MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

INFORME N° 3386-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Modificación de Zonificación Específica

REF. : Informe Técnico N° 551-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5281-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 13 de Octubre del 2026

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
OFICINA DE ADMINISTRACION
RECIBIDO
16 OCT. 2026
HORA: 10:30
FIRMA:

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 433-2026 PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC., solicita continuar con el proceso de Modificación de Zonificación Específica de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), ubicada en los predios denominados Predio Limón (UC. 171525, 17126, 17129, 17133, 17289), (Área Inscrita: 2,4653 Has), (Partida Registral: 40018056), jurisdicción del Distrito de San Juan Bautista, Provincia y Departamento de Ica.

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con exhibir la propuesta del Plan en la página web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica durante 20 días calendarios, así como en sus locales institucionales durante el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso. Se adjunta CD.

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

Atentamente,

Anexo:
Folios (04) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
Ing. Tito Astudillo Rodriguez
GERENTE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
UNIDAD DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
RECEPCION
15 OCT. 2026
HORA: 8:47 FIRMA:
N° REG.
ANEXO FOLIO:

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

5

INFORME N°5281-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

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

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
RECIBIDO
13 OCT. 2026
FOLIOS: 05
HORA: 2:36 FIRMA:

ASUNTO: **MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA**

REFERENCIA: **EXPEDIENTE N°433-2026**

FECHA: Ica, 13 de octubre del 2026

De mi especial consideración:

Por medio del presente me dirijo a usted para saludarlo y a la vez en atención al documento de la Referencia presentado por **PERUVIAN HEALTHY FRUITS S.A.C.**; solicita continuar con el proceso de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA de ZONA AGRICOLA (ZA) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIIA (RDM)**; ubicada en los predios denominados PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289), (AREA INSCRITA: 2.6000Has), (AREA GRAFICA: 2,4653 Has) (PARTIDA REGISTAL: 40018056), en la jurisdicción del Distrito de San Juan Bautista, Provincia y Departamento de Ica

Ante lo requerido se emite el **INFORME N°0551-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, quien informa que habiendo realizado la evaluación, en atención al punto (c y d) de MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARIA GENERAL; para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención del Plan, **durante 20 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.

REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE; a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la etapa de exhibición pública dentro del marco de sus competencias.

NOTIFICAR PRESENTE INFORM AL ADMINISTRADO; para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

•Asimismo, se recomienda **SOLICITAR** a su despacho la **GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL,** que este despacho la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO,** una copia de los oficios y/o informes, con los que se deriva dicha información a los involucrados.

•Cabe precisar, que el EXPEDIENTE N° 443-2026, queda en custodia de esta Subgerencia.

.Es todo cuanto tengo que informar a Usted. Para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

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

Secretaria

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
13 OCT. 2026
RECIBIDO
HORA

INFORME N° 0551-2026–SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

PARA	:	**ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.** Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.
DE	:	**ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI** Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.
ASUNTO	:	**MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA.**
REFERENCIA	:	**EXPEDIENTE 443 – 2026 Y REFERENCIA.**
FECHA	:	**ICA, 12 DE OCTUBRE DEL 2026.**

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por **PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC,** que solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** A **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM),** sobre los predios denominados: PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289), (AREA INSCRITA: 2.6000 Has); (AREA GRAFICA: 2.4653 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40018056), UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ANTECEDENTES Y EVALUACIÓN:

Que, mediante el presente informe técnico, se deja constancia de que el **Expediente Referencia N. ° 443-2026** fue evaluado en el apartado de requisitos de admisibilidad por la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, conforme el **INFORME TÉCNICO N°0253-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, de fecha 29/04/2026, el cual fue posteriormente elevado a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial para su respectiva evaluación.

En ese contexto, se remitió el expediente a la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista mediante el Oficio N° 306 – 2026 – GDUAT – MPI de fecha 21 de mayo del 2026, para que emita el pronunciamiento correspondiente, otorgándole un plazo no mayor de veinte (20) días calendario. Dicho plazo, conforme a lo establecido en la Ley N.° 27444, se computa a partir del día siguiente de la recepción del oficio. En tal sentido, a la fecha de emisión del presente informe, se deja constancia de que no se ha recibido respuesta alguna por parte de la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista.

En consecuencia, resulta aplicable lo dispuesto en el numeral **125.6 del artículo 125 del Decreto Supremo N.° 012-2022-VIVIENDA**, que faculta a la Municipalidad Provincial de Ica a continuar con el trámite de evaluación, al considerarse favorable la opinión distrital por silencio administrativo, conforme al siguiente texto normativo:

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

Habiéndose superado la etapa de revisión de admisibilidad de la propuesta, la cual fue declarada procedente por el área técnica de la Municipalidad Provincial de Ica, y habiéndose cumplido con la comunicación a la Municipalidad Distrital correspondiente, sin que esta haya emitido pronunciamiento dentro del plazo legal de veinte (20) días calendario, corresponde disponer el inicio de la etapa de exhibición pública. Dicha etapa será conducida exclusivamente por la Municipalidad Provincial de Ica, en el marco de la aplicación del **artículo 125.6 del reglamento, y conforme al procedimiento de Modificación de Zonificación Específica.**

RUTA ADMINISTRATIVA:

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

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA				
Ítem	**Ruta**	**Instituciones**	**Funciones**	**Estado**
a	Ingreso de la solicitud de modificación de zonificación específica	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad	**Atendido**
b	La Municipalidad Provincial de Ica deriva el presente expediente a la Municipalidad Distrital	Municipalidad Distrital de San Juan Bautista	La Municipalidad Distrital correspondiente efectuara una evaluación técnica, calificar y toma de revisión. **Para el presente expediente se aplica lo considerado en el artículo 125.6 del reglamento, conforme lo indicado en los párrafos previos.**	**Atendido**
c	Derivar una copia en formato digital al GORE -ICA sobre el proyecto en cuestión (adjuntado en el archivo digital la memoria descriptiva y planos)	Municipalidad Provincial de Ica	De la misma forma la Municipalidad Provincial de Ica deberá de oficiar al GORE – ICA (derivando la memoria descriptiva y planos) con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias	**En atención**
d	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica.	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica deberá iniciar la etapa de exhibición pública la cual constará de 20 días calendario, para ello remitirá, en archivo virtual la memoria descriptiva y planos; para que también realice la publicación del proyecto en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI	**En atención**
e	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante con la finalidad de que envié al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación Específica.	**Por atender**

CONCLUSIONES:

- En tal sentido, en atención al punto **(c y d)** de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA**, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

    - **REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL;** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación Específica, **durante 20 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.

- **REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE – ICA;** a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.

- **NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

- Asimismo, se recomienda **SOLICITAR** a **la GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, que **DERIVE** a la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO,** una (01) copia de los oficios y/o informes, con los que se deriva dicha información a los involucrados mencionadas líneas arriba.
- Cabe precisar, que el **EXPEDIENTE N° 443-2026 - referencia**, queda en custodia de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

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

Atentamente,

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

ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
ÁREA TÉCNICA DE LA SGOPC

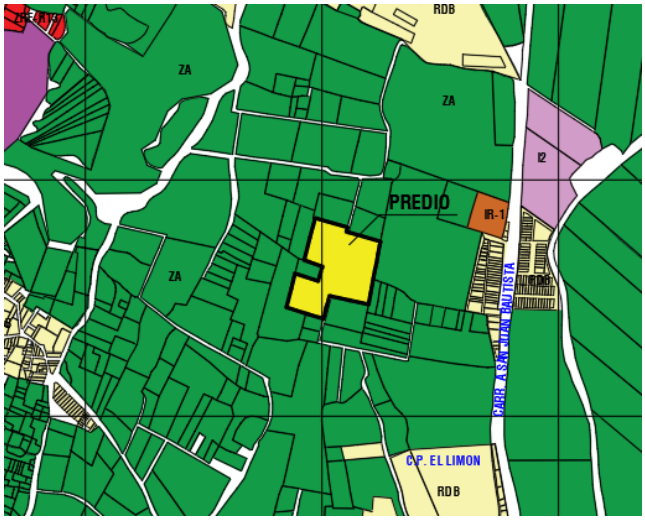
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

ZONA AGRÍCOLA (ZA) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

PREDIO RÚSTICO UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA.

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289), (AREA INSCRITA: 2.6000 Has); (AREA GRAFICA: 2.4653 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40018056), UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.





ENERO 2026.

ÍNDICE

- Introducción **03**
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan **04**
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan **26**
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa **34**
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación. **39**
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente **51**
- Conclusiones **52**
- Lista de Planos **52**

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica y sus distritos cercanos, como el caso del distrito de San Juan Bautista, sumado al desarrollo de las actividades de agroexportación, de manufactura, servicios, comerciales, entre otras, ha propiciado un importante desarrollo económico y consigo un aumento de la población, especialmente por motivos relacionados a la migración interregional, lo que ha influido en el aumento de la demanda de vivienda, dicha demanda desatendida, ha propiciado en buena parte el crecimiento informal de la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda, los cuales se ubican por lo general en zonas no aptas para el desarrollo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

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

El objetivo de la presente propuesta de modificación de zonificación específica es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno, bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente, permita ejecutar una habilitación urbana con fines residenciales, que brinde calidad de vida a la futura población del sector, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población no sólo asentada sobre el polígono a desarrollar sino también en los sectores aledaños.

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

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

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se denomina: PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289), (AREA INSCRITA: 2.6000 Has); (AREA GRAFICA: 2.4653 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40018056), UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.





CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

Referencia gráfica del predio.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

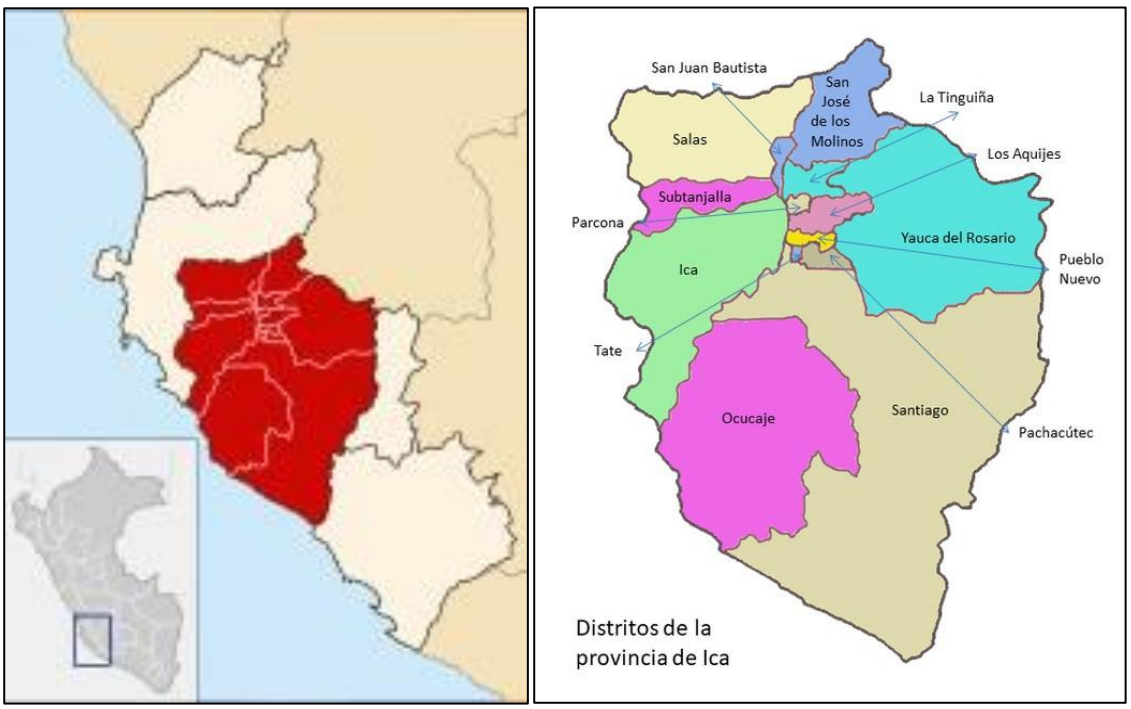
Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14º 14’ 00” Sur ·
- Longitud: 75º 43’ 24” Oeste.

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

Límites provinciales:

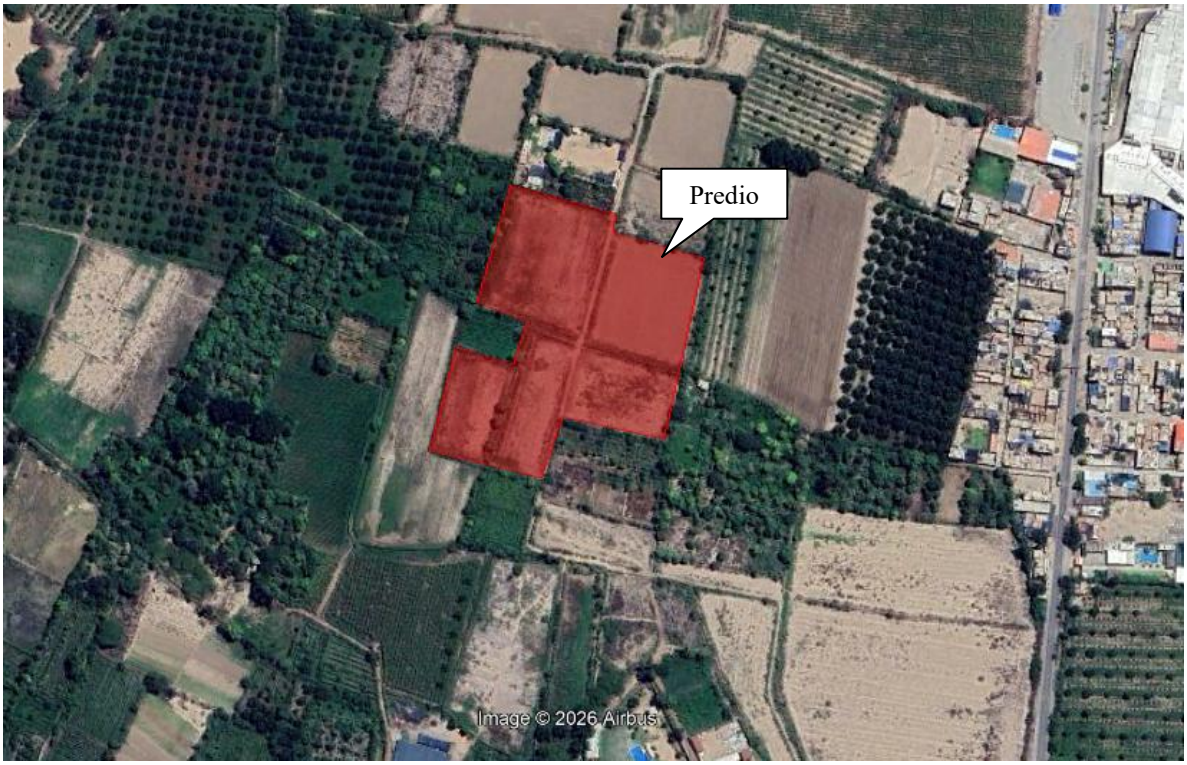
- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.



Límites políticos, región, provincia y distrito de San Juan Bautista.



Límites políticos, distrito de San Juan Bautista.

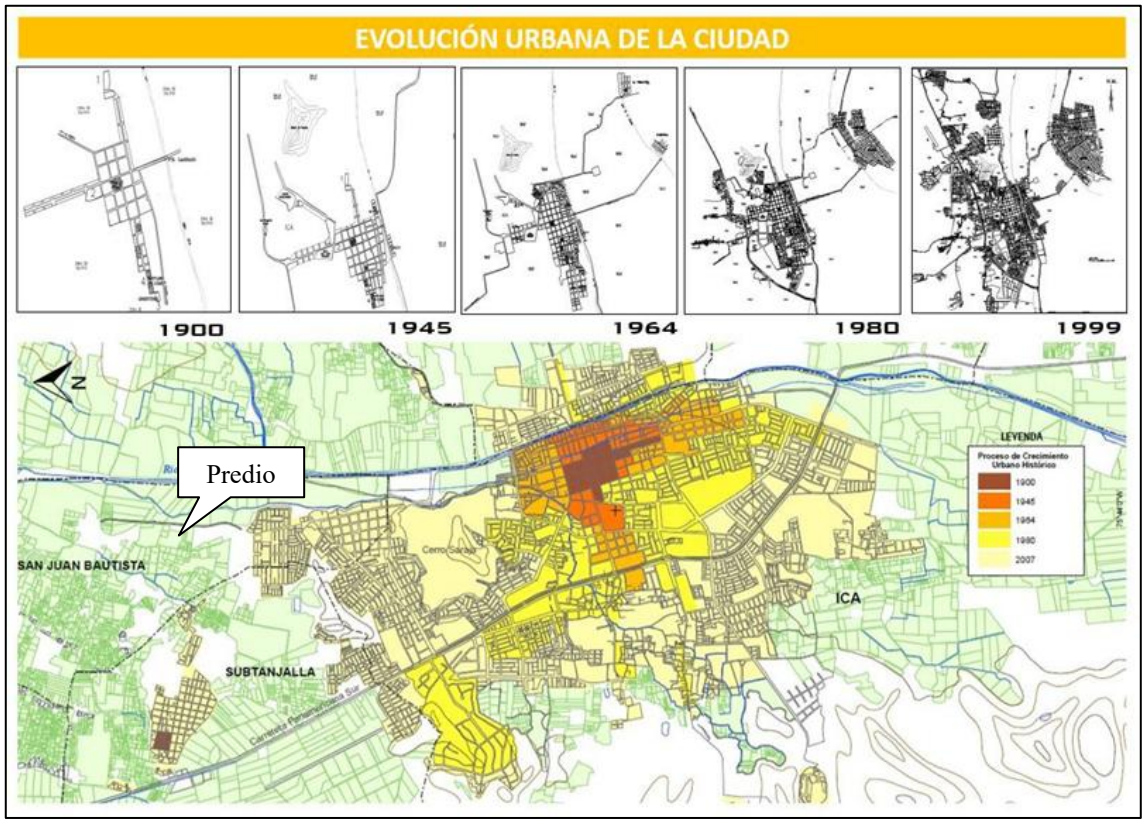


Referencia satelital del predio.

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

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

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



Evolución Urbana de la Ciudad
Fuente: BCRP 2010



Desarrollo de nuevos sectores inmobiliarios, Distrito de San Juan Bautista.

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores, con énfasis en el distrito de San Juan Bautista, es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual del distrito, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:



Imagen Satelital 2003.

