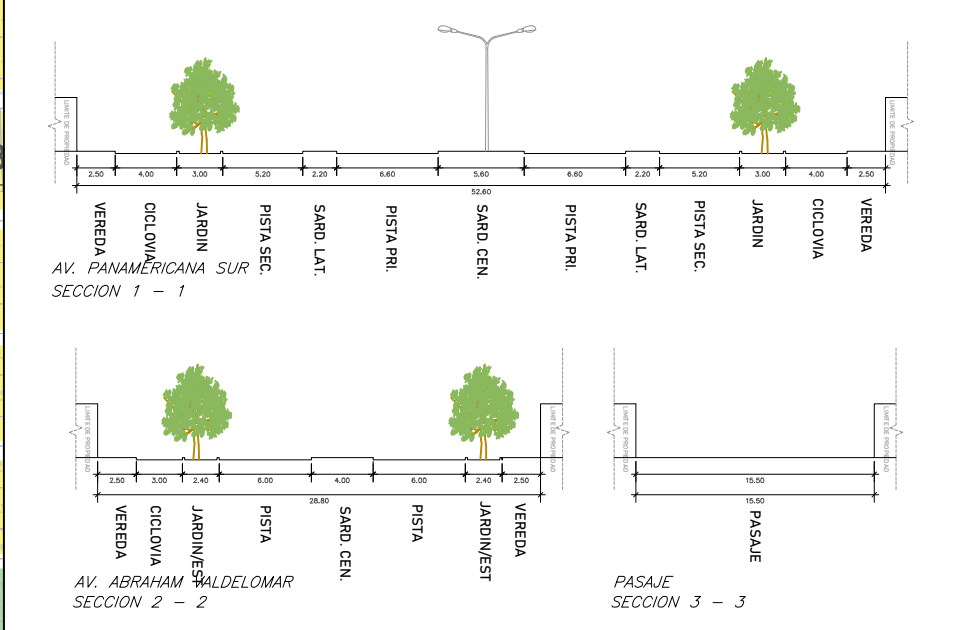
422750

423000

8441500

PROP. DESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTIF. 4
AREA 2.108,99 m²
PERIMETRO 2.129,47 m

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18411



LEYENDA DE ZONIFICACION ACTUAL

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica

PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA
ESCALA 1/2,500

CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD: PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.	
PLANO: INTEGRACION A LA TRAMA URBANA	PROPIETARIO:
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: SEPTIEMBRE 2025	
PLANO N°: PITU-01	



422500

422750

423000

8441500

8441250

RIO ICA

SECTOR 2

UBICACION DEL SECTOR 1

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP. 18412

LEYENDA DE ZONIFICACION PROPUESTA

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica
- I-3 Zona de Gran industria

PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTA

ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

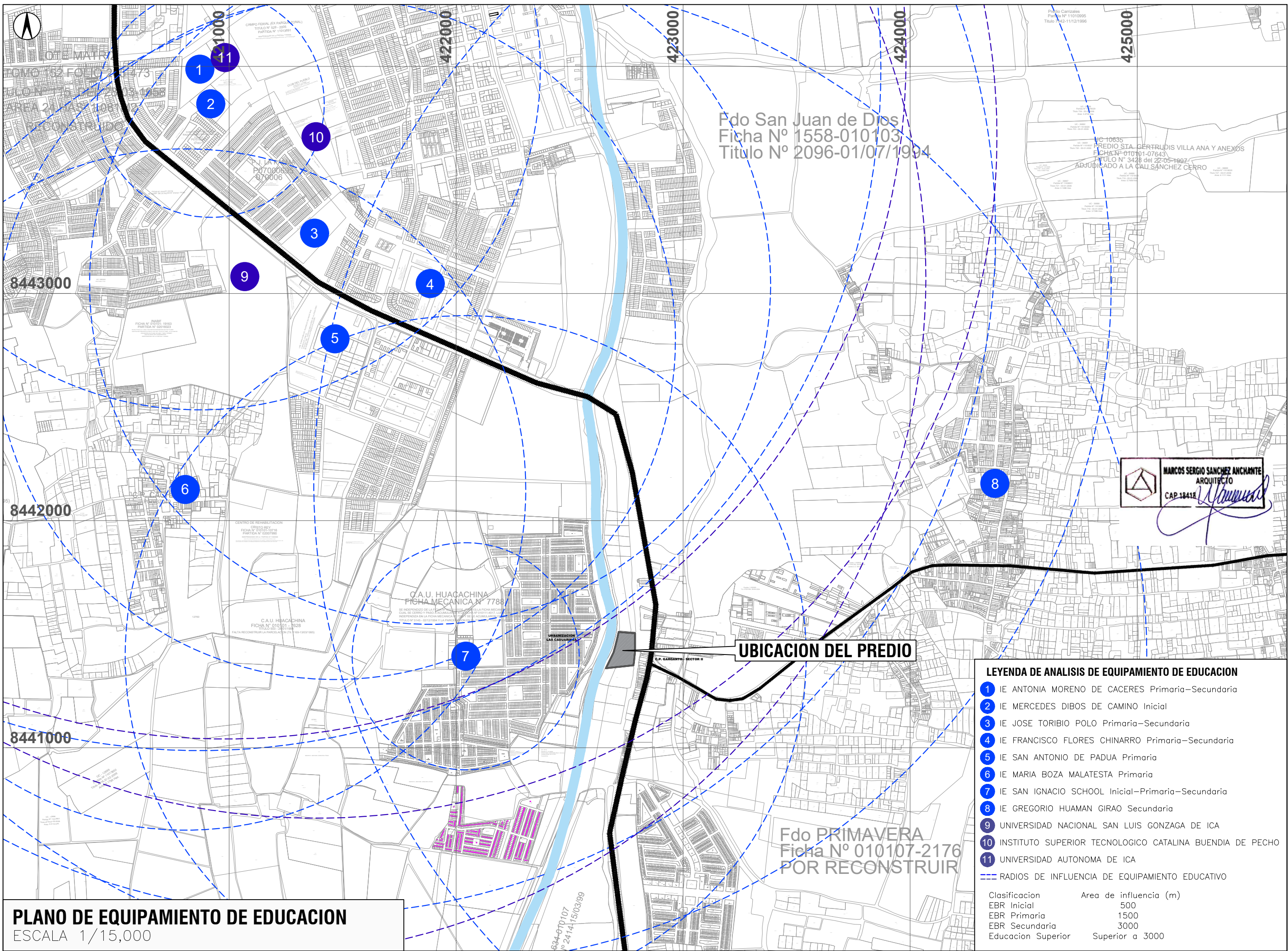
INDICADA

FECHA:

SETIEMBRE 2025

PLANO N°:

ZP-01



Pdo San Juan de Dios
 Ficha N° 1558-010103
 Titulo N° 2096-01/07/1994

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

UBICACION DEL PREDIO

Fdo PRIMAVERA
 Ficha N° 010107-2176
 POR RECONSTRUIR

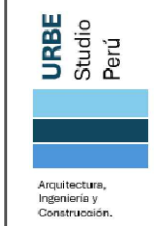
PLANO DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION
 ESCALA 1/15,000

LEYENDA DE ANALISIS DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

- 1 IE ANTONIA MORENO DE CACERES Primaria-Secundaria
 - 2 IE MERCEDES DIBOS DE CAMINO Inicial
 - 3 IE JOSE TORIBIO POLO Primaria-Secundaria
 - 4 IE FRANCISCO FLORES CHINARRO Primaria-Secundaria
 - 5 IE SAN ANTONIO DE PADUA Primaria
 - 6 IE MARIA BOZA MALATESTA Primaria
 - 7 IE SAN IGNACIO SCHOOL Inicial-Primaria-Secundaria
 - 8 IE GREGORIO HUAMAN GIRAO Secundaria
 - 9 UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA DE ICA
 - 10 INSTITUTO SUPERIOR TECNOLOGICO CATALINA BUENDIA DE PECHO
 - 11 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE ICA
- RADIOS DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Clasificación	Area de influencia (m)
EBR Inicial	500
EBR Primaria	1500
EBR Secundaria	3000
Educacion Superior	Superior a 3000

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: EQUIPAMIENTOS DE EDUCACION
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

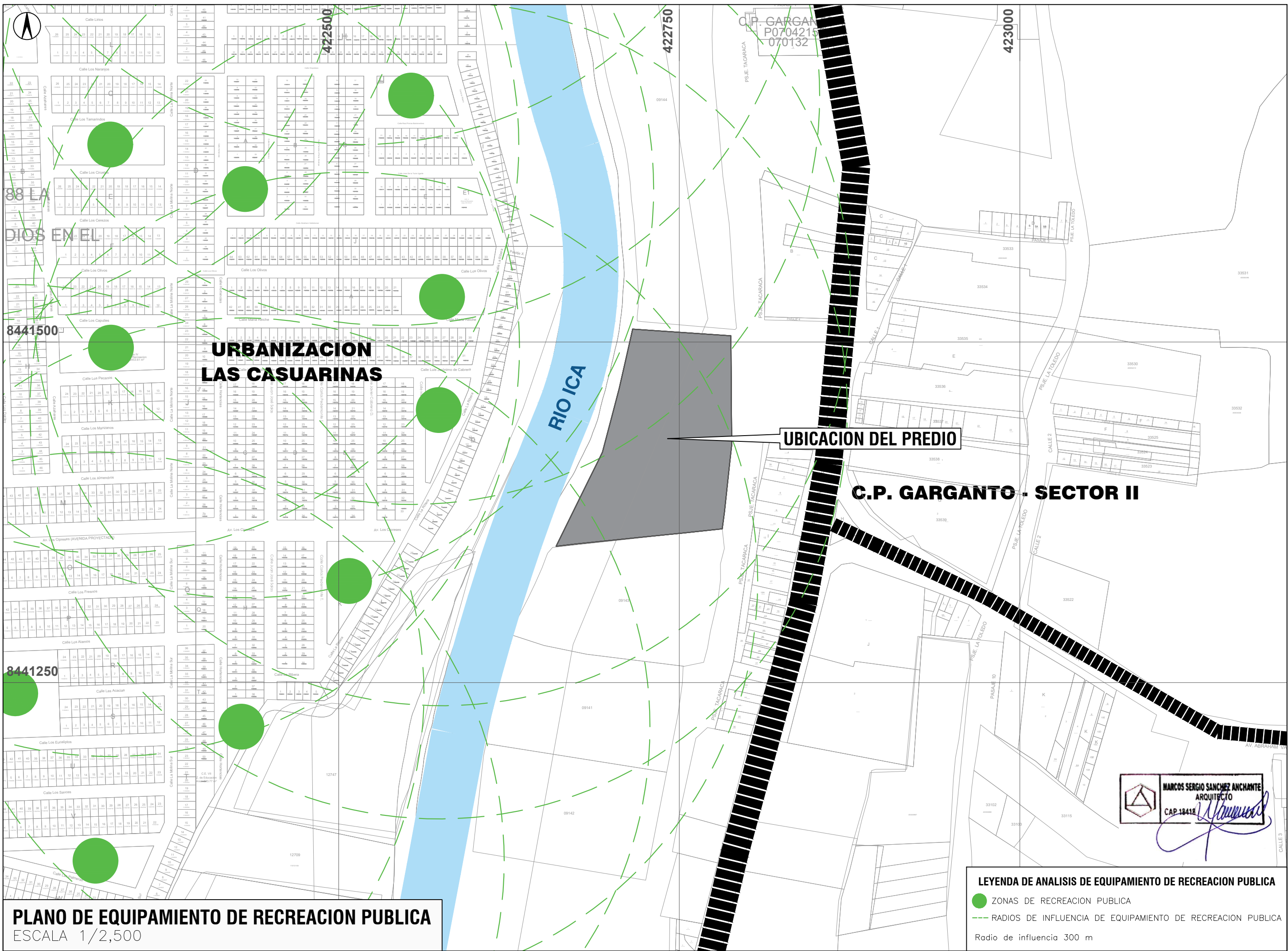
VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PEE-01



PLANO DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION PUBLICA
 ESCALA 1/2,500

URBANIZACION LAS CASUARINAS

RIO ICA

UBICACION DEL PREDIO

C.P. GARGANTO - SECTOR II

C.P. GARGANTO
 P0704215
 070132

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

LEYENDA DE ANALISIS DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION PUBLICA

- ZONAS DE RECREACION PUBLICA
 - - - RADIOS DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION PUBLICA
- Radio de influencia 300 m

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A." UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
 EQUIPAMIENTOS DE RECREACION PUBLICA
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO
 DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO
 VERIFICO:
 XXXXXXXXX
 PRESENTO:
 XXXXXXXXX
 ESCALA:
 INDICADA
 FECHA:
 SETIEMBRE 2025
 PLANO N°:
 PERP-01



8445000

8444000

8443000

8442000

8441000

PLANO DE EQUIPAMIENTO DE SALUD

ESCALA 1/20,000

419000

420000

421000

422000

423000

424000

425000

3

6

1

2

4

5

UBICACION DEL PREDIO

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18412

LEYENDA DE ANALISIS DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

- 1 H3 - HOSPITAL REGIONAL DE ICA
- 2 H3 - HOSPITAL FELIX TORREALVA ESSALUD
- 3 H3 - HOSPITAL AUGUSTO HERNANDEZ MENDOZA
- 4 H1 - POSTA MEDICA LA PALMA
- 5 H1 - CENTRO DE SALUD DE LOS AQUIJES
- 6 H1 - HOSPITAL DE LA SOLIDARIDAD

--- RADIOS DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO DE SALUD

NIVELES DE SERVICIO Y RADIOS DE INFLUENCIA		RADIOS DE INFLUENCIA SALUD	
Nivel de Servicio (hab/15')	Radio de Influencia (*)	HOSPITAL GENERAL	POSTA MEDICA DE SALUD
10,000 - 20,000 hab	15.00 Km	= 15.00 Km	= 5.00 Km
10,000 - 20,000 hab	5.00 Km		

(*) Datos obtenidos del sistema de Estándares de Urbanismo

Fdo San Juan de Dios
Ficha N° 1558-010103
Titulo N° 2096-01/07/1994

Fdo PRIMAVERA
Ficha N° 010107-21
POR RECONSTRUIR

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

EQUIPAMIENTOS DE SALUD
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
PES-01