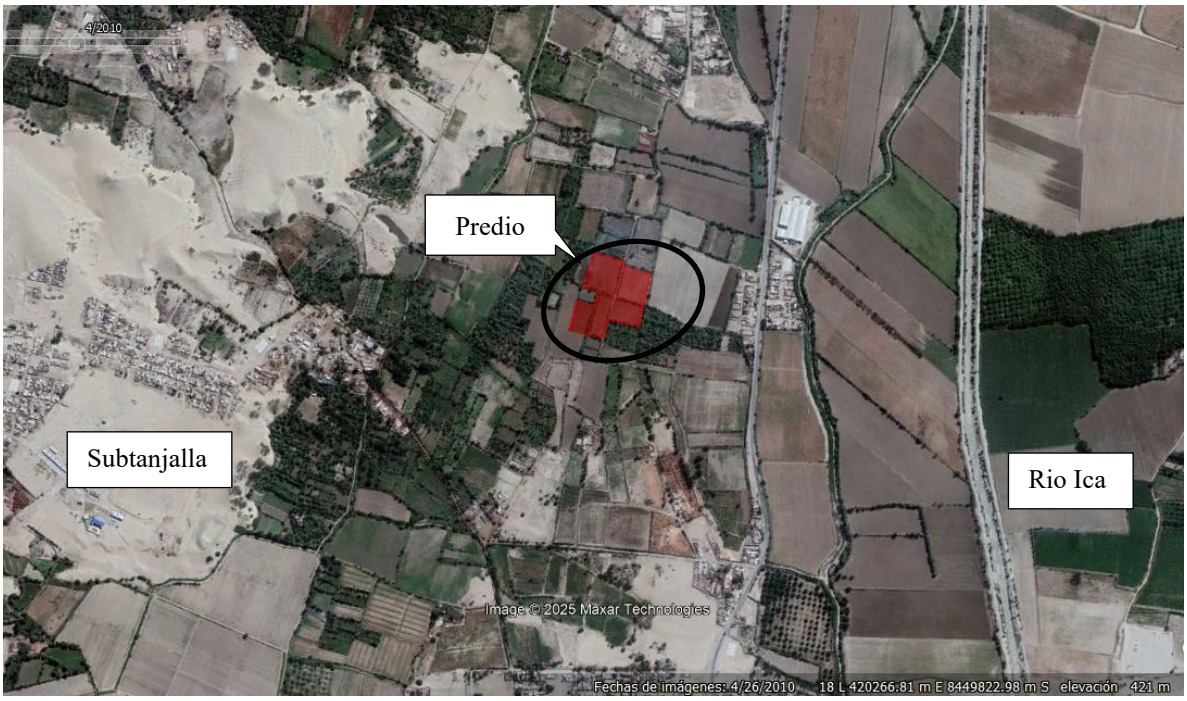


Imagen Satelital 2010

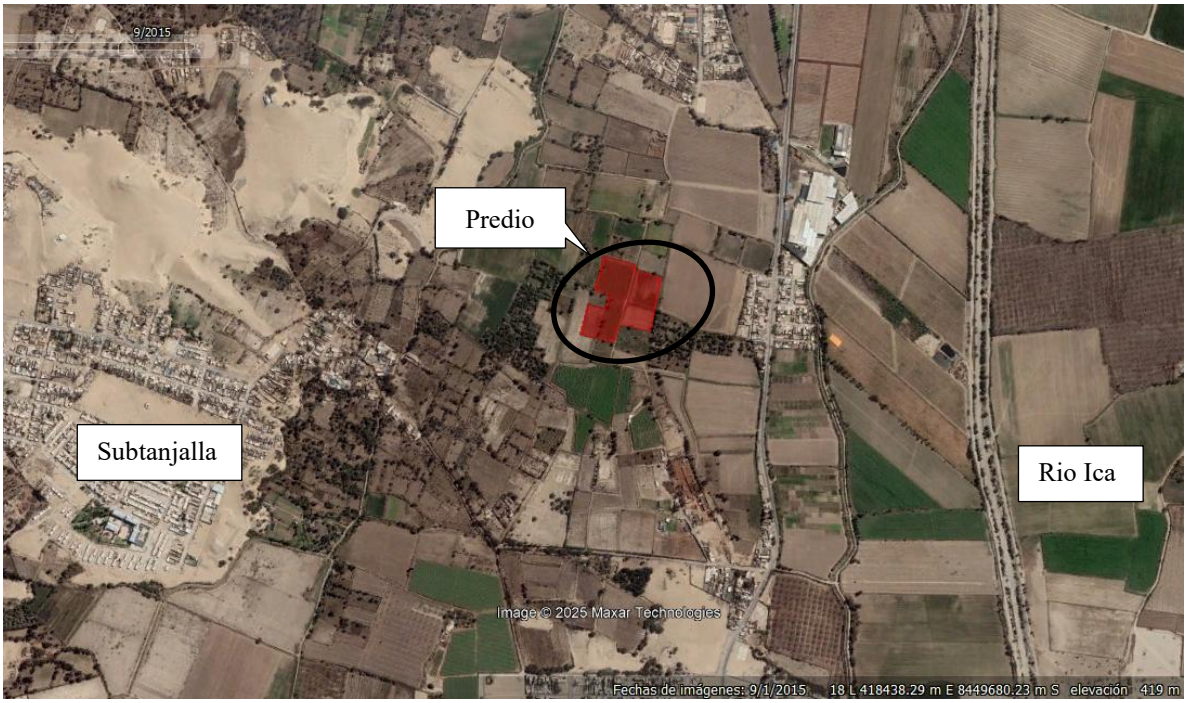


Imagen Satelital 2015

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial en los sectores eriazos y de condición agrícola que se ubican entre las áreas urbanas consolidadas del distrito de San Juan Bautista y Subtanjalla constituidos por desarrollos de habilitaciones urbanas y lotizaciones en los sectores de COPRODELI, Virgen de Chapi, FONAVI San Martín.

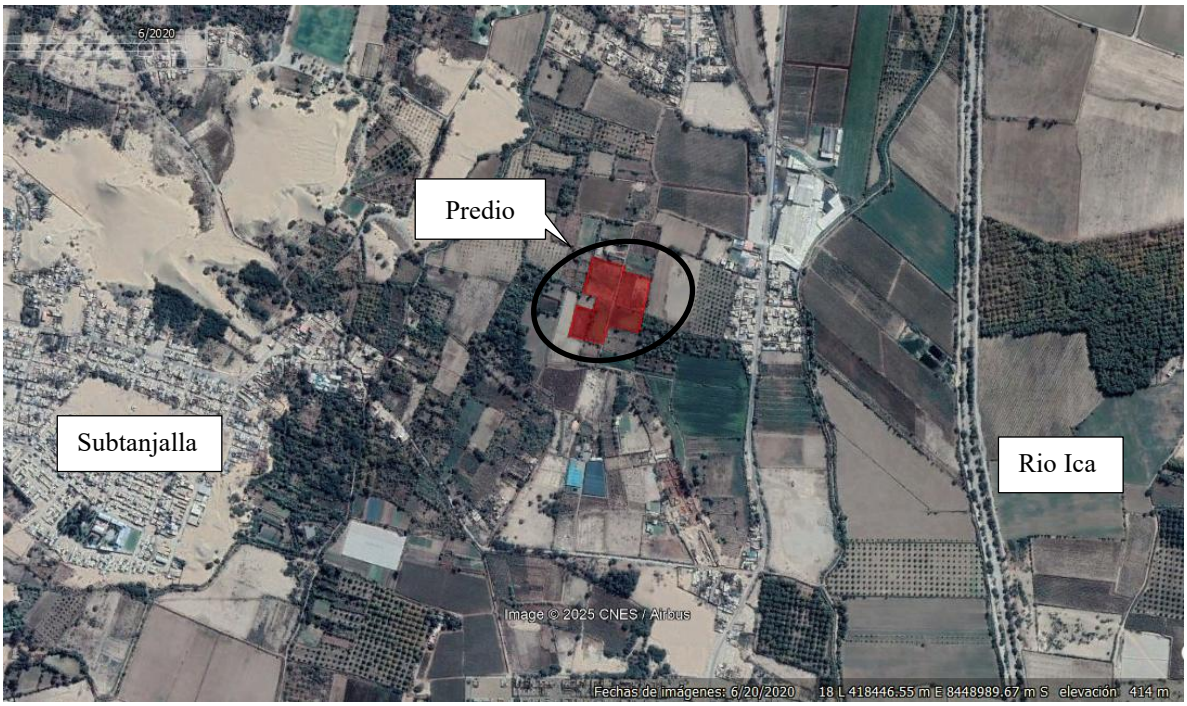


Imagen Satelital 2020.

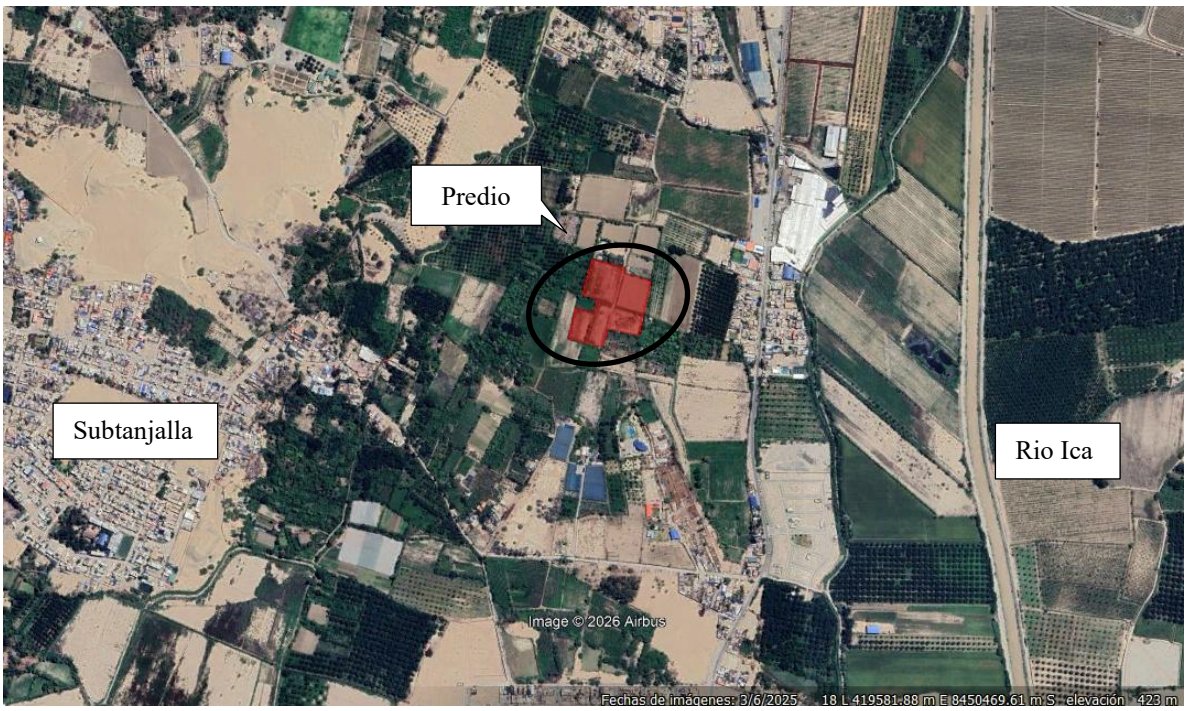
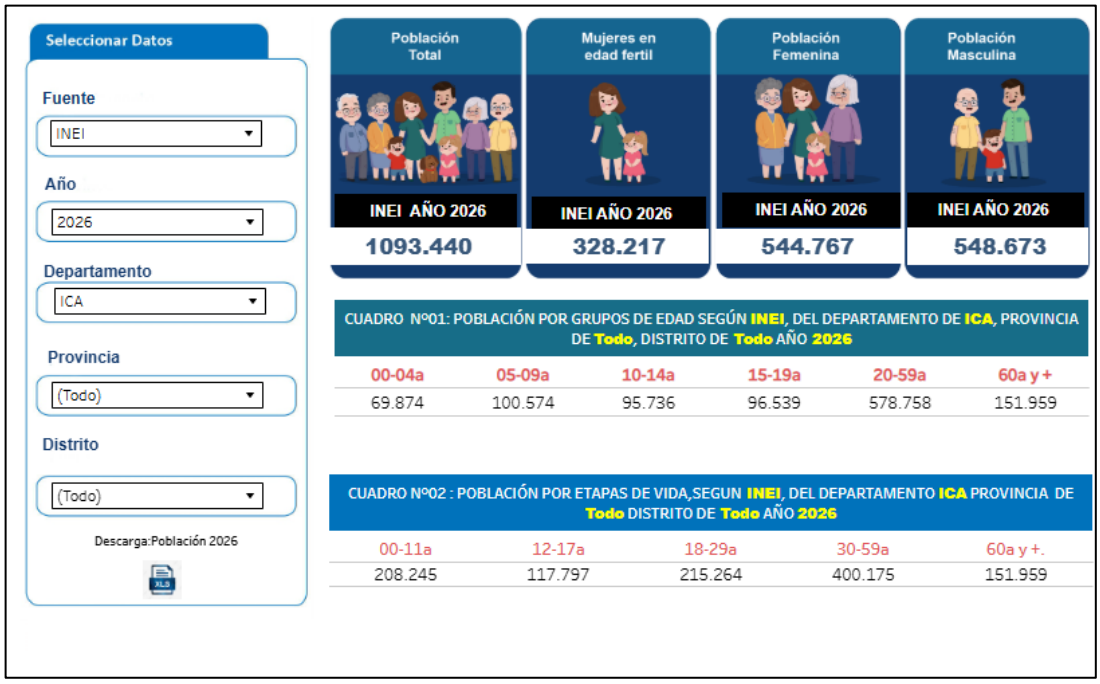


Imagen Satelital 2025.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica y distritos que la componen, con énfasis en el distrito de San Juan Bautista, mediante la conexión vial comprendida por la Av. Jorge Chavez.

La Provincia de Ica, cuenta con una población proyectada al año 2025 de 504,478 habitantes, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales el distrito de San Juan Bautista posee 16,253 habitantes, asimismo según la proyección del INEI al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,093,440.



Proyección población de la región Ica (2026).



Mapa densidad poblacional regiones del Perú (2026).

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2024
(Miles de personas)

Departamento	Población censada							Población proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	2024
Total	**6 208,0**	**9 906,7**	**13 538,2**	**17 005,2**	**22 048,4**	**27 412,2**	**29 381,9**	**34 038,5**
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	379,4	430,1
Áncash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 202,2
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	426,6
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 605,6
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	669,7
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 259,8	1 387,8	1 341,0	1 447,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Cusco	486,6	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 398,0
Huancavelica	244,6	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	335,1
Huánuco	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	762,2	721,0	746,5
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	565,7	711,9	850,8	1 062,3
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 380,6
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 130,1
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 361,6
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 305,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 057,6
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,0	109,6	141,1	197,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	161,5	174,9	201,1
Pasco	90,4	138,4	176,6	213,1	226,3	280,4	254,1	265,4
Piura	408,6	668,9	855,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 856,8	2 150,0
Puno	548,4	686,3	776,2	890,3	1 079,8	1 268,4	1 172,7	1 208,8
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	945,5
Tacna	36,3	66,0	95,4	143,1	218,4	288,8	329,3	396,2
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	266,7
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	639,3
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 292,4
Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 012,6

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.
1/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.
2/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, constituido por las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochirí, Huaura, Oyón y Yauyos.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental, por Años Calendario y Edad Simple, 1995-2030. Boletín Especial N°25.

Proyección población regiones del Perú (2024).

Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2024
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	2024
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	**10 213,9**
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	**1 209,6**
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	**1 177,2**
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	**1 048,8**
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	**615,7**
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	**586,3**
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	**563,4**
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	**490,9**
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	**458,3**
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	**428,7**
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	**410,3**
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	**362,4**
Tacna					174,3	242,5	286,2	**327,8**
Juliaca					142,6	216,7	276,1	**341,7**
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	**261,2**
Cajamarca						161,2	201,3	**254,3**
Huánuco					118,8	146,8	196,6	**242,4**
Chincha Alta					112,2	153,6	181,5	**222,5**
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	**209,2**
Huacho					104,3	133,6	156,8	**192,1**
Tarapoto						116,6	144,8	**178,8**
Huaraz							118,8	**144,9**
Puno						119,1	128,6	**140,6**
Puerto Maldonado								**125,5**
Tumbes								**109,5**
Talara								**104,0**

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de la Población Nacional, por Año Calendario y Edad Simple, 1950-2050. Boletín Especial N° 24.

Proyección de las principales ciudades del Perú (2024).

Distritos de la Provincia de Ica

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

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y el sector en evaluación correspondiente al distrito de San Juan Bautista se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, que se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental de los Andes, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

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

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



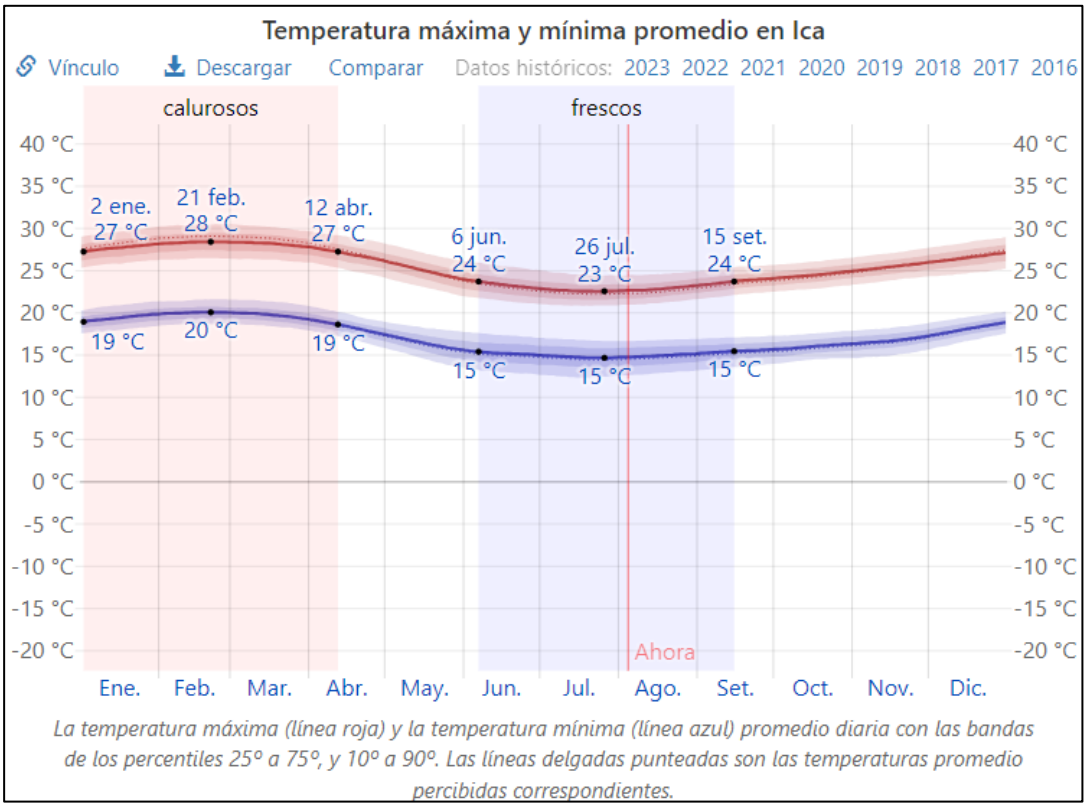
Características del entorno desértico de Ica.



Características del entorno de valle donde se emplaza San Juan Bautista.

1.2.3 CLIMA.

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



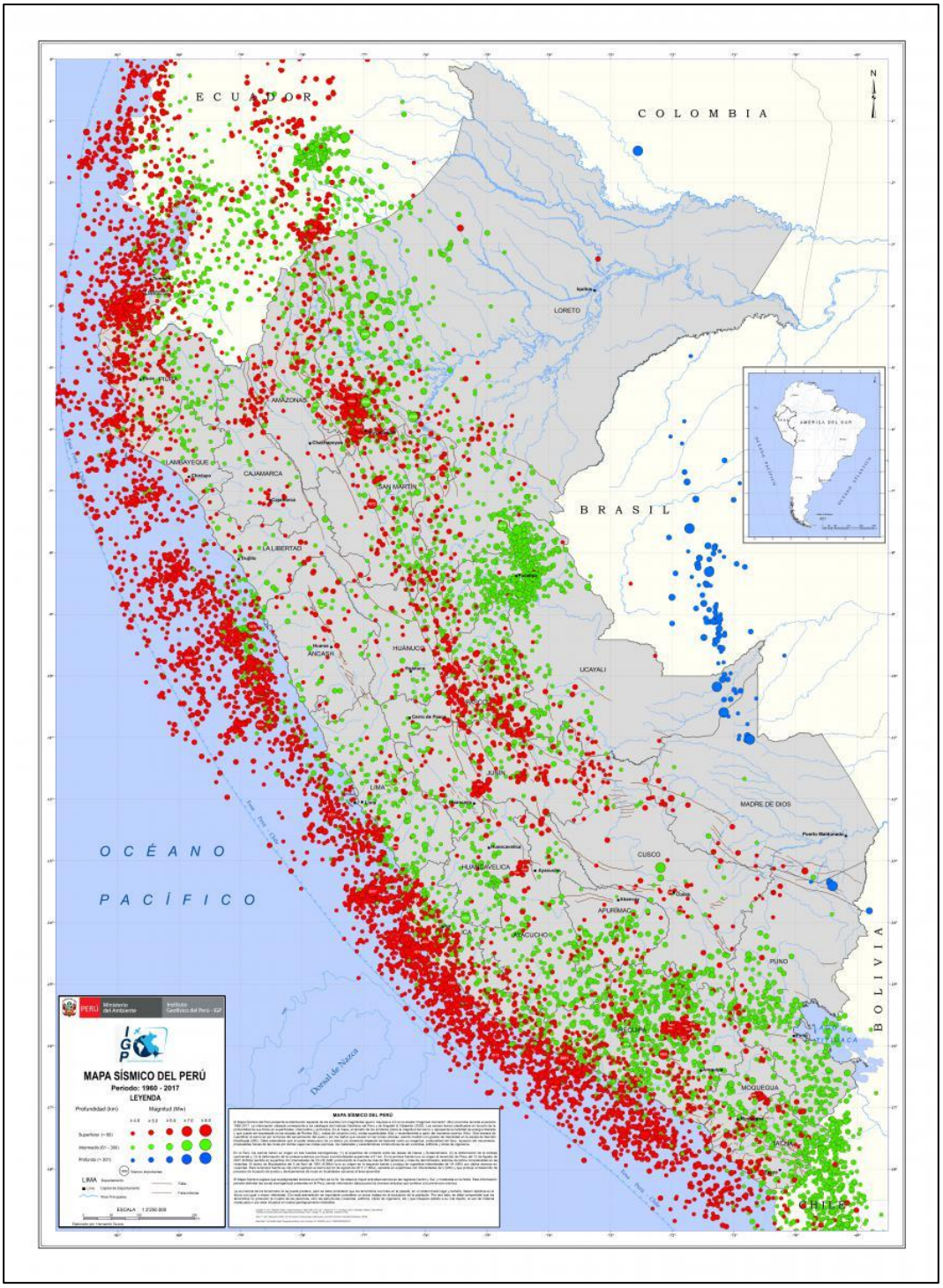
Características del Clima de Ica.



Vientos Paracas.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

El sector del Valle de Ica, incluyendo el distrito de San Juan Bautista se ha visto afectada por los diferentes fenómenos naturales que se presentan en la zona, por su ubicación dentro del cinturón de fuego del Pacífico, los fenómenos naturales que puedan dar a lugar desastres, pueden ser los geofísicos; como terremotos y sismos; también los de tipo hidrometeorológico; como las inundaciones, sequías, etc.; y finalmente los geológicos; como deslizamientos, fallas del suelo, aluviones, etc.

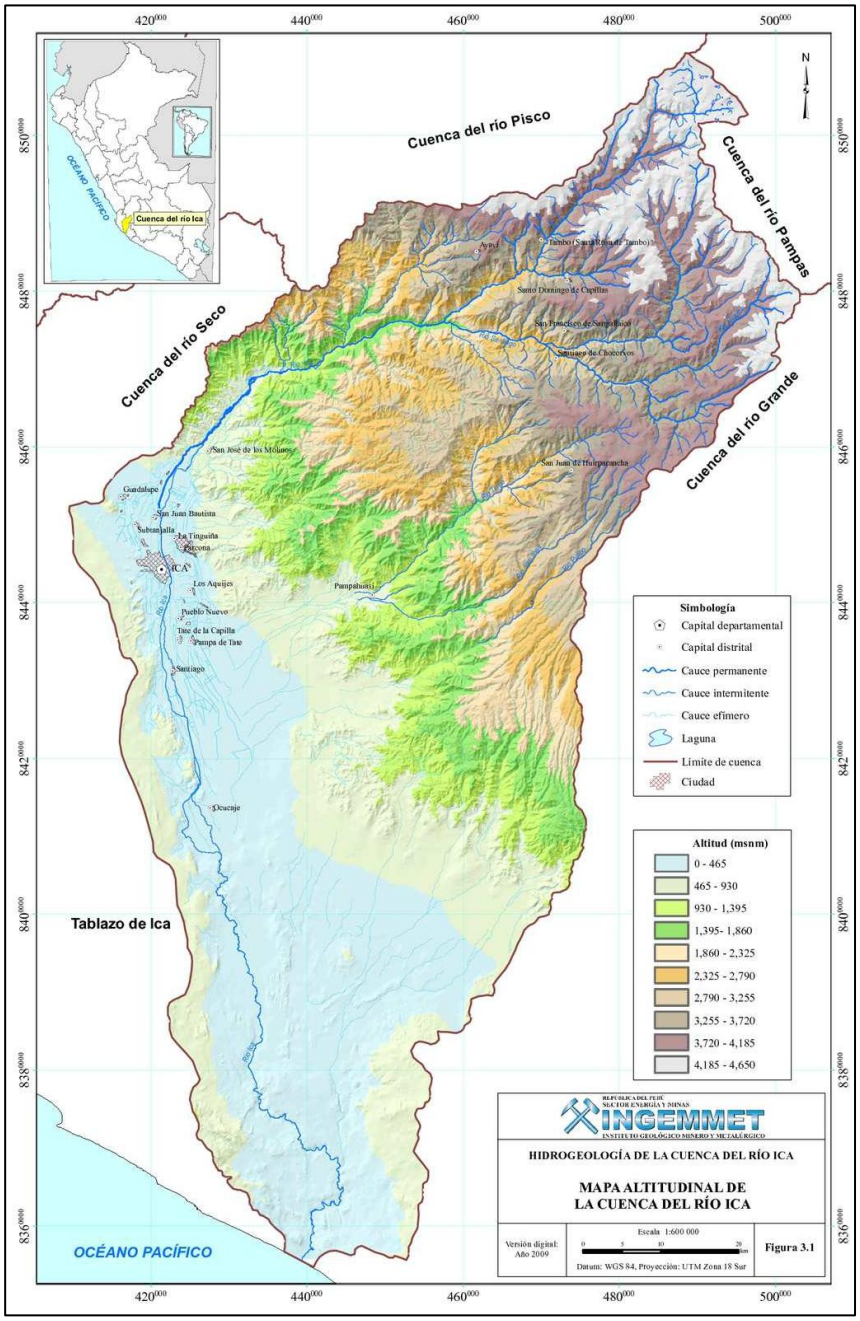


Mapa Sísmico de ocurrencia de eventos sísmicos Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es la única provincia del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad colindando también con el distrito de San Juan Bautista, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

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



Mapa Hidrográfico, cuenca Rio Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

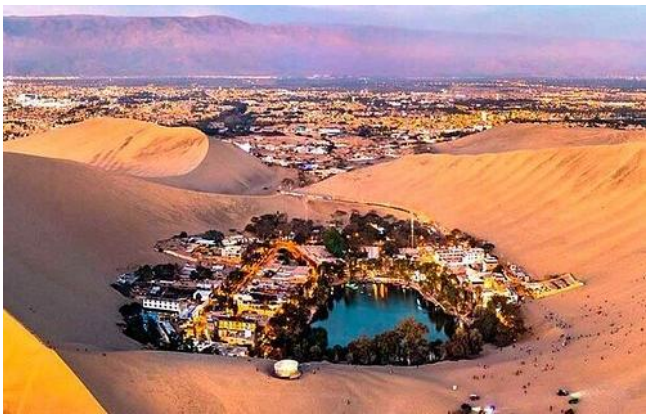
Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para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

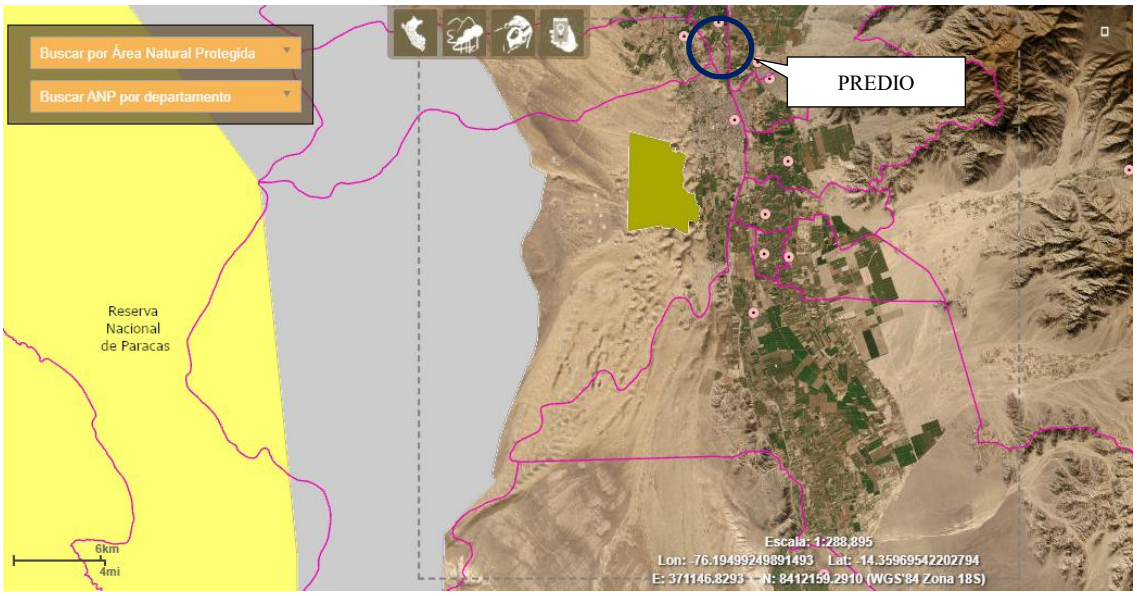


SIGDA, MINCUL.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (7.2 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (15.5Km).





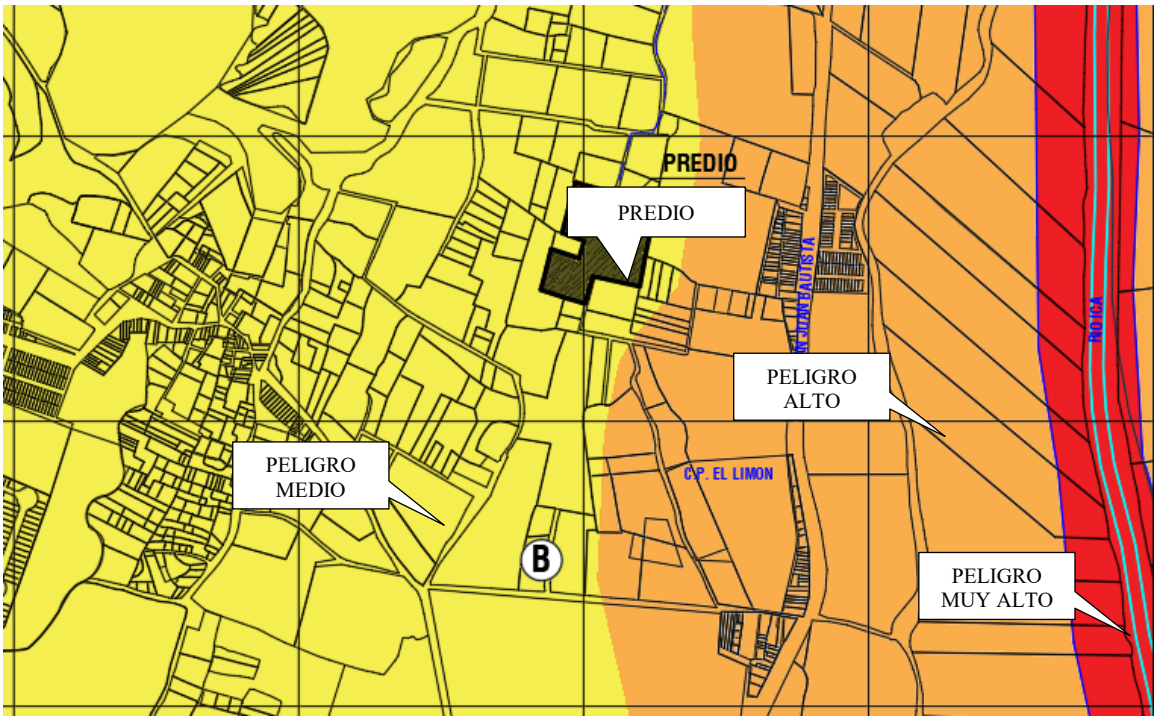
Geo visor ANP – SERNANP.



ACR Huacachina.

1.5 . PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

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



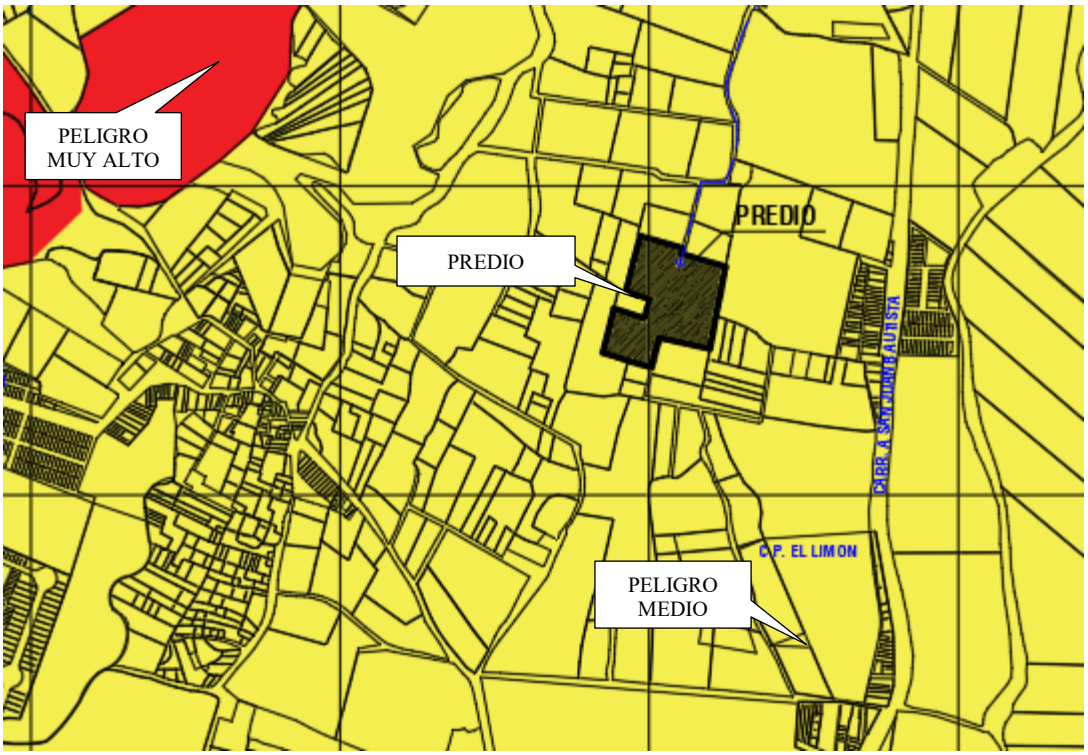
Peligro por Inundación Fluvial. (Fuente GEOPLAN).



Rio Ica en el sector cercano al distrito de San Juan Bautista.

1.6 PELIGROS POR SISMOS.

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones proyectadas a construir sobre el terreno, se revisó la información de diagnóstico comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y documentos de análisis presentados por INDECI y CENEPRED.



Visualización del análisis de peligros por sismo.

Los peligros y riesgos que comprende la exposición a sismos se materializan en afectación a las viviendas de material adobe o quincha, que aun se encuentran presentes en los sectores urbanos del distrito de San Juan Bautista, adicionalmente existen viviendas de material noble que han sido construidas sin una verificación profesional, lo cual influye en acrecentar esta exposición al peligro en caso de ocurrencia de sismos.



Sectores urbanos aledaños, empleo de sistemas estructurales de adobe o quincha



Sectores urbanos aledaños, empleo de sistemas estructurales de albañilería confinada sin supervisión.

1.7 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

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



Rio Ica, en el sector central de la ciudad, donde el cauce se ve angostado por las edificaciones existentes.