8445000

419000

420000

421000

422000

423000

424000

425000

8444000

8443000

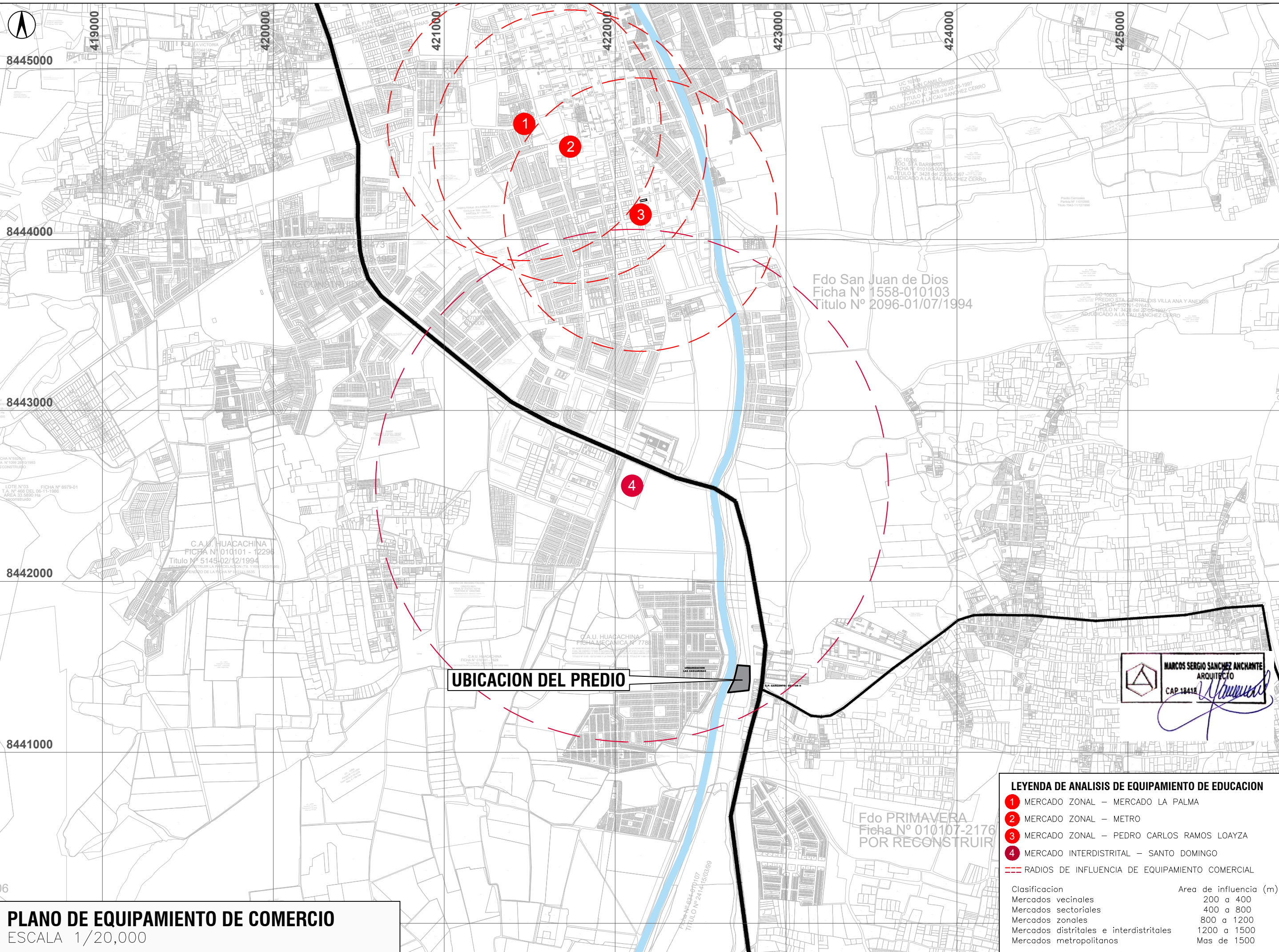
8442000

8441000

06

PLANO DE EQUIPAMIENTO DE COMERCIO

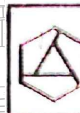
ESCALA 1/20,000



UBICACION DEL PREDIO

Fdo San Juan de Dios
Ficha N° 1558-010103
Titulo N° 2096-01/07/1994

Fdo PRIMAVERA
Ficha N° 010107-2176
POR RECONSTRUIR

 **MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTER**
ARQUITECTO
CAP 18418

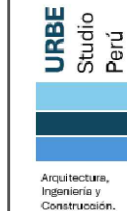
LEYENDA DE ANALISIS DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

- 1 MERCADO ZONAL – MERCADO LA PALMA
- 2 MERCADO ZONAL – METRO
- 3 MERCADO ZONAL – PEDRO CARLOS RAMOS LOAYZA
- 4 MERCADO INTERDISTRITAL – SANTO DOMINGO

--- RADIOS DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Clasificación	Area de influencia (m)
Mercados vecinales	200 a 400
Mercados sectoriales	400 a 800
Mercados zonales	800 a 1200
Mercados distritales e interdistritales	1200 a 1500
Mercados metropolitanos	Mas de 1500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: EQUIPAMIENTOS DE COMERCIO

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

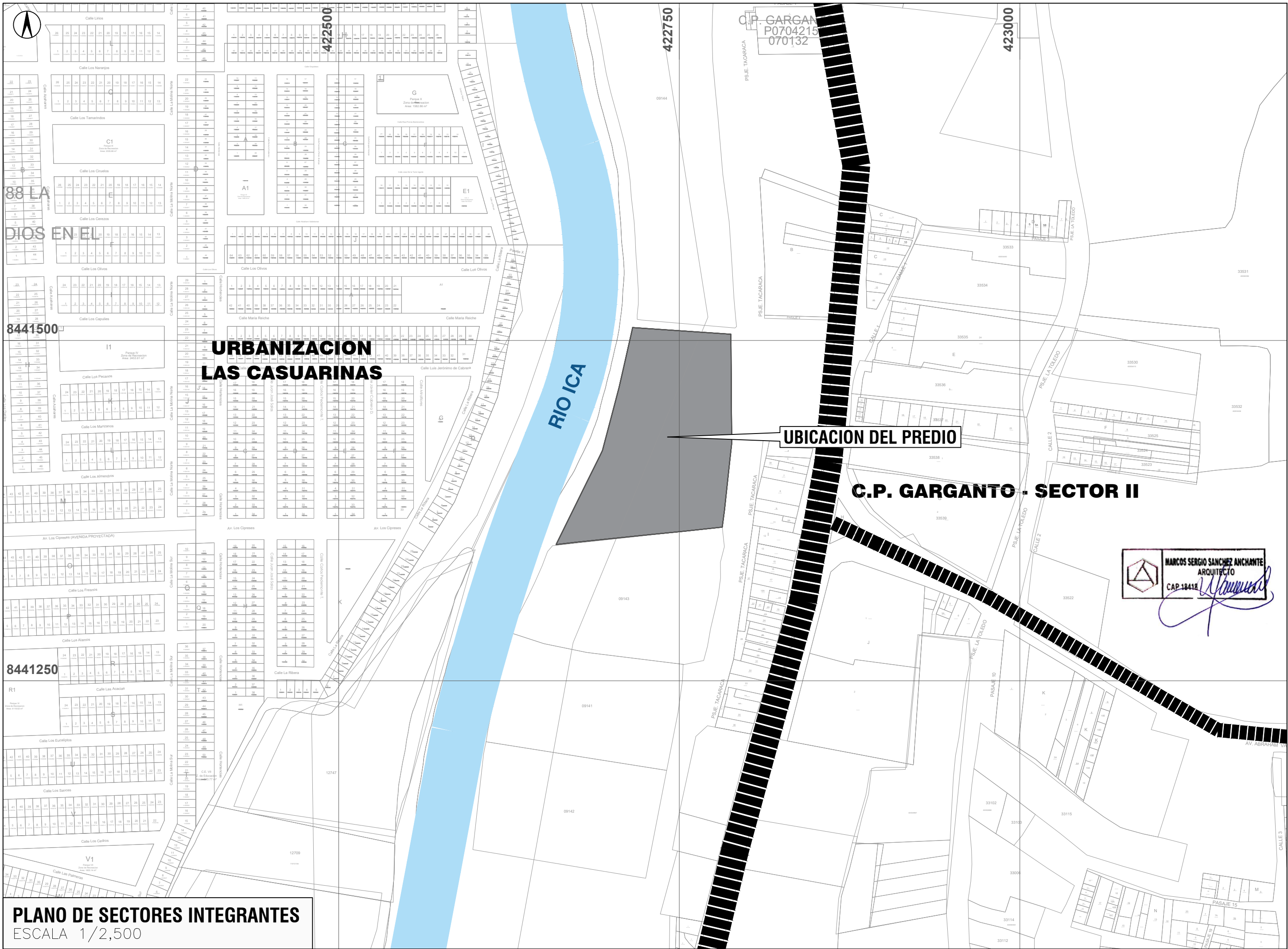
VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PEC-01



88 LA
DIOS EN EL

8441500

8441250

PLANO DE SECTORES INTEGRANTES
ESCALA 1/2,500

**URBANIZACION
LAS CASUARINAS**

RIO ICA

UBICACION DEL PREDIO

C.P. GARGANTO - SECTOR II

C.P. GARGANTO
P0704215
070132

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP. 18412



CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
SECTORES INTEGRANTES
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO
DIBUJO:
EQUIPO TECNICO
VERIFICO:
XXXXXXXXXX
PRESENTO:
XXXXXXXXXX
ESCALA:
INDICADA

FECHA:
SEPTIEMBRE 2025
PLANO N°:
PSI-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

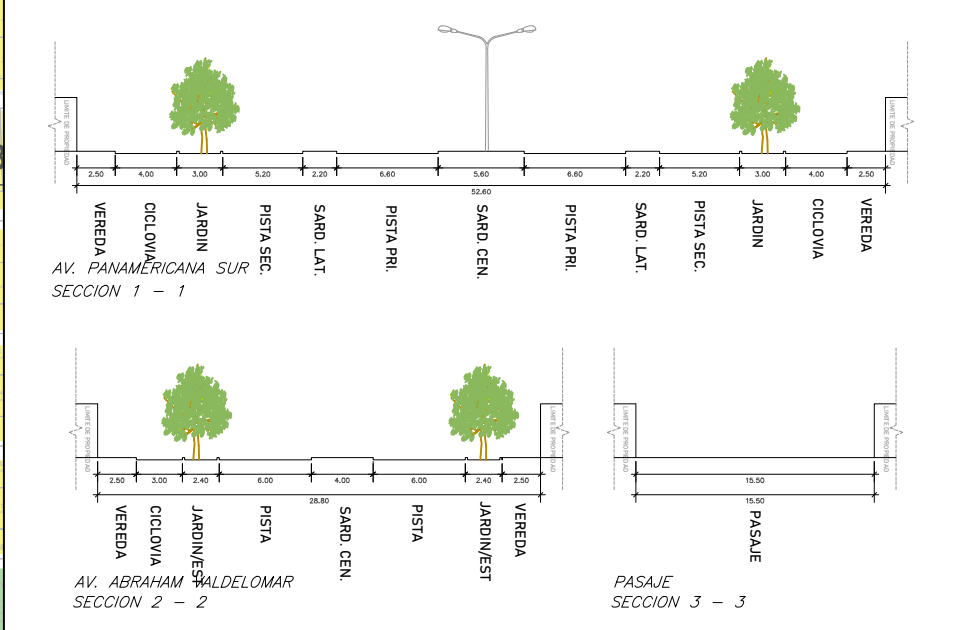
SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418



LEYENDA DE ZONIFICACION ACTUAL

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica

PLANO DE INTEGRACION A LA TRAMA URBANA
ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:
URBE Studio Perú
Arquitectura, Ingeniería y Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PROPIETARIO:
INTEGRACION A LA TRAMA URBANA

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO
DIBUJO: EQUIPO TECNICO
VERIFICO: XXXXXXXXX
PRESENTO: XXXXXXXXX
ESCALA: INDICADA
FECHA: SETIEMBRE 2025
PLANO N°: PITU-01



422500

422750

423000

8441500

8441250

RIO ICA

UBICACION DEL SECTOR 2

SECTOR 1


MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18412

LEYENDA DE ZONIFICACION PROPUESTA

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica
- I-3 Zona de Gran industria

PLANO DE ZONIFICACION PROPUESTA

ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC: I3697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