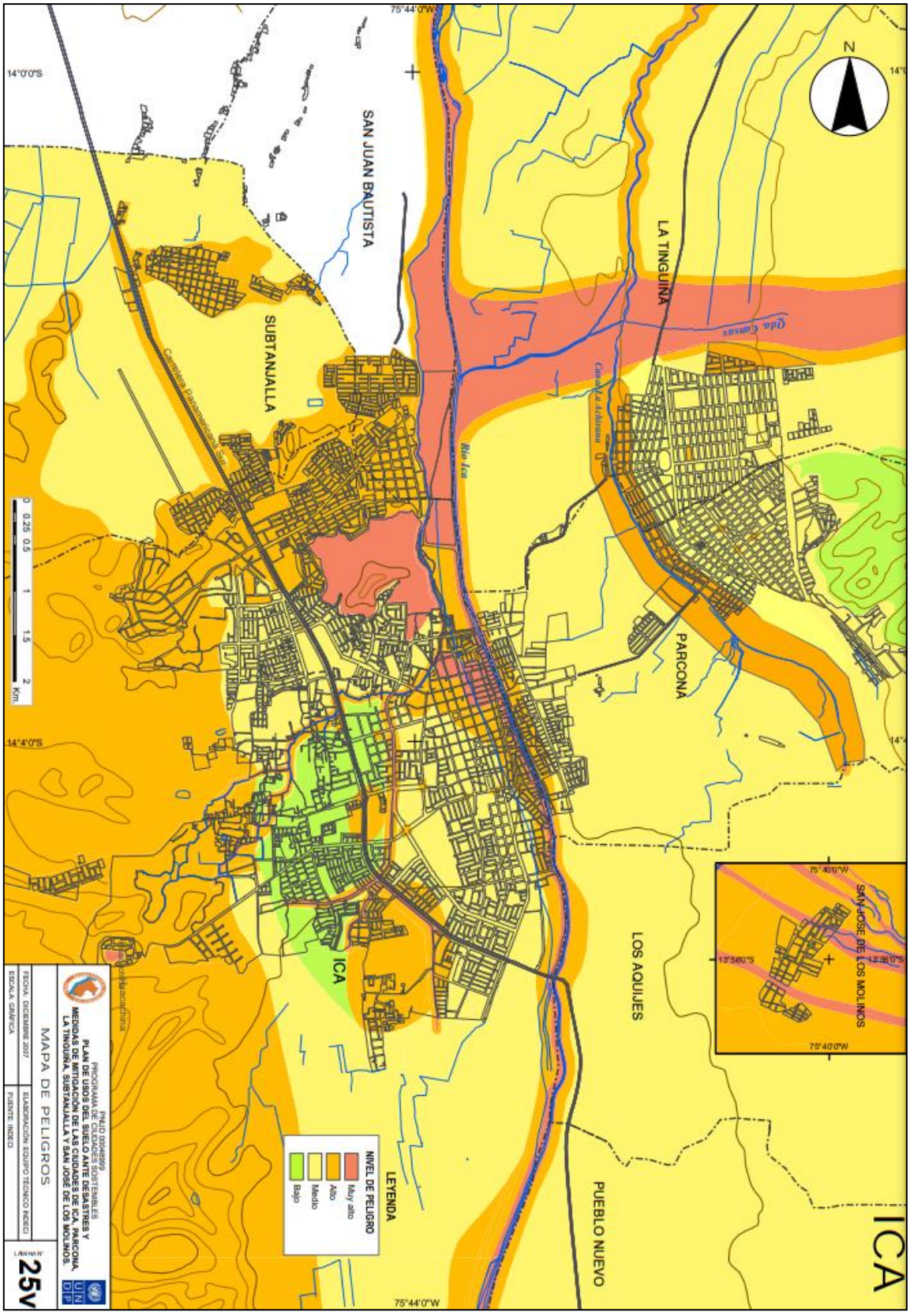
Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: GEOPLAN

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





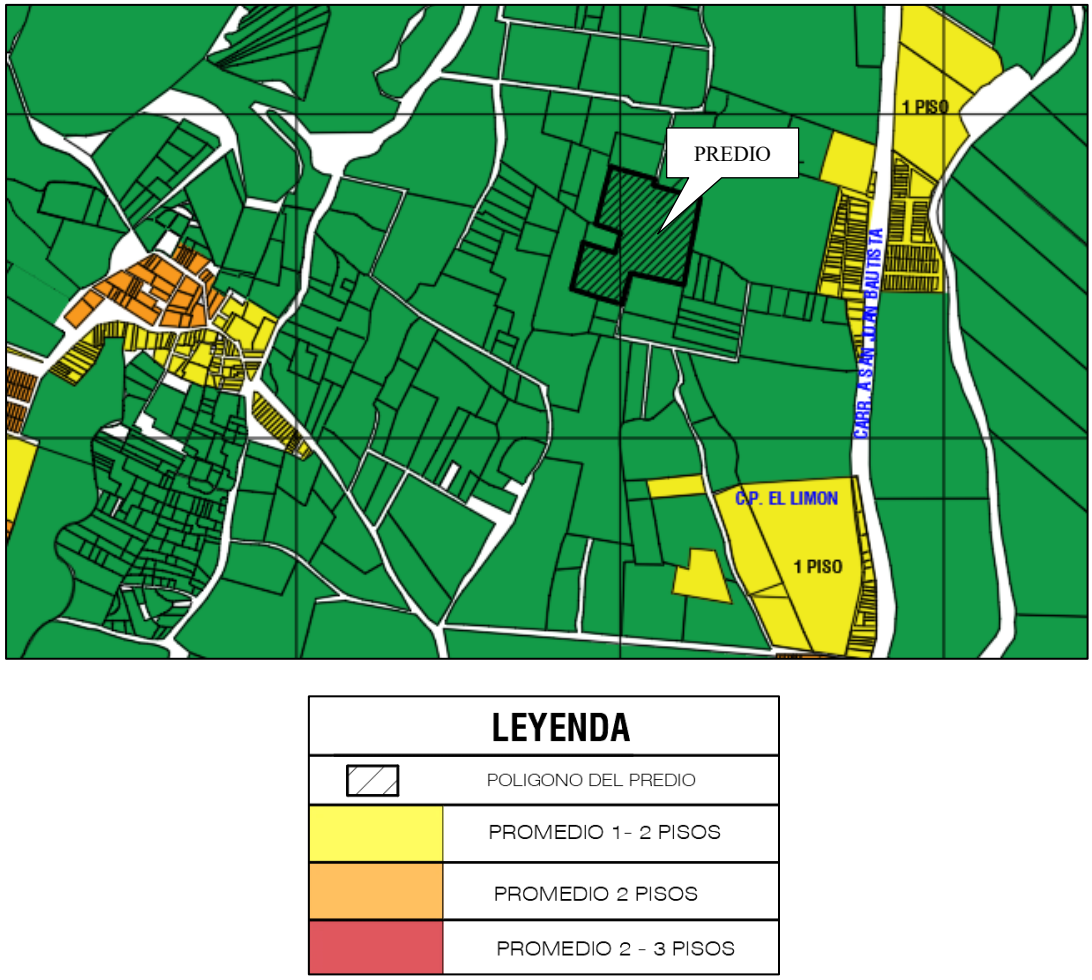
Sectores De Riesgo No Mitigable (Quebradas).



Mapa de Peligros (Fuente: INDECI).

1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta han tenido un crecimiento acelerado, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector COPRODELI, Virgen de Chapi, Prados del Este, entre otros), en dichas áreas las construcciones características, son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.
Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados e inicios del siglo XX, en estas zonas destacan sectores como el cercado del distrito de San Juan Bautista, Collazos, Yanquiza, entre otros.



Plano de Altura de Edificaciones.

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan más cercanas a los núcleos urbanos de San Juan Bautista y Subtanjalla.

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

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

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

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1;

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



Nuevos proyectos de vivienda, sector COPRODELI, Subtanjalla a 1.6 km del predio.

Objetivo Estratégico Específico 2;

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector del distrito de San Juan Bautista surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento pobmOFIlacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, así como lotes para la libre edificación de viviendas, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 3;

La propuesta de Modificación de Zonificación Especifica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables,

los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

2.2 . ESTRATEGIAS

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

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica sobre el predio ubicado en el, distrito de San Juan Bautista, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (San Juan Bautista, Subtanjalla, FONAVI, COPRODELI) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica y el distrito de San Juan Bautista, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la Carretera a San Juan Bautista (Av. Jorge Chávez) y otras vías de carácter vecinal debidamente catastradas, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en los niveles de exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y la del distrito de San Juan Bautista, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son similares en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico y de inundaciones que condiciona al sector, siendo en ambos casos de nivel medio.



Nueva zona de desarrollo hacia el sector norte de la ciudad de Ica (Distrito de San Juan Bautista).

2.3 . NECESIDADES

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

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

Cuadro N° 13.3 Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021
(Porcentaje)

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

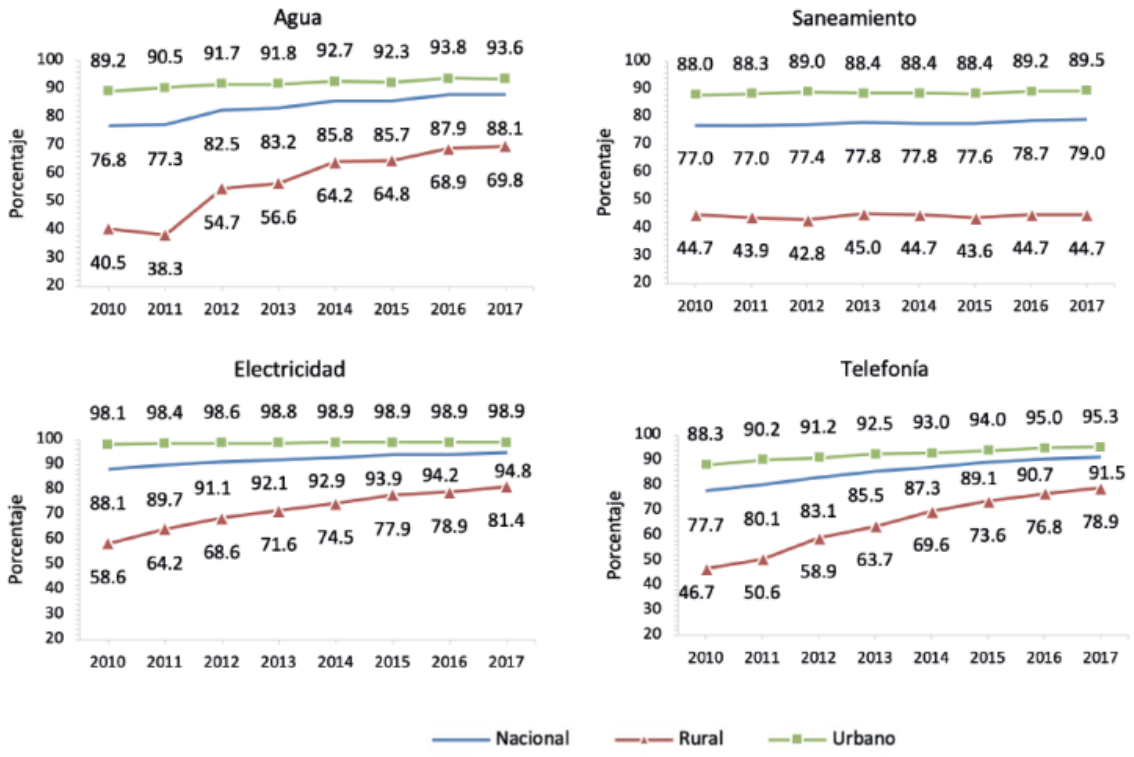
Fuente INEI.



El déficit de vivienda condiciona el crecimiento de las ciudades, impulsando la informalidad.

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

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



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

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



Crecimiento urbano en cumplimiento de la Ley 29090.

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.
En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.
Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

-LA LEY Nº 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.
La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y** ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

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

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. Nº 1). Además, establece como funciones de las

municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

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

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

LEY Nº 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.
Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, TITULO IV, CAPITULO II, SUBCAPÍTULO I

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

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

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

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico

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

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

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

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

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.
125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.
125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.
125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

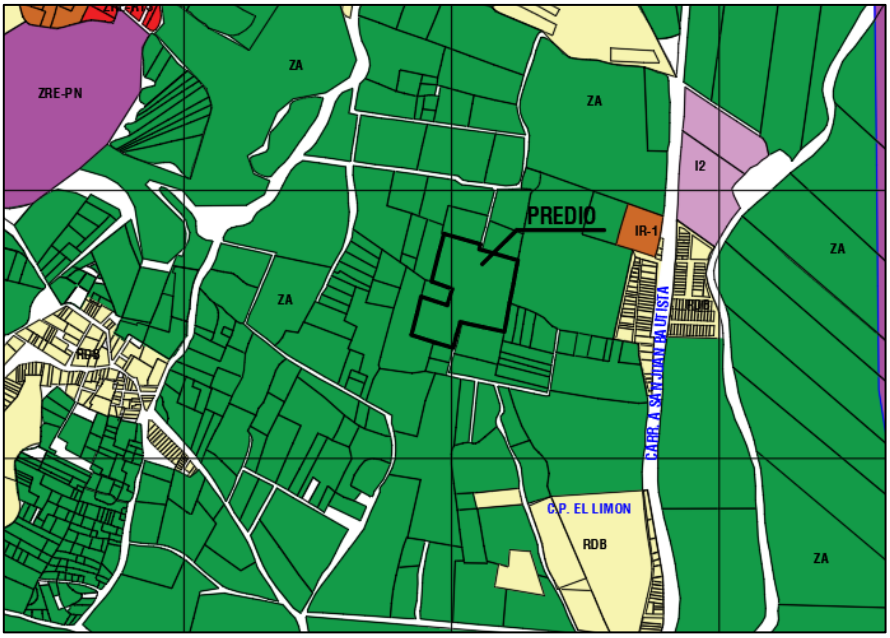
- ORDENANZA N°015-2020-MPI, "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA", DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

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

Al respecto, cabe resaltar que esta zonificación, no contempla como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía actual con sectores definidos como Zonificación Residencial, residencial de densidad baja y residencial de densidad media, así como zonificaciones de tipo comercial, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRÍCOLA	24653.03 m2 (a) 100.00%
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.		

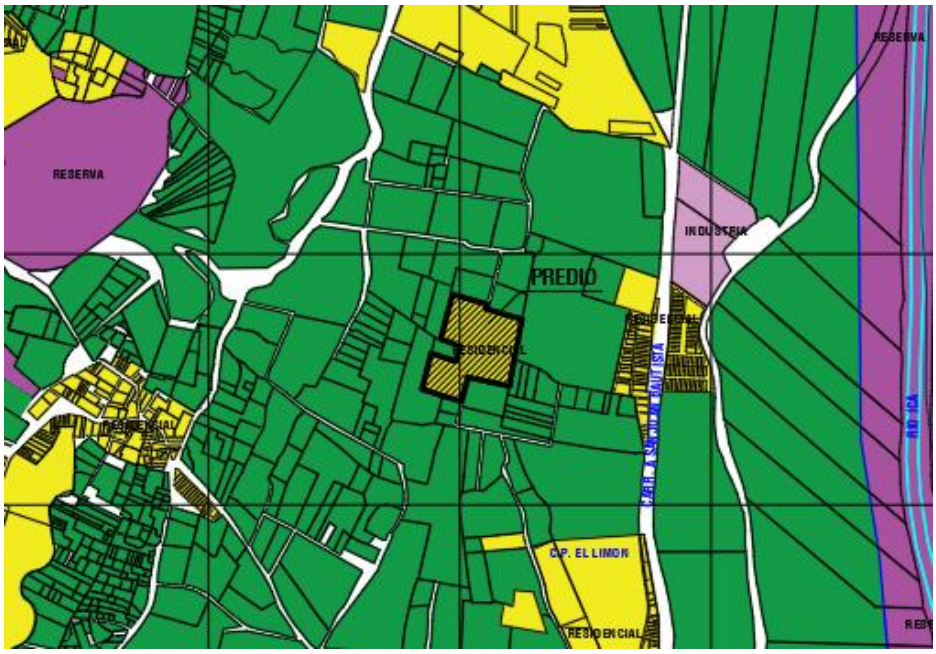
Plano de Zonificación actual.

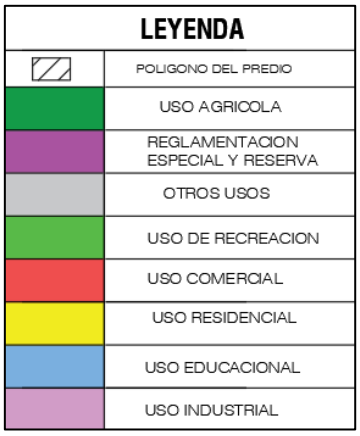
3.2. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha evidenciado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.



Usos de suelo en sectores colindantes.





Plano de Usos de Suelo.

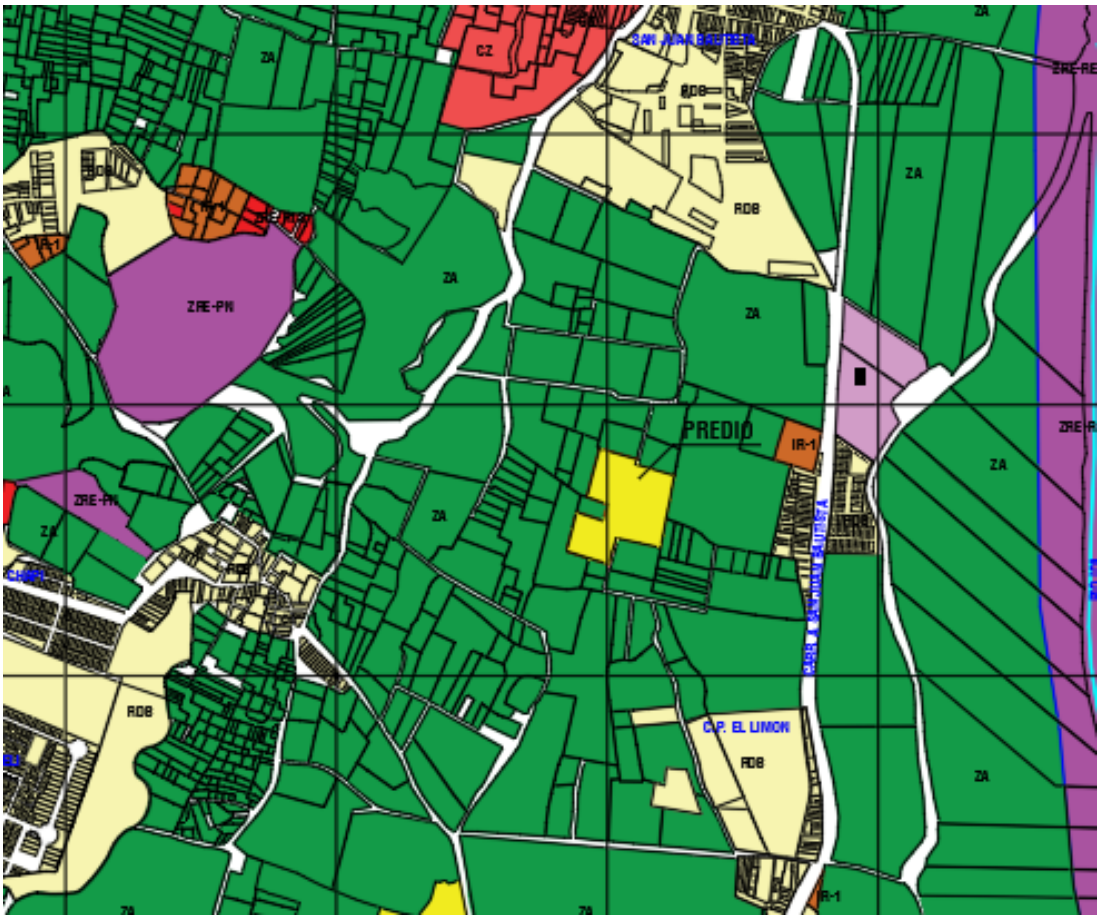


Predio materia de la propuesta y sectores urbanos cercanos.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que brinden servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas, sin dejar de lado la protección respecto a desastres naturales, por lo cual la zonificación RDM permitiría el desarrollo de una habilitación urbana formal, la cual cumpla con los parámetros de diseño, equipamientos urbanos y otros para brindar calidad de vida de sus futuros habitantes.