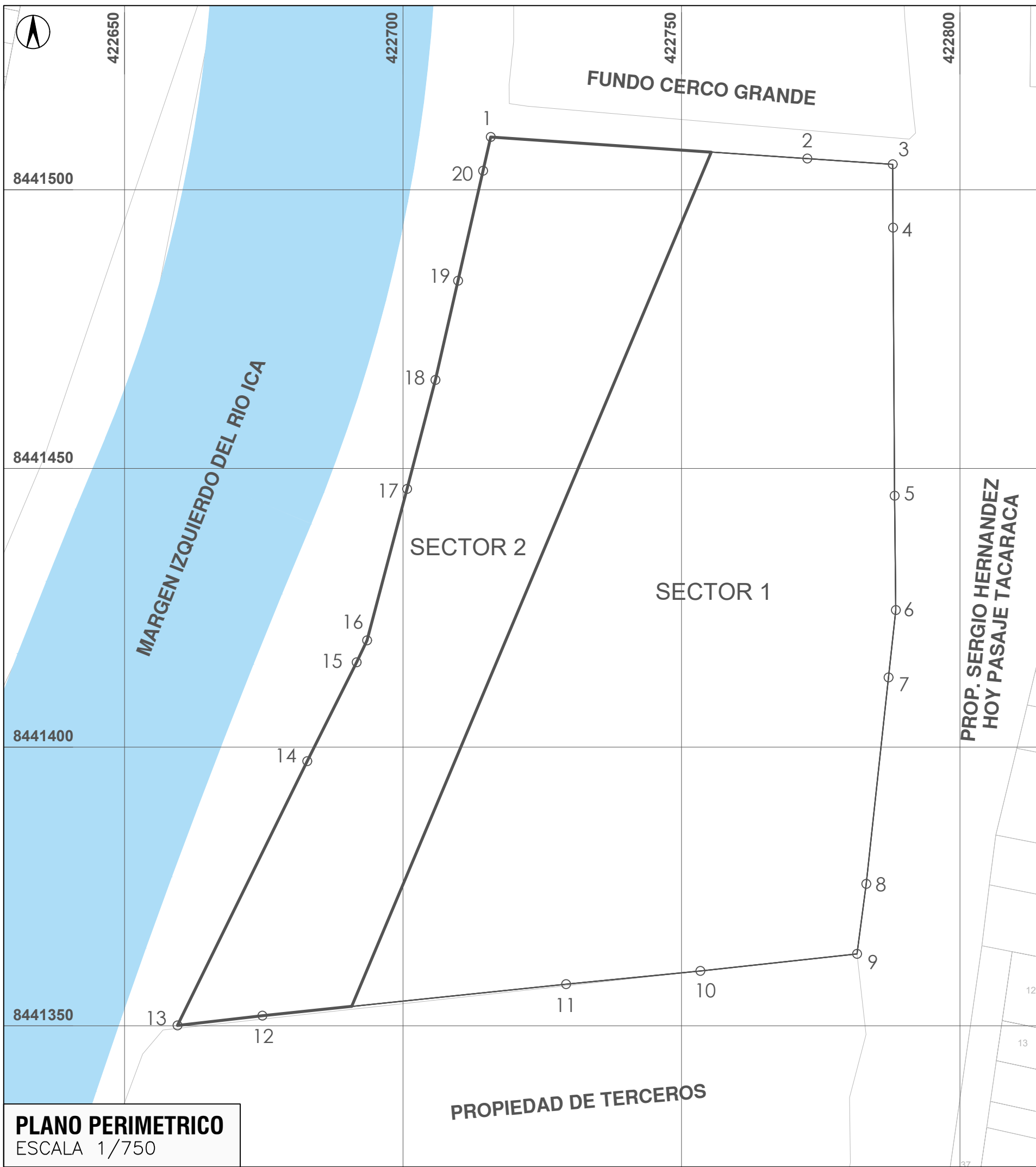
VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PZP-01



PLANO PERIMETRICO
ESCALA 1/750



PLANO UBICACION
ESCALA 1/10,000

CUADRO DE COORDENADAS
SISTEMA DE PROYECCIÓN: UTM HEMISFERIO: SUR-ZONA 18L

VERT.	LADO	DIST.	ANG. INTERNO	DATUM: PSAD 56		DATUM: WGS 84	
				ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	56.95	99°1'0"	422715.7422	8441509.4408	422492.8937	8441144.5310
2	2-3	15.36	180°2'19"	422772.5619	8441505.5675	422549.7134	8441140.6578
3	3-4	11.34	94°12'1"	422787.8876	8441504.5332	422565.0390	8441139.6234
4	4-5	48.11	180°0'0"	422787.9547	8441493.1960	422565.1062	8441128.2862
5	5-6	20.50	180°19'0"	422788.2395	8441445.0822	422565.3910	8441080.1724
6	6-7	12.16	173°5'30"	422788.4741	8441424.5823	422565.6256	8441059.6725
7	7-8	37.27	180°5'11"	422787.1492	8441412.4905	422564.3007	8441047.5807
8	8-9	12.65	178°43'54"	422783.1464	8441375.4406	422560.2979	8441010.5309
9	9-10	28.31	103°40'33"	422781.5100	8441362.9000	422558.6615	8440997.9902
10	10-11	24.23	179°19'0"	422753.3678	8441359.8222	422530.5193	8440994.9125
11	11-12	54.79	180°21'57"	422729.2494	8441357.4753	422506.4009	8440992.5655
12	12-13	15.34	180°41'31"	422674.7487	8441351.8203	422451.9002	8440986.9105
13	13-14	52.82	57°12'40"	422659.5083	8441350.0526	422436.6598	8440985.1428
14	14-15	19.83	179°40'14"	422682.8083	8441397.4608	422459.9598	8441032.5510
15	15-16	4.36	180°49'11"	422691.6582	8441415.2091	422468.8097	8441050.2993
16	16-17	28.10	190°53'47"	422693.5468	8441419.1364	422470.6983	8441054.2266
17	17-18	20.21	180°9'47"	422700.7181	8441446.3048	422477.8696	8441081.3950
18	18-19	18.25	181°47'52"	422705.8197	8441465.8578	422482.9712	8441100.9481
19	19-20	20.25	180°1'36"	422709.8708	8441483.6522	422487.0223	8441118.7424
20	20-1	6.20	179°52'56"	422714.3570	8441503.4008	422491.5085	8441138.4910

AREA GRAFICA = 13974.66 m² (1.3975 Ha) PERIMETRO = 507.03 ml.
 AREA REGISTRAL = 1,6333.00 m² (1.6333 Ha)

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: UBICACION Y PERIMETRICO
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