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	24653.03 m2 (a) 100.00%
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.		

Plano de Zonificación propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

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

Parámetros Propuestos respecto de la zonificación predominante:

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

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m^2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.
Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

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

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m^2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.
Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

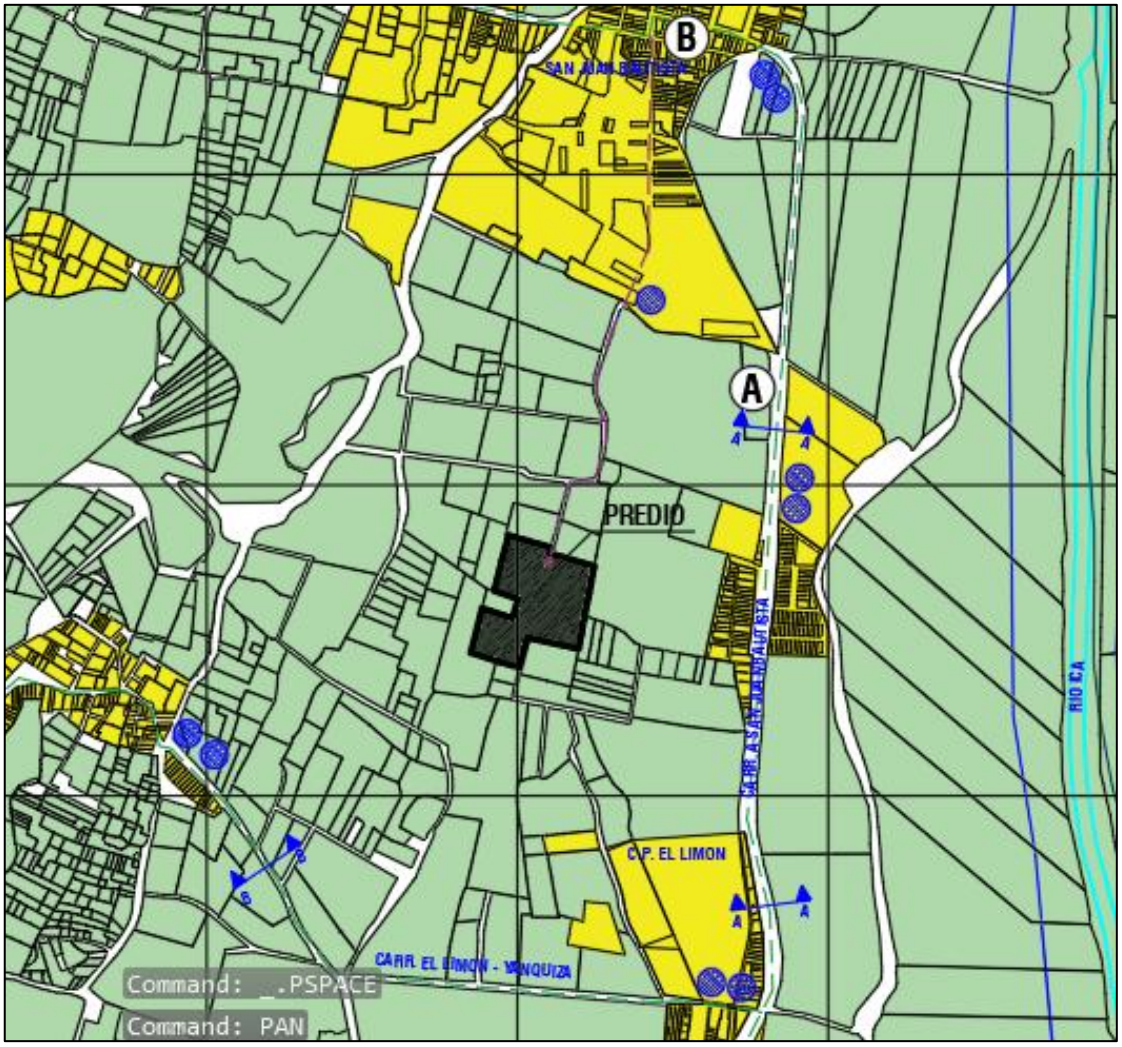
El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar procesos de habilitación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

4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

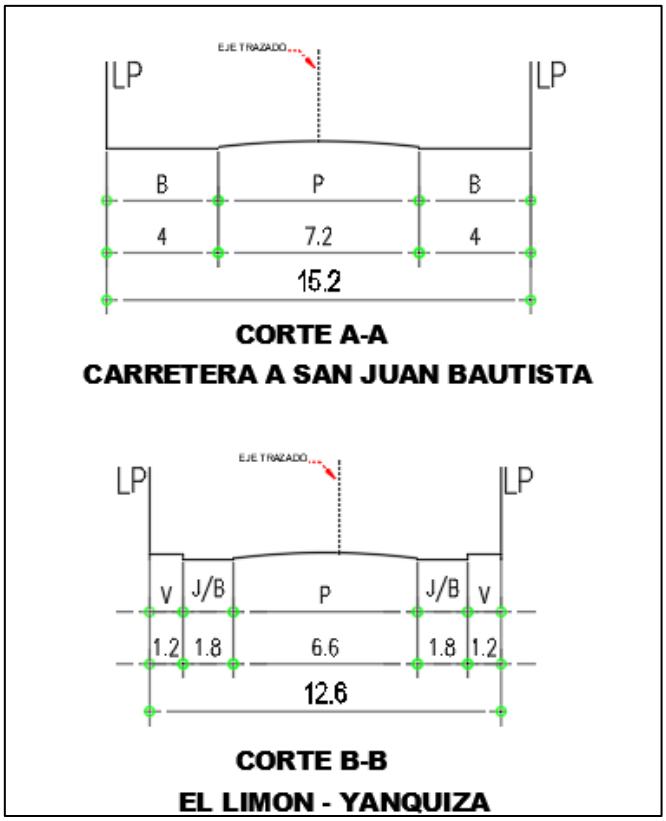
4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana del distrito de San Juan Bautista y la ciudad de Ica, mediante la Carretera a San Juan Bautista (Av. Jorge Chavez), la cual se emplaza en sentido norte – sur y culmina en el Sector Hospital Socorro. Asimismo, el predio se conecta mediante una vía local con el área urbana central del distrito de San Juan Bautista.

Es preciso señalar además que mediante la Carretera San Juan Bautista y a una distancia de aproximadamente 5.5 Km se emplaza el centro urbano de la ciudad de Ica, donde se desarrollan la mayoría de los equipamientos de relevancia de la provincial, la carretera además sirve como eje de desarrollo del distrito de San Juan Bautista, emplazándose al torno de esta la mayor parte de los desarrollos inmobiliarios y comerciales.



Plano de Esquema Vial



Secciones viales existentes, ver plano MZE-15.

TRANSPORTE

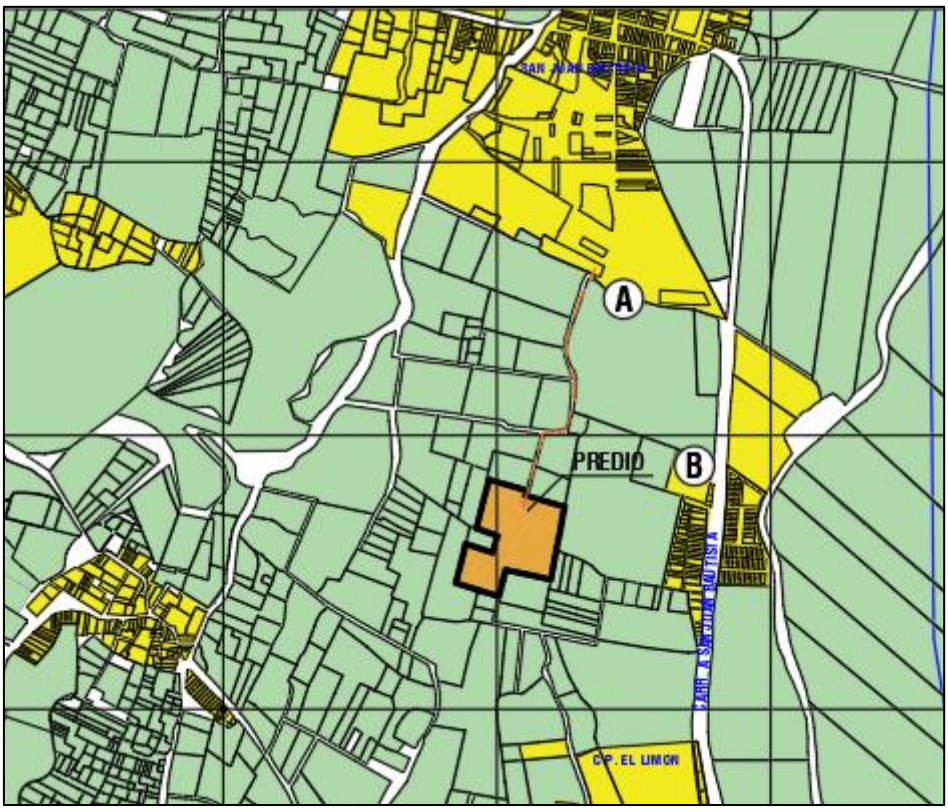
En el sector de San Juan Bautista, conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye por el transporte colectivo, el de taxis y el de microbuses. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Los Patos – Fonavi San Martin – El Limón – San Juan Bautista - Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es deficiente, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.



Transporte Público (Carretera a San Juan Bautista).

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de la Carretera a San Juan Bautista, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, la cual dispone las características para la elaboración del expediente definitivo para la dotación del expediente de energía eléctrica en el predio.



Plano de Cobertura de Energía Eléctrica (ver plano MZE – 07)

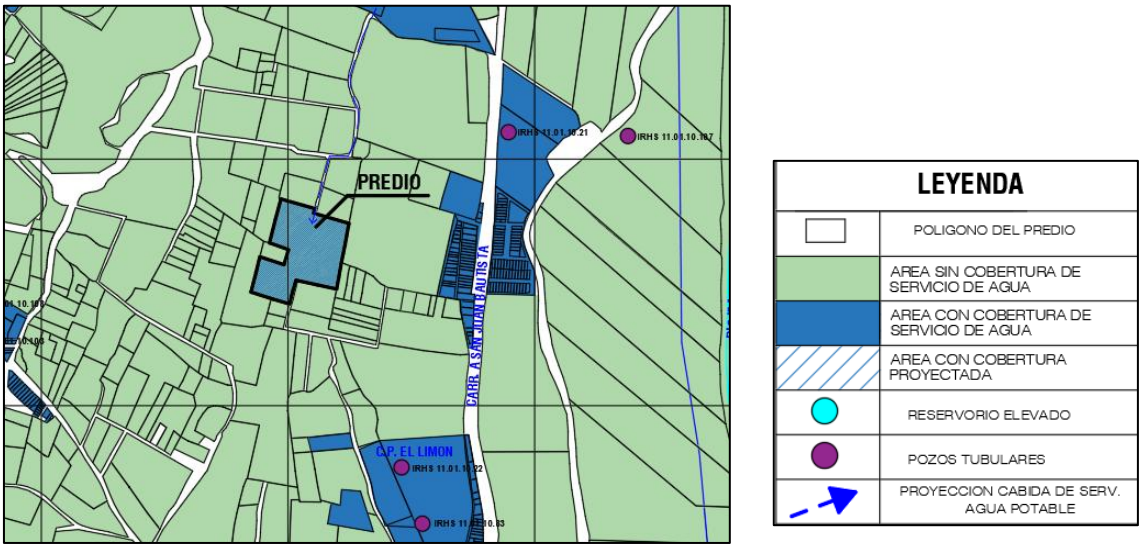
LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA PROYECTADA
	LINEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO



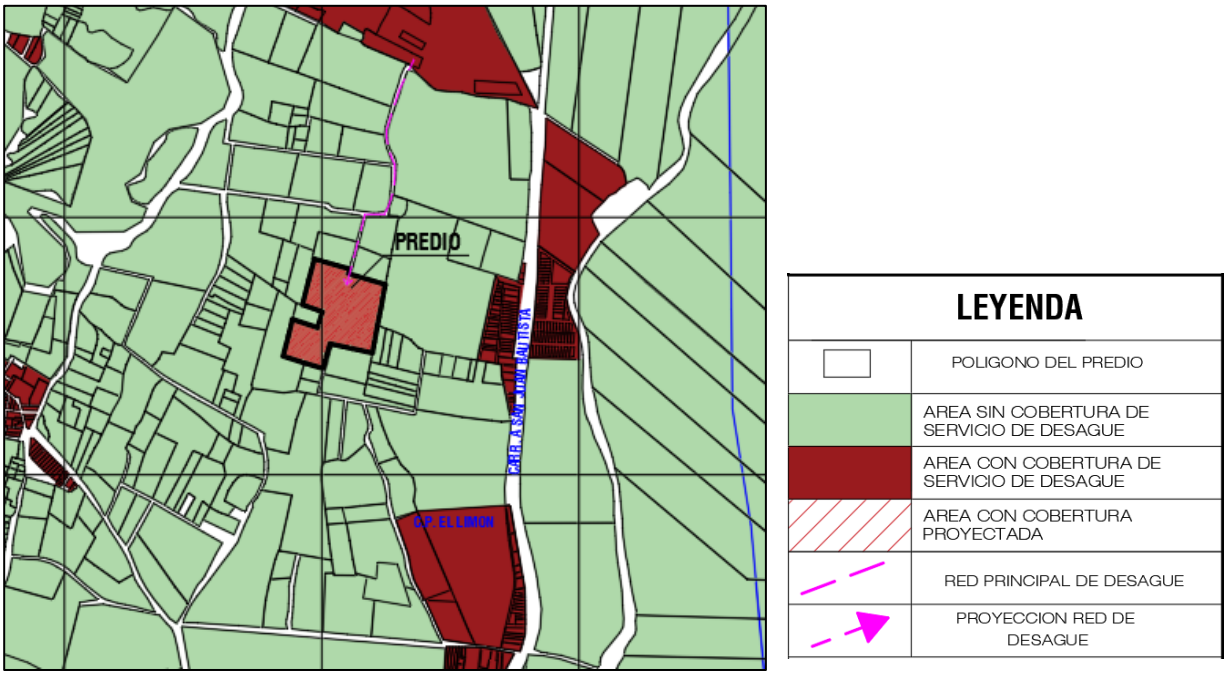
Redes Eléctricas existentes. (Frontis del predio).

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan cámaras de rebombeo, tendido de redes matrices, así como instalaciones domiciliarias, las cuales se interconectan especialmente mediante la Carretera a San Juan Bautista, vía que da acceso directo al predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector así como los trabajos progresivos para la dotación del servicio por parte de la Municipalidad Distrital. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la entidad administradora de los servicios de saneamiento en la zona, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.



Plano de Cobertura de Agua Potable (ver plano MZE – 08).



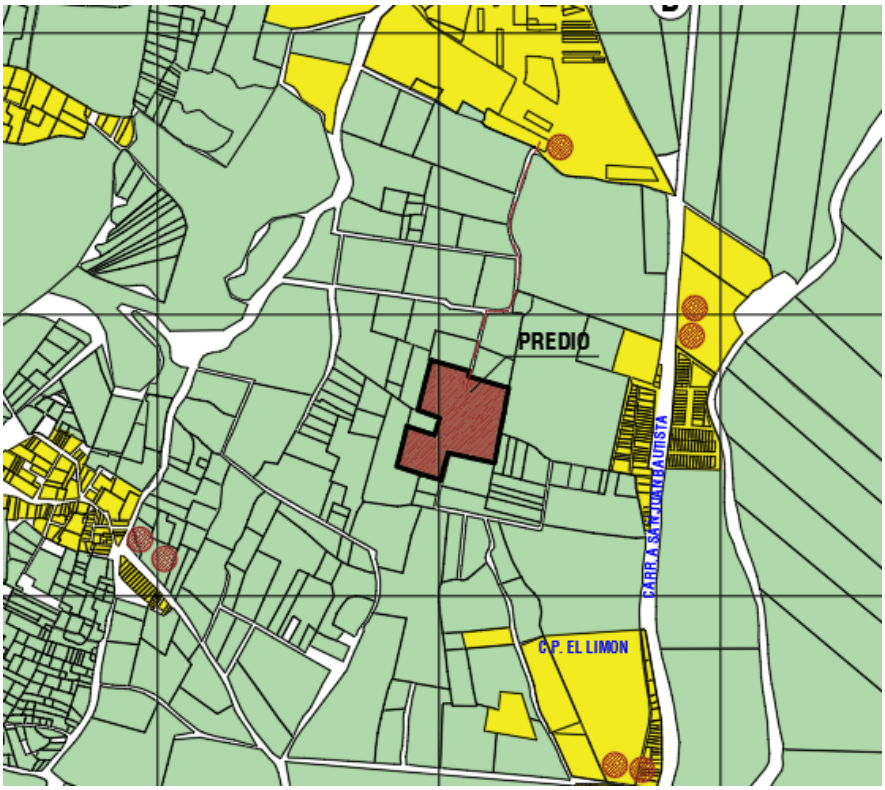
Plano de Cobertura de Desagüe (ver plano MZE –09).



Infraestructura para prestación de servicios de saneamiento.