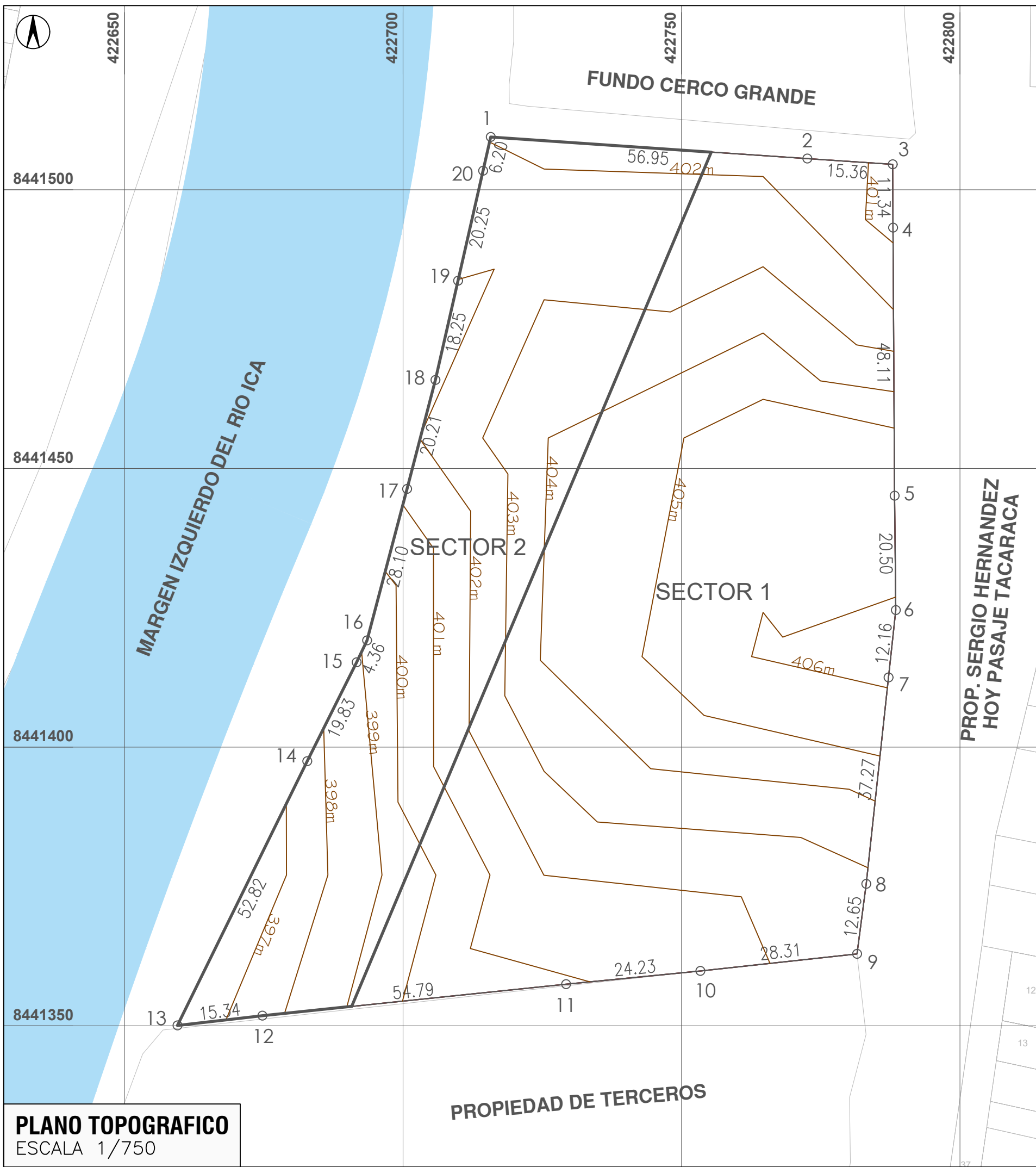
VERIFICO:
XXXXXXXXXX

PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
PUP-01



PLANO TOPOGRAFICO
ESCALA 1/750



PLANO UBICACION
ESCALA 1/10,000

LEYENDA DE CURVAS DE NIVEL
 Curvas de nivel cada 1m

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

[Handwritten Signature]

CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:	TOPOGRAFICO
PROPIETARIO:	
APROBO :	
DISEÑO:	EQUIPO TECNICO
DIBUJO:	EQUIPO TECNICO
VERIFICO:	XXXXXXXXXX
PRESENTO:	XXXXXXXXXX
ESCALA:	INDICADA
FECHA:	SEPTIEMBRE 2025
PLANO N°:	PT-01



422500

422750

423000

8441500

8441250

RIO ICA

SECTOR 1

UBICACION DEL SECTOR 2

LEYENDA DE ZONIFICACION ACTUAL

- ZDB Zona urbana de Densidad Baja
- ZDM Zona urbana de Densidad Media
- ZRP Zona de Recreación Pública
- ZA Zona Agraria
- ZRE_RE Zona de Reglamentación Especial de Recuperación
- ZRE_PA Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
- ZRE_RI2 Zona de Reglamentación Especial Por Riesgos muy altos no mitigables Río Ica

PLANO DE ZONIFICACION ACTUAL

ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:

URBE
Studio
Perú

Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ZONIFICACION ACTUAL

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PZA-01



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
 VIAS ACTUALES
 PROPIETARIO:

APROBO :
 DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO
 DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO
 VERIFICADO:
 XXXXXXXXX
 PRESENTE:
 XXXXXXXXX
 ESCALA:
 INDICADA
 FECHA:
 SETIEMBRE 2025
 PLANO N°:
 PVA-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

SECTOR 1

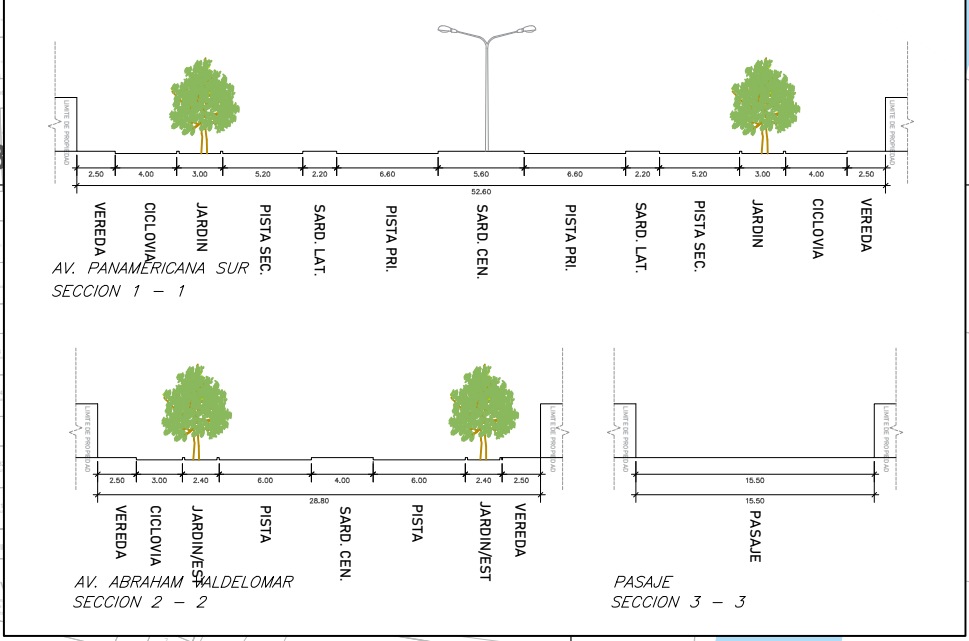
RIO ICA

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18414



PLANO DE VIAS ACTUALES
 ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:

URBE
 Studio
 Perú

Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ACCESIBILIDAD A ELECTRICIDAD

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
 XXXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXXX

ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
 PAE-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

8441500

8441250

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

LEYENDA DE ACCESIBILIDAD A ENERGIA ELECTRICA

- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

PLANO DE ACCESIBILIDAD A ELECTRICIDAD

ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:

URBE
 Studio
 Perú

Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: ACCESIBILIDAD A DESAGUE

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
 XXXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXXX

ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
 PAD-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

8441500

8441250

422500

422750

423000

RIO ICA

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

UBICACION DEL SECTOR 2

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

LEYENDA DE ACCESIBILIDAD A DESAGUE

- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

PLANO DE ACCESIBILIDAD A AGUA

ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:

URBE
 Studio
 Perú

Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC. 13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
 AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ACCESIBILIDAD A AGUA

PLANO:

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
 EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
 XXXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXXX

ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
 PAA-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