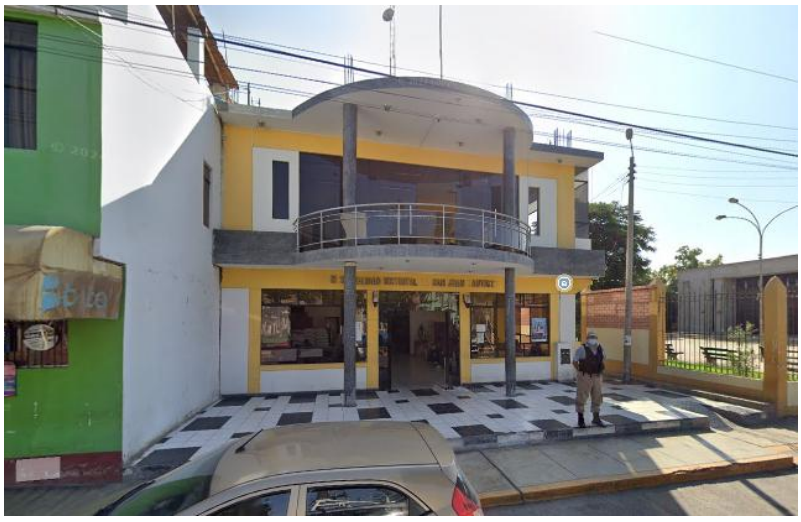
4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Distrital de San Juan Bautista, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios a 1 km. del polígono, aproximadamente. (Sede principal de la Municipalidad Distrital).



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

Plano de Cobertura de Servicios Públicos (ver plano MZE – 13).



Municipalidad de San Juan Bautista

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

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN.

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

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

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

Parámetros urbanísticos, RDM.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	24653.03 m2 (a) 100.00%
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.		

Cuadro de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, 2.47 Has x 560 Hab/ha = 1,383 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 1383 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 15 años a más, adicionalmente se precisa que el cálculo se realiza sobre el área total gráfica del polígono que corresponde al predio materia de la propuesta, debiendo considerarse que durante el proceso de habilitación urbana se descuentan áreas de vías y aportes.



4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

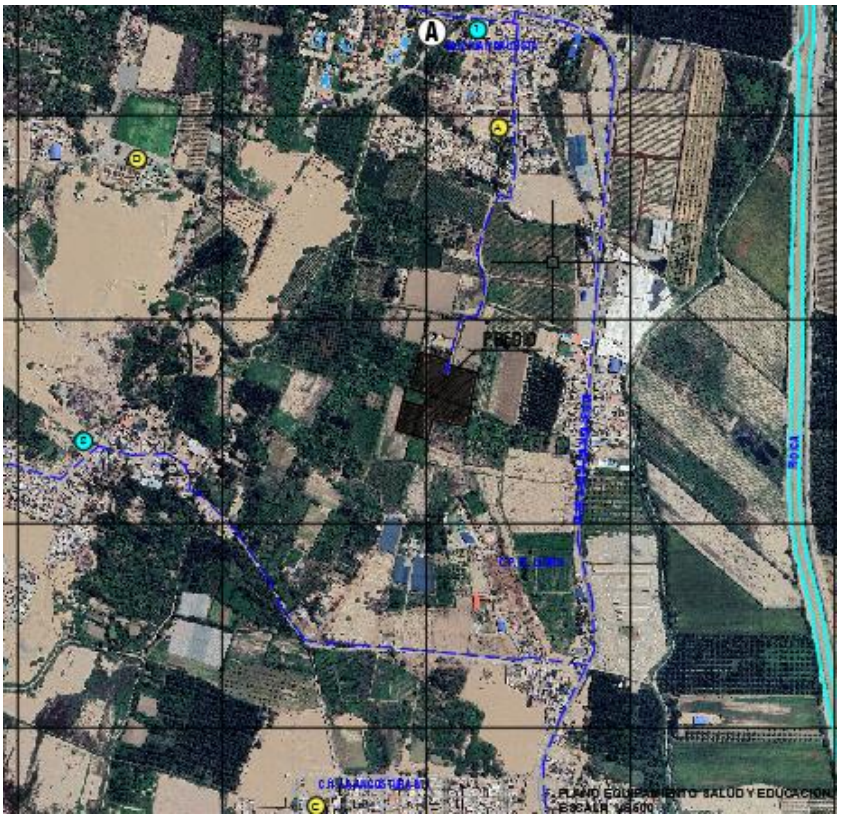
El distrito de San Juan Bautista posee una amplia oferta educativa en lo que respecta a educación básica, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional del distrito, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como los aledaños al cercado del distrito, así como el eje vial comprendido por la Carretera a San Juan Bautista, adicionalmente a estos equipamientos mencionados destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria. Es importante mencionar además que destacan equipamientos para educación técnica y superior en el sector central de la ciudad de Ica, zona cercana con la jurisdicción en la que se ubica el polígono materia de la propuesta.

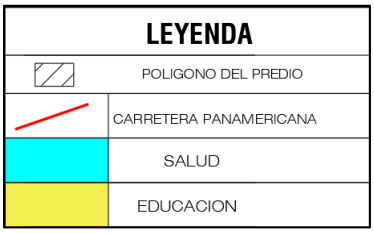


I.E. Genaro Huaman Acuache



Facultad de Agronomía UNICA





Esquema de equipamientos de educación en los alrededores del predio.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCIÓN DE SERVICIO**
IE. 213110	Institución Educativa	0.6 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. 22770 COPRODELI	Institución Educativa	1.6 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
FACULTAD AGRONOMÍA UNICA	Educación Técnica	1.5 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
FACULTAD VITIVINICOLA SJB	Educación Técnica	0.9 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.6 a 1.6 km del predio, incluyendo todos los niveles educativos básicos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras,

podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario propuestas durante el proceso de Habilitación Urbana.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de San Juan Bautista y el distrito colindante de Subtanjalla poseen oferta de salud, bajo administración del MINSA y de ESSALUD, equipamientos de salud representativos, tales como el C.S San Juan Bautista, C.S. Yanquiza, C.S Subtanjalla, además es necesario precisar que existen equipamientos de carácter regional como el Hospital Regional, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, ubicados en el colindante sector del cercado de Ica a unos 7 Km aproximadamente del predio.



CS San Juan Bautista.



Hospital Regional.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCION DE SERVICIO**
C.S. Yanquiza	1° nivel de complejidad I-2	1.0 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. San Juan Bautista	1° nivel de complejidad I-2	0.8 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
C.S Subtanjalla	1° nivel de complejidad I-3	2.0 Km	60 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL Regional	Hospital II -2	8 Km	60 minutos en transporte y/o 25 Km de Distancia	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Salud.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 0.8 Km a 8 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de San Juan Bautista y además la cercanía de este sector con el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la Carretera a San Juan Bautista.

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

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, donde se han dispuesto grandes áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento, pero el mismo es aún insuficiente tomando en cuenta que la mayor parte de las zonas urbanas del distrito de San Juan Bautista crecieron sin planificación previa, no considerándose la adecuada dotación de equipamientos de tipo recreativo, en ese sentido los nuevos proyectos formales de habilitación urbana surgen como una oportunidad para acortar dichas brechas en cuanto a los m2 de área verde/habitante.



Plaza de Armas de San Juan Bautista.



Iglesia de San Juan Bautista

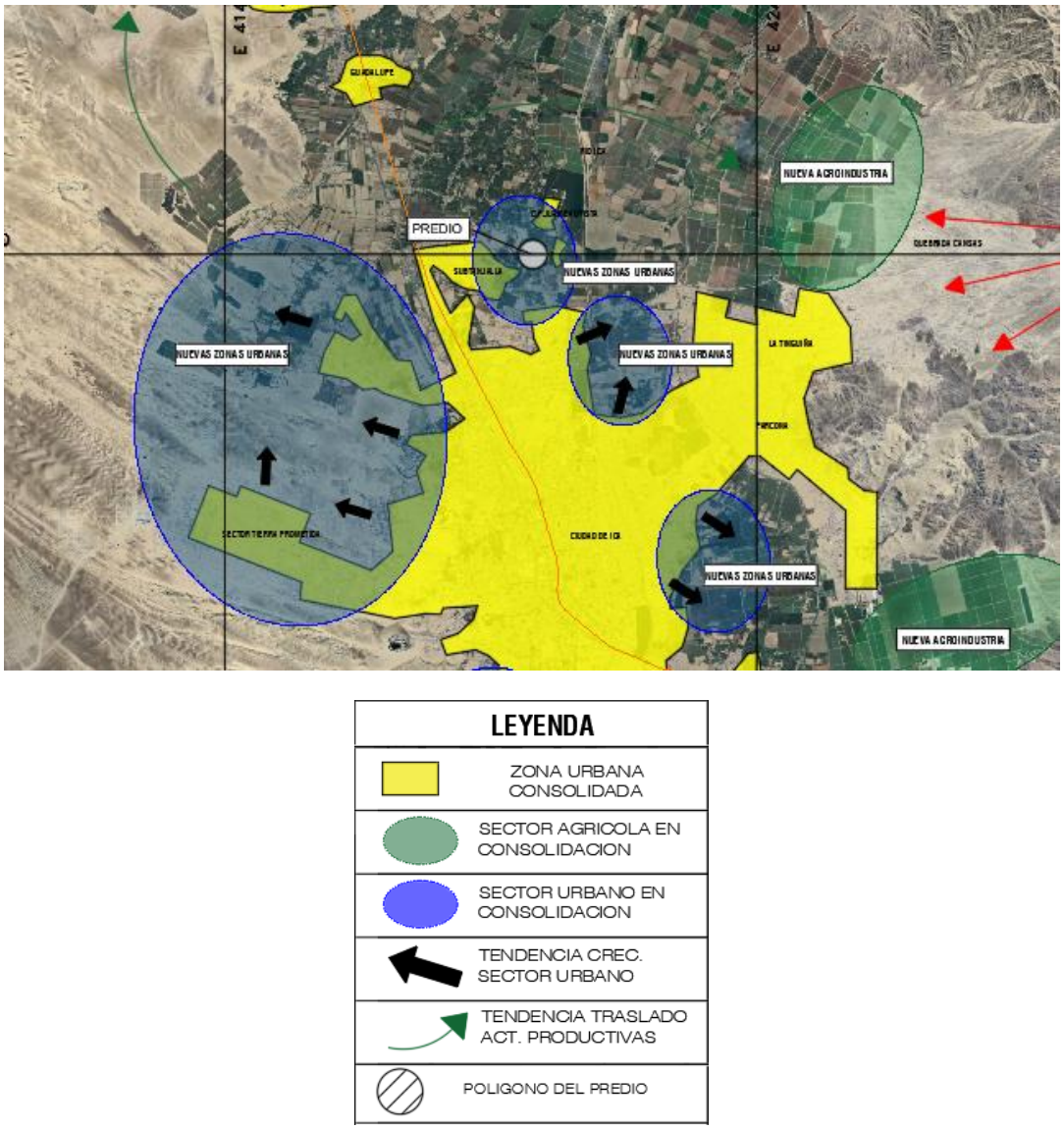


Comisaría San Juan Bautista

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

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

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



Modelo urbano escenario propuesto, ver plano MZE-20.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta en el El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se denomina: PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289), (AREA INSCRITA: 2.6000 Has); (AREA GRAFICA: 2.4653 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 40018056), UBICADO EN EL DISTRITO DE SAN JUAN BAUTISTA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de este sector de la provincia, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

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

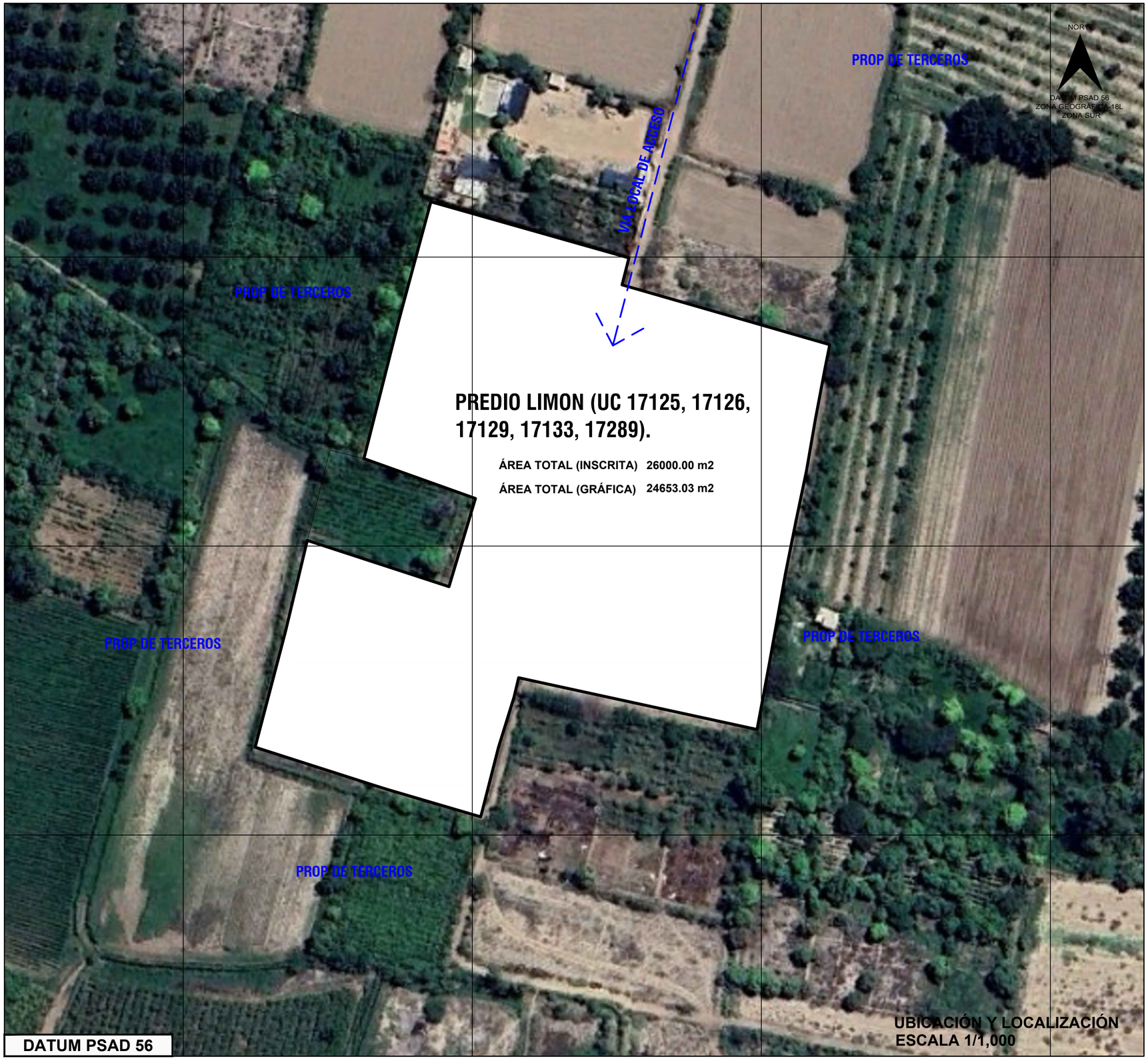
La propuesta dinamizará las actividades del distrito de San Juan Bautista, en específico del Sector Limón y cercado del distrito, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

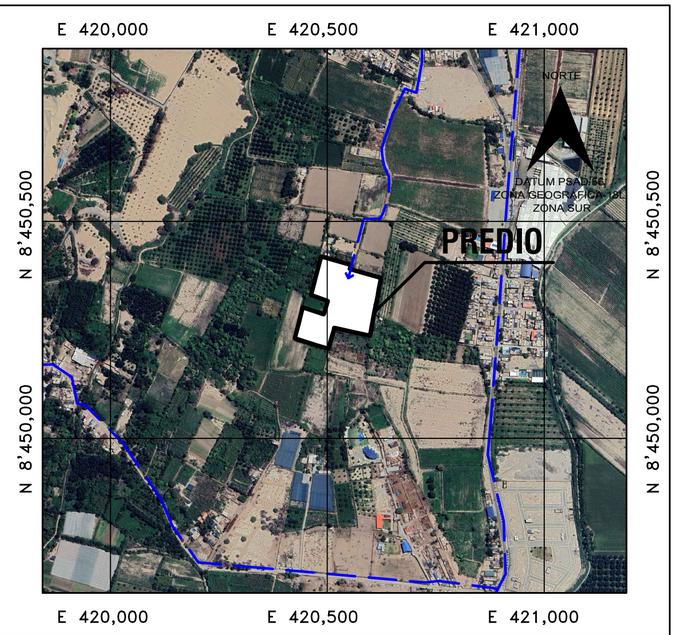
6. RELACION DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Área Urbanizable
- MZE-05 Altura de Edificaciones
- MZE-06 Densidad Urbana
- MZE-07 Cobertura Eléctrica
- MZE-08 Cobertura Agua
- MZE-09 Cobertura desagüe
- MZE-10 Peligro por Inundación
- MZE-11 Peligro por sismo
- MZE-12 Riesgo por sismo e inundación
- MZE-13 Servicios Públicos

- MZE-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- MZE-15 Vías, Transporte y Circulación.
- MZE-16 Imagen Satelital
- MZE-17 Equipamiento Educación y Salud.
- MZE-18 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- MZE-19 Equipamiento Comercio.
- MZE-20 Visión y Modelo de Desarrollo.

enero del 2026.





PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/10,000

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:	
PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	**UL 01**
FECHA : ENERO2026	ESCALA: INDICADA



CUADRO DE COORDENADAS PSAD 56

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	18.19	180°31'5"	420611.9000	8450308.2800
P2	P2 - P3	18.32	178°2'23"	420615.6100	8450326.0900
P3	P3 - P4	17.39	180°55'41"	420618.7300	8450344.1400
P4	P4 - P5	8.63	180°29'48"	420621.9700	8450361.2300
P5	P5 - P6	69.37	94°51'16"	420623.6500	8450369.6900
P6	P6 - P7	5.38	180°0'0"	420557.0000	8450388.9100
P7	P7 - P8	9.58	268°13'48"	420551.8319	8450390.4003
P8	P8 - P9	71.20	91°32'15"	420554.2000	8450399.6800
P9	P9 - P10	42.25	89°15'6"	420485.7100	8450419.1300
P10	P10 - P11	49.57	179°6'27"	420474.7000	8450378.3400
P11	P11 - P12	40.97	95°30'1"	420462.5300	8450330.2900
P12	P12 - P13	31.86	266°56'29"	420501.1000	8450316.4700
P13	P13 - P14	51.57	271°26'36"	420491.9700	8450285.9500
P14	P14 - P15	32.75	85°23'29"	420442.9500	8450301.9700
P15	P15 - P16	41.02	181°10'2"	420435.3100	8450270.1200
P16	P16 - P17	43.13	93°8'10"	420424.9300	8450230.4300
P17	P17 - P18	4.66	179°42'31"	420466.0000	8450217.2500
P18	P18 - P19	33.86	178°48'34"	420470.4400	8450215.8500
P19	P19 - P20	24.81	87°56'40"	420502.9400	8450206.3400
P20	P20 - P21	18.15	183°1'20"	420509.0500	8450230.3900
P21	P21 - P22	6.91	176°16'42"	420514.4400	8450247.7200
P22	P22 - P23	4.14	268°40'35"	420516.0597	8450254.4380
P23	P23 - P24	40.12	180°0'0"	420520.1100	8450253.5600
P24	P24 - P25	40.12	180°0'0"	420559.3200	8450245.0600
P25	P25 - P26	23.36	88°16'31"	420598.5300	8450236.5600
P26	P26 - P27	31.19	179°41'11"	420602.7900	8450259.5300
P27	P27 - P1	18.40	181°3'21"	420608.3100	8450290.2300

Area: 24653.03 m²
Area: 2.46530 ha
Perimetro: 796.91 ml

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

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

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

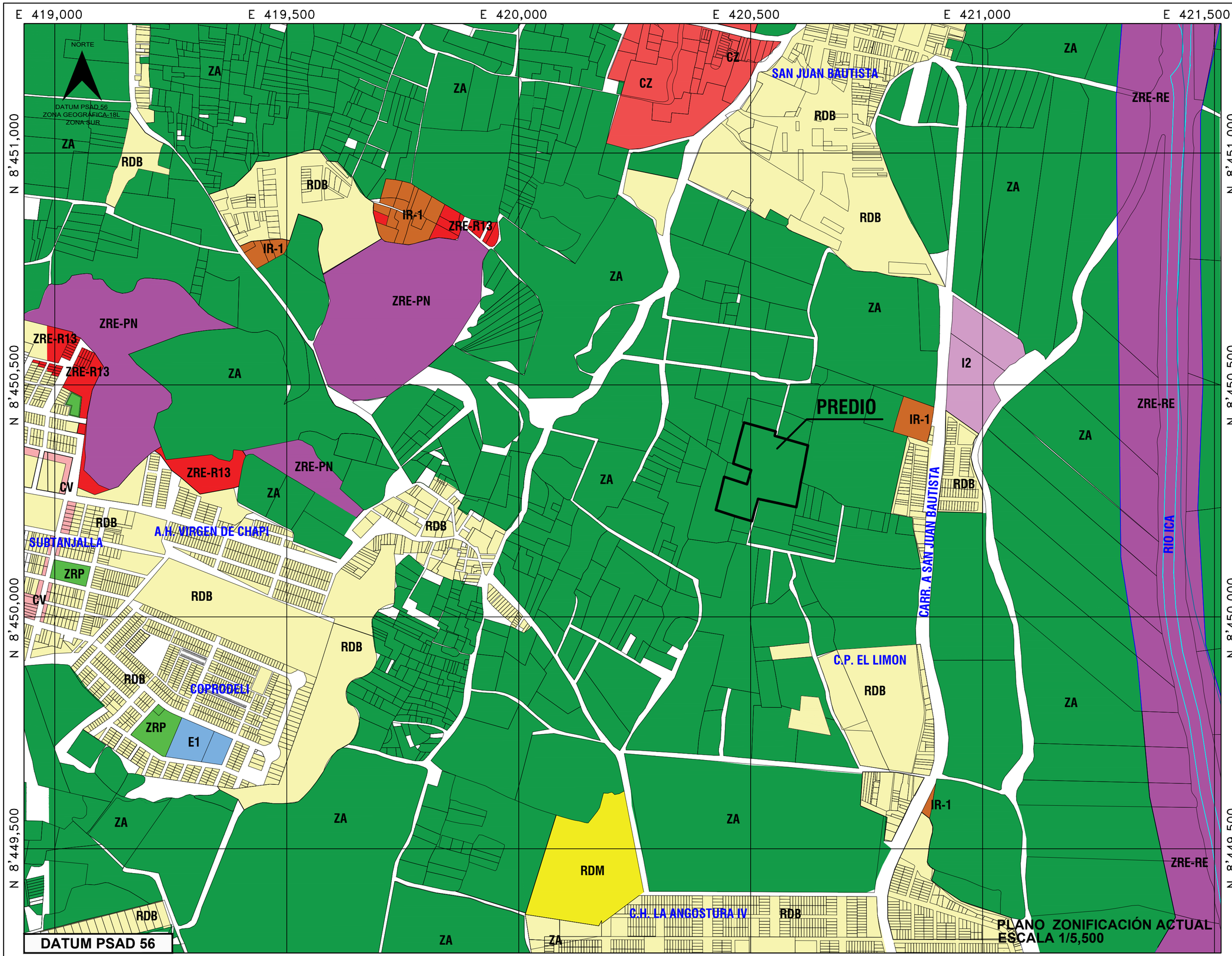
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

PERIMETRICO

P 01

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
IR - 1	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
I2	INDUSTRIA ELEMENTAL
E1	EDUCACION BASICA

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRÍCOLA	24653.03 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

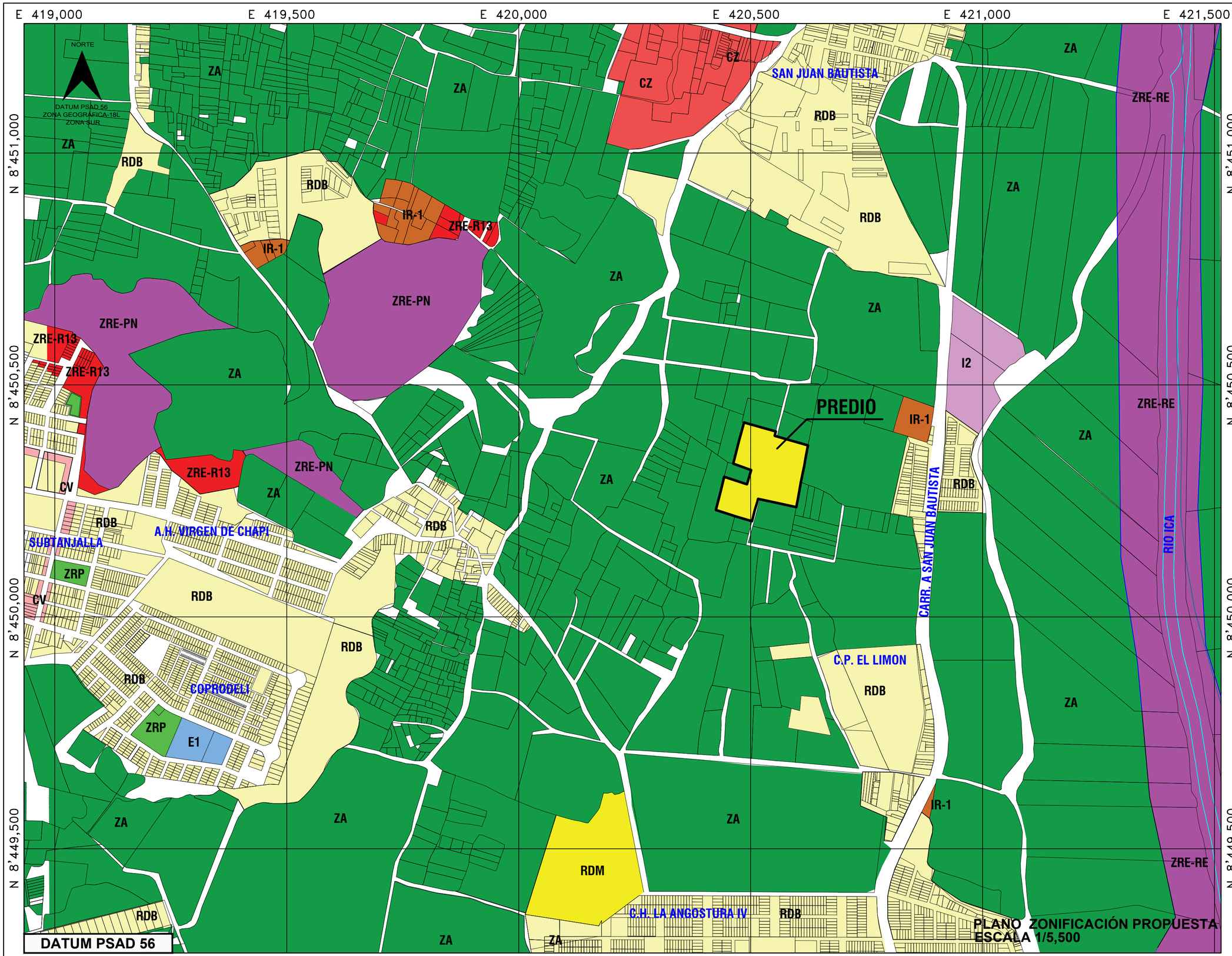
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

MZE 01

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
IR - 1	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
I2	INDUSTRIA ELEMENTAL
E1	EDUCACION BASICA

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	24653.03 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

MZE 02

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

COMERCIO
SAN JUAN BAUTISTA
RESIDENCIAL
RESERVA
INDUSTRIA
PREDIO
SUBTANJALLA
A.H. VIRGEN DE CHAPI
C.P. EL LIMON
CARR. A SAN JUAN BAUTISTA
RIO ICA
COPRODELI
RECREACIÓN
EDUCACIÓN
C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE USOS DE SUELO
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	USO INDUSTRIAL
	USO SALUD

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

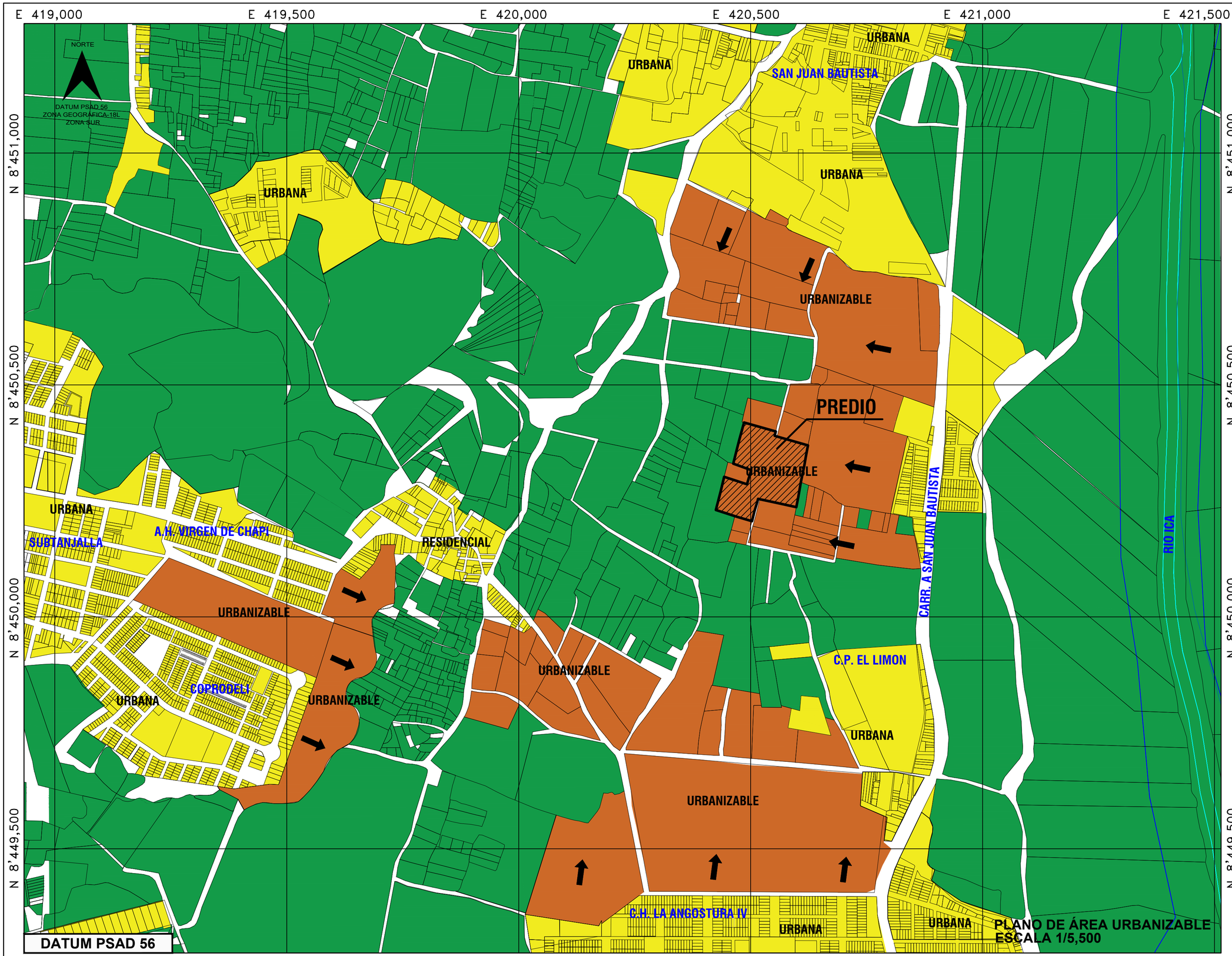
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

USOS DE SUELO

MZE 03

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



PLANO DE ÁREA URBANIZABLE
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA URBANIZABLE
	AREA URBANA
	AREA RÚSTICA
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

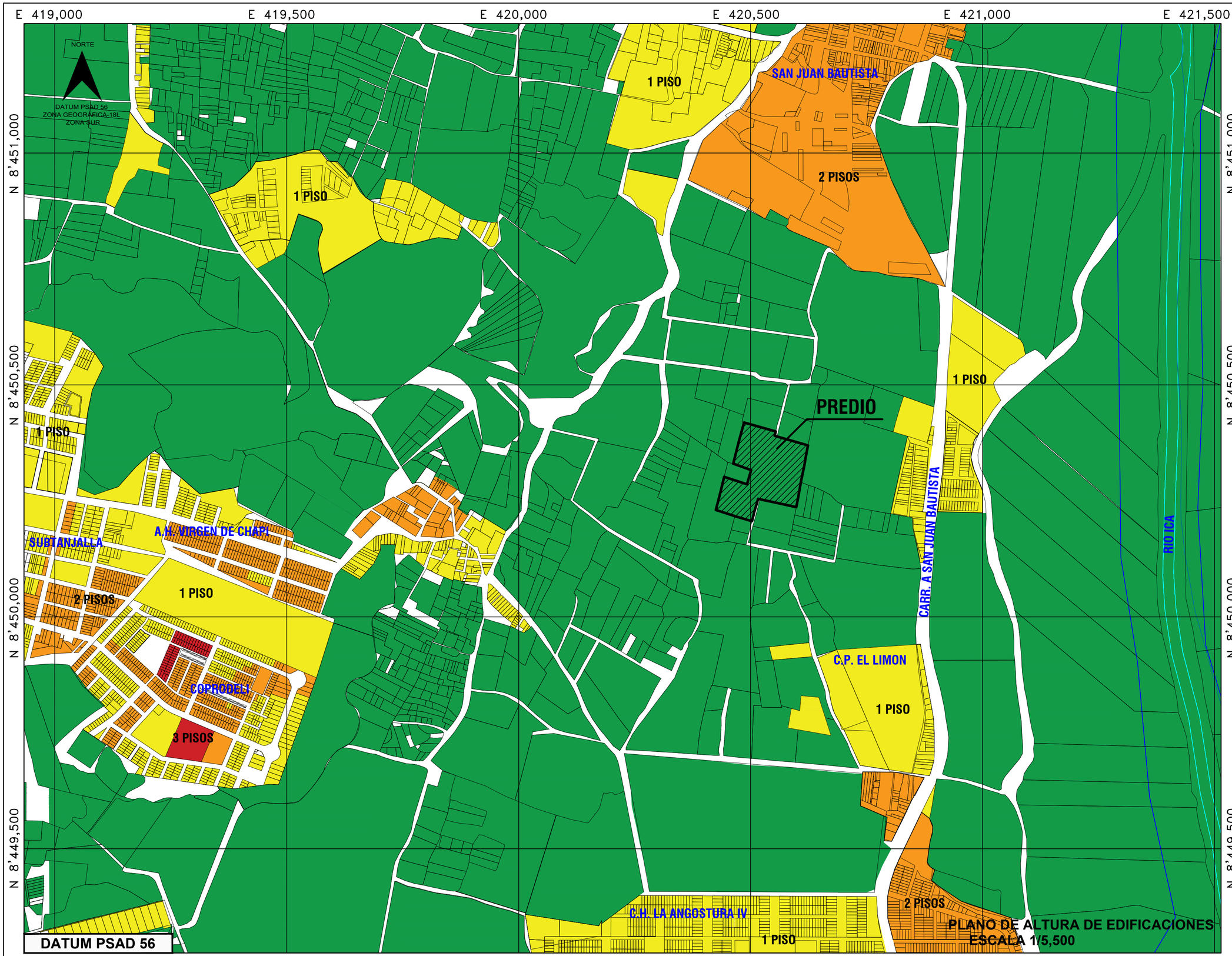
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

ÁREA URBANIZABLE

MZE 04

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 1 PISO
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 3 PISOS

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

ALTURA DE EDIFICACIONES

MZE 05

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

1 PISO
SAN JUAN BAUTISTA
2 PISOS
1 PISO
1 PISO
PREDIO
1 PISO
A.H. VIRGEN DE CHAPI
SUBTANJALLA
2 PISOS
1 PISO
COPROBELI
3 PISOS
C.P. EL LIMON
1 PISO
CARR. A SAN JUAN BAUTISTA
RIO ICA
C.H. LA ANGOSTURA IV
1 PISO
2 PISOS

DATUM PSAD 56

PLANO DE DENSIDAD URBANA
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

DENSIDAD URBANA

MZE 06

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

A

B

PREDIO

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

SUBTANJALLA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

COPRODELI

C.P. EL LIMON

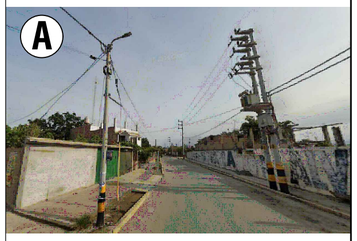
C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE COBERTURA ELÉCTRICA
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
- AREA CON COBERTURA ELECTRICA
- AREA CON COBERTURA PROYECTADA
- LINEA MEDIA TENSIÓN
- PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

COBERTURA ELÉCTRICA

MZE 07

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 | E 419,500 | E 420,000 | E 420,500 | E 421,000 | E 421,500

N 8'451,000 | N 8'450,500 | N 8'450,000 | N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

IRHS 11.01.10.25
IRHS 11.01.10.75
IRHS 11.01.10.99
IRHS 11.01.10.18
IRHS 11.01.10.21
IRHS 11.01.10.107
IRHS 11.01.10.108
IRHS 11.01.10.103
IRHS 11.01.12.9
IRHS 11.01.12.3
IRHS 11.01.10.22
IRHS 11.01.10.83
IRHS 11.01.10.23
IRHS 11.01.10.84
IRHS 11.01.10.82

A
B

PREDIO

A.H. VIRGEN DE CHAPI
SUBTANJALLA
COPROMELI
C.P. EL LIMON
C.H. LA ANGOSTURA IV
CARR. A SAN JUAN BAUTISTA
RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO DE COBERTURA AGUA
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- AREA SIN COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA
- AREA CON COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA
- AREA CON COBERTURA PROYECTADA
- RESERVORIO ELEVADO
- POZOS TUBULARES
- PROYECCION CABIDA DE SERV. AGUA POTABLE