8441500

8441250

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

LEYENDA DE ACCESIBILIDAD A AGUA

- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

PLANO DE ACCESIBILIDAD A AGUA

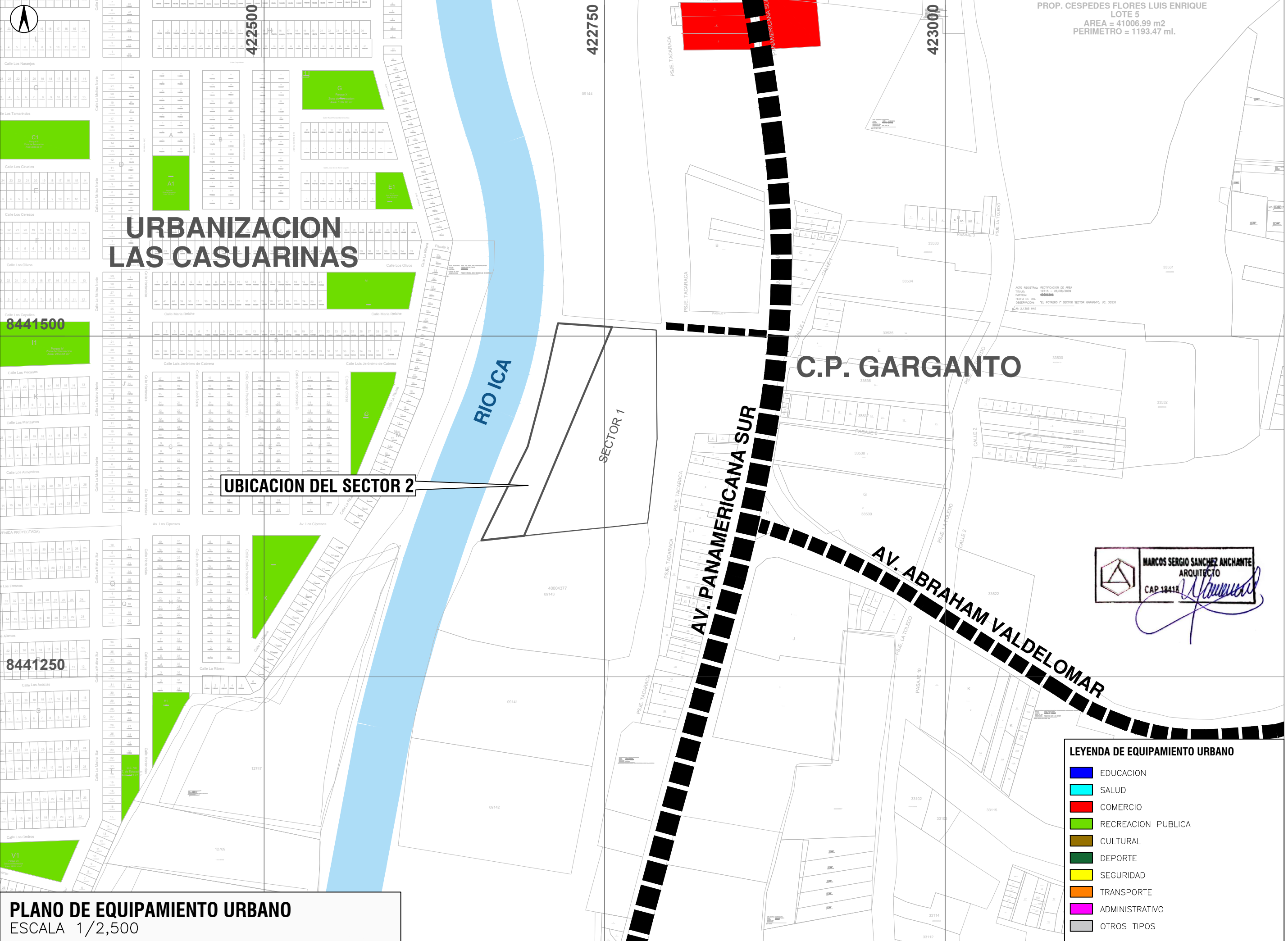
ESCALA 1/2,500



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO
ESCALA 1/2,500



PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

LEYENDA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Blue	EDUCACION
Cyan	SALUD
Red	COMERCIO
Light Green	RECREACION PUBLICA
Brown	CULTURAL
Dark Green	DEPORTE
Yellow	SEGURIDAD
Orange	TRANSPORTE
Pink	ADMINISTRATIVO
Grey	OTROS TIPOS

CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:
EQUIPAMIENTO URBANO
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO
DIBUJO:
EQUIPO TECNICO
VERIFICO:
XXXXXXXXXX
PRESENTO:
XXXXXXXXXX
ESCALA:
INDICADA
FECHA:
SETIEMBRE 2025
PLANO N°:
PEU-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

422750

423000

8441500

8441250

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m²
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

C.P. GARGANTO

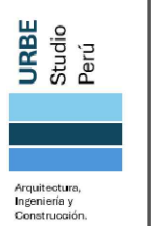
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

PLANO DE PELIGRO POR SISMO
 ESCALA 1/2,500

LEYENDA DE PELIGRO POR SISMO

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO
- BAJO

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: PELIGRO POR SISMO

PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: SETIEMBRE 2025

PLANO N°: PPS-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

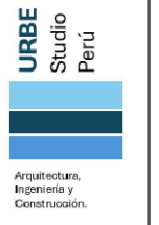
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

LEYENDA DE PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL
ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: PELIGRO POR INUNDACION FLUVIAL
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO
 DIBUJO: EQUIPO TECNICO
 VERIFICO: XXXXXXXXX
 PRESENTO: XXXXXXXXX
 ESCALA: INDICADA
 FECHA: SETIEMBRE 2025
 PLANO N°: PPI-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

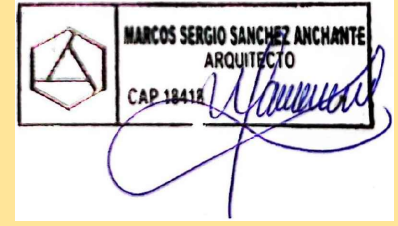
SECTOR 1

AV. PANAMERICANA SUR

C.P. GARGANTO

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.



PLANO DE PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS
ESCALA 1/2,500

LEYENDA DE PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

	MUY ALTO
	ALTO
	MEDIO
	BAJO

CONSULTOR: URBE Studio Perú Arquitectura, Ingeniería y Construcción.	
ENTIDAD: PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.	
PLANO: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS	PROPIETARIO:
APROBO :	
DISEÑO: EQUIPO TECNICO	
DIBUJO: EQUIPO TECNICO	
VERIFICO: XXXXXXXXXX	
PRESENTO: XXXXXXXXXX	
ESCALA: INDICADA	
FECHA: SETIEMBRE 2025	
PLANO N°: PPFD-01	



PROP. CESPESDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
 AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: RIESGO POR SISMO
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISENO:
 EQUIPO TECNICO
 DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO
 VERIFICO:
 XXXXXXXXX
 PRESENTO:
 XXXXXXXXX
 ESCALA:
 INDICADA
 FECHA:
 SETIEMBRE 2025
 PLANO N°:
 PRS-01

URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
 ARQUITECTO
 CAP 18418

LEYENDA DE RIESGO POR SISMO

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE RIESGO POR SISMO
 ESCALA 1/2,500





PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
 LOTE 5
 AREA = 41006.99 m2
 PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
 Studio
 Perú
 Arquitectura,
 Ingeniería y
 Construcción.

ENTIDAD:
 PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
 PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
 PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN
 EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS
 AQUITES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

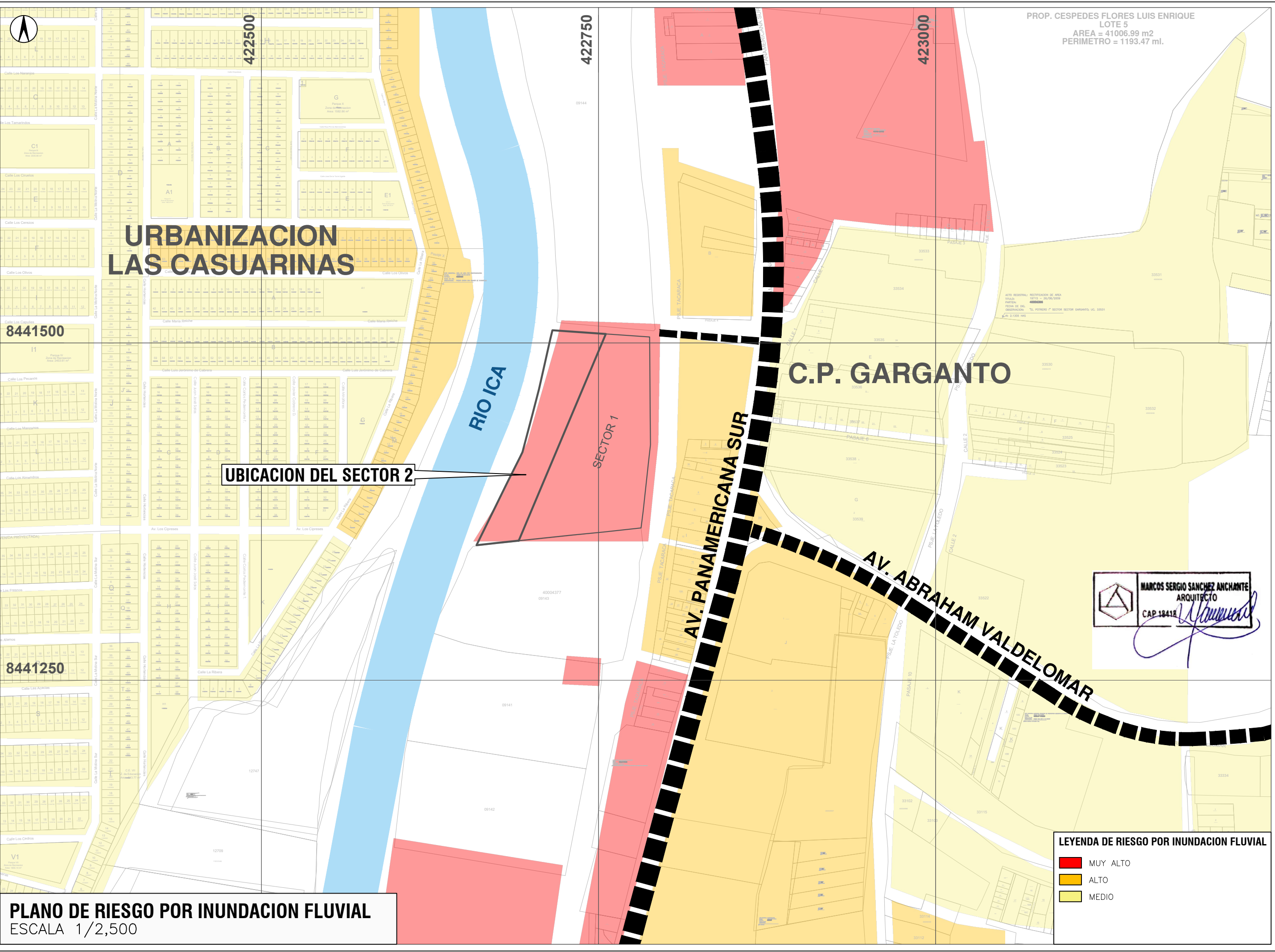
PLANO:
 RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL
 PROPIETARIO:

APROBO :

DISENO:
 EQUIPO TECNICO
 DIBUJO:
 EQUIPO TECNICO
 VERIFICO:
 XXXXXXXXX

PRESENTO:
 XXXXXXXXX
 ESCALA:
 INDICADA

FECHA:
 SETIEMBRE 2025
 PLANO N°:
 PRI-01



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

SECTOR 1

C.P. GARGANTO

AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

RIO ICA

LEYENDA DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL
 ESCALA 1/2,500



URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA

SECTOR 1

AV. PANAMERICANA SUR

C.P. GARGANTO

AV. ABRAHAM VALDELOMAR

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

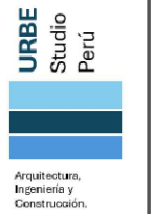
MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

LEYENDA DE RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS

- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO

PLANO DE RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS
ESCALA 1/2,500

CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO UC.13697, PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A.", UBICADO EN EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA -DISTRITO DE LOS AQUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: RIESGO POR FLUJO DE DETRITOS
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO
DIBUJO: EQUIPO TECNICO
VERIFICO: XXXXXXXXX
PRESENTO: XXXXXXXXX
ESCALA: INDICADA
FECHA: SETIEMBRE 2025
PLANO N°: PRF-01



422500

422750

423000

PROP. CESPEDES FLORES LUIS ENRIQUE
LOTE 5
AREA = 41006.99 m2
PERIMETRO = 1193.47 ml.

CONSULTOR:
URBE
Studio
Perú
Arquitectura,
Ingeniería y
Construcción.

ENTIDAD:
PLAN ESPECIFICO Y MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL
PREDIO UC. 13697 - PARTIDA N° 11007060 DENOMINADO
PREDIO "PLANTA DESMOTADORA PERUANA S.A." UBICADO EN
EL SECTOR GARGANTO PANAMERICANA - DISTRITO DE LOS
AGUIJES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: AREAS NATURALES
ZONAS ARQUEOLOGICAS
PROPIETARIO:

APROBO :

DISEÑO:
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:
XXXXXXXXXX

PRESENTO:
XXXXXXXXXX

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
SETIEMBRE 2025

PLANO N°:
PANZA-01

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE
ARQUITECTO
CAP 18418

ACTO REGISTRAL: RECTIFICACION DE AREA
TITULO: 18111 - C. 26/09/2019
PARTIDA: 4000000
FECHA DE REG. OBSERVACION: "EL PODERADO EN SECTOR GARGANTO, UC
N.º 13697, LOTE 5"

URBANIZACION LAS CASUARINAS

UBICACION DEL SECTOR 2

RIO ICA


SECTOR 1

C.P. GARGANTO


AV. PANAMERICANA SUR

AV. ABB

LEYENDA DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS

 AREA DE CONSERVACION REGIONAL LAGUNA DE HUACACHINA
Decreto Supremo N.º 008-2014-MINAM (7 de agosto de 2014): desafectó dicha Zona Reservada y la categorizó como Área de Conservación Regional Laguna de Huacachina

LEYENDA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS

 SITIO ARQUEOLOGICO HUACA PONGO
La Resolución Directoral Nacional N.º 626 (20-04-2009) que declara el Sitio Arqueológico Huaca Pongo en Ica corresponde al Ministerio de Cultura del Perú (en ese entonces Instituto Nacional de Cultura - INC, que luego fue integrado al Ministerio de Cultura en 2010).

8441500

8441250

PLANO DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS
ESCALA 1/2,500