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

COBERTURA AGUA

MZE 08

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

A

PREDIO

A.H. VIRGEN DE CHAPI

SUSTANALLA

B

COPROGEL

C.P. EL LIMON

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE COBERTURA DESAGUE
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

COBERTURA DESAGUE

MZE 09

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

A

PREDIO

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

SUBTANJALLA

COPRODELI

B

C.P. EL LIMON

C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE PELIGRO POR INUNDACIÓN
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

PELIGRO POR INUNDACIÓN

MZE 10

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

A

PREDIO

A.H. VIRGEN DE CHAPI

SUBTANJALLA

COPRODELI

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

C.P. EL LIMON

C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE PELIGRO POR SISMO
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	**26000.00 m2**
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	**24653.03 m2**

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: **ICA**
Prov.: **ICA**
Distr.: **SAN JUAN BAUTISTA**

PELIGRO POR SISMO

MZE 11

FECHA : **ENERO2026**

ESCALA: **INDICADA**

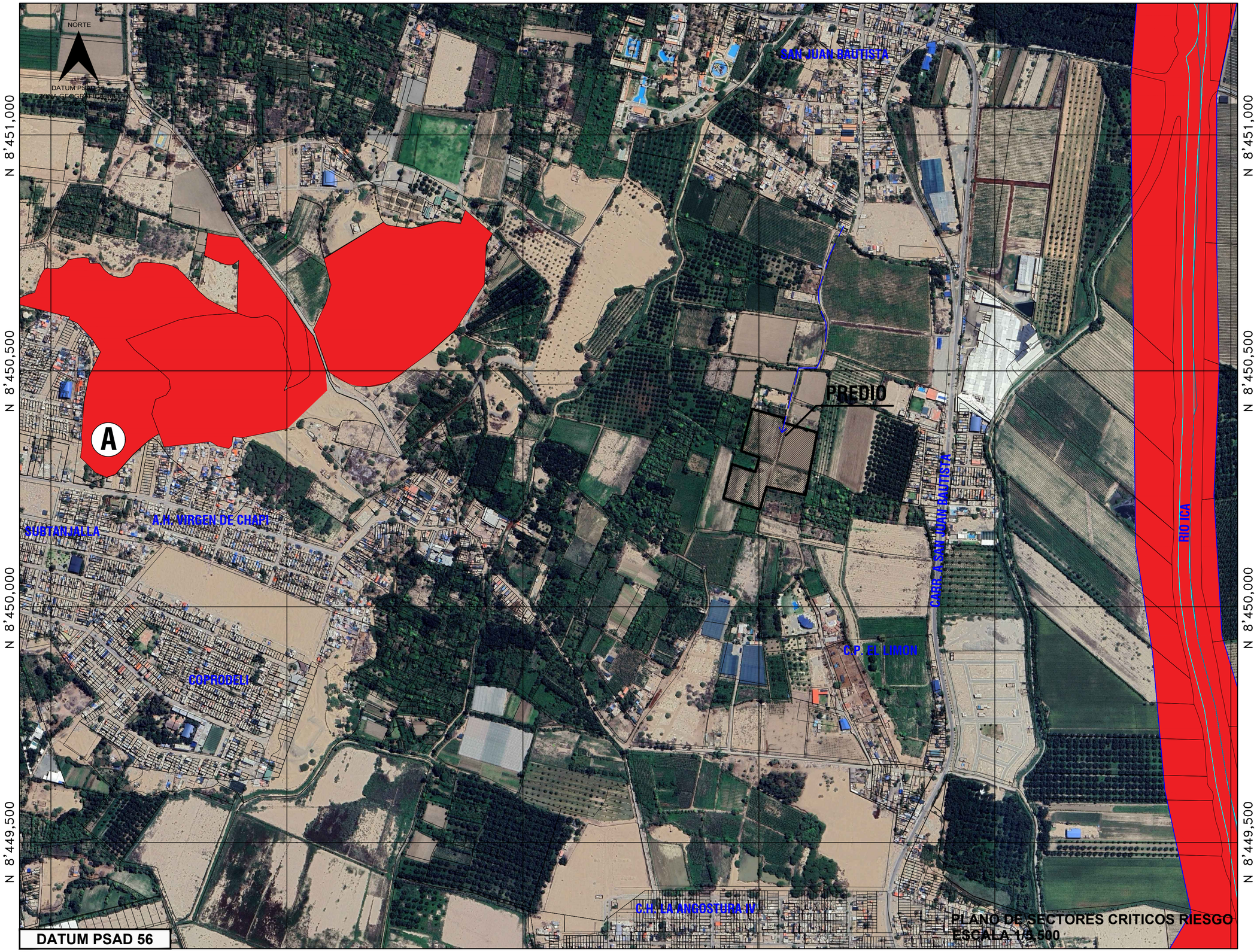
E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000

N 8'450,500

N 8'450,000

N 8'449,500



DATUM PSAD 56

PLANO DE SECTORES CRITICOS RIESGO
ESCALA 1/8,500

LEYENDA

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





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

SECTORES CRITICOS DE RIESGO

MZE 12

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000

N 8'450,500

N 8'450,000

N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

SAN JUAN BAUTISTA

B

PREDIO

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

SUBTANJALLA

COPROGELI

C.P. EL LIMON

A

C.H. LA ANGOSTURA IV

DATUM PSAD 56

PLANO DE SERVICIOS PÚBLICOS
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

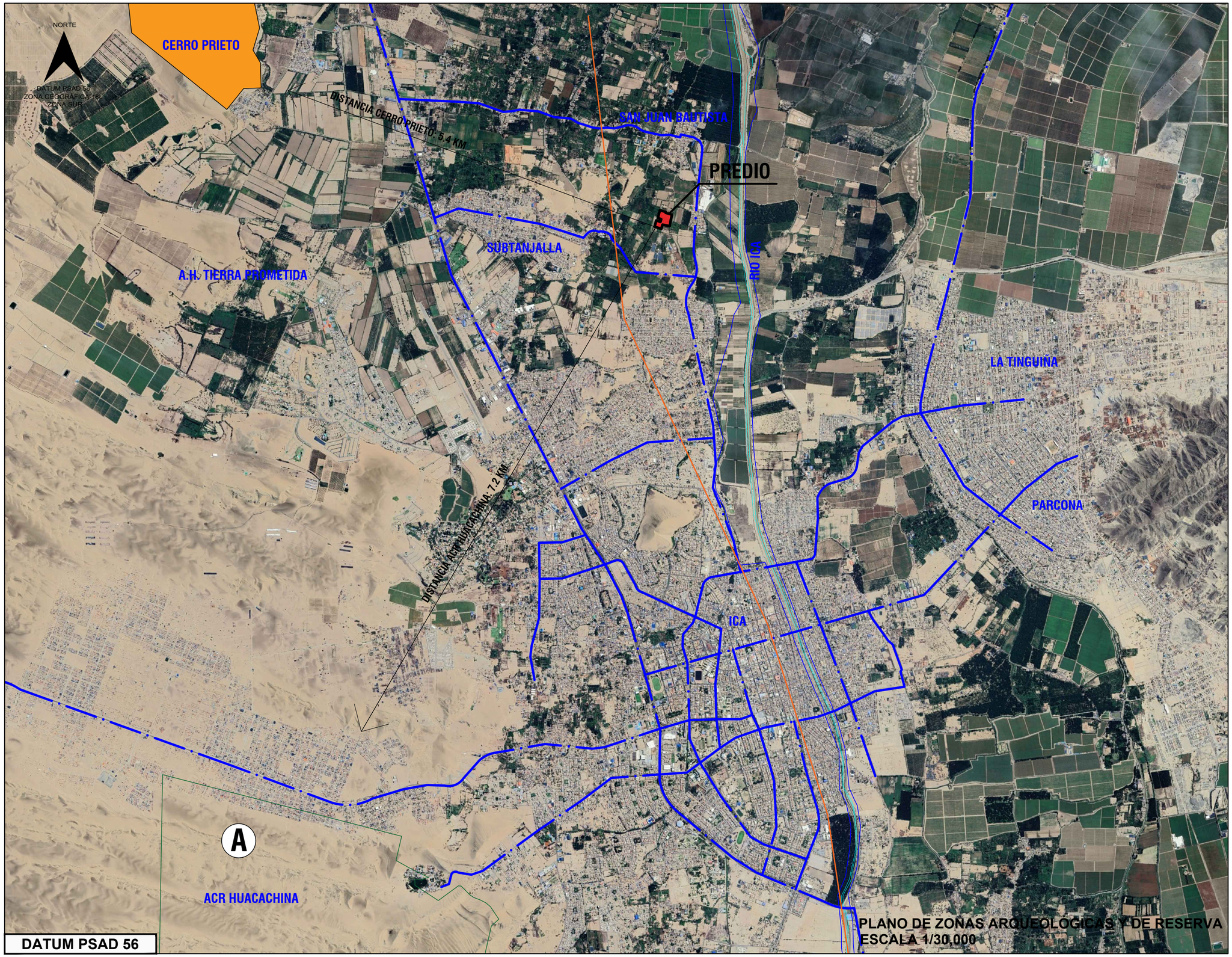
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

SERVICIOS PÚBLICOS

MZE 13

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ACR - HUACACHINA
	RADIO DE DISTANCIA
	SITIO ARQUEOLÓGICO
	RUTA QAPAC ÑAM





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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA

MZE 14

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000

N 8'450,500

N 8'450,000

N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

B

SAN JUAN BAUTISTA

A

A A

PREDIO

CARR. A SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

SUBTANJALLA

COPRODELI

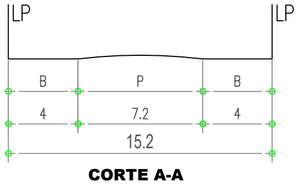
B B

C.P. EL LIMON

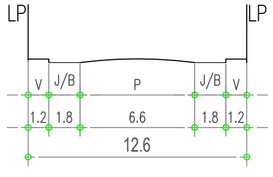
A A

CARR. EL LIMON - YANQUIZA

C.H. LA ANGOSTURA IV



CORTE A-A
CARRETERA A SAN JUAN BAUTISTA



CORTE B-B
EL LIMON - YANQUIZA

DATUM PSAD 56

PLANO DE VIAS Y TRANSPORTE
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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

A



B



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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

VIAS Y TRANSPORTE

MZE 15

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU



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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

IMAGEN SATELITAL

MZE 16

FECHA : ENERO2026

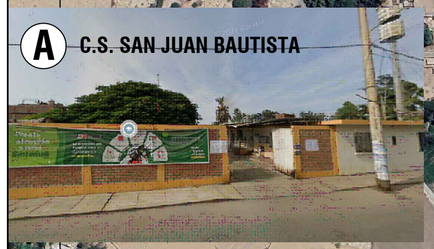
ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA 18L





A
1
SAN JUAN BAUTISTA
A
D
PREDIO
2
A.H. VIRGEN DE CHAPI
SUBTANJALLA
COPRODELI
B
B
C.P. EL LIMON
CANAL LA SAN JUAN B
RIO ICA
C.H. LA ANGOSTURA IV
E
C
DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTO SALUD Y EDUCACIÓN
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	CARRETERA PANAMERICANA
	SALUD
	EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
A	IE Nº 213110	0.6 KM
B	I.E. Nº 22770 -COPRODELI	1.6 KM
C	COL. APRENDER KIDS	1.3 KM
D	VITIVINICOLA UNI. SJB	0.9 KM
E	UNICA AGRONOMÍA	1.5 KM
1	C.S. SAN JUAN BAUTISTA	0.8 KM
2	C.S.YANQUIZA	1.0 KM

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

EQUIPAMIENTO SALUD Y EDUCACION

MZE 17

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000 N 8'450,500 N 8'450,000 N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA 18L



3 PARQUE COPRODELI



A MUNICIPALIDAD SJB

SAN JUAN BAUTISTA

A B 1 C

PREDIO

SUBTANJALLA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

2

COPRODELI

3

D

C.P. EL LIMON

C.H. LA ANGOSTURA IV

E

RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACIÓN
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	CARRETERA PANAMERICANA
	RECREACION
	OTROS USOS

	UBICACION	DISTANCIA
A	MUNICIPALIDAD SJB	0.9 KM
B	IGLESIA SJB	0.95 KM
C	COMISARIA SJB	0.95 KM
D	IGLESIA COPRODELI	1.5 KM
E	PARROQUIA SANTA GEMA	1.2 KM
1	PLAZA DE ARMAS SJB	0.9 KM
2	PARQUE SUBTANJALLA	1.7 KM
3	PARQUE COPRODELI	1.6 KM

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACIÓN

MZE 18

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA

E 419,000 E 419,500 E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500

N 8'451,000

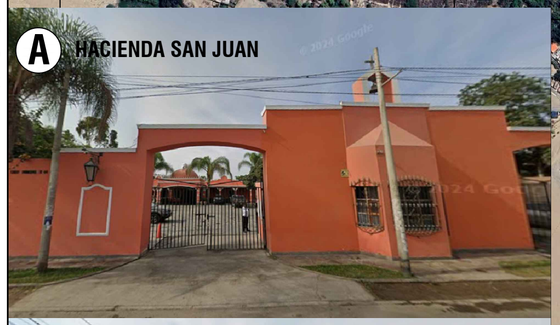
N 8'450,500

N 8'450,000

N 8'449,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA 18L





SAN JUAN BAUTISTA

PREDIO

SUBTANJALLA

A.H. VIRGEN DE CHAPI

COPRODELI

C.P. EL LIMON

C.H. LA ANGOSTURA IV

CARR. PANAMERICANA SUR - SAN JUAN BAUTISTA

RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTO COMERCIO
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- CARRETERA PANAMERICANA
- COMERCIO

	UBICACION	DISTANCIA
A	HACIENDA SAN JUAN	0.8 KM
B	COMERCIO VECINAL SJB	0.9 KM
C	FINCA DEL SOL	0.3 KM
D	COMERCIO VECINAL FONAVI	1.2 KM
E	COMERCIO VIRGEN DE CHAPI	1.3 KM
F	VITIVINICOLAS YANQUIZA	1.1 KM
G	FUNDO DON CANELA	0.5 KM
H	COMERCIO COPRODELI	1.6 KM

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

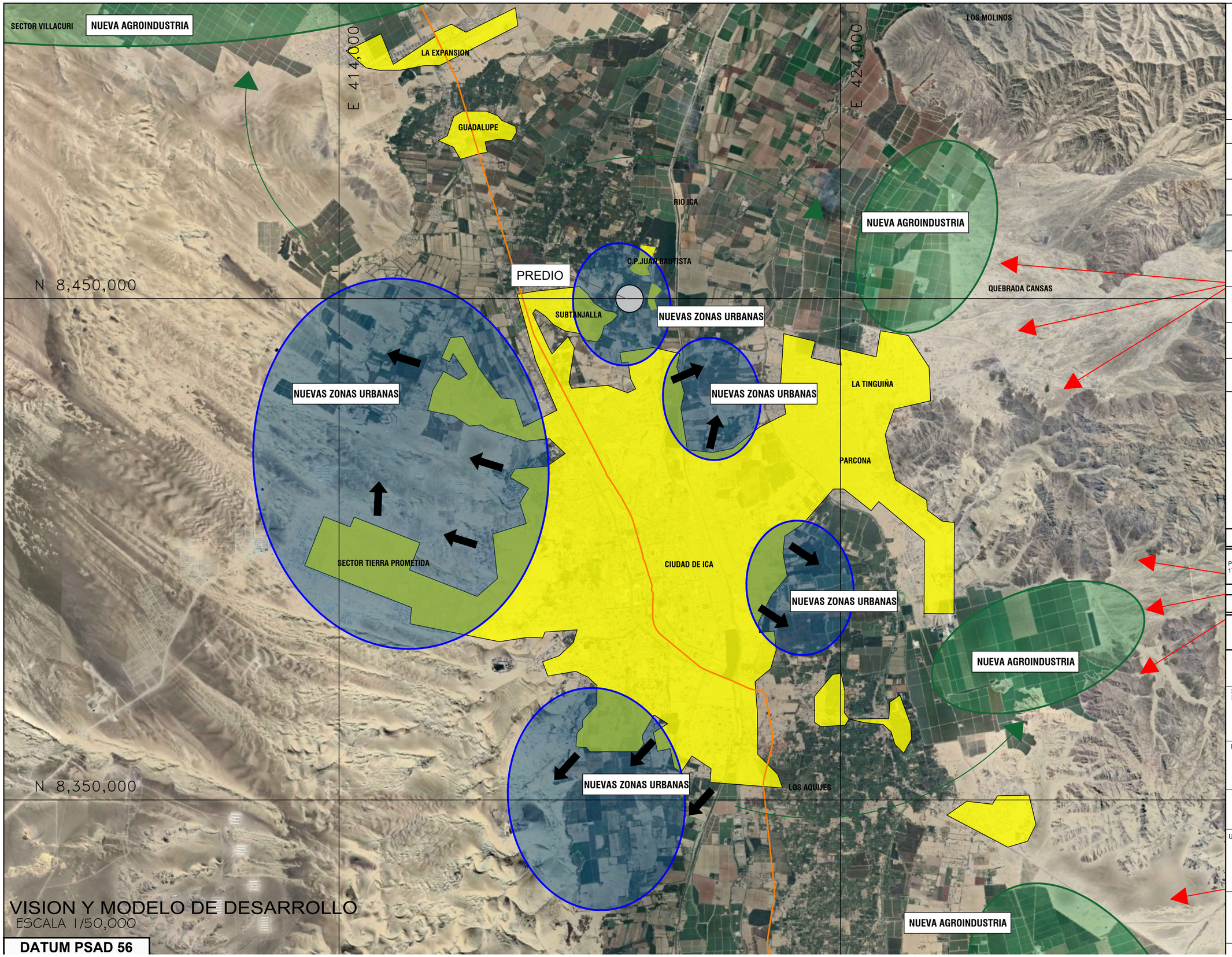
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

EQUIPAMIENTO COMERCIO

MZE 19

FECHA : ENERO2026

ESCALA: INDICADA



VISION Y MODELO DE DESARROLLO
ESCALA 1/50,000

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
- SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
- TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
- TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
- AREA EXPUESTA A FLUJO DE DETRITOS
- POLIGONO DEL PREDIO

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

DETALLE DE PREDIO

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).	PARTIDA Nº 40018056	ÁREA INSCRITA: 26,000.00 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	26000.00 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	24653.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

PERUVIAN HEALTHY FRUITS SAC

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

PREDIO LIMON (UC 17125, 17126, 17129, 17133, 17289).

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SAN JUAN BAUTISTA

VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO

MZE 20

FECHA :

ESCALA: