



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

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

INFORME N° 1596-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación

REF. : a) Informe N° 0284-2026-SGOPC-GDU-MPI
b) Informe N° 3018-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 22 de Mayo del 2026



Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que con Exp. Adm. N° 1718-2026, Bertha Nelly Tijero Vda de Neyra; Francisco José Melquiades Degregori Meza; Luis Alberto Olcese Schwarz; Luis Alberto Olcese Dapelo; Elizabeth Schwarz de Acha de Olcese, solicitan Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación, de Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona Agrícola (ZA) a Zonificación Residencial de Densidad Media – Sector (Residencial); Zonificación de Densidad Media Corredor (Comercial), sobre los predios denominados C.P. Rosario de Poruma, Parcela 55, UC 11708; Valle de Ica, Caserío Palmar, Parcela N° 49 UC 12686; Caserío de Cachiche / La Viña y Otros, UC 11230, 11431; Sector Cachiche, Valle de Ica, El Palmar, UC 12679, Predio Rosario de Poruma, UC 11826, jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

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

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

Atentamente,

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

Anexo:
Folios (08) + CD



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

INFORME N°3018-2026-SGOPC-GDUAT-MPI



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

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

ASUNTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

REFERENCIA: EXP. 1718-2026

FECHA: Ica, 21 de Mayo 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 BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA; FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREDORI MEZA; LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ; LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO; ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE, quienes solicitan PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL), sobre los predios denominados C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708; VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686; CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431; SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679; PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826 En la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:.

Que, mediante INFORME N°0284-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, e encuentra APROBADO en el apartado de MATRIZ N°02- REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD y VIABILIDAD (ESTARÍA CUMPLIENDO) con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la MEMORIA DESCRIPTIVA y PLANOS adjuntos. Por lo tanto se recomienda DERIVAR. 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 copia de los oficios y/o informes, con los que se deriva dicha información a los involucrados mencionadas líneas arriba.

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

Atentamente

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

GORE 2



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

NFORME N° 0284-2026--SGOPC-GDUAT-MPI

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

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

ASUNTO : PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

REFERENCIA : EXPEDIENTE 1718 - 2026.

FECHA : ICA, 21 DE MAYO 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 BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA; FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREDORI MEZA; LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ; LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO; ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE, quienes solicitan PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL), sobre los predios denominados C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708; VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686; CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431; SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679; PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826 - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- PARCELA 55 – Partida Registral N.°11007697 (ÁREA INSCRITA: 4.5500 HAS)
- PARCELA 49 – Partida Registral N.°11019178 (ÁREA INSCRITA: 3.5582 HAS)
- PREDIO LA VIÑA Y OTROS – Partida Registral N.°11020478 (ÁREA GRAFICA: 18.3232 HAS)
- PREDIO EL PALMAR – CODIGO CATASTRAL 8_4207995_12679 (ÁREA INSCRITA: 6.6579 HAS)
- PREDIO ROSARIO DE PORUMA – Partida Registral N.°40001325 (ÁREA INSCRITA: 0.5000 HAS)

- ÁREA TOTAL INSCRITA: 33.5893 hectáreas
- ÁREA TOTAL GRAFICA: 34.4087 hectáreas

ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 13/05/2026. A fj. 01.
- Copia de DNI propietarios A fj. 02, 03, 04
- Copia de Título de Predio Rural A Fojas 05 al 09
- Copia de Partida Registral N° 11019178 A fj. 12 al 20
- Copia de Partida Registral N° 40001325 A fj. 21 al 25
- Copia de Partida Registral N° 11007697 A fj. 26 al 35
- Copia de Partida Registral N° 11020478 A fj. 36 al 45
- Memoria descriptiva por triplicado A fj. 46 al 225
- UL-01 Plano de Ubicación y Localización A fj. 226 al 228
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A fj. 229 al 231
- PI-01 Zonificación Actual A fj. 232 al 234
- PI-02 Usos de Suelo A fj. 235 al 237
- PI-03 Densidad Urbana A fj. 238 al 240
- PI-04 Área Urbanizable A fj. 241 al 243
- PI-05 Altura de Edificaciones A fj. 244 al 246
- PI-06 Cobertura Eléctrica A fj. 247 al 249
- PI-07 Cobertura Agua A fj. 250 al 252
- PI-08 Cobertura desagüe A fj. 253 al 255
- PI-09 Peligro por sismo A fj. 256 al 258

- PI-10 Peligro por Inundación **A fj. 259 al 261**
- PI-11 Sectores Críticos de Riesgo **A fj. 262 al 264**
- PI-12 Servicios Públicos **A fj. 265 al 267**
- PI-13 Imagen Satelital **A fj. 268 al 270**
- PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva **A fj. 271 al 273**
- PI-15 Vías, Transporte y Circulación. **A fj. 274 al 276**
- PI-16 Equipamiento Educación y Salud. **A fj. 277 al 279**
- PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación **A fj. 280 al 282**
- PI-18 Equipamiento Comercio. **A fj. 283 al 285**
- PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo. **A fj. 286 al 288**
- PI – 20 Planeamiento Integral **A fj. 289 al 291**
- PI – 21 Zonificación Propuesta **A fj. 292 al 294**
- PI – 22 Equipamientos Propuestos **A fj. 295 al 297**
- CD **A fj. 298 a 300**

MARCO APLICABLE:

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

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

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

ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE

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



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



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, determina el siguiente concepto a la zonificación **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, de la siguiente forma:

• **Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM)**

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).

Se ubicará la presente zonificación a todas las áreas con buena capacidad portante de suelos¹¹ como es en sectores de Parcona, La Tinguña e Ica. Específicamente, dicha zonificación se encuentra contenida por la zonificación Residencial de Densidad Alta.

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

ZONA AGRICOLA (ZA):

• **Zona Agrícola (ZA)**

Constituida por áreas destinadas a la agricultura y la ganadería dentro del área urbana de la ciudad. Al respecto se deberán destinar una franja de protección de 6ml contiguas a cursos de agua como los canales de riego o pozos) así como cercano a viviendas colindantes. Ello con la finalidad de retener cualquier agroquímico en suspensión y proteger a la ciudadanía y la calidad de recursos hídricos.

Imagen N° 3 – Captura del PDU 2020-2030 (O.M. N°015-2020-MPI).

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

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

MATRIZ N°01 - REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD		
N°	TUPA (O.M. N°01-2021-MPI)	OBSERVACIONES
1	Solicitud de formato impreso MPI (F.U.T.)	<p>Si cumple</p> <p>Presenta • FUT de fecha 13/05/2026. A fj. 01.</p>
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	
3	Memoria descriptiva suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos	<p>Si cumple</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memoria descriptiva por triplicado A fj. 46 al 225 • UL-01 Plano de Ubicación y Localización A fj. 226 al 228 • PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A fj. 229 al 231 <ul style="list-style-type: none"> • PI-01 Zonificación Actual A fj. 232 al 234 • PI-02 Usos de Suelo A fj. 235 al 237 • PI-03 Densidad Urbana A fj. 238 al 240 • PI-04 Área Urbanizable A fj. 241 al 243 • PI-05 Altura de Edificaciones A fj. 244 al 246 • PI-06 Cobertura Eléctrica A fj. 247 al 249 • PI-07 Cobertura Agua A fj. 250 al 252 • PI-08 Cobertura desagüe A fj. 253 al 255 • PI-09 Peligro por sismo A fj. 256 al 258 • PI-10 Peligro por Inundación A fj. 259 al 261 • PI-11 Sectores Críticos de Riesgo A fj. 262 al 264 <ul style="list-style-type: none"> • PI-12 Servicios Públicos A fj. 265 al 267 • PI-13 Imagen Satelital A fj. 268 al 270 • PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva A fj. 271 al 273 • PI-15 Vías, Transporte y Circulación. A fj. 274 al 276 • PI-16 Equipamiento Educación y Salud. A fj. 277 al 279 • PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación A fj. 280 al 282 <ul style="list-style-type: none"> • PI-18 Equipamiento Comercio. A fj. 283 al 285 • PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo. A fj. 286 al 288 • PI – 20 Planeamiento Integral A fj. 289 al 291 • PI – 21 Zonificación Propuesta A fj. 292 al 294 • PI – 22 Equipamientos Propuestos A fj. 295 al 297



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

N°	D.S. N°012-2022-VIVIENDA	OBSERVACIONES
1	<p>123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Si cumple</p> <p>FUT de fecha 13/05/2026. A f. 01.</p> <p><u>Presenta</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de DNI propietarios A f. 02, 03, 04 • Copia de Título de Predio Rural A Fojas 05 al 09 • Copia de Partida Registral N° 11019178 A f. 12 al 20 • Copia de Partida Registral N° 40001325 A f. 21 al 25 • Copia de Partida Registral N° 11007697 A f. 26 al 35 • Copia de Partida Registral N° 11020478 A f. 36 al 45
2	<p>22.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el reglamento de zonificación.</p>	<p>Si cumple</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memoria descriptiva por triplicado A f. 46 al 225 • UL-01 Plano de Ubicación y Localización A f. 226 al 228 • PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico A f. 229 al 231 <ul style="list-style-type: none"> • PI-01 Zonificación Actual A f. 232 al 234 • PI-02 Usos de Suelo A f. 235 al 237 • PI-03 Densidad Urbana A f. 238 al 240 • PI-04 Área Urbanizable A f. 241 al 243 • PI-05 Altura de Edificaciones A f. 244 al 246 • PI-06 Cobertura Eléctrica A f. 247 al 249 • PI-07 Cobertura Agua A f. 250 al 252 • PI-08 Cobertura desagüe A f. 253 al 255 • PI-09 Peligro por sismo A f. 256 al 258 • PI-10 Peligro por Inundación A f. 259 al 261 • PI-11 Sectores Críticos de Riesgo A f. 262 al 264 <ul style="list-style-type: none"> • PI-12 Servicios Públicos A f. 265 al 267 • PI-13 Imagen Satelital A f. 268 al 270 • PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva A f. 271 al 273 • PI-15 Vías, Transporte y Circulación. A f. 274 al 276 • PI-16 Equipamiento Educación y Salud. A f. 277 al 279 • PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación A f. 280 al 282 <ul style="list-style-type: none"> • PI-18 Equipamiento Comercio. A f. 283 al 285 • PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo. A f. 286 al 288 <ul style="list-style-type: none"> • PI – 20 Planeamiento Integral A f. 289 al 291 • PI – 21 Zonificación Propuesta A f. 292 al 294 • PI – 22 Equipamientos Propuestos A f. 295 al 297

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

EVALUACIÓN:

De la evaluación antes mencionada, en la Matriz N°01 se indicó que el proyecto materia de evaluación viene **CUMPLIENDO** las consideraciones establecidas por el TUPA y D.S. N°012-2022-VIVIENDA; en tal sentido se pasa a realizar la propuesta de **PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN** de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** y **ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL)**, sobre los predios denominados **C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708; VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686; CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431; SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679; PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826** - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- PARCELA 55 – Partida Registral N.°11007697 (ÁREA INSCRITA: 4.5500 HAS)



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

- PARCELA 49 – Partida Registral N.°11019178 (ÁREA INSCRITA: 3.5582 HAS)
- PREDIO LA VIÑA Y OTROS – Partida Registral N.°11020478 (ÁREA GRAFICA: 18.3232 HAS)
- PREDIO EL PALMAR – CODIGO CATASTRAL 8_4207995_12679 (ÁREA INSCRITA: 6.6579 HAS)
- PREDIO ROSARIO DE PORUMA – Partida Registral N.°40001325 (ÁREA INSCRITA: 0.5000 HAS)

- ÁREA TOTAL INSCRITA: 33.5893 hectáreas
- ÁREA TOTAL GRAFICA: 34.4087 hectáreas

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

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

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

RUTA ADMINISTRATIVA:

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



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA				
Ítem	Ruta	Instituciones	Funciones	Estado
a	Ingreso de la solicitud de Planeamiento integral con modificación de zonificación	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad	Atendido
b	Derivar una copia en formato digital al GORE -ICA sobre el proyecto en cuestión (adjuntado en el archivo digital la memoria descriptiva y planos)	Municipalidad Provincial de Ica	De la misma forma la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de oficiar al <u>GORE – ICA</u> (derivando la memoria descriptiva y planos) con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias	Por Atender
c	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica.	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la <u>Municipalidad correspondiente</u> deberá de hacer público el <u>PLANEAMIENTO INTEGRAL CON modificación de zonificación</u> (memoria y planos) en sus plataformas virtuales	Por Atender
h	Culminada la etapa de exhibición pública, se hará una reevaluación considerando cualquier consulta, observación u otro presentado.	Municipalidad Provincial de Ica	Se realizará la reevaluación en caso se presenten observaciones.	Por atender
i	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante con la finalidad de que envíe al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una Ordenanza Municipal de <u>PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN</u>	Por atender

CONCLUSIONES:

- De lo antes mencionado se indica que los Predios: **C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708; VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686; CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431; SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679; PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826** - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:
 - o PARCELA 55 – Partida Registral N.°11007697 (ÁREA INSCRITA: 4.5500 HAS)
 - o PARCELA 49 – Partida Registral N.°11019178 (ÁREA INSCRITA: 3.5582 HAS)
 - o PREDIO LA VIÑA Y OTROS – Partida Registral N.°11020478 (ÁREA GRAFICA: 18.3232 HAS)
 - o PREDIO EL PALMAR – CODIGO CATASTRAL 8_4207995_12679 (ÁREA INSCRITA: 6.6579 HAS)
 - o PREDIO ROSARIO DE PORUMA – Partida Registral N.°40001325 (ÁREA INSCRITA: 0.5000 HAS)
 - o ÁREA TOTAL INSCRITA: 33.5893 hectáreas
 - o ÁREA TOTAL GRAFICA: 34.4087 hectáreas
- Donde se solicita **PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN** de **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL); ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA CORREDOR (COMERCIAL)**, se encuentra **APROBADO** en el apartado de **MATRIZ N°01 – REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD y VIABLE (ESTARÍA CUMPLIENDO)** con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la **MEMORIA DESCRIPTIVA y PLANOS** adjuntos.
- Asimismo, de acuerdo con la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, se concluye que, el presente proyecto **CUMPLE** con las consideraciones técnicas indicadas en **MATRIZ N°02 – EVALUACIÓN**.
- Por lo que, en atención al punto (c) de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA** se recomienda efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:
 - o **REMITIR CONTENIDO 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 EL PLANEAMIENTO INTEGRAL CON MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN **durante 30 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.
 - o **REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE – ICA**; a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

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

- **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° 1718-2026**, queda en custodia de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

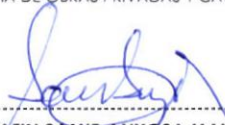
Sin otro particular, me suscribo de usted no sin antes reiterarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

Anexa (fls 300)
CC./SGOPC
/archivo



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



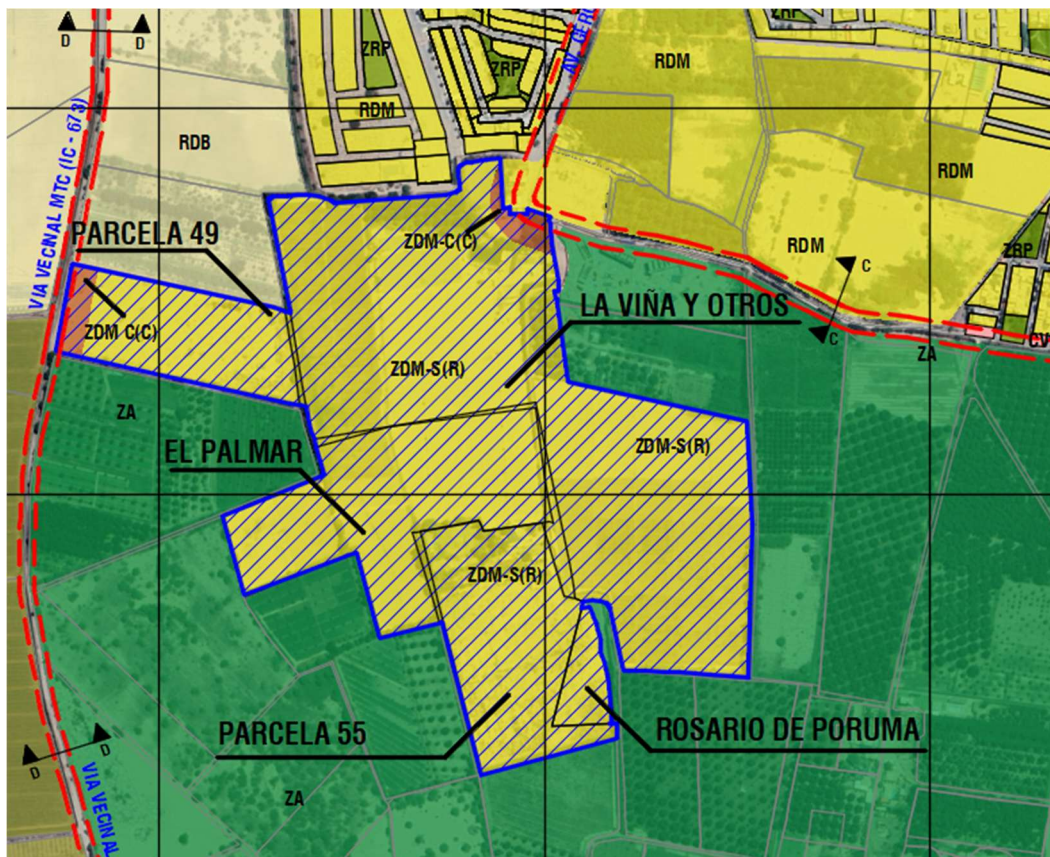
Arq. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
Área técnica de obras privadas y catastro de
la M.P.I.

PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

PREDIOS RÚSTICOS UBICADOS EN EL SECTOR CACHICHE.

PREDIO PARCELA N° 55, PARCELA N° 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

UBICADOS EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



ABRIL 2026

ÍNDICE

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

INTRODUCCIÓN

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

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

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

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

1.1 ANTECEDENTES.

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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

Cuadro 1.- Referencia geográfica de los predios.

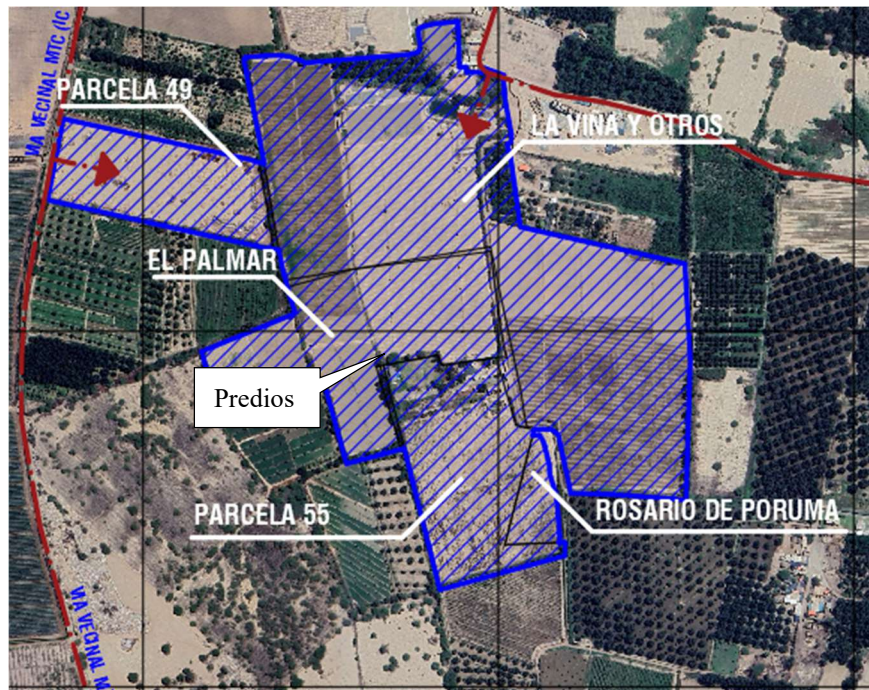


Imagen 1.- Referencia geográfica de los predios.

1.2 DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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





Imagen 2.- Límites políticos, a nivel distrital, provincial y departamental.

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

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

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

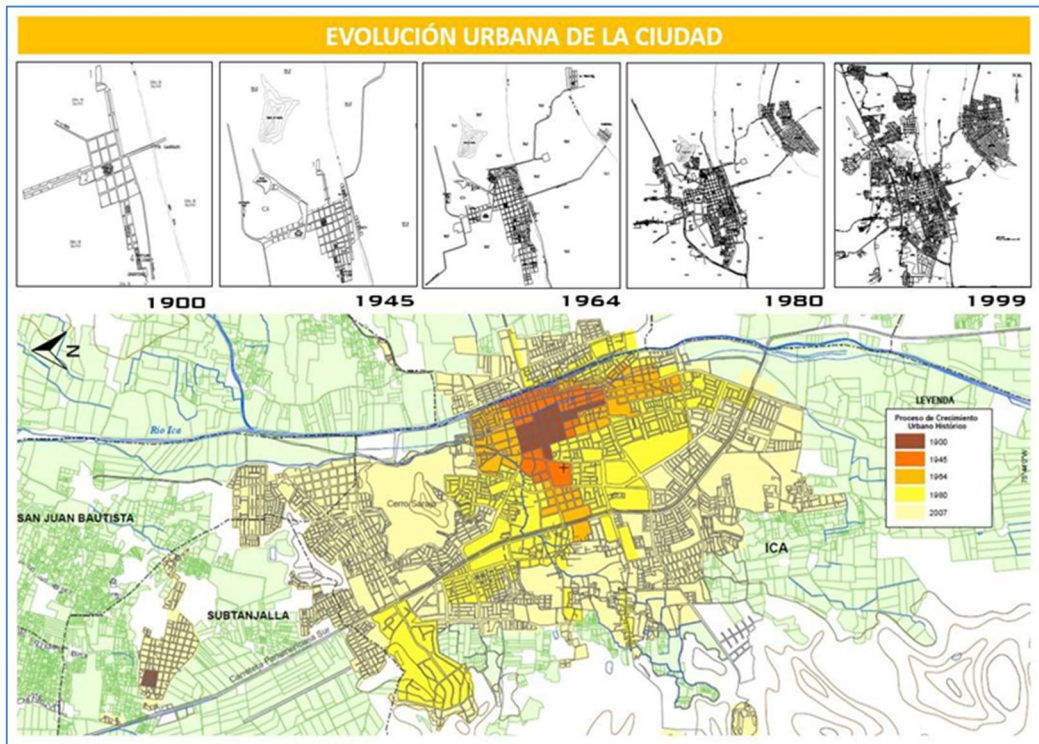


Imagen 3.- Evolución Urbana de la Ciudad
Fuente: BCRP 2010

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

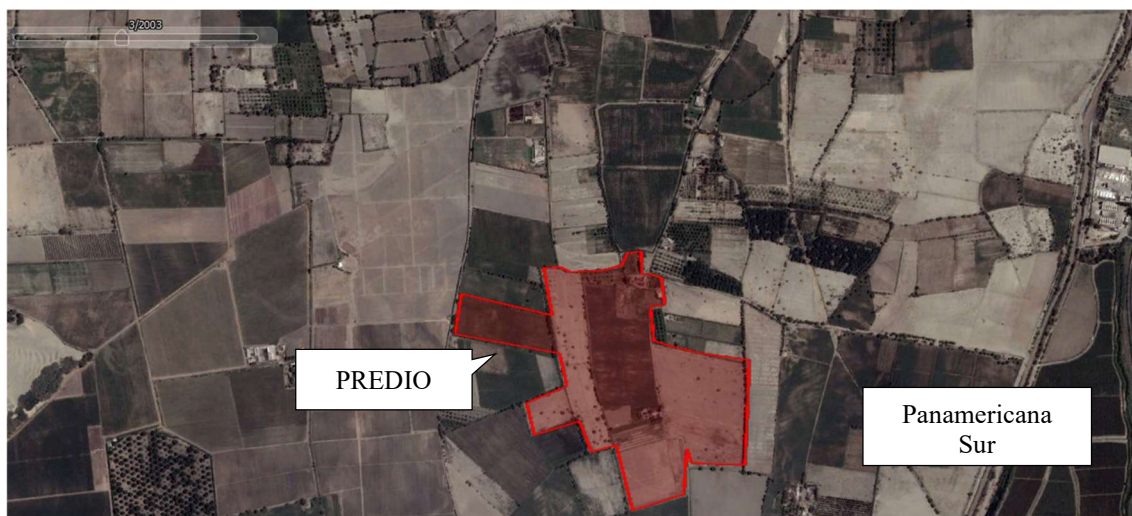


Imagen 4.- Captura Satelital 2003

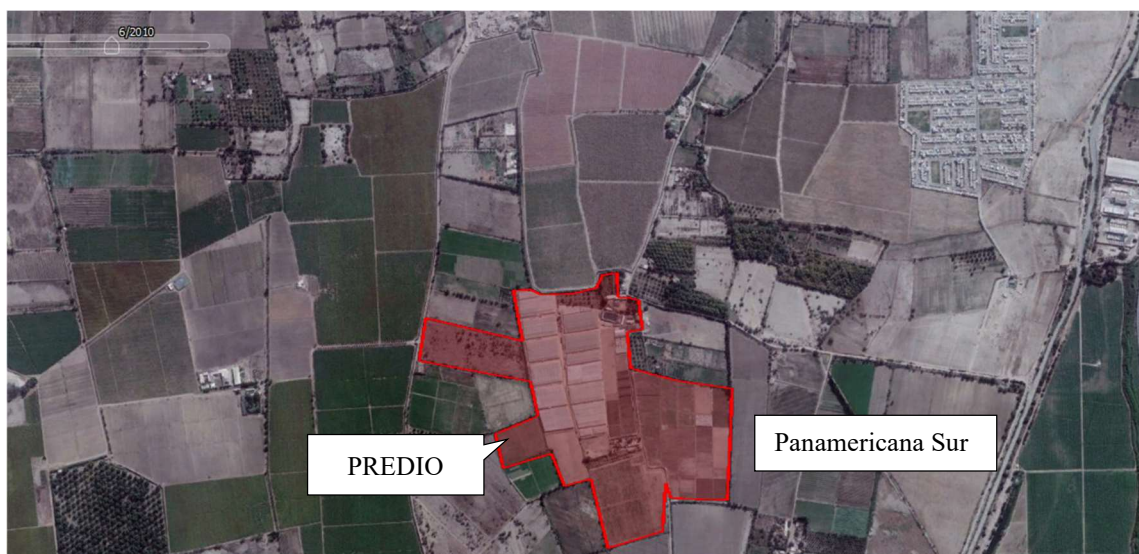


Imagen 5.- Captura Satelital 2010

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

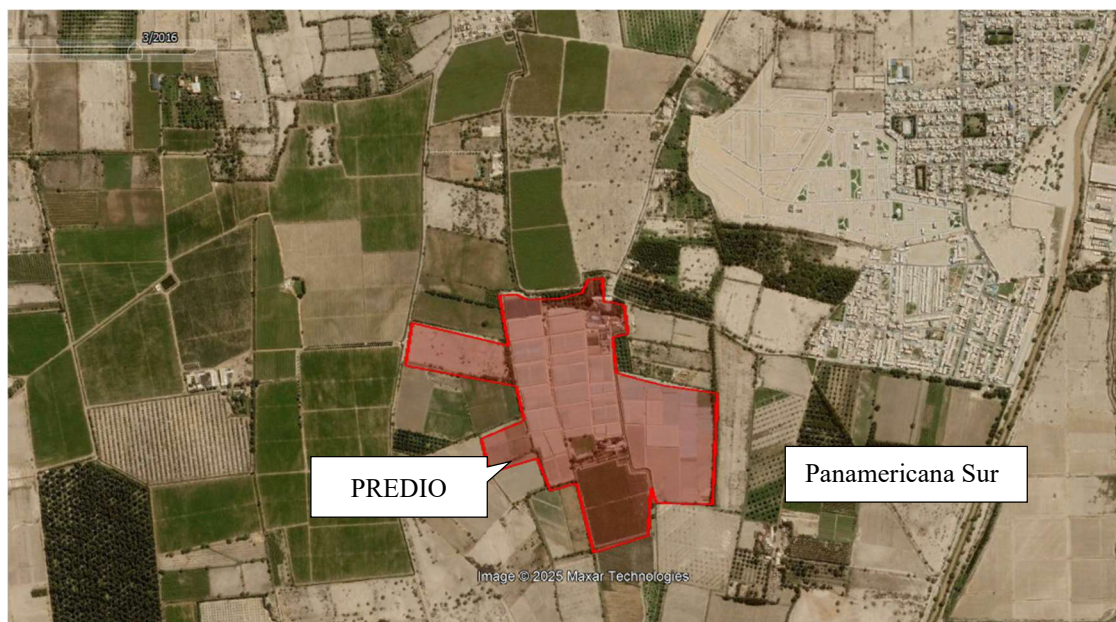


Imagen 6.- Captura Satelital 2016

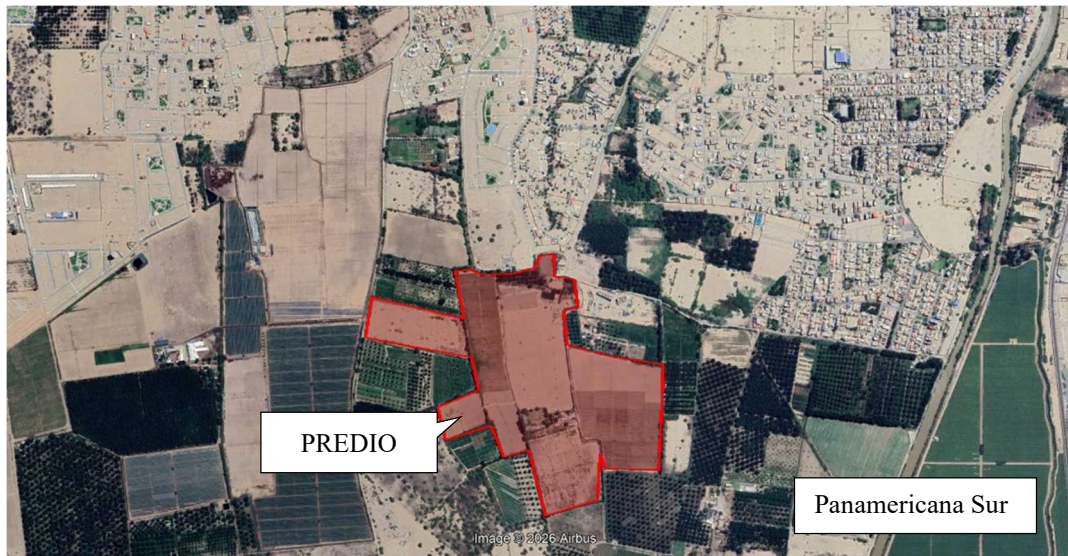


Imagen 7.- Captura Satelital 2025.

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

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

Distritos de la Provincia de Ica

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

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

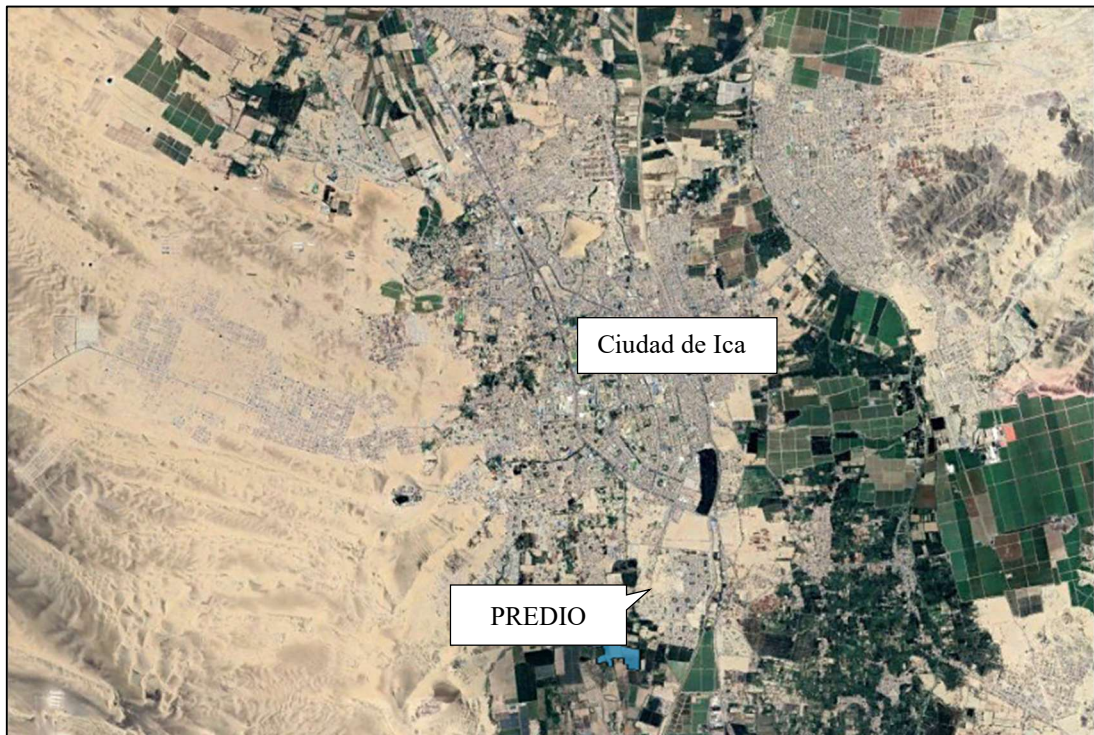


Imagen 8.- Ciudad de Ica y ubicación de predios.

1.2.2 SUELOS

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

ZONA DESÉRTICA

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

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



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

1.2.3 CLIMA.

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

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

Fuente: Senamhi^{8, 7}

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

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

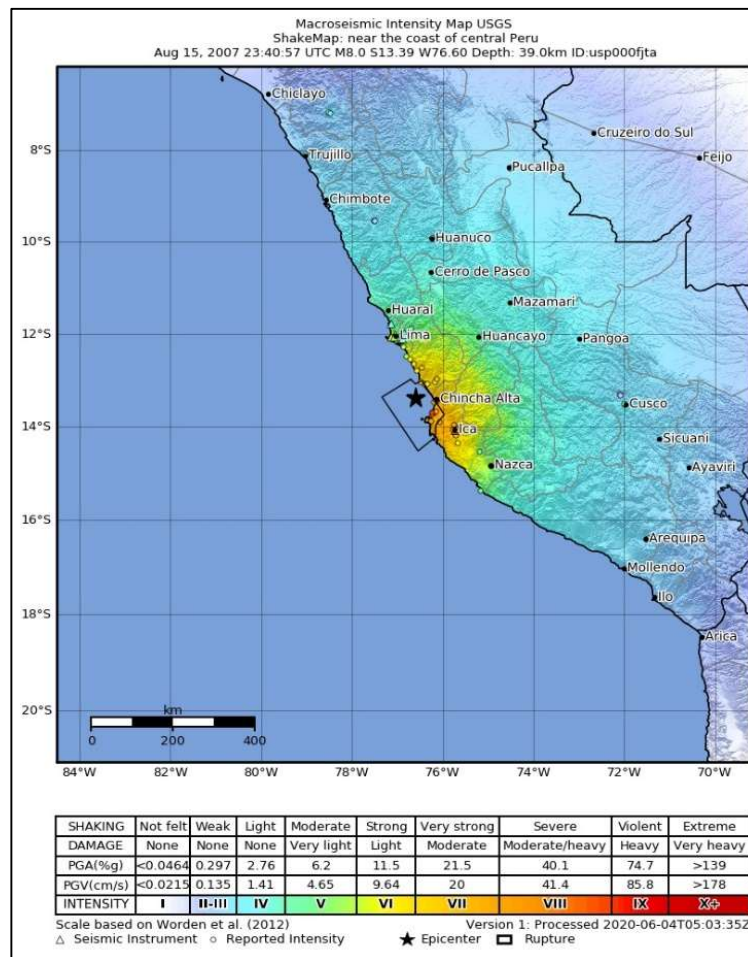


Imagen 10.- Mapa de Intensidades, Sismo 2007 Ica, Fuente USGS.

1.2.4.1 HIDROGRAFÍA.

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

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

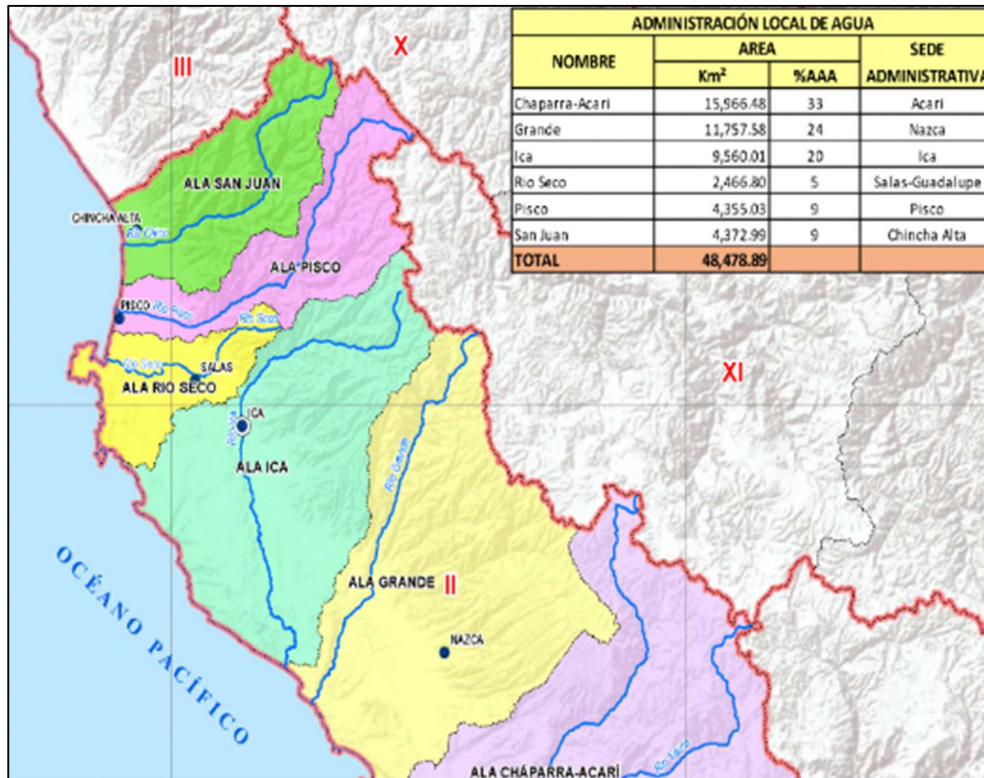


Imagen 11.- Cuencas Hidrográficas, Región de Ica.



Imagen 12.- Cauce Río Ica.

2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES DEL PI.

2.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	<ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	<ul style="list-style-type: none"> • Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

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

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

Objetivo Estratégico Específico 1:

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



Imagen 13.- Desarrollo de Habilitaciones Urbanas.

Objetivo Estratégico Específico 2:

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

Objetivo Estratégico Específico 3:

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



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

2.2 . ESTRATEGIAS

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

UBICACIÓN Y ENTORNO.

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

CONECTIVIDAD

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

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

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



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

2.3 . NECESIDADES

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

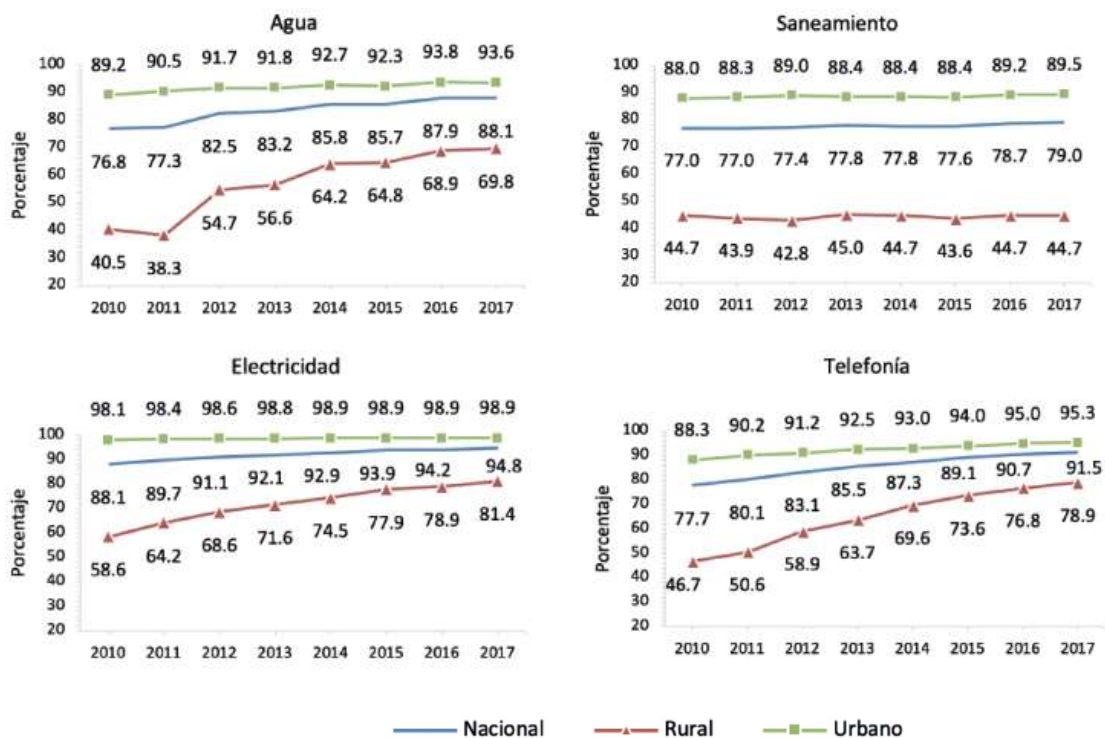
La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

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

Cuadro 5.- Fuente INEI.

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

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



Elaboración: MIDIS – DGSE.

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

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

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

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

3.1 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

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

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

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

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

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

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

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los

derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

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

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

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

-LEY N° 30494, “LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29090”, “LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES”, PUBLICADA EL 02 DE AGOSTO DEL 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

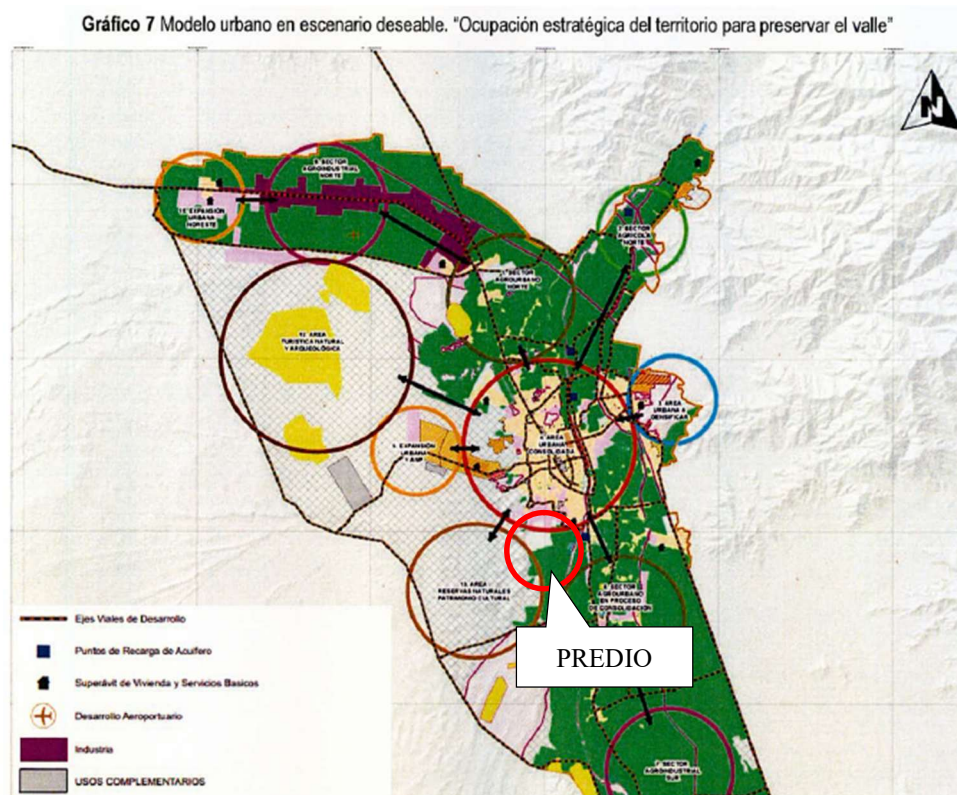
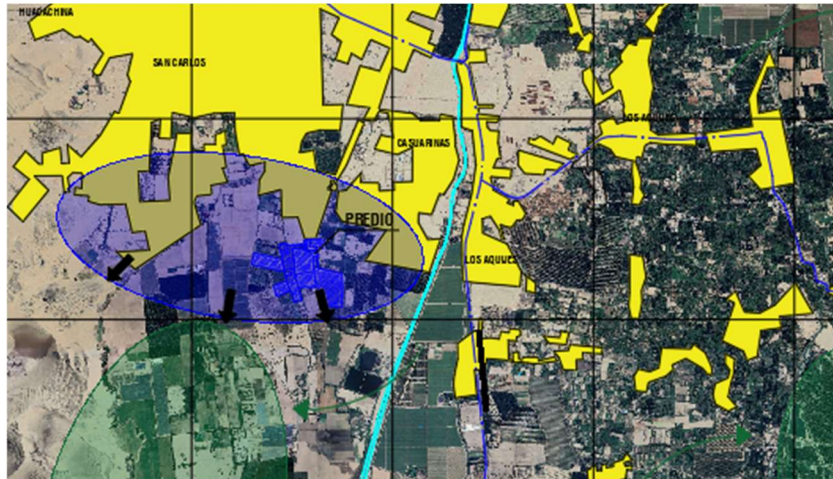


Imagen 16.- Modelo de escenario deseable; Fuente: PDU Ica (2020 – 2030)



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

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

3.3. ZONIFICACIÓN ACTUAL

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

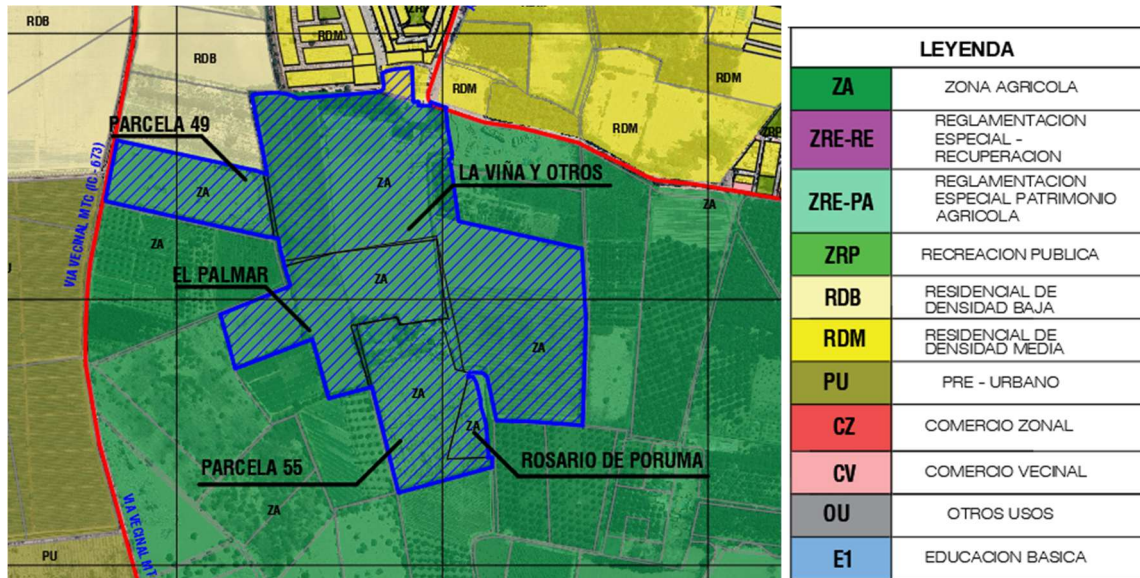


Imagen 18.- Plano de Zonificación actual, ver plano PI-01.

3.4. USOS DE SUELO.

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

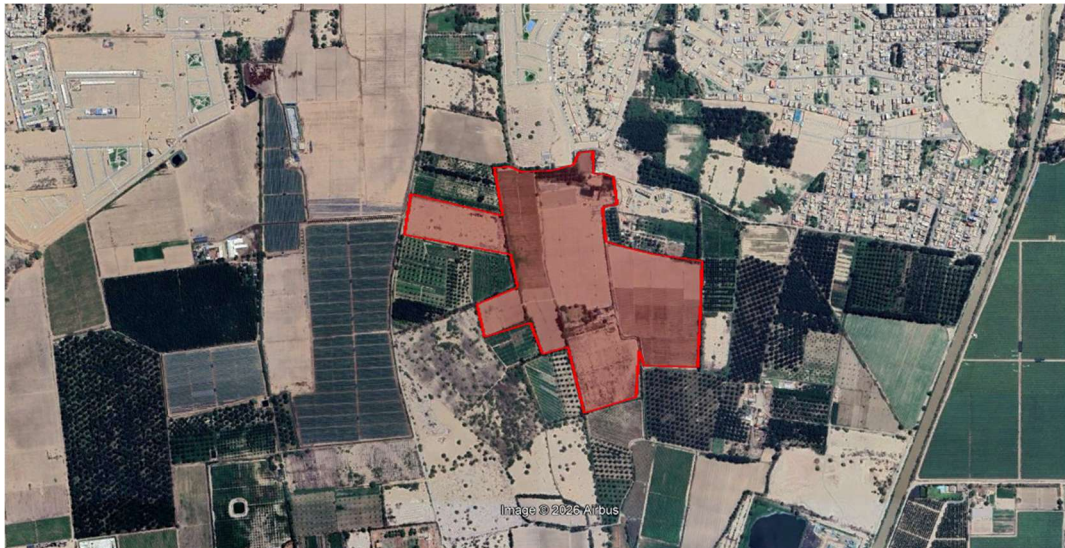


Imagen 19.- Uso de Suelo del predio.

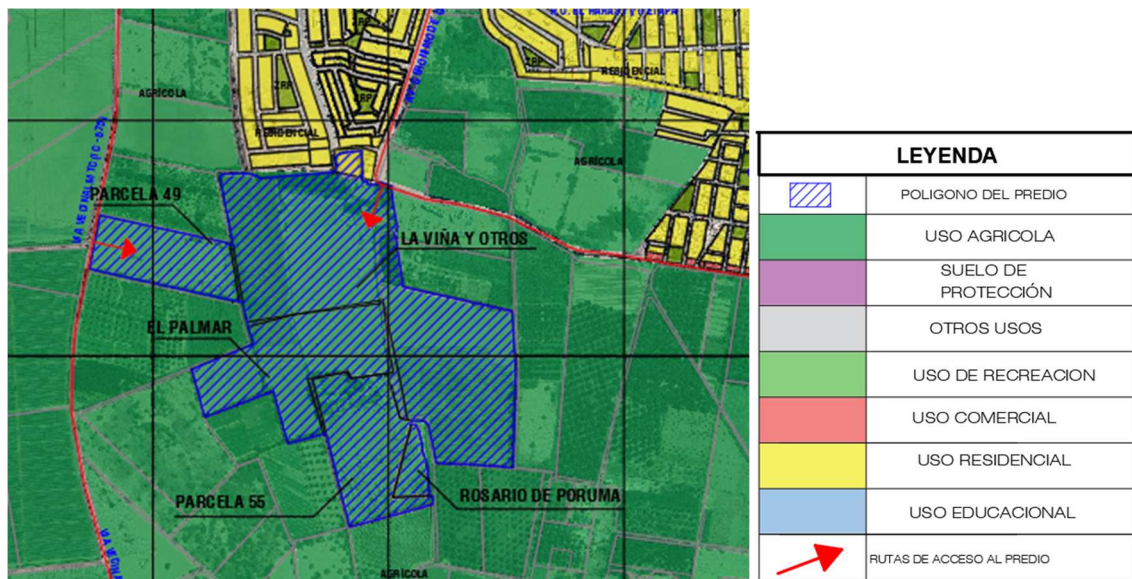


Imagen 20.- Uso de Suelo Actual. ver plano PI – 02.

3.6. ALTURA DE EDIFICACIONES.

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

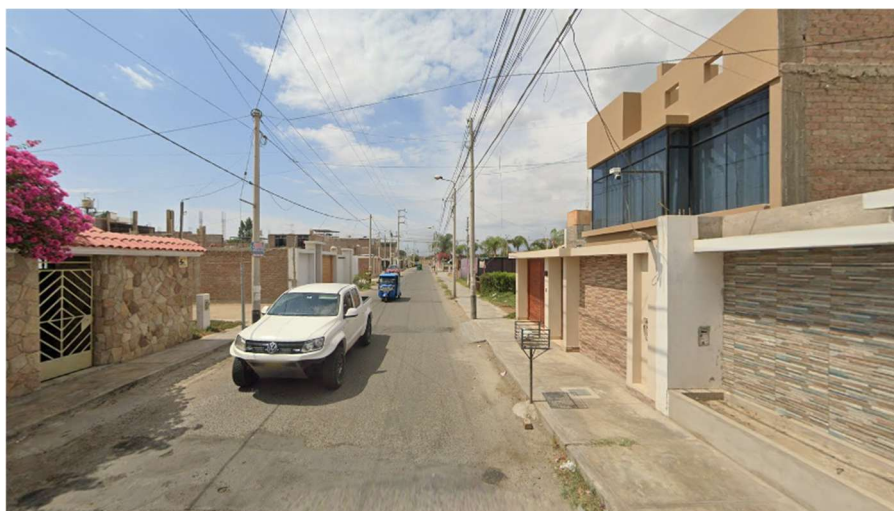
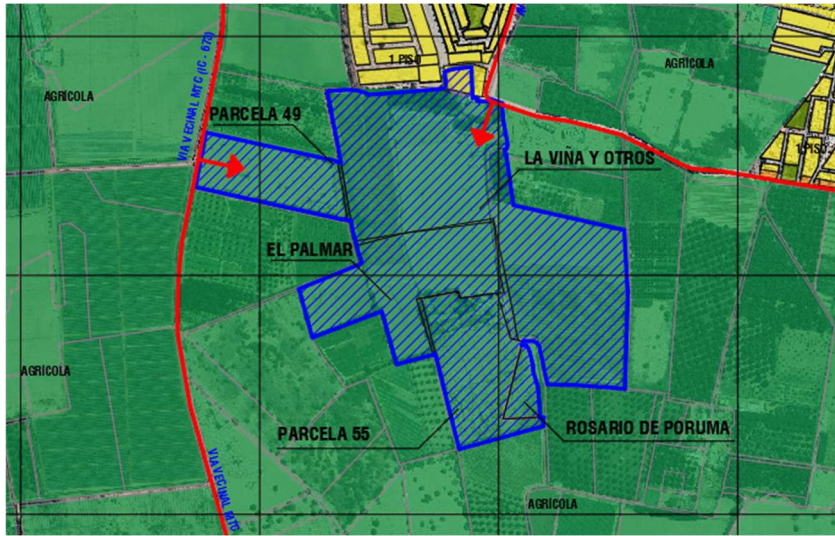


Imagen 21.- Altura Promedio de Edificaciones. Sector Las Palmeras.








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

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

3.7. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

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

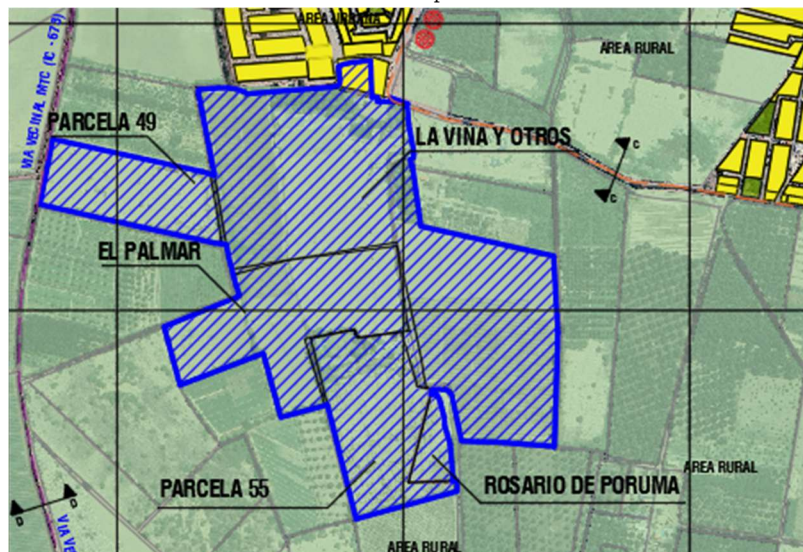
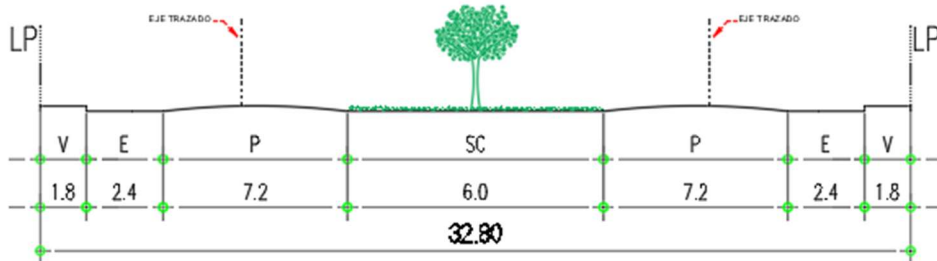


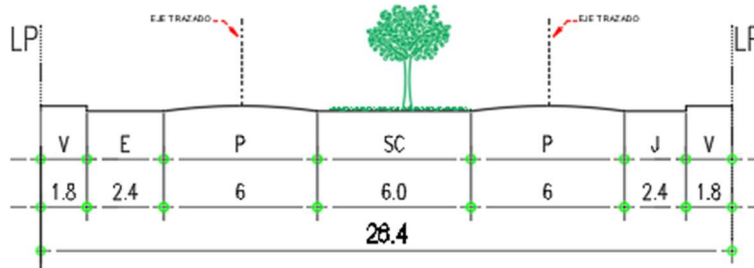
Imagen 23.- Plano vías y Transporte, ver plano PI - 15

SECCIONES VIALES APROBADAS

SECCIONES VIALES SEGÚN ORDENANZA MUNICIPAL N° 041 - 2022 - MPI

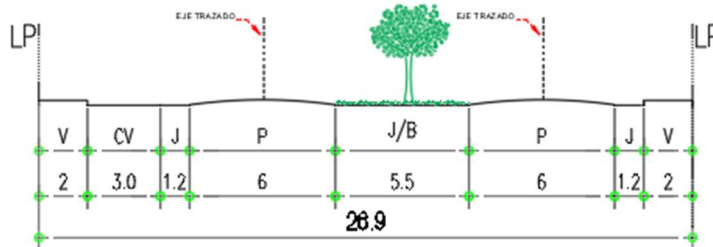


SECCIÓN A-A AVENIDA D



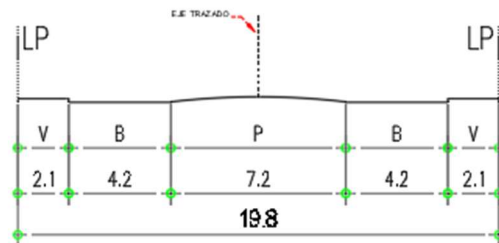
SECCIÓN B-B AVENIDA 1

SECCIONES VIALES SEGÚN PDU 2020 - 2030



CORTE C-C AV. GERÓNIMO DE CABRERA

SECCIONES VIALES SEGÚN H.U. EL HARAS V ETAPA



CORTE D-D AVENIDA PRINCIPAL - (IC 673)

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

3.8. COBERTURA ELÉCTRICA

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

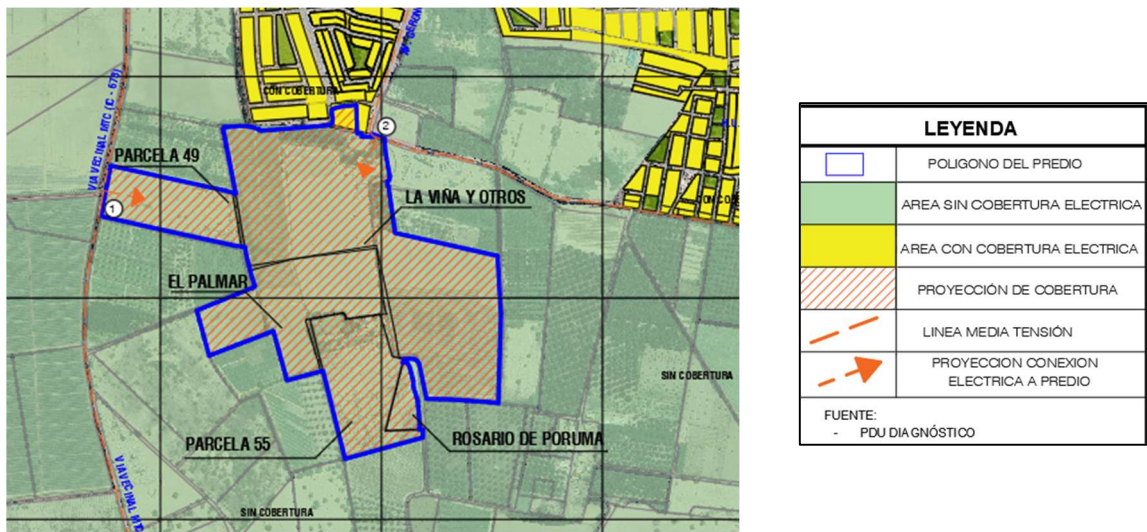


Imagen 25- Plano de Cobertura de Energía Eléctrica. ver plano PI-06



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

3.9. COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

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

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

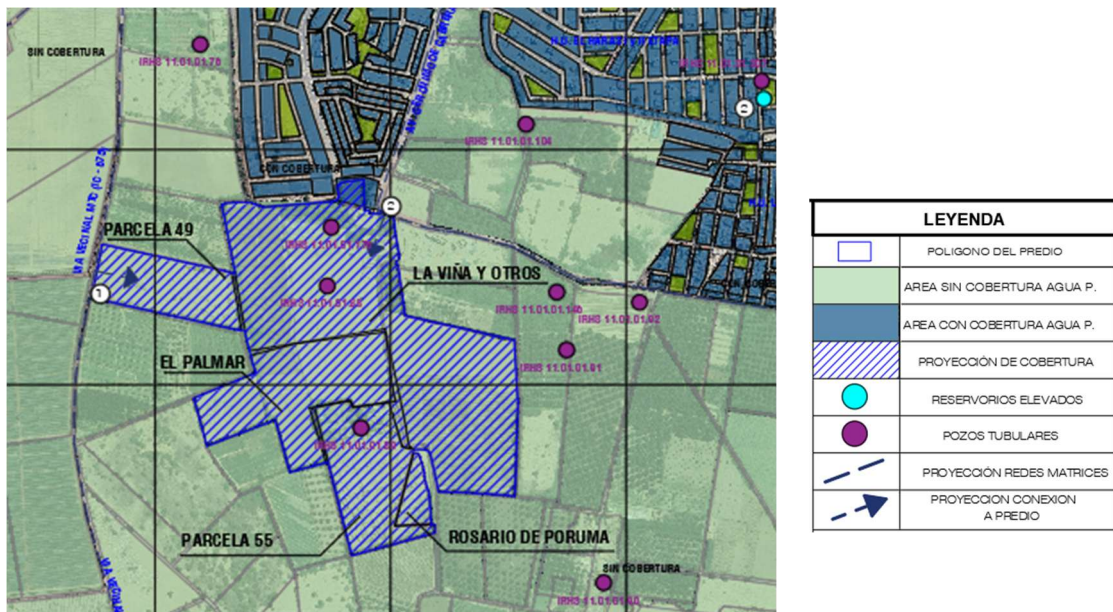


Imagen 27- Plano de Cobertura de Agua, ver plano PI-07.

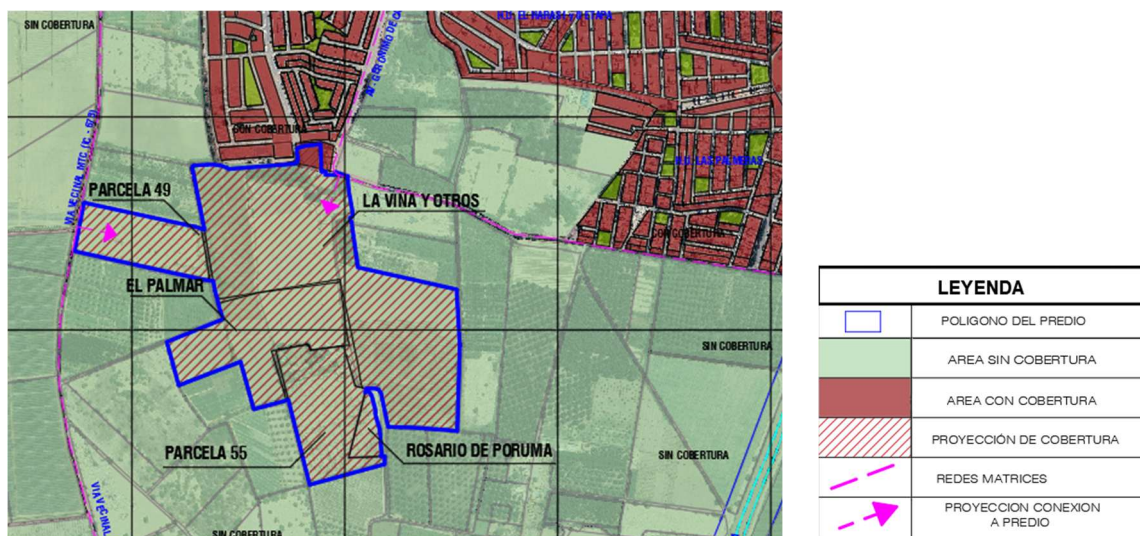


Imagen 28- Plano de Cobertura de desagüe, ver plano PI-08.



Imagen 29.- Infraestructura para dotación de servicios básicos.

3.10. SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Provincial de Ica, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de dichos servicios a 4 - 5 km del polígono aproximadamente en el Centro de la ciudad de Ica, así como las sedes administrativas. La dotación de estos servicios se hace viable por intermedio de la vía IC 673 y la Prolongación de la Av. Gerónimo de Cabrera las cuales conectan el predio con el sector central de la ciudad de Ica.



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

3.11. REFERENCIA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

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



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



Imagen 32.- Sector Arqueológico Tacaraca.

3.12. USO ACTUAL DEL PREDIO.

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



Imagen 33.- Vista desde Camino IC - 673



Imagen 34.- Vista desde Prolongación Gerónimo de Cabrera

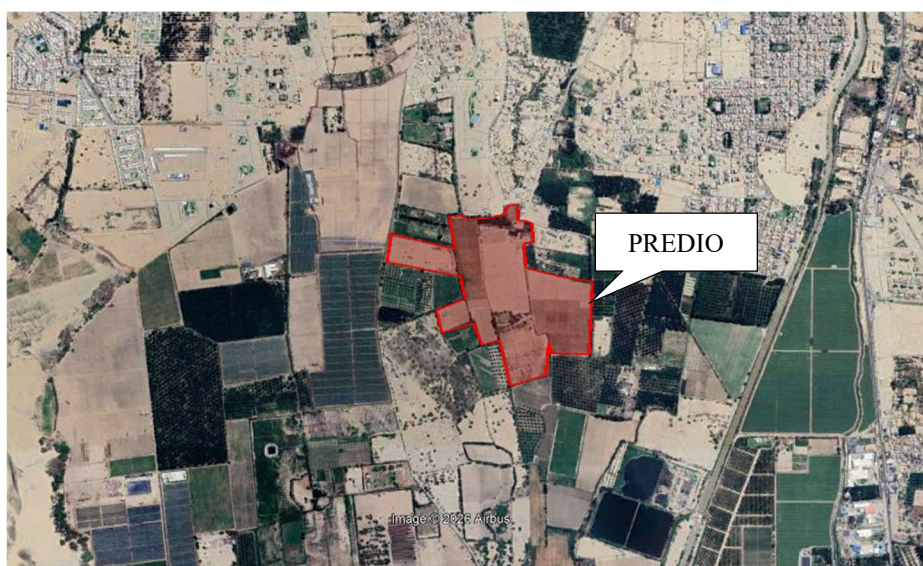


Imagen 35.- Imagen Satelital General.

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

4.1 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

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

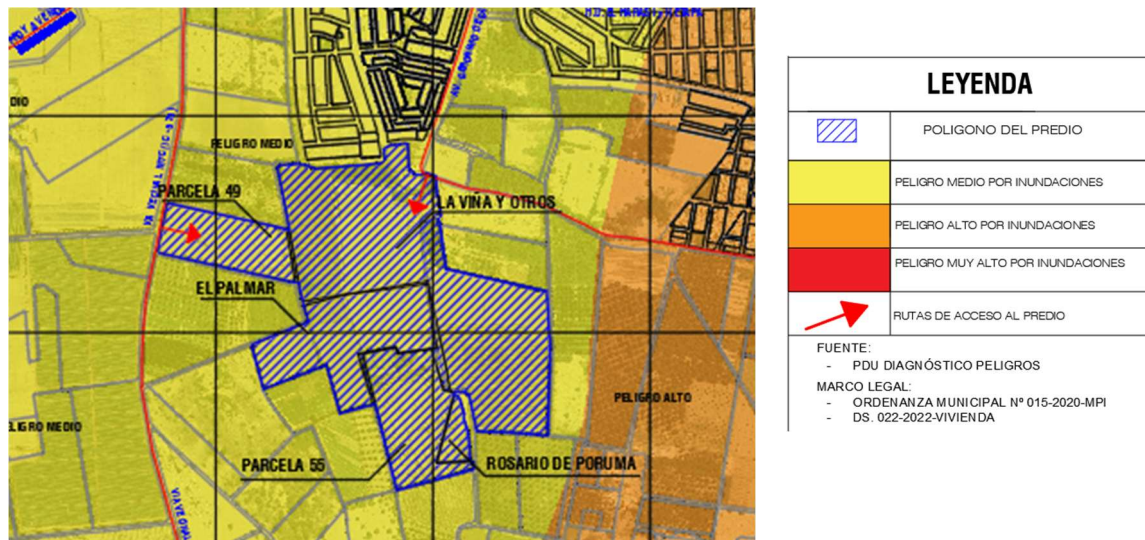


Imagen 36.- Peligro por Inundación.

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



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

4.2 . PELIGRO POR SISMOS

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

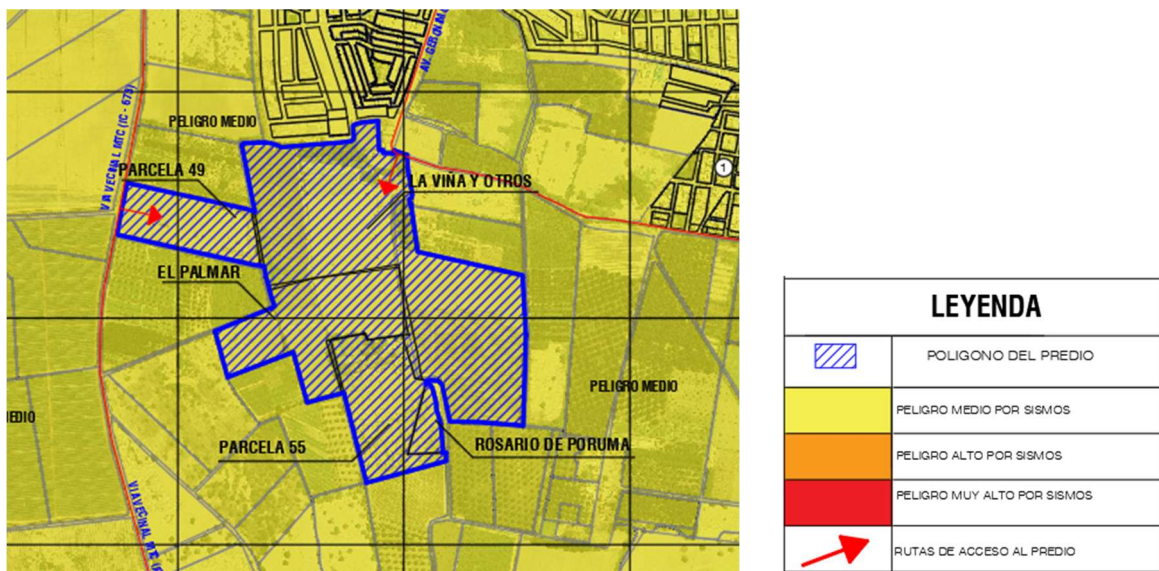


Imagen 38.- Peligro por sismos.

4.3 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

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

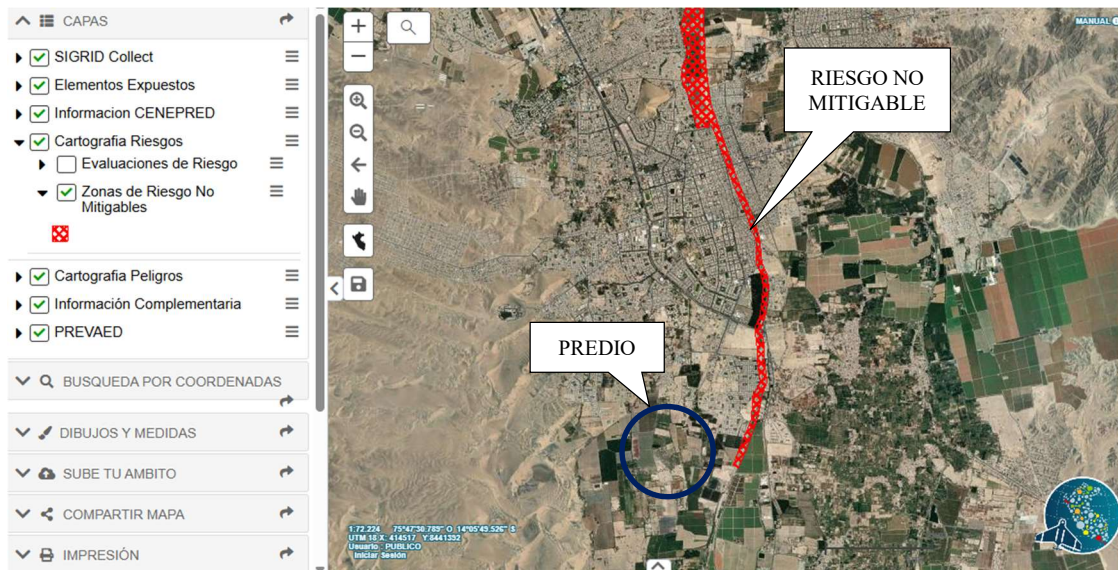


Imagen 39.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.



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

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

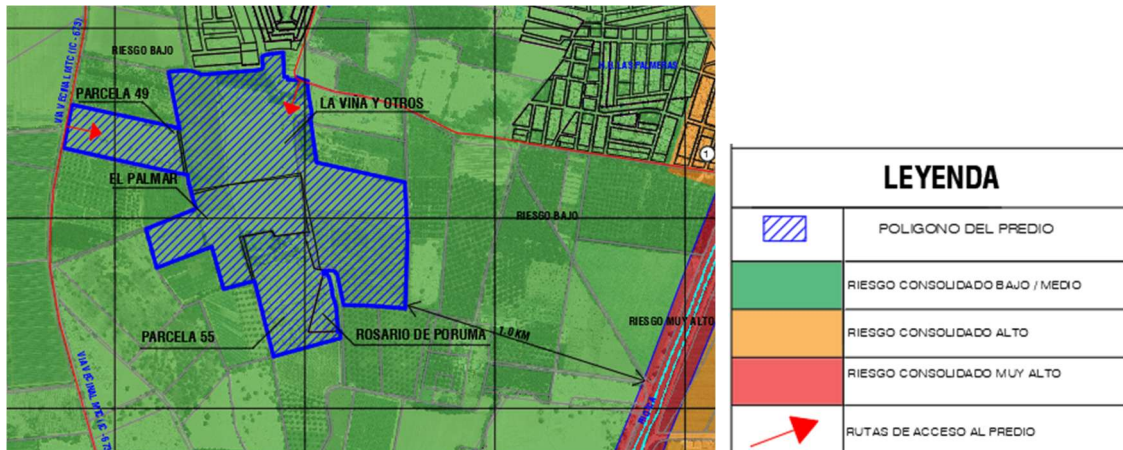


Imagen 41.- Mapa consolidado de Riesgos.

CAMBIO CLIMÁTICO

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



Imagen 42.- Eventos de inundaciones en áreas urbanas.

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



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

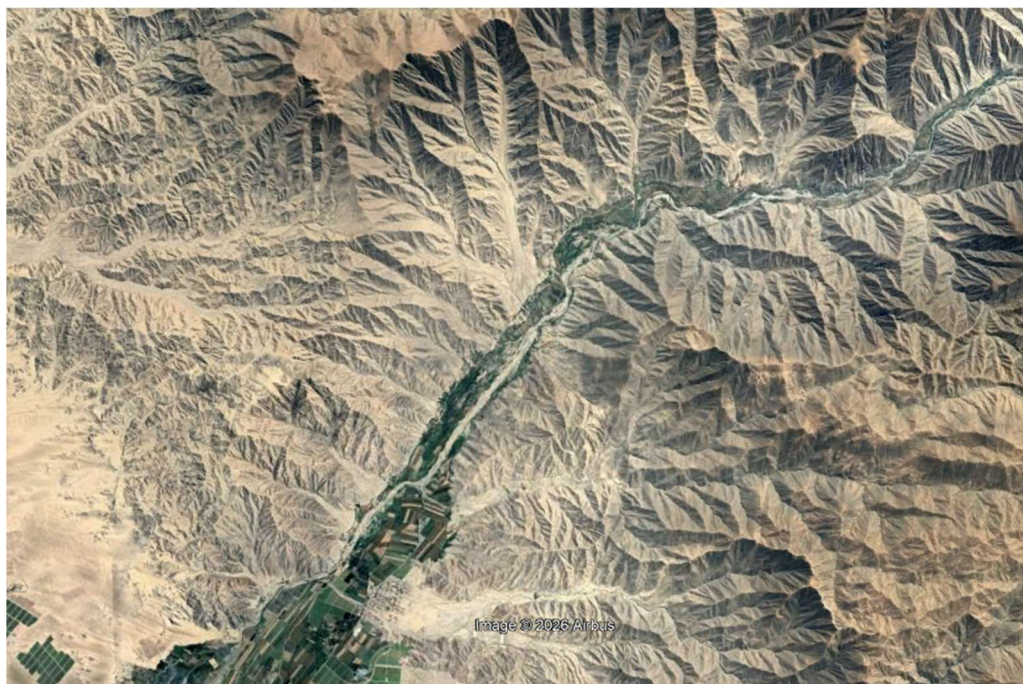


Imagen 45.- Cauce Medio del Rio Ica – Sector Los Molinos.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO.

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

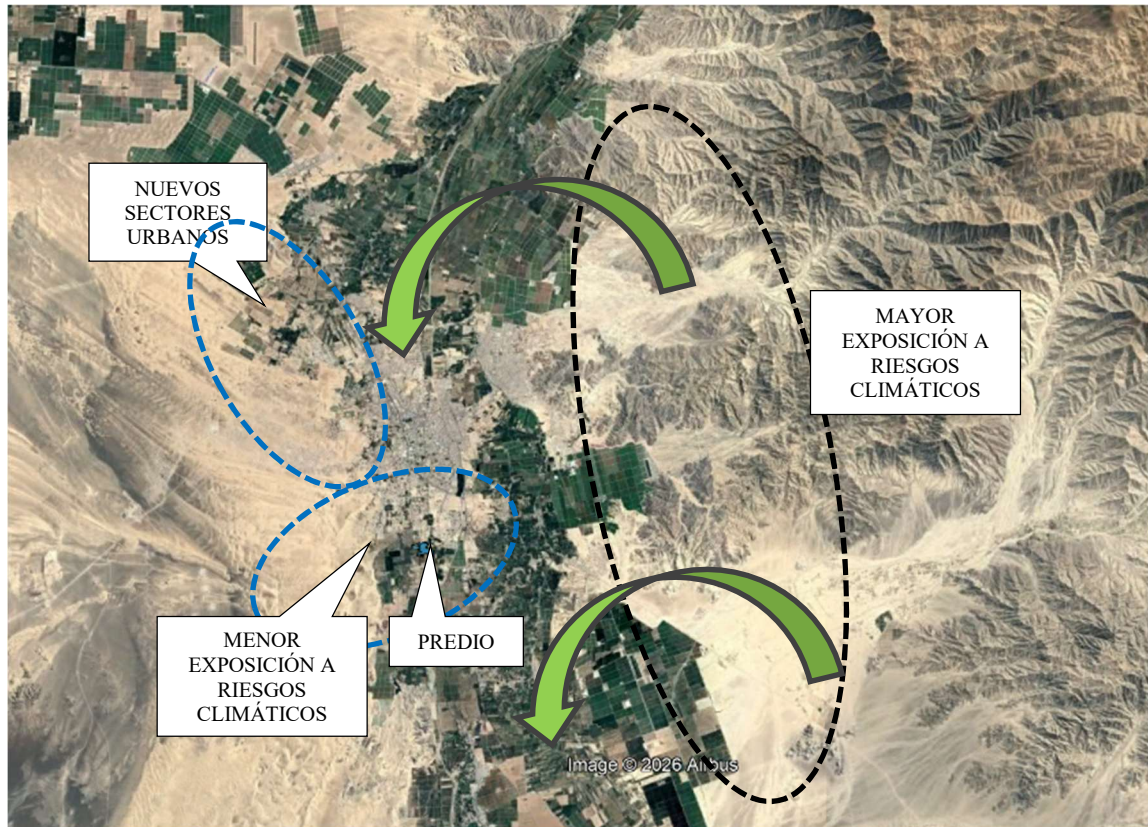


Imagen 46.- Medidas de mitigación cambio climático.



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

ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los

critérios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (2.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (34 Km).

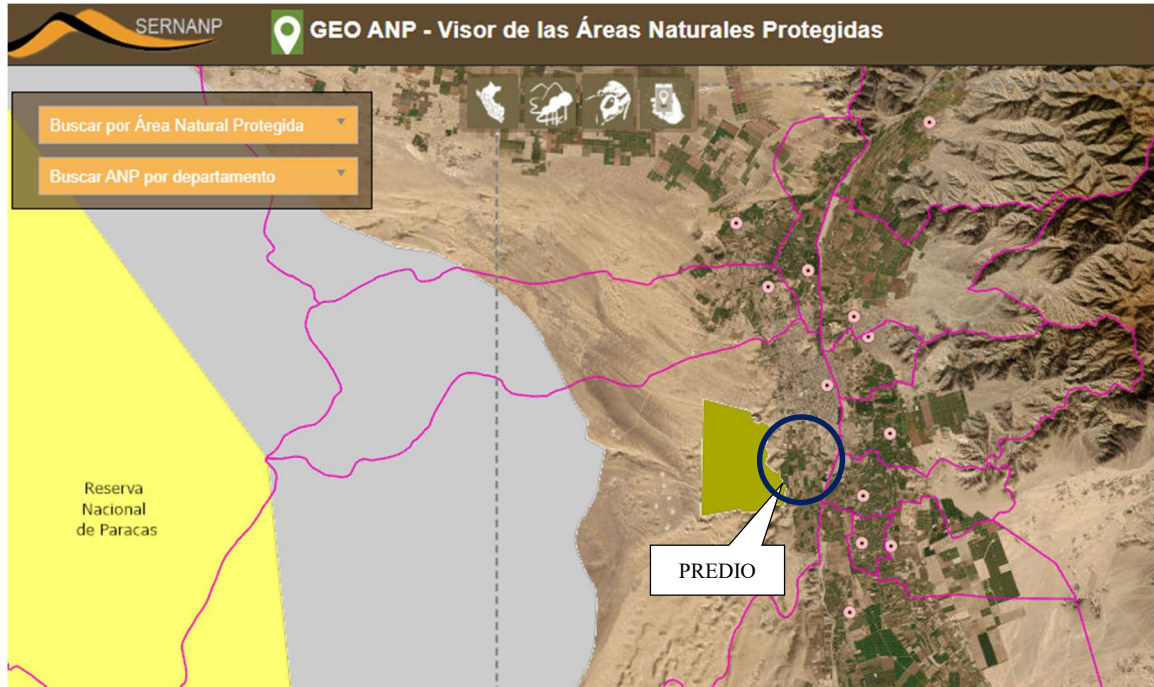


Imagen 48.- Geo visor ANP - SERNANP

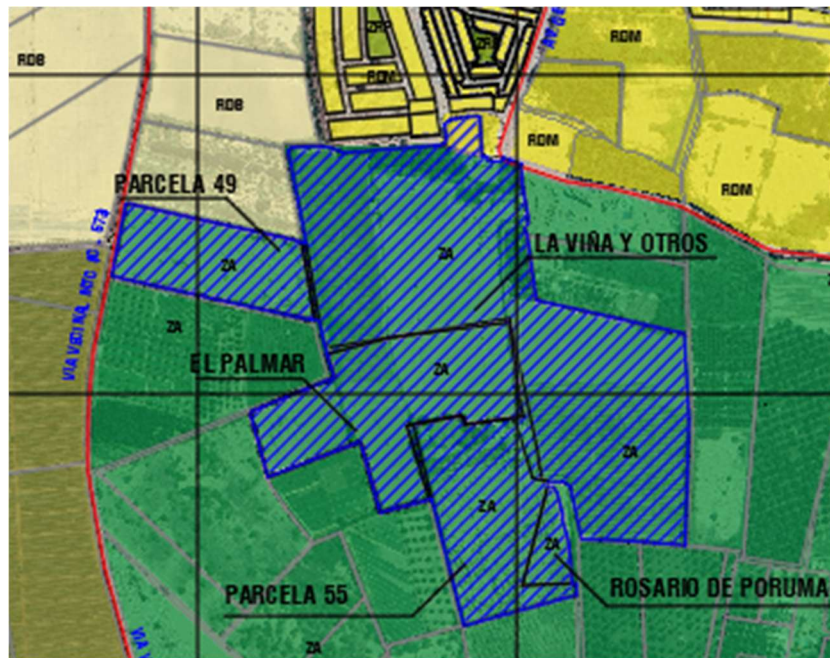


Imagen 49.- Área de Conservación Regional – Huacachina.

5. LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

SITUACIÓN ACTUAL

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



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

Imagen 50.- Plano de Zonificación Actual.

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

USOS ACTUALES DEL PREDIO:

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

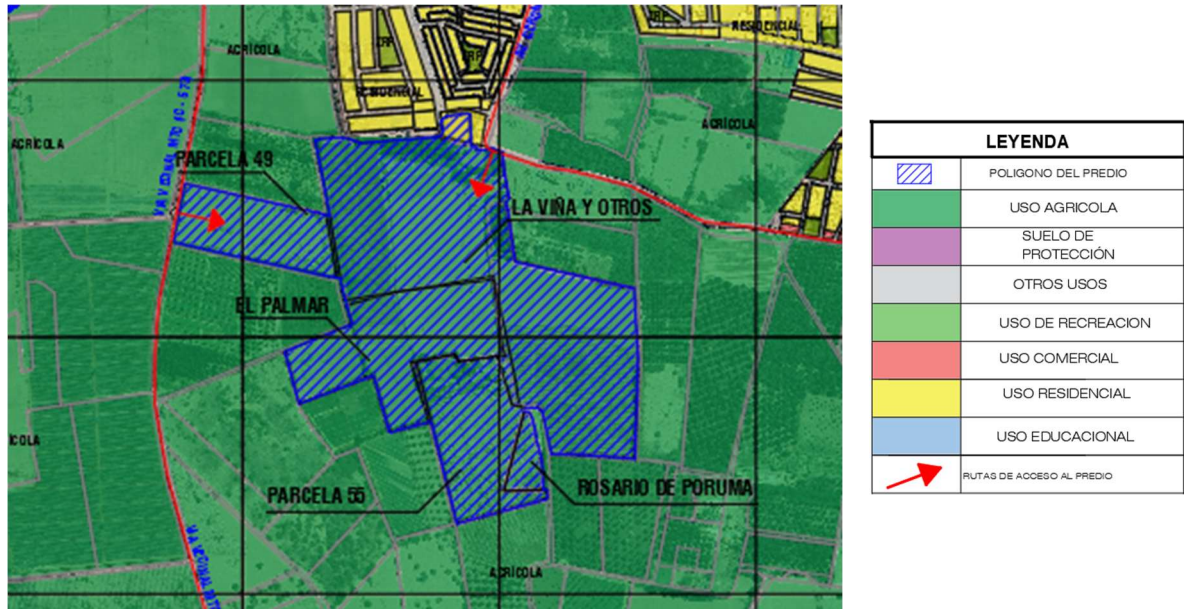


Imagen 51.- Uso Actual del predio.

PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ZONIFICACIÓN.

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

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
ZDM-S(R)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)	336,311.14m2 (a) 97.74 %
ZDM-C(C)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)	7,784.93m2 (a)(b) 2.26 %
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b)dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.		

Cuadro 6.- Cuadro de Zonificaciones Propuestas.

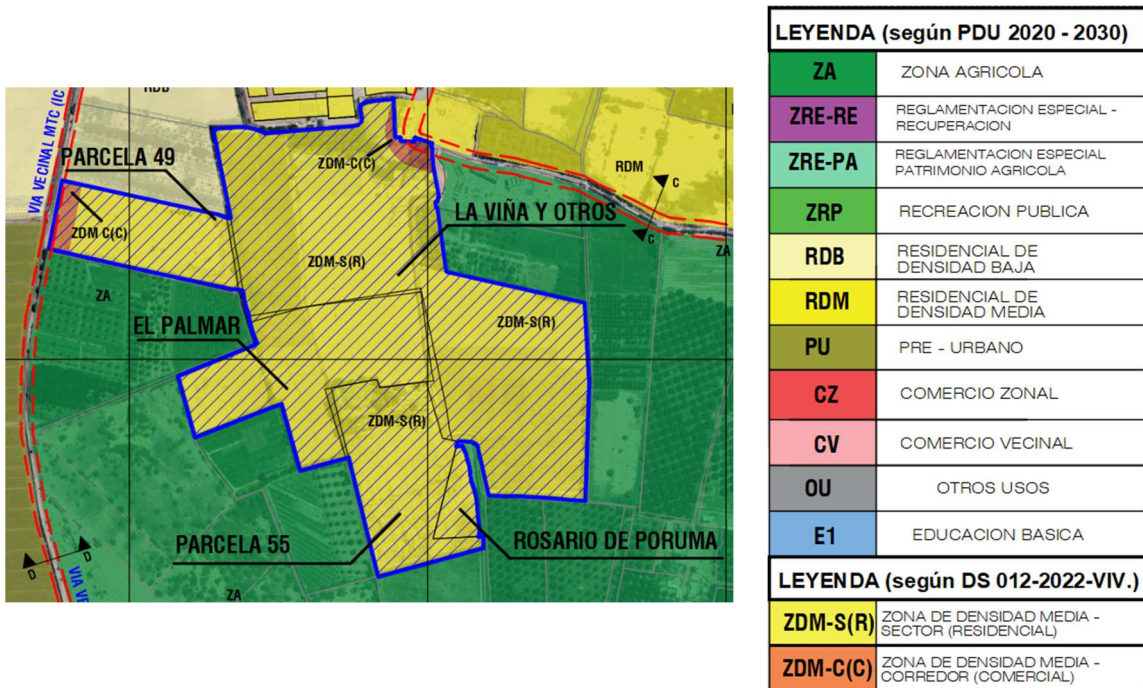


Imagen 52.- Zonificaciones del predio. Ver plano PI - 20

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

ZONA DE DENSIDAD MEDIA – SECTOR (RESIDENCIAL)

Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permiten, uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

Parámetros Propuestos:

CUADRO N°1							
PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.							
PARAMETROS NORMATIVOS							
ZDM - SECTOR (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)(*),(**),(***).							
ZONIFICACIÓN	USOS ^{es}	DENSIDAD NETA MAXIMA Hab/Has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m ²)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)	
ZDM (USO RESIDENCIAL) (*), (**), (***)	UNIFAMILIAR	580	90	6	3 + azotea	30%	
	MULTIFAMILIAR	FRENTE A CALLE	2100	120	8	5 + azotea	30%
		FRENTE A PARQ. O AVENIDA	3170	300	10	8 + azotea	35%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE A CALLE	3000	600	18	8 + azotea	40%
		FRENTE A PARQ. O AVENIDA	LIBRE			1.5 (a+r)	

(*) SE PUEDE DESARROLLAR HABILITACIÓN URBANA TIPO R3, R4 Y/O TIPO 5, CON USOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, MUTIFAMILIAR Y/O CONJUNTO RESIDENCIAL

(**) COMPATIBLE CON ZONIFICACIÓN COMERCIO ZONAL Y COMERCIO VECINAL, SEGÚN EL CUADRO DE ÍNDICE DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL PDU ICA 2020 - 2030.

(***) SE PODRÁN DESARROLLAR HABILITACIONES PARA USO DE VIVIENDA TIPO CLUB, TEMPORAL O VACACIONAL (CONDOMINIO) EN EL MARCO DEL ART. 23 AL 31 NORMA TH 010 DEL RNE.

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

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

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

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

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

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

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

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

Cuadro 9.- Parámetros urbanísticos, ZDM.

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
ZDM-S(R)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)	336,311.14m ² (a) 97.74 %
ZDM-C(C)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)	7,784.93m ² (a)(b) 2.26 %
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica (b)dimensión de área comercial dependerá de diseño de lotes con frente a vía (corredor) en proceso de habilitación urbana.		

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

Sobre el área total del predio 34.4087 Has x 560 Hab/ha = 19,269 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 19,269 habitantes.

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

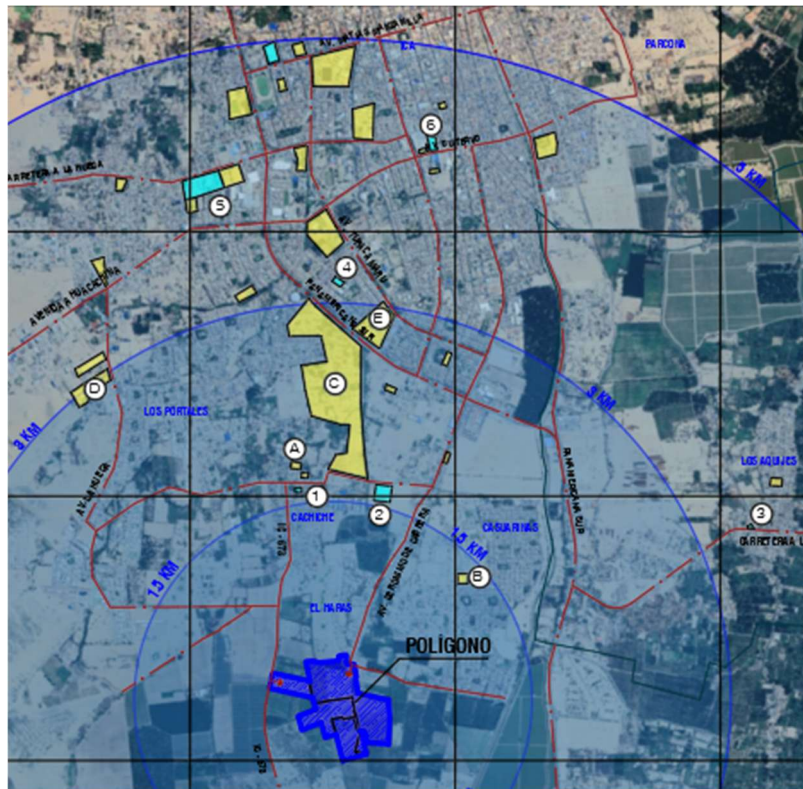
EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

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

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

PLANEAMIENTO INTEGRAL, PARCELA N° 55, PARCELA N° 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA, ICA, ICA, ICA.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	SALUD
	EDUCACIÓN

UBICACION		DISTANCIA
(A)	I.E. 22291 MARIA BOZA	1.3 KM
(B)	I.E. SAN IGNACIO SCHOOL	0.9 KM
(C)	UNIVERSIDAD SLGI.	2.8 KM
(D)	I.E. DE LA CRUZ	3.1 KM
(E)	I.E. TORIBIO POLO	2.9 KM
(1)	C.S. CACHICHE	1.1 KM
(2)	MODULO ATENCION RAPIDA - CACHICHE	1.1 KM
(3)	P.S. EL ARENAL	3.3 KM
(4)	C.S. LA PALMA	3.2 KM
(5)	HOSPITAL REGIONAL	4.2 KM
(6)	HOSPITAL SOCORRO	5.0 KM

Imagen 53.- Ámbito de Intervención equipamientos existentes educación.

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

Cuadro 11.- Cuadro de equipamiento requerido.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO – INSTITUCION: MINISTERIO DE EDUCACION						
Tipo	Edades	Características	Área	Terreno	Área de influencia	Ancho min Terreno
1. EDUCACION BASICA REGULAR						
a. Atención escolarizada (Ministerio de Educación. Reglamento de la educación básica Regular. Perú – Lima, 2005):						
Cuna	90 días a 3 años	Educación, salud, nutrición y psicología.	2 m2 por niño	800 m2	500 m	20 m
Jardín	3 a 6 años	Técnico pedagógico complementado con salud, alimentación, desarrollo bio-sicomotor y socio – emocional.	3 m2 por niño			
Cuna Jardín	90 días a 6 años	Atienden a los 2 anteriores mediante 1 sola administración.				
b. Atención No Escolarizada (Ministerio de Educación. Directiva N° 207 – DINEIP / 2005)						
Programas Infantiles Comunitarios	Menores a 6 años	Ludotecas Infantiles, con ambientes cubiertos o no y juegos activos y pasivos.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60m2)	1,000 m2	1,500 m	20 m
Programas de Educación Integral	Menores a 3 años	Programa Integral de Atención Temprana con Base en la Familia (PIETBAF), Programa Integral de Educación Temprana (PET o Wawa Pukiliana), Salas de	62 m2			

		Estimulación Temprana (SET).				
Programas de Educación Inicial	3 a 6 años	Programa No Escolarizados de Educación Inicial (PRONOEI) para zonas periurbanas y rurales.	120 m2			
II. NIVEL DE EDUCACION PRIMARIA						
CICLO III	Grado 1° y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva min. 44x22 metros.	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,000 a 6,000 m2 (de tener 2 o 3 pisos puede ser menor)	30 min, de transporte	40m.
CICLO IV	Grado 3° y 4°					
CICLO V	Grado 5° y 6°					
III. NIVEL DE EDUCACION SECUNDARIA						
CICLO VI	Grado 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar hasta 1,050 (30 grupos de 35 alumnos).	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,500 a 10,000 m2 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	45 min de transporte	60m.
CICLO VII	Grado 3°, 4° y 5°	Temporalmente, podrían tener hasta 1,200 alumnos (30 grupos de 40).				

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
I.E. N°22291 – MARIA BOZA	Institución Educativa	1.30 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SAN IGNACIO SCHOOL.	Institución Educativa	0.90 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. TORIBIO POLO	Institución Educativa	2.90 Km	30 Minutos en transporte y/o 10.00 a 12.50 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Institución Educativa	2.80 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DEL PERÚ	Institución Educativa	4.6 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 13.- Cuadro de cobertura equipamiento de educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.9 a 5 km del predio, incluyendo todos los niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario.

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

(*) Datos obtenidos del sistema de Estándares de Urbanismo

RADIOS de INFLUENCIA EDUCACION		
	UNIVERSIDAD	= NO APLICA
	INSTITUCION TECNICA	= 22.50 Km
	INSTITUCION EDUCATIVA	= 11.25 Km

Imagen 54.- Parámetros para determinar influencia Equipamiento Educación.

EQUIPAMIENTO SALUD

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



Imagen 55.- Hospital Regional Ica.

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

Elaboración: Equipo Técnico Consultor – Febrero 2011.

Cuadro 14.- Esquema de Equipamiento Requerido.

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

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. Cachiche	1° nivel de complejidad I-2	1.1 Km	30 Minutos en transporte y/o entre 10.00 a 15 Km de Distancia	Si Cumple
Módulo de Atención Temporal - MINSA	1° nivel de complejidad I-3	1.1 Km	45 Minutos en transporte y/o 20 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. La Palma	1° nivel de complejidad I-3	3.2 Km	45 Minutos en transporte y/o 20 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	4.2 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	5.0 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 16.- Cuadro de Cobertura de Equipamientos

Los equipamientos de salud en el distrito de Ica, en torno al área del proyecto se emplazan en un rango de 1.1 Km a 5.0 Km, mientras que los hospitales ubicados en la ciudad de Ica se encuentran a una distancia promedio de 5 km. De acuerdo con el análisis realizado entre las distancias existentes y los parámetros de influencia, se determina que el establecimiento de salud C.S. Cachihe (MINSA), Módulo de Atención Temporal (MINSA) y C.S. La Palma (MINSA) si poseen cobertura primaria sobre el área materia de intervención, adicionalmente los hospitales principales de la ciudad, Hospital Regional (MINSA), Hospital Augusto Fernández (ESSALUD), también poseen influencia directa sobre el polígono de la propuesta, por ser establecimientos de salud del nivel III y IV.



Imagen 56.- Módulo de Atención Temporal MINSA.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

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

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

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



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

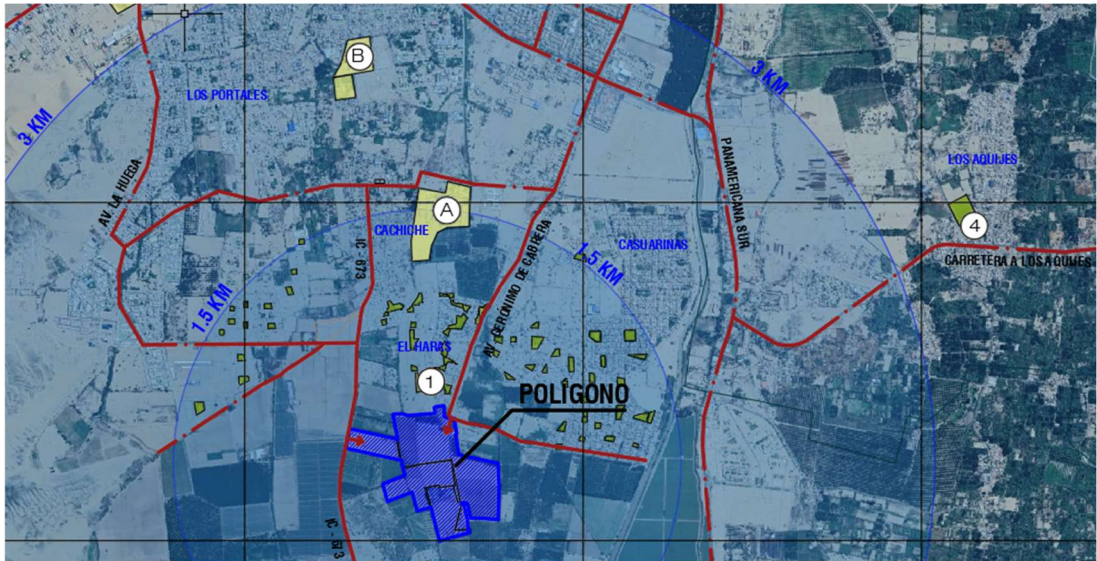


Imagen 58.- Plano de equipamientos otros usos y recreación.

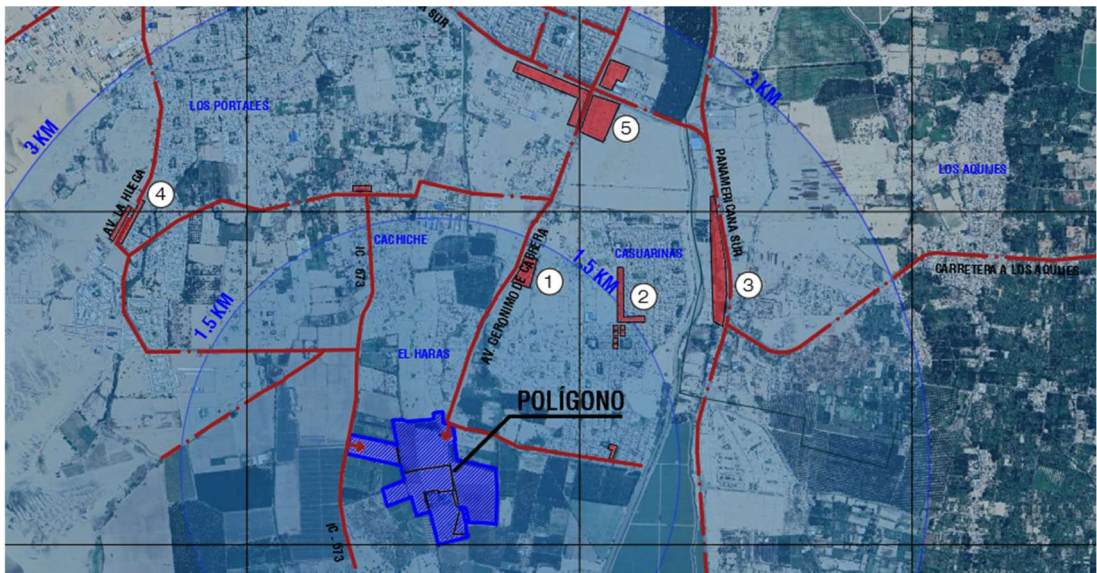


Imagen 59.- Plano de equipamientos de comercio.



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

PROPUESTA

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

- Bajo los criterios de determinación de la zonificación se proyecta un área de 34.4087 Has Has, destinadas a un uso residencial específicamente de densidad media, con fines de desarrollo de viviendas en el marco de procesos de habilitación urbana tipo 4, de segunda vivienda o vacacional y con fines de vivienda social.
- Bajo el criterio de cálculo sobre la proyección de las áreas de aportes reglamentarios y en el marco de dotar al predio de la proyección de áreas para equipamientos urbanos, se han determinado zonificaciones de tipo recreacional, de educación, y otros fines, complementarias a las existentes que brindan servicio actualmente al sector, tal y como se indica en el siguiente cuadro proyectado:

CUADRO N°1					
CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS					
AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
				13.00%	44,731.35
344,087.31	- RECREACION PUBLICA	8.00%	27,526.98	8.00%	27,526.98
	- EDUCACION	2.00%	10,322.62	2.00%	10,322.62
	- OTROS FINES	3.00%	6,881.75	3.00%	6,881.75

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

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

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

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

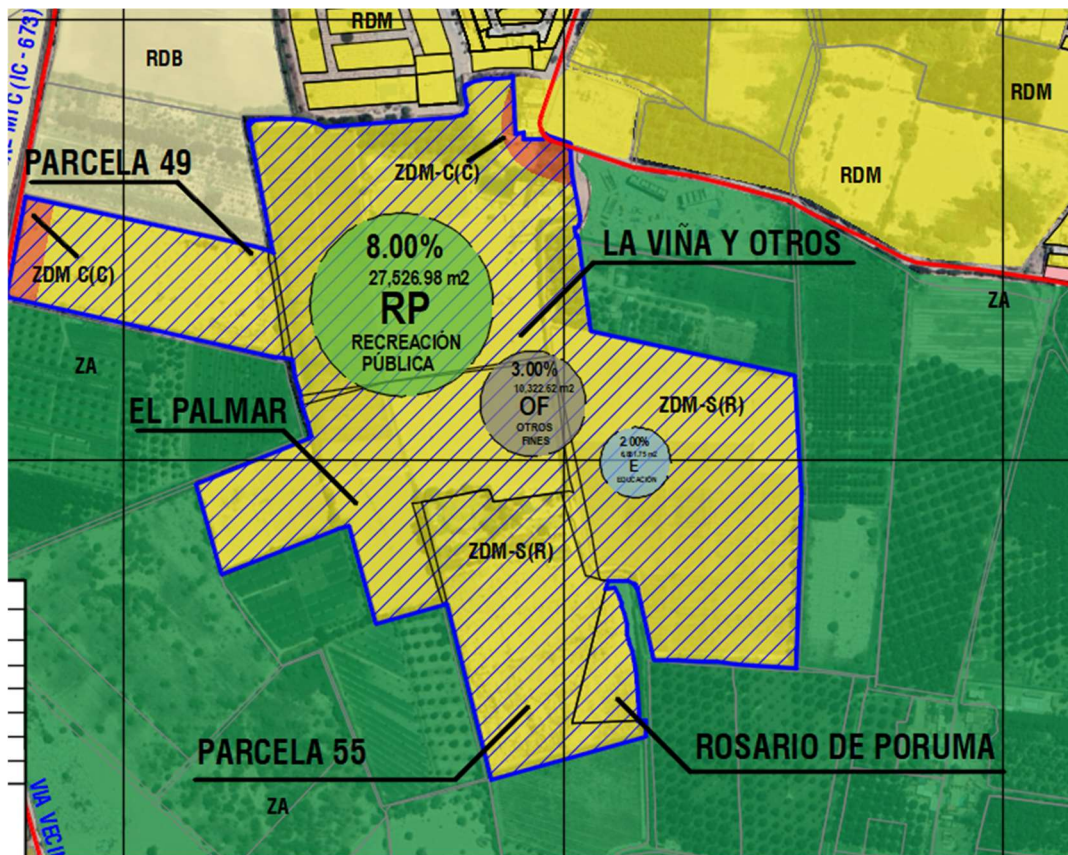


Imagen 61.- Plano de Proyección de Aportes

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

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

SITUACIÓN ACTUAL

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

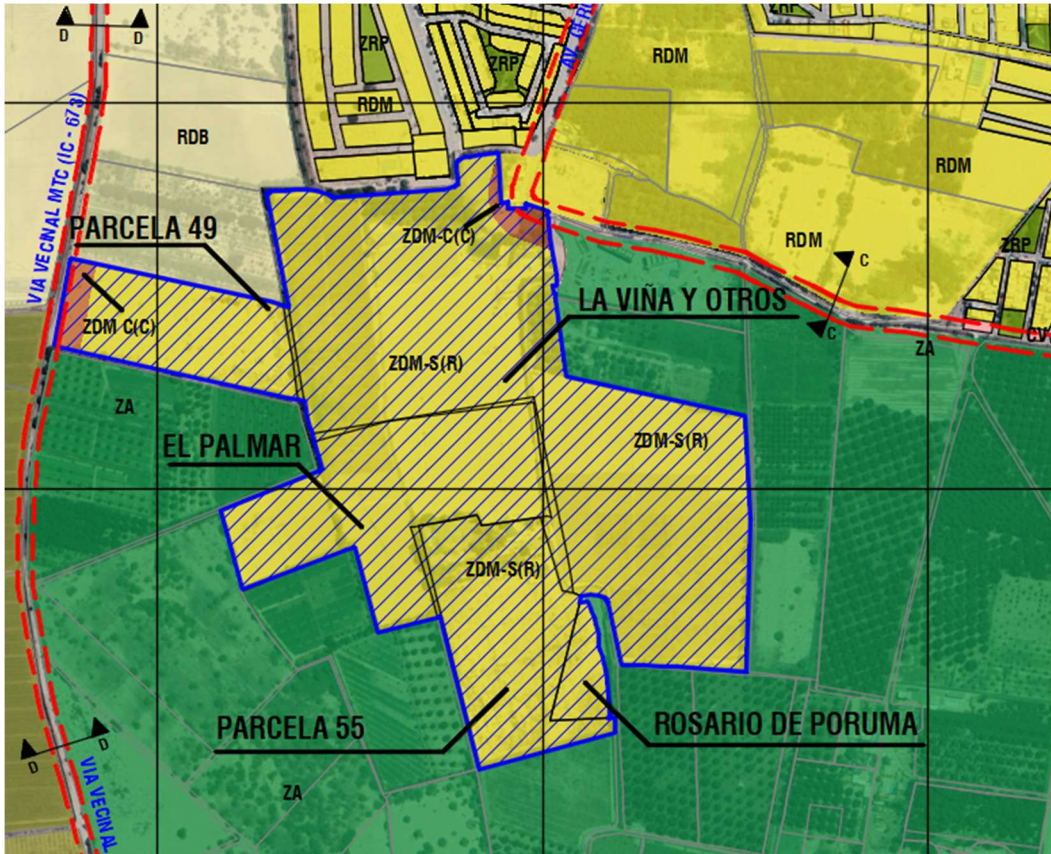


Imagen 62.- Plano de sistema Vial Primario.

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



Imagen 63.-Vía Vecinal IC 673.

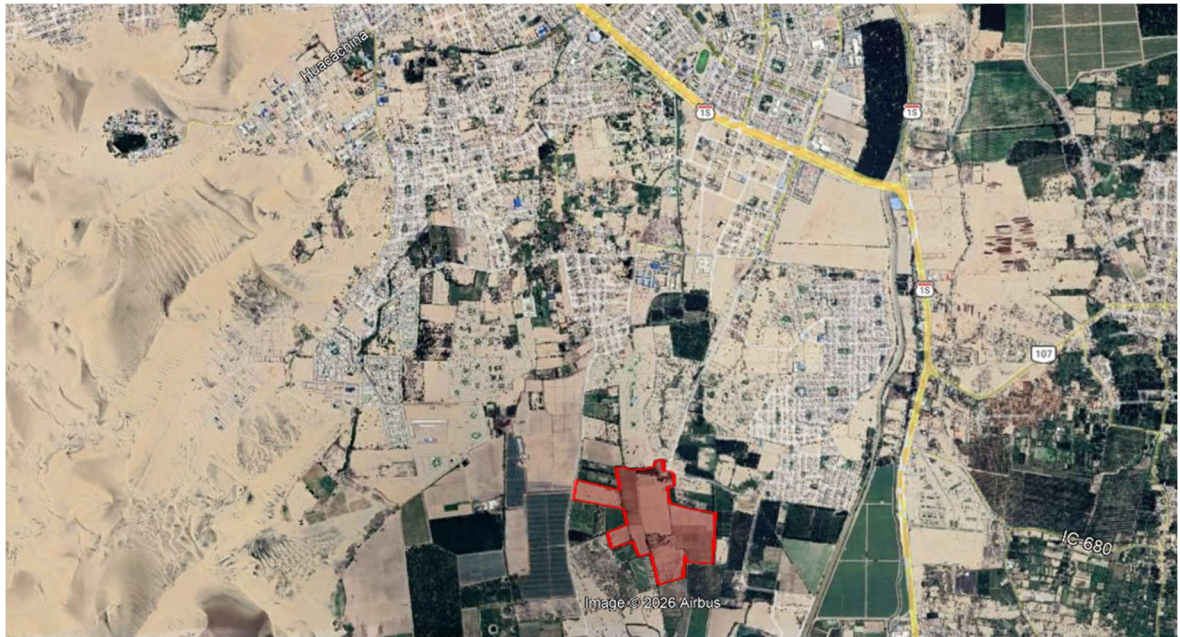
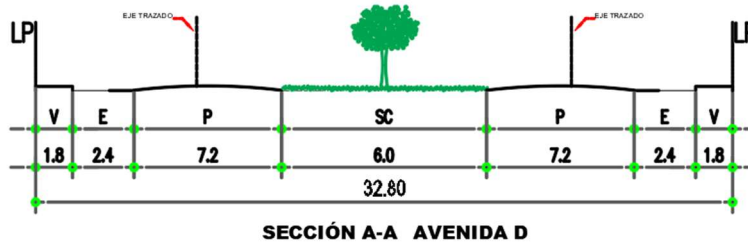


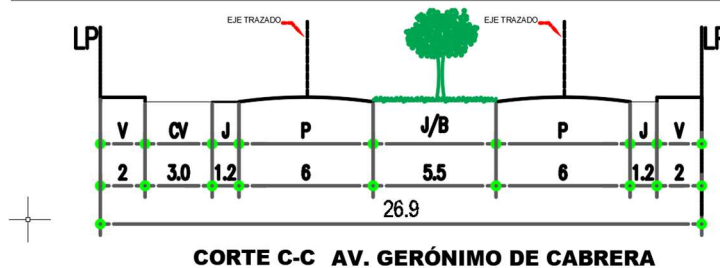
Imagen 64.-Plano de Sistema Vial Existente.

SECCIONES VIALES PROPUESTAS

SECCIONES VIALES SEGÚN ORDENANZA MUNICIPAL N° 041 - 2022 - MPI



SECCIONES VIALES SEGÚN PDU 2020 - 2030



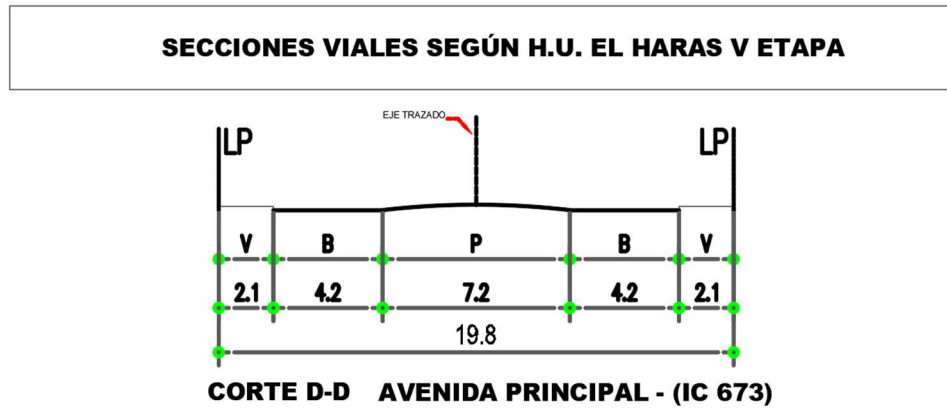


Imagen 65.-Plano Secciones de vía.

TRANSPORTE

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



Imagen 66.-Transporte Público Urbano.

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

PROPUESTA VIAL.

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

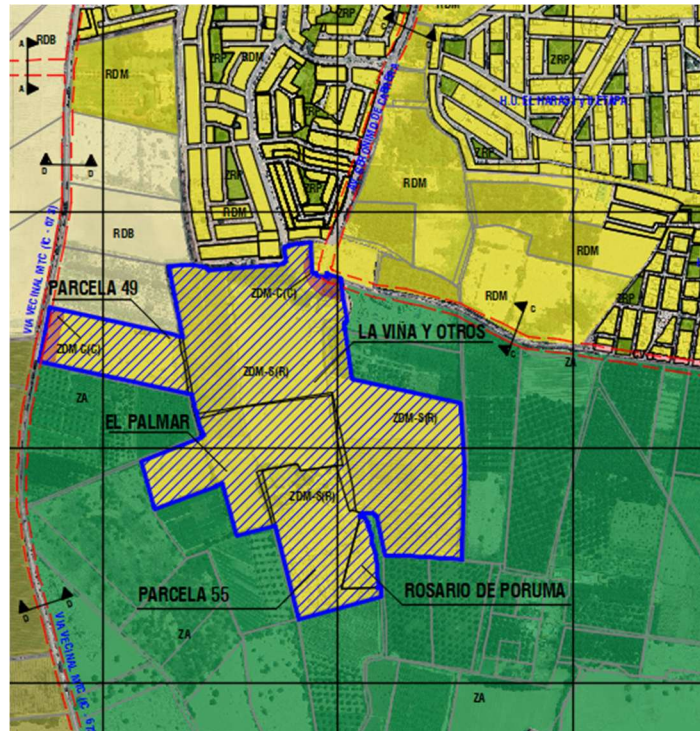


Imagen 67.-propuesta de integración vial.

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

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

IMPLEMENTACIÓN.

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

Fortalecimiento de los órganos de línea de las municipalidades, que tienen competencia sobre los procesos de desarrollo urbano, además también quienes tengan competencia sobre los

procesos de acondicionamiento territorial, habilitación urbana y edificaciones a desarrollar en el área materia de la intervención, a fin de que cuenten con las capacidades necesarias para el cumplimiento de sus actividades de forma eficiente.

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

SEGUIMIENTO.

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

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

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

EVALUACIÓN.

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

- Conocer si el proyecto tuvo un efecto en su entorno en términos de factores económicos, técnicos, socioculturales, institucionales y medioambientales.

- Determinar si hubo cambios, la magnitud que tuvieron, a qué segmentos de la población objetivo afectaron, en qué medida y qué contribución realizaron los distintos componentes del proyecto al logro de sus objetivos.
- Cambios en el bienestar de los individuos, que pueden ser atribuidos a un programa o una política específica.
- La relación de causalidad, y magnitud, que permita conocer los cambios que se producen tras un programa o política específica a nivel social, de la empresa o en los participantes de estas.

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

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de Planeamiento Integral, que se propone en los predios denominados: PREDIO PARCELA N° 55, PARCELA N° 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA, ubicados en el distrito, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la provincia de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

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

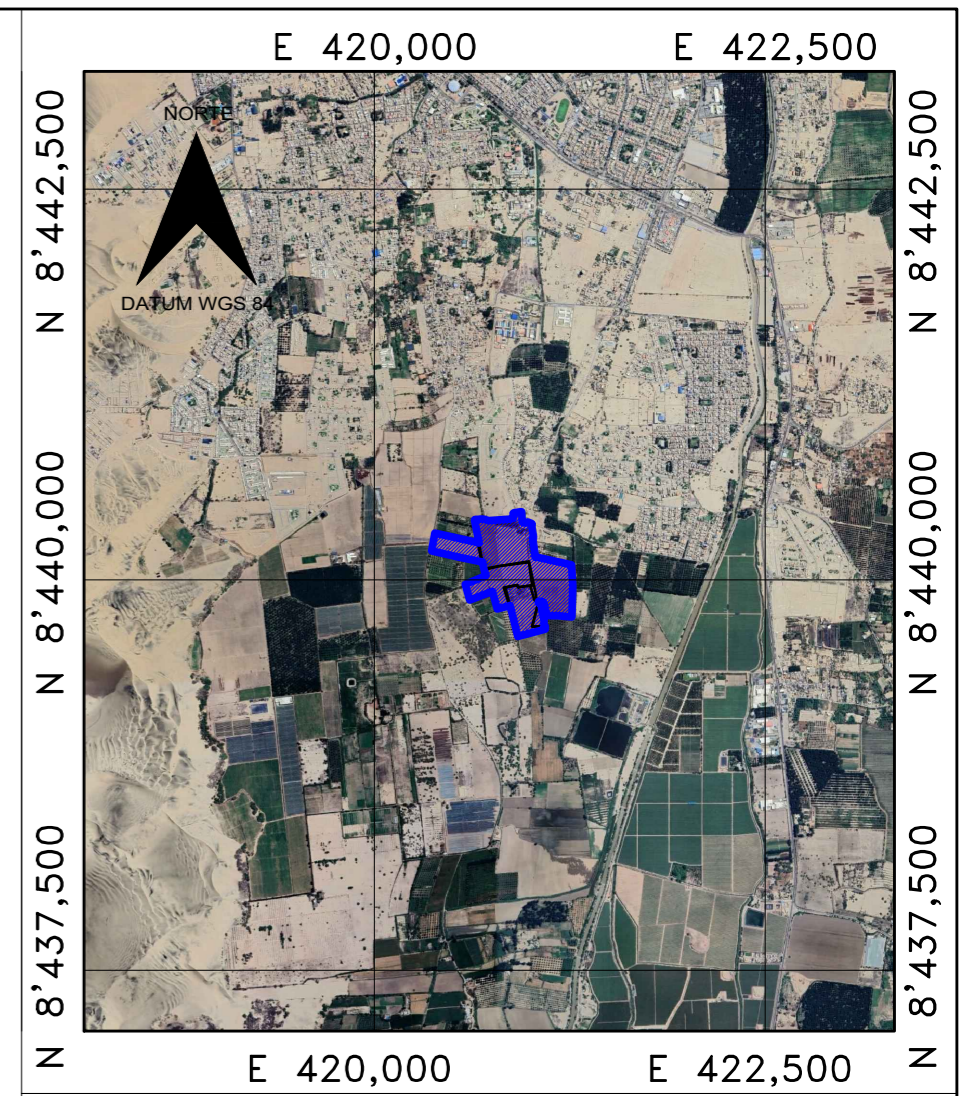
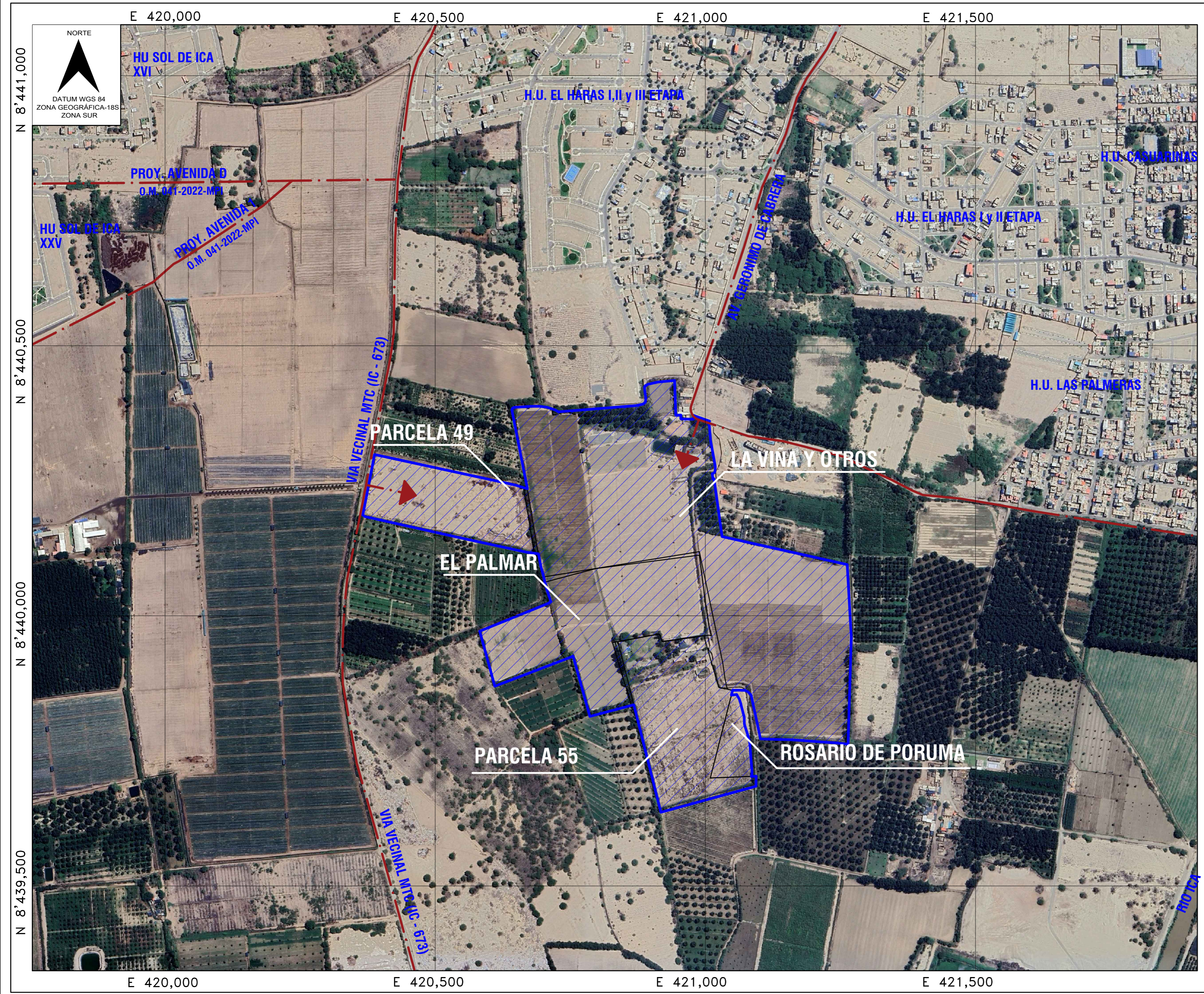
La propuesta dinamizará las actividades urbanas no solo en la ciudad de Ica sino también en la provincia de Ica, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con menor exposición de riesgo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

10. RELACION DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización

- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- PI-01 Zonificación Actual
- PI-02 Usos de Suelo
- PI-03 Densidad Urbana
- PI-04 Área Urbanizable
- PI-05 Altura de Edificaciones
- PI-06 Cobertura Eléctrica
- PI-07 Cobertura Agua
- PI-08 Cobertura desagüe
- PI-09 Peligro por sismo
- PI-10 Peligro por Inundación
- PI-11 Sectores Críticos de Riesgo
- PI-12 Servicios Públicos
- PI-13 Imagen Satelital
- PI-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- PI-15 Vías, Transporte y Circulación.
- PI-16 Equipamiento Educación y Salud.
- PI-17 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- PI-18 Equipamiento Comercio.
- PI – 19 Visión y Modelo de Desarrollo.
- PI – 20 Planeamiento Integral
- PI – 21 Zonificación Propuesta
- PI – 22 Equipamientos Propuestos
- PI – 23 Propuesta Vial

abril del 2026.



PLANO LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/50,000

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12886.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995.12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.	
LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	RED VIAL	

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

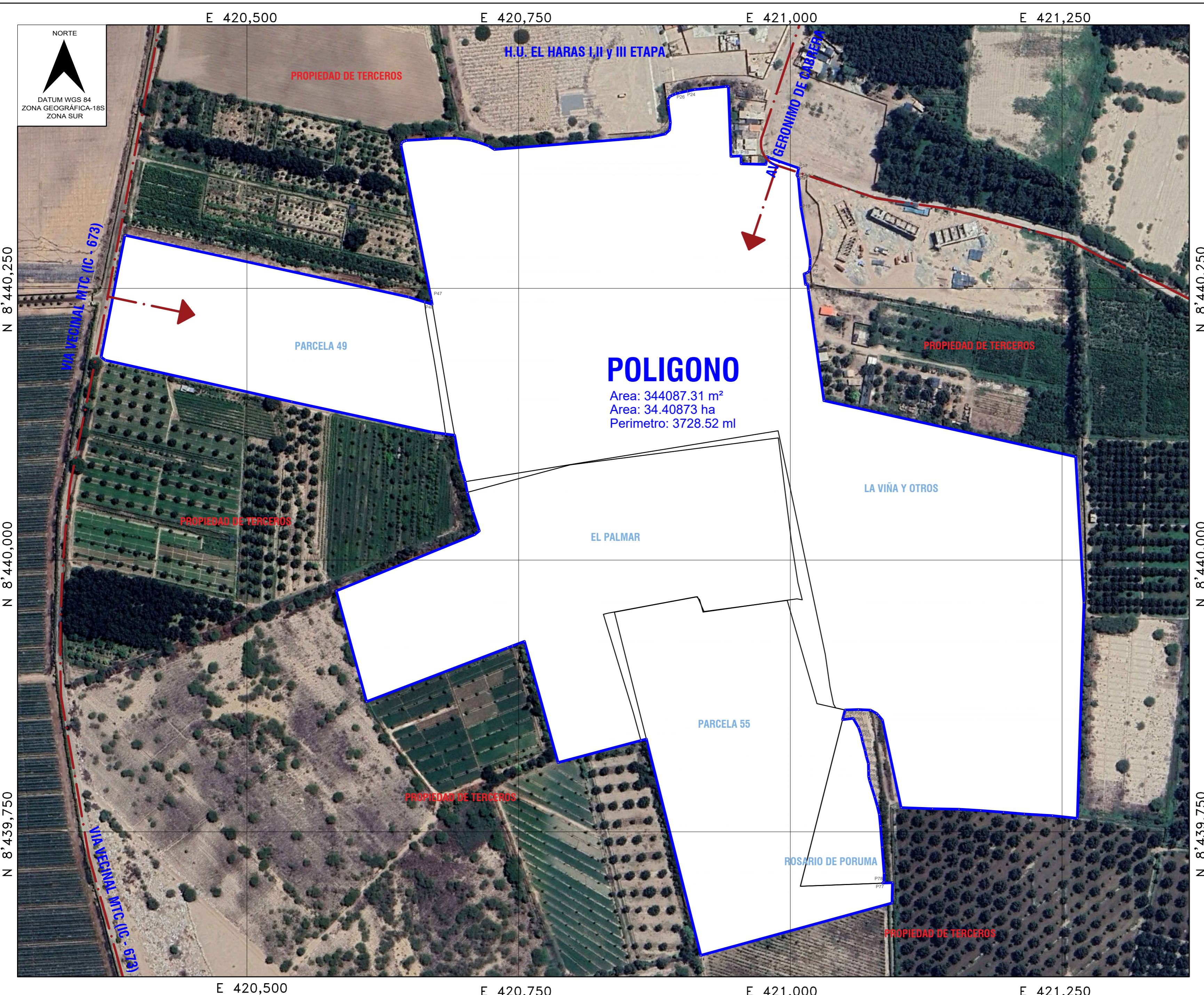
UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA

UL 01

DATUM WGS 84 PLANO UBICACIÓN
ESCALA 1/5,000



POLIGONO
 Area: 344087.31 m²
 Area: 34.40873 ha
 Perimetro: 3728.52 ml

DATUM WGS 84 ZONA GEOGRÁFICA-18S ZONA SUR

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	102.48	249°25'25"	421030.9215	8440148.7148
P2	P2-P3	5.77	179°58'50"	421016.6724	8440248.2026
P3	P3-P4	1.91	87°13'46"	421015.8699	8440253.9116
P4	P4-P5	9.74	272°48'27"	421013.9927	8440253.5543
P5	P5-P6	3.17	256°58'41"	421012.6360	8440263.1976
P6	P6-P7	2.55	158°17'26"	421015.5960	8440264.3376
P7	P7-P8	4.82	141°29'31"	421017.4690	8440266.0676
P8	P8-P9	6.50	172°29'45"	421018.1900	8440270.9276
P9	P9-P10	48.28	168°41'52"	421018.2900	8440277.3276
P10	P10-P11	27.06	185°29'21"	421009.6400	8440324.8276
P11	P11-P12	2.86	156°56'21"	420999.8460	8440369.9176
P12	P12-P13	6.58	229°22'24"	421006.0460	8440364.1376
P13	P13-P14	28.43	94°57'59"	421007.6769	8440360.5084
P14	P14-P15	2.72	167°46'33"	420999.8460	8440369.9176
P15	P15-P16	7.18	69°21'30"	420999.8460	8440369.9176
P16	P16-P17	22.88	264°38'42"	420977.5955	8440364.0234
P17	P17-P18	7.20	267°48'37"	420954.7200	8440364.5276
P18	P18-P19	9.32	86°51'55"	420954.6035	8440371.7292
P19	P19-P20	64.42	269°59'00"	420945.2911	8440371.3036
P20	P20-P21	2.70	87°24'22"	420942.9732	8440435.7754
P21	P21-P22	15.86	178°59'46"	420940.2907	8440435.5561
P22	P22-P23	12.42	180°24'23"	420944.4842	8440433.8946
P23	P23-P24	7.90	173°33'59"	420912.1218	8440432.8541
P24	P24-P25	7.14	178°32'27"	420905.2647	8440431.4336
P25	P25-P26	4.16	180°01'11"	420898.3171	8440429.8088
P26	P26-P27	2.93	162°53'56"	420894.2624	8440428.8656
P27	P27-P28	2.65	179°59'00"	420891.6109	8440427.6093
P28	P28-P29	3.25	151°12'19"	420889.2110	8440426.4767
P29	P29-P30	5.70	139°41'41"	420887.3009	8440423.8420
P30	P30-P31	15.70	177°15'46"	420882.7412	8440418.0719
P31	P31-P32	6.94	193°48'6"	420889.6825	8440402.4876
P32	P32-P33	5.36	220°39'25"	420888.8770	8440395.5961
P33	P33-P34	13.86	210°28'11"	420884.9339	8440391.9607
P34	P34-P35	144.17	187°29'56"	420871.6111	8440389.1107
P35	P35-P36	6.34	216°02'28"	420727.8564	8440377.6908
P36	P36-P37	10.04	167°13'39"	420722.4487	8440381.0000
P37	P37-P38	6.89	178°20'57"	420716.2627	8440384.2162
P38	P38-P39	13.29	170°29'27"	420708.3623	8440386.2457
P39	P39-P40	15.76	172°22'55"	420693.1873	8440388.0111
P40	P40-P41	11.14	175°16'49"	420677.4312	8440389.0111
P41	P41-P42	18.81	181°28'21"	420668.3566	8440387.0937
P42	P42-P43	1.94	162°24'26"	420646.5498	8440386.0170
P43	P43-P44	1.66	176°27'57"	420644.7310	8440385.3294
P44	P44-P45	1.41	153°31'14"	420643.2202	8440384.6490
P45	P45-P46	2.19	157°33'43"	420642.3884	8440383.5127
P46	P46-P47	144.17	155°41'00"	420641.8636	8440381.3855
P47	P47-P48	4.71	181°26'50"	420669.5974	8440239.9130
P48	P48-P49	7.12	296°53'17"	420617.3859	8440235.2728
P49	P49-P50	15.52	179°59'00"	420603.5875	8440231.3850
P50	P50-P51	266.74	175°13'36"	420648.7678	8440241.9829
P51	P51-P52	0.57	143°52'10"	420388.1219	8440298.6718
P52	P52-P53	113.84	129°50'59"	420384.0719	8440298.4118
P53	P53-P54	4.71	115°28'22"	420365.9023	8440186.6936
P54	P54-P55	175.83	158°75'22"	420369.6922	8440183.8936
P55	P55-P56	131.28	179°38'49"	420541.2995	8440145.5744
P56	P56-P57	13.32	173°24'24"	420503.8944	8440117.7549
P57	P57-P58	8.40	179°59'00"	420582.7973	8440115.9449
P58	P58-P59	23.15	251°56'57"	420691.1210	8440114.8036
P59	P59-P60	12.81	174°56'24"	420695.2371	8440092.0253
P60	P60-P61	2.81	178°58'29"	420693.6712	8440079.2929
P61	P61-P62	10.01	185°29'56"	420700.8760	8440072.0841
P62	P62-P63	18.61	174°30'59"	420702.7732	8440062.2591
P63	P63-P64	18.59	178°11'30"	420708.0373	8440054.4058
P64	P64-P65	5.62	250°42'22"	420713.9073	8440028.7658
P65	P65-P66	137.31	195°36'30"	420709.4573	8440023.3258
P66	P66-P67	105.65	96°48'43"	420582.2473	8439971.6358
P67	P67-P68	139.01	84°24'24"	420513.6969	8439899.7562
P68	P68-P69	4.52	179°53'39"	420739.9973	8439919.3158
P69	P69-P70	11.95	180°73'11"	420744.2173	8439920.9358
P70	P70-P71	115.63	273°22'54"	420735.3873	8439925.1958
P71	P71-P72	78.95	90°39'22"	420746.2773	8439913.7658
P72	P72-P73	5.17	179°59'00"	420862.5873	8439834.0058
P73	P73-P74	205.11	270°43'26"	420867.5819	8439835.3306
P74	P74-P75	182.46	88°59'44"	420917.6509	8439836.4307
P75	P75-P76	18.62	106°22'19"	421093.5931	8439864.5501
P76	P76-P77	9.10	86°44'40"	421093.9426	8439703.1669
P77	P77-P78	1.54	323°47'29"	421084.8454	8439702.8206
P78	P78-P79	8.15	129°59'29"	421086.0926	8439703.7754
P79	P79-P80	23.99	174°11'12"	421086.2790	8439711.9254
P80	P80-P81	19.71	179°56'21"	421084.4494	8439735.8437
P81	P81-P82	10.57	178°38'34"	421082.5250	8439755.4962
P82	P82-P83	7.73	172°22'57"	421081.8968	8439766.0061
P83	P83-P84	9.02	178°32'11"	421080.0224	8439773.5151
P84	P84-P85	8.62	178°12'28"	421077.5832	8439782.1991
P85	P85-P86	6.84	180°39'19"	421074.8926	8439790.4253
P86	P86-P87	4.07	183°49'15"	421073.0112	8439796.9747
P87	P87-P88	5.08	191°47'26"	421072.0964	8439800.9377
P88	P88-P89	6.73	179°44'47"	421071.9888	8439806.0132
P89	P89-P90	6.96	165°45'16"	421071.8164	8439812.7917
P90	P90-P91	5.76	182°38'45"	421069.9395	8439819.4408
P91	P91-P92	8.06	177°28'11"	421068.6446	8439825.0483
P92	P92-P93	4.84	163°58'38"	421066.4866	8439832.8131
P93	P93-P94	3.29	174°11'37"	421065.6158	8439837.5562
P94	P94-P95	5.35	178°27'21"	421064.5438	8439840.6857
P95	P95-P96	9.95	168°53'36"	421062.8174	8439845.7547
P96	P96-P97	9.81	113°25'54"	421067.8534	8439854.3821
P97	P97-P98	9.15	291°39'39"	421048.1150	8439853.2055
P98	P98-P99	12.26	253°57'60"	421050.3655	8439862.0783
P99	P99-P100	11.09	184°33'30"	421062.6204	8439862.4630
P100	P100-P101	6.50	204°30'12"	421073.6994	8439861.9288
P101	P101-P102	2.55	202°15'29"	421079.4794	8439858.9501
P102	P102-P103	5.64	180°00'00"	421081.1349	8439857.0103
P103	P103-P104	82.29	203°27'31"	421084.7987	8439852.7173
P104	P104-P105	28.89	104°54'49"	421101.9369	8439771.2292
P105	P105-P106	24.31	178°49'46"	421130.8049	8439771.1744
P106	P106-P107	20.03	182°26'28"	421155.1164	8439770.7825
P107	P107-P108	21.06	178°19'44"	421175.1147	8439769.6058
P108	P108-P109	19.28	180°17'50"	421198.1120	8439766.0039
P109	P109-P110	25.93	178°48'7"	421215.3260	8439766.4363
P110	P110-P111	23.02	182°40'36"	421241.2059	8439764.8687
P111	P111-P112	188.45	85°35'41"	421284.8902	8439765.4058
P112	P112-P113	134.46	173°23'32"	421270.1075	8439660.7598
P113	P113-P1	237.33	105°48'19"	421262.5549	8440095.0060

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

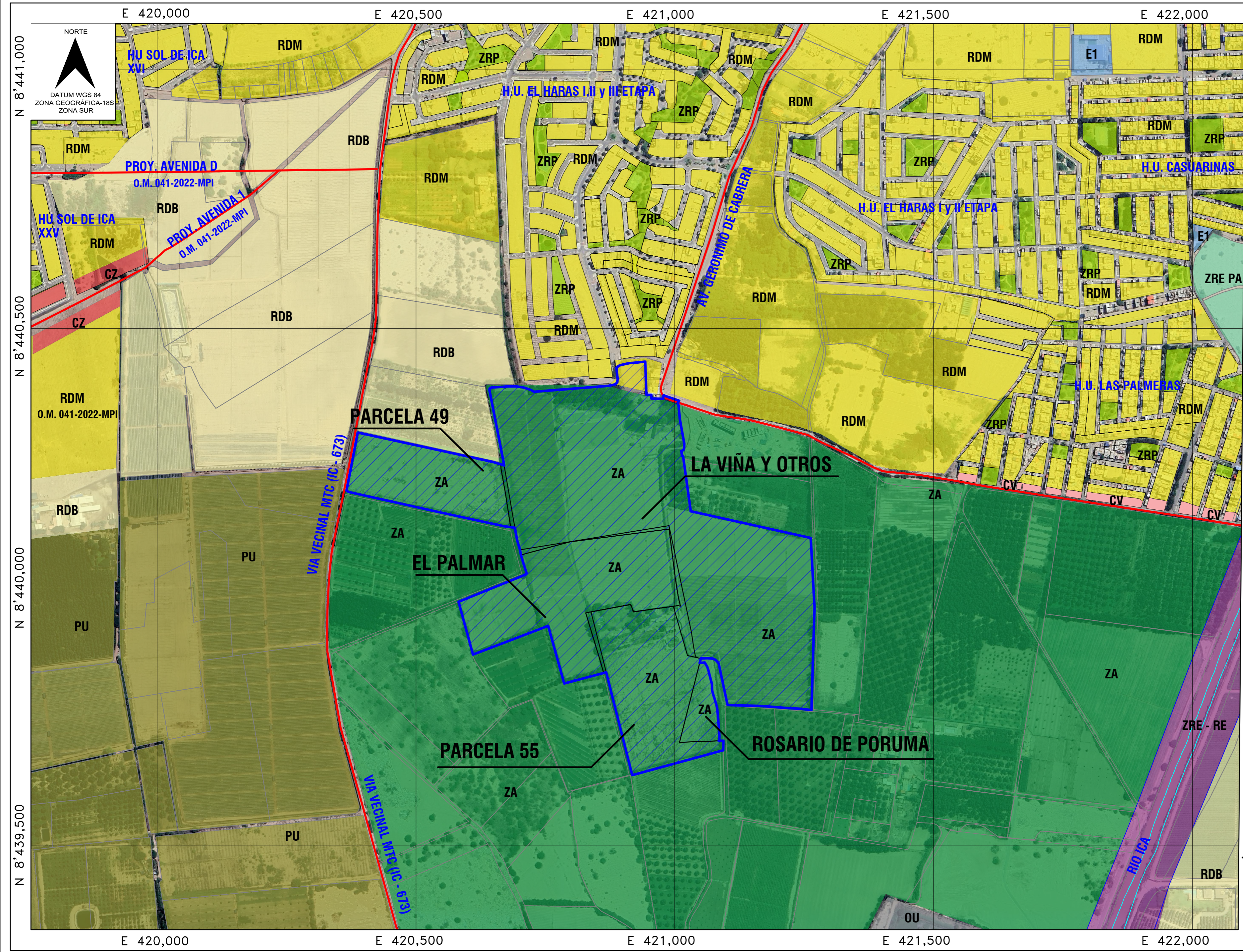
UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

FECHA:
 ABRIL 2026

ESCALA:
 INDICADA

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

P 01



DATUM WGS 84

PLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL
ESCALA 1/5,000

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

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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	341.430.31 m2 (a) 99.23%
ZA	ZONA AGRICOLA	2657.00 m2 (a) 0.77 %

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

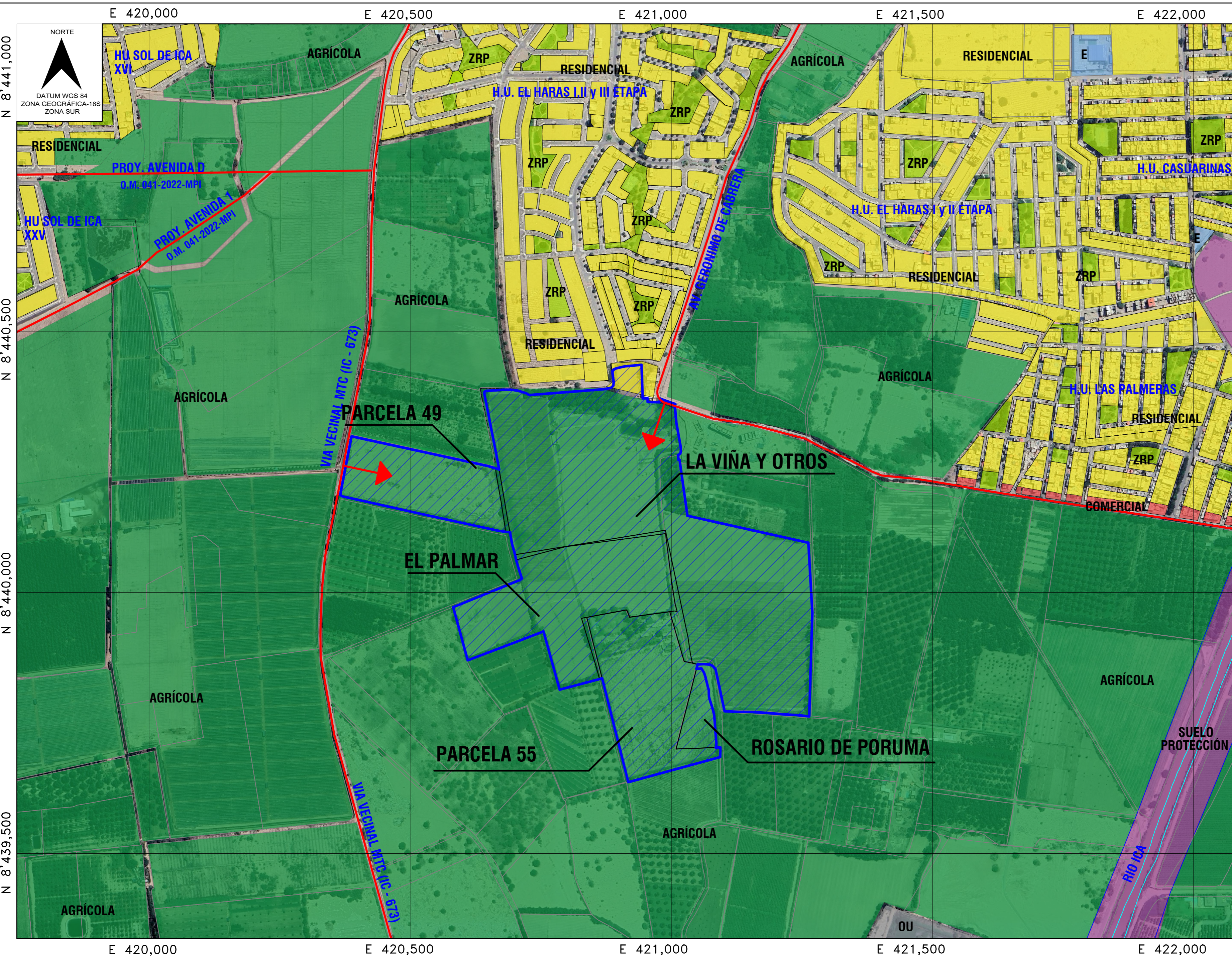
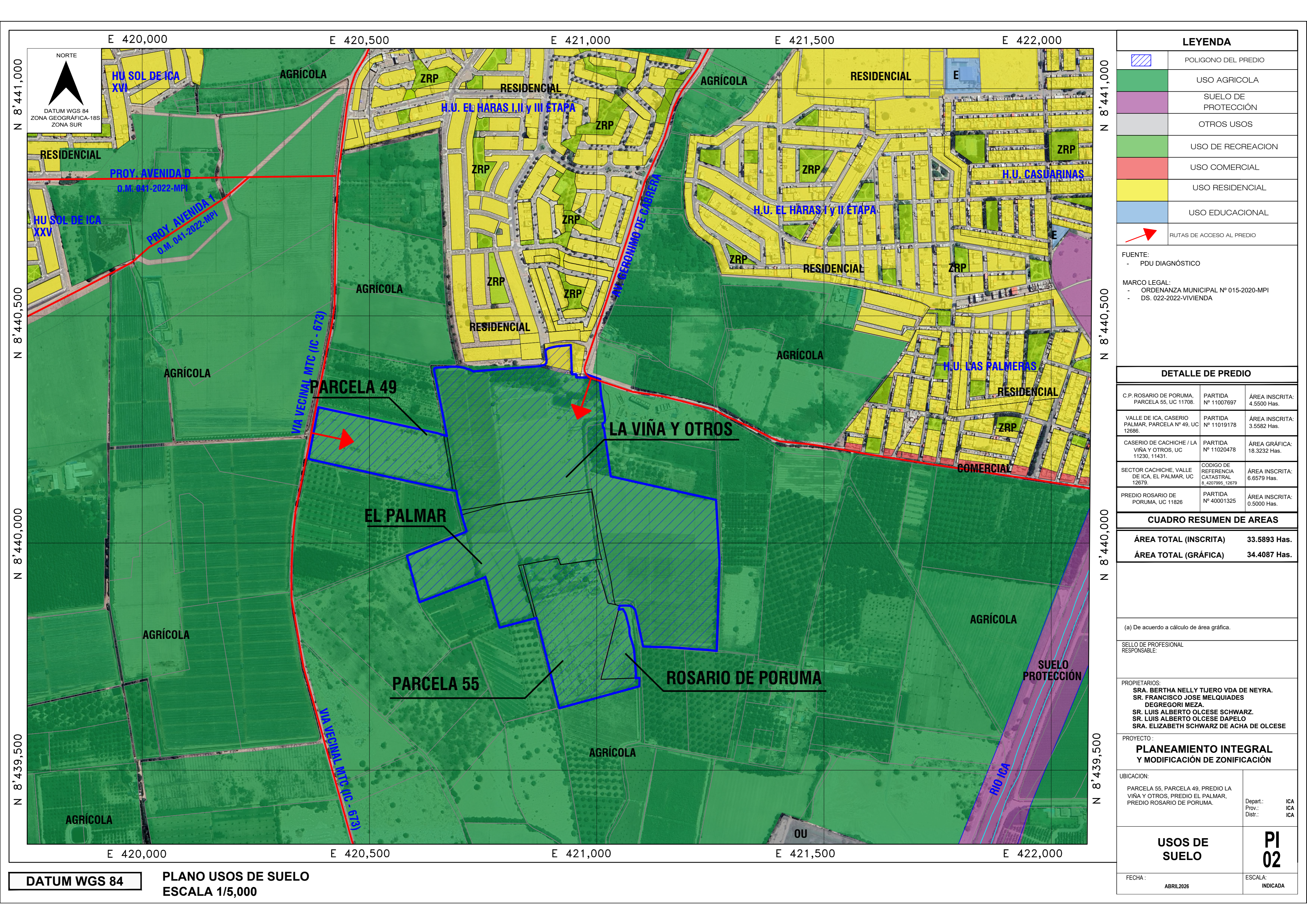
ZONIFICACIÓN ACTUAL	PI 01
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA

E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500 E 422,000

N 8'441,000
N 8'440,500
N 8'440,000
N 8'439,500

N 8'441,000
N 8'440,500
N 8'440,000
N 8'439,500

E 420,000 E 420,500 E 421,000 E 421,500 E 422,000



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

FUENTE:
- PDU DIAGNÓSTICO

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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12879.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 9_4207995_12879	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

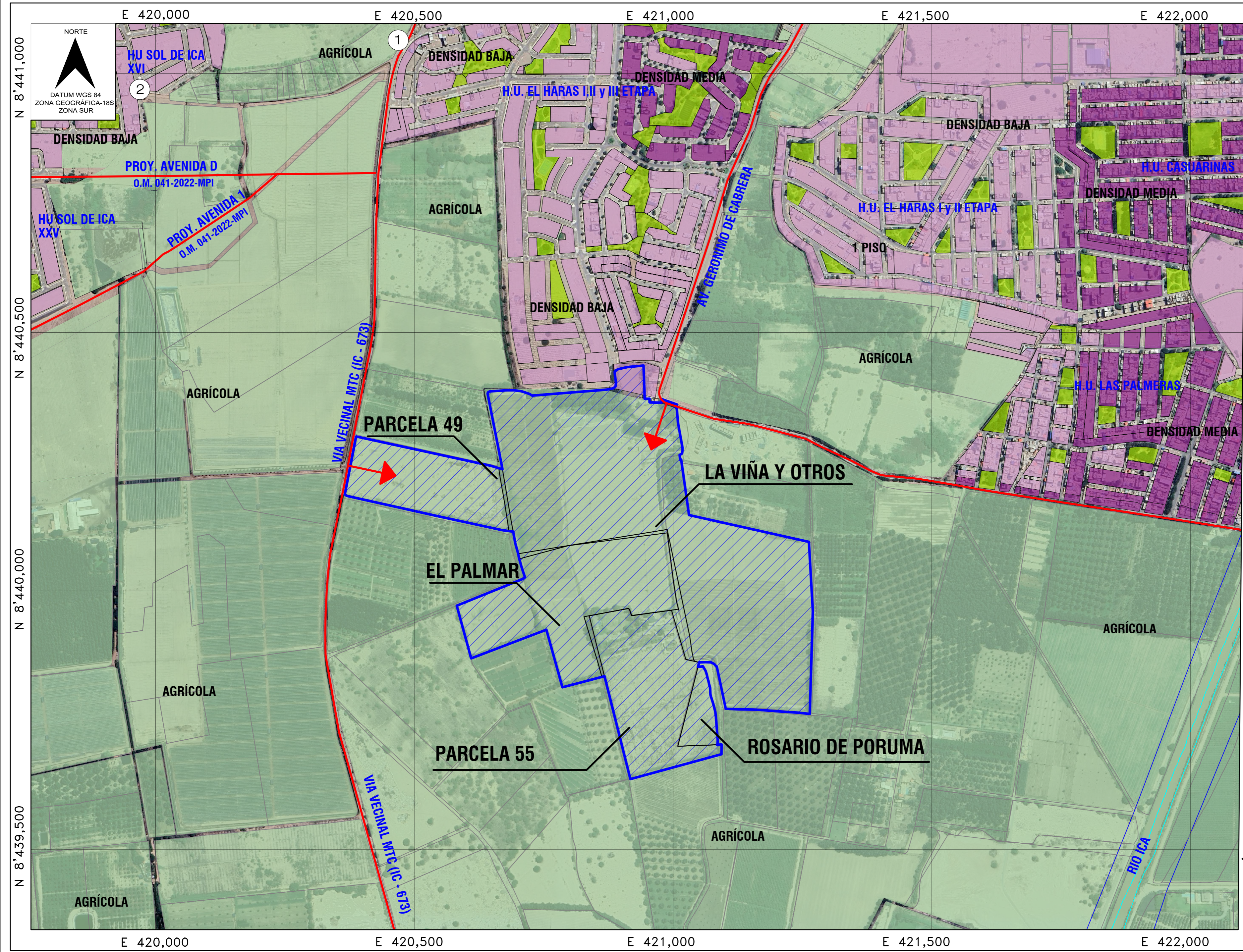
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

USOS DE SUELO

PI 02

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	Area no Urbana
	Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.
	Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

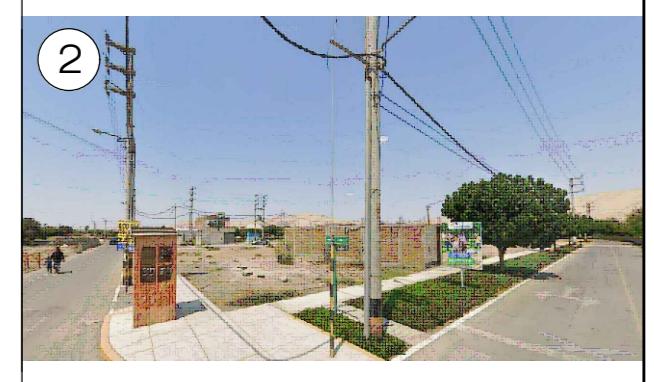
DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12886.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

SECTOR H.U. EL HARAS DENSIDAD MEDIA



SECTOR DENSIDAD URBANA BAJA



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

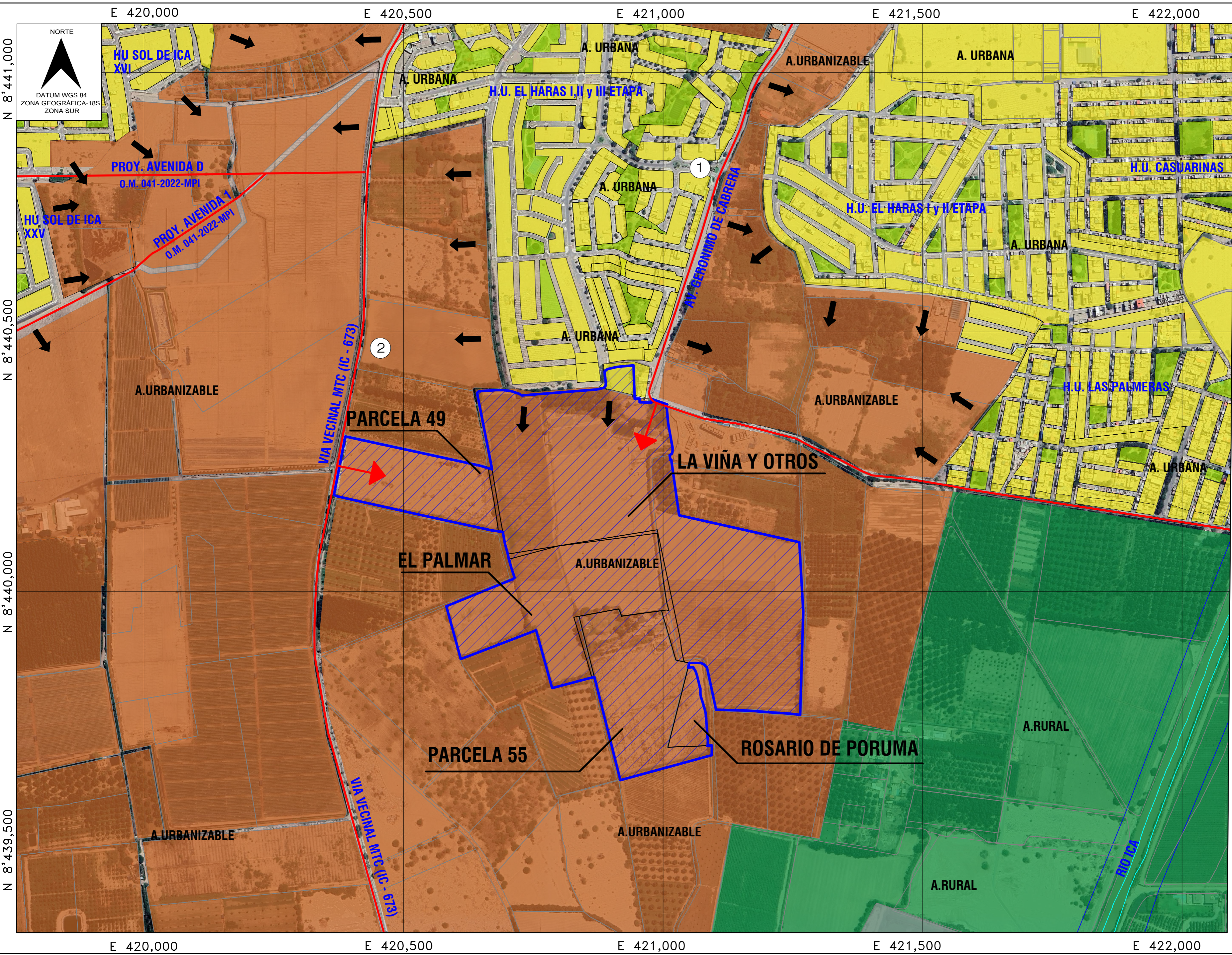
Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: ICA

DENSIDAD URBANA

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA

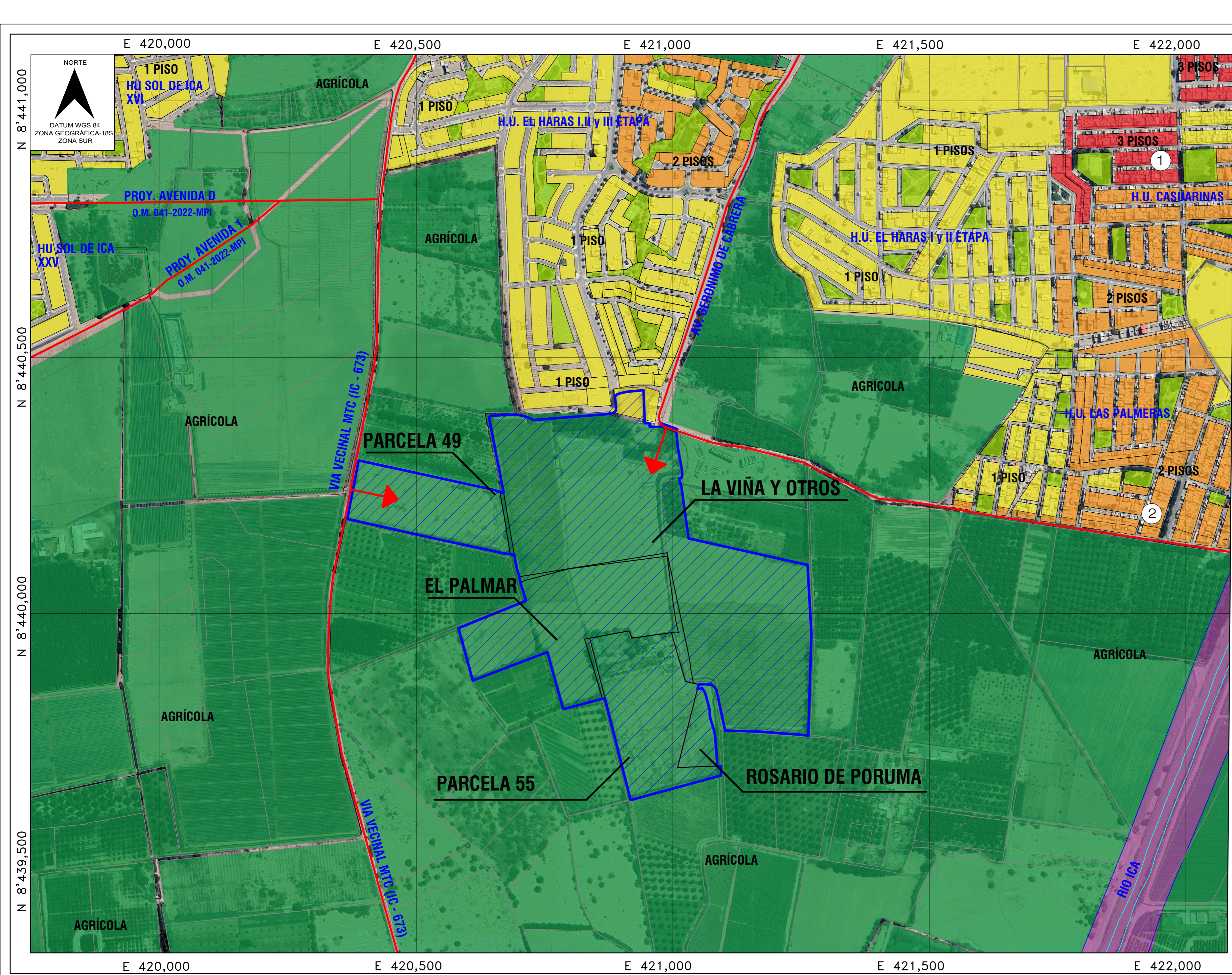
PI 03



LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	AREA URBANIZABLE	
	AREA URBANA	
	AREA RURAL	
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO	
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO	
DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12886.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.	
INGRESO H.U. EL HARAS		
	1	
RUTA IC- 673		
	2	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS:		
SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA. SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA. SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ. SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE		
PROYECTO:		
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		
UBICACION:		
PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
AREA URBANIZABLE		PI 04
FECHA: ABRIL2026		ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84
PLANO AREA URBANIZABLE
 ESCALA 1/5,000

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



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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12866.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

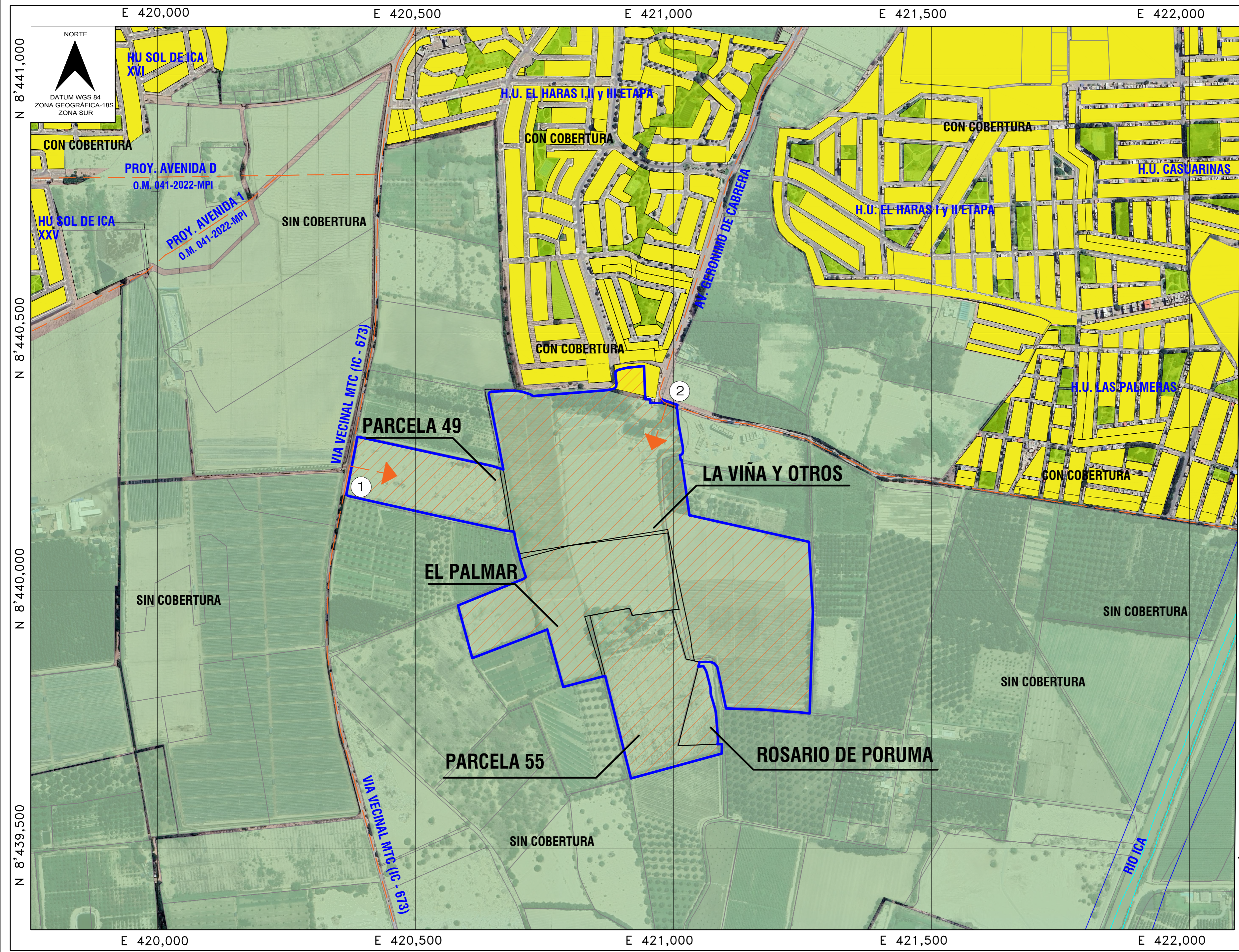
Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: ICA

ALTURA DE EDIFICACIONES

PI 05

FECHA: ABRIL2026

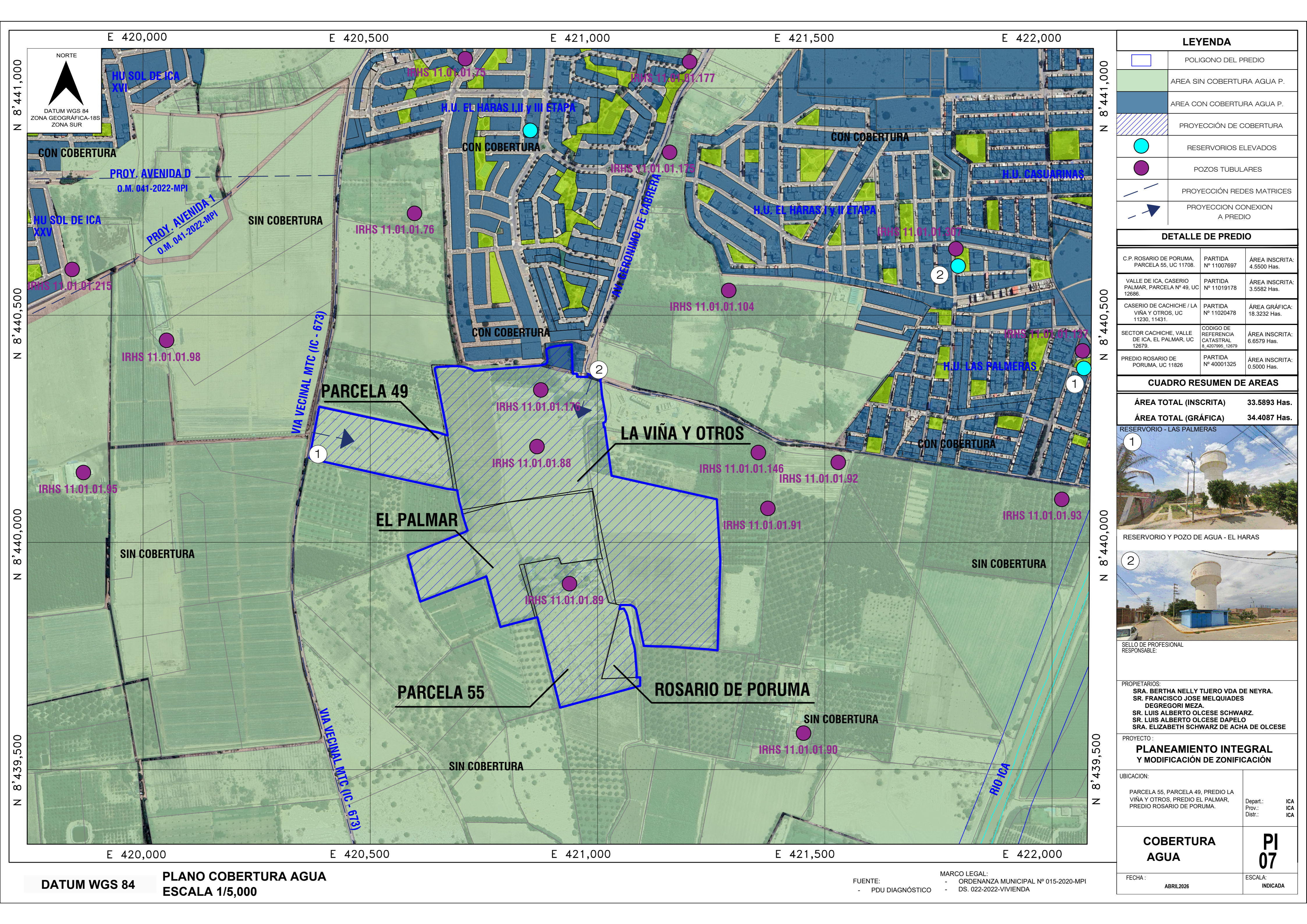
ESCALA: INDICADA



LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA	
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA	
	PROYECCIÓN DE COBERTURA	
	LINEA MEDIA TENSION	
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO	
DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.	
REDES IC - 673		
	REDES PROL. GERONIMO DE CABRERA	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA. SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA. SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ. SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE		
PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		
UBICACION: PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
COBERTURA ELECTRICA		PI 06
FECHA: ABRIL2026		ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84 PLANO COBERTURA ELÉCTRICA ESCALA 1/5,000

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



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA AGUA P.
	AREA CON COBERTURA AGUA P.
	PROYECCIÓN DE COBERTURA
	RESERVIOS ELEVADOS
	POZOS TUBULARES
	PROYECCIÓN REDES MATRICES
	PROYECCIÓN CONEXION A PREDIO

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA Nº 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12686.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995, 12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

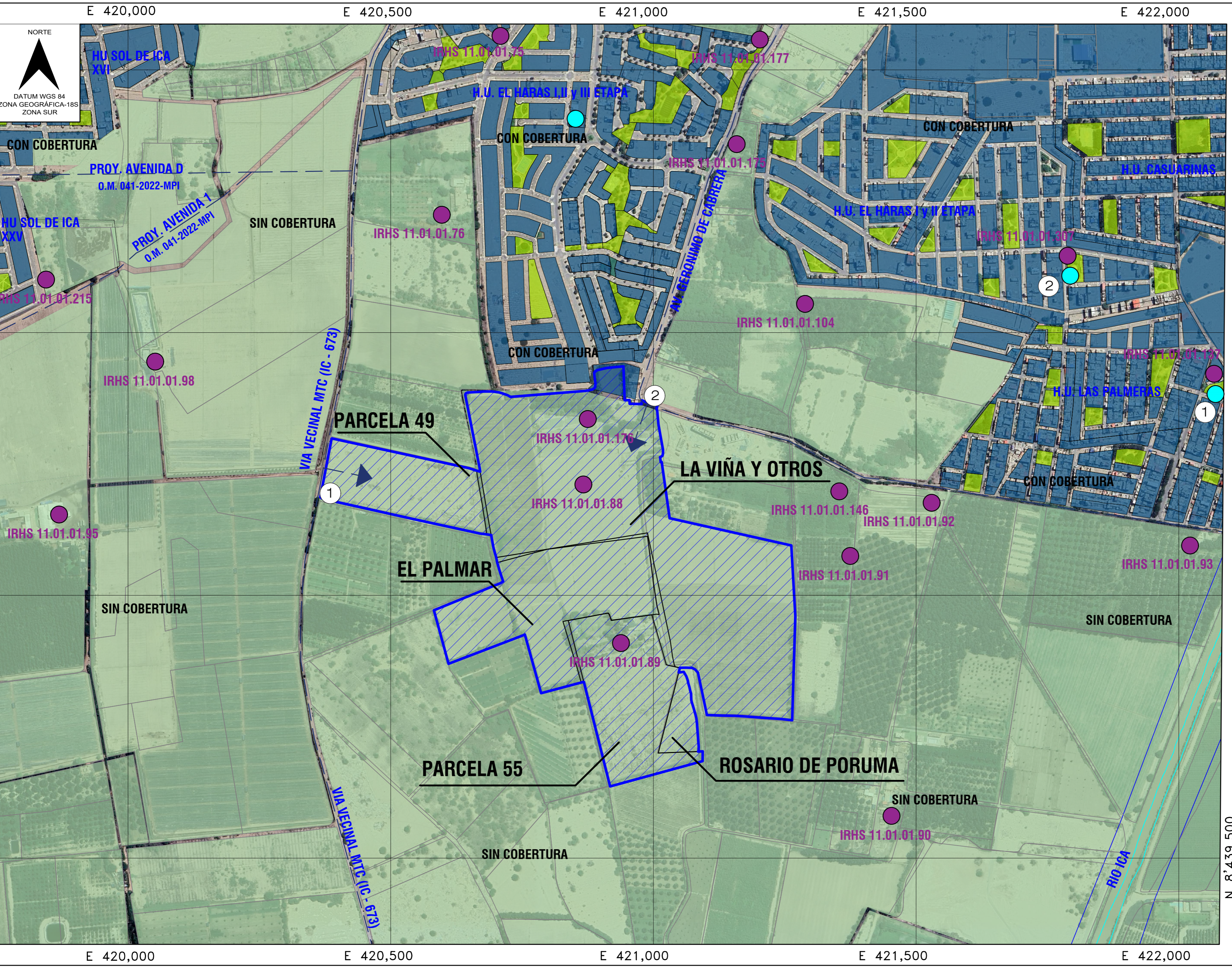
UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

COBERTURA AGUA

FECHA: ABRIL2026

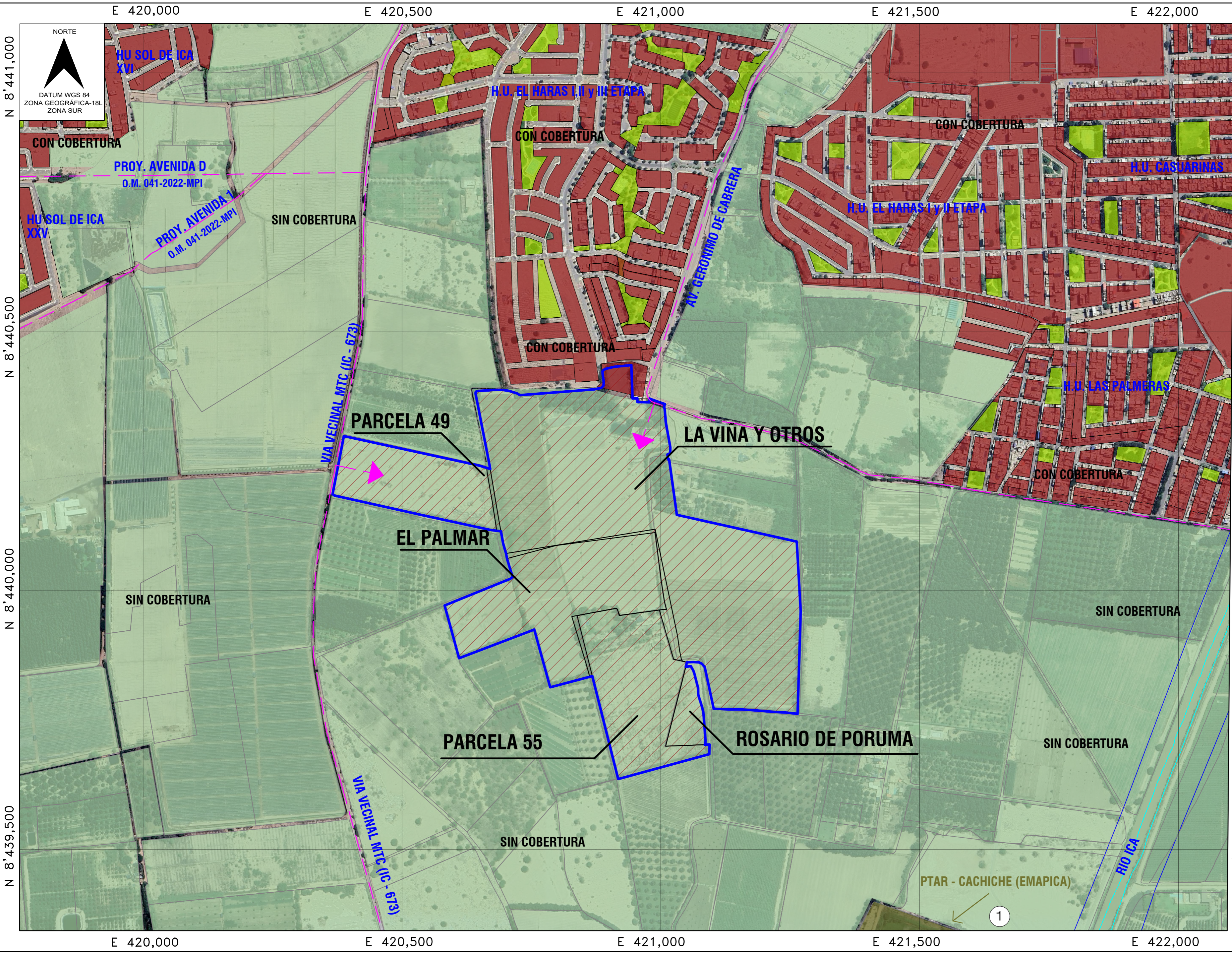
ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84
 PLANO COBERTURA AGUA
 ESCALA 1/5,000

FUENTE:
 - PDU DIAGNÓSTICO

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



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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

COBERTURA DESAGUE

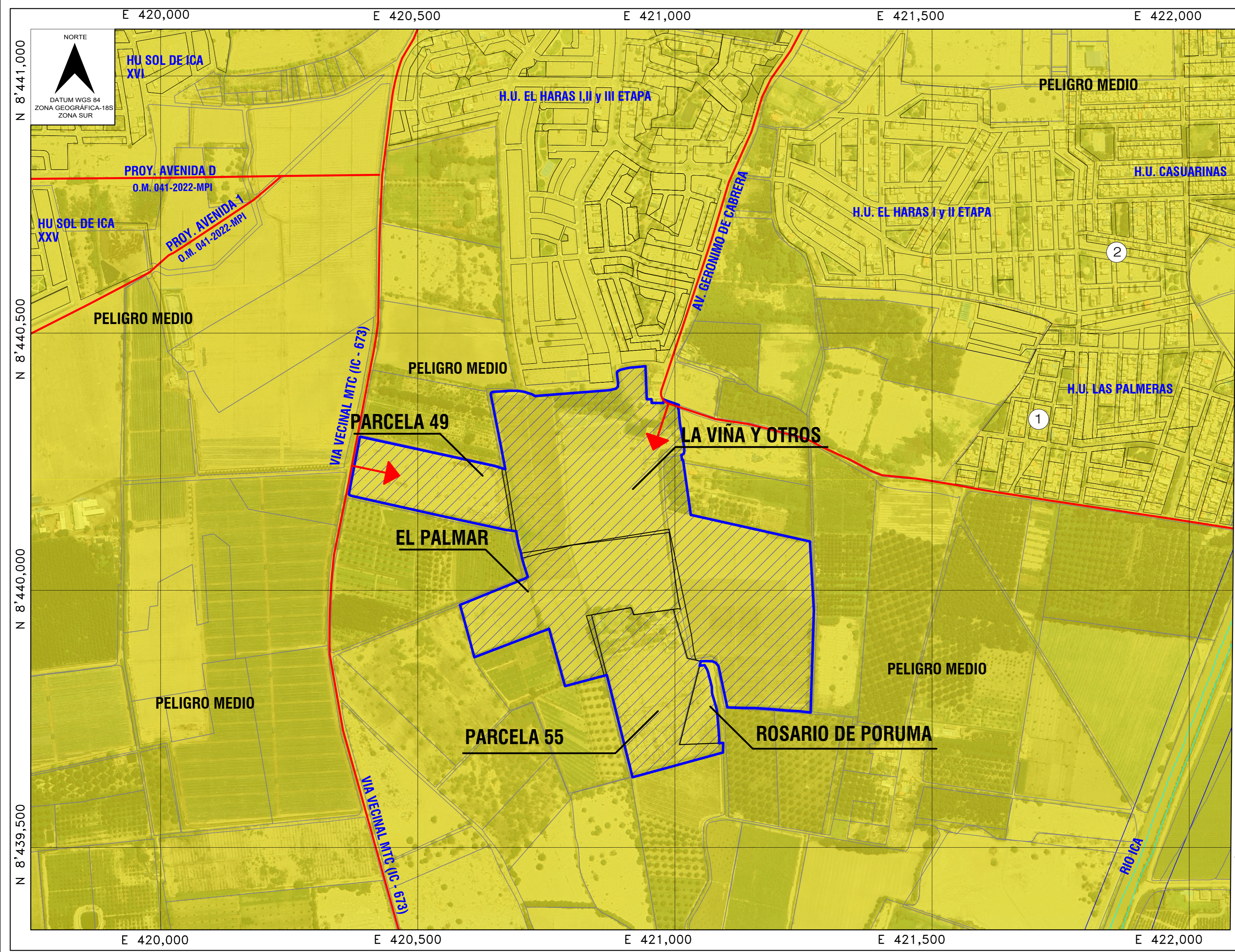
FECHA: ABRIL 2026

ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84
PLANO COBERTURA DESAGUE
 ESCALA 1/5,000

FUENTE:
 - PDU DIAGNÓSTICO

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

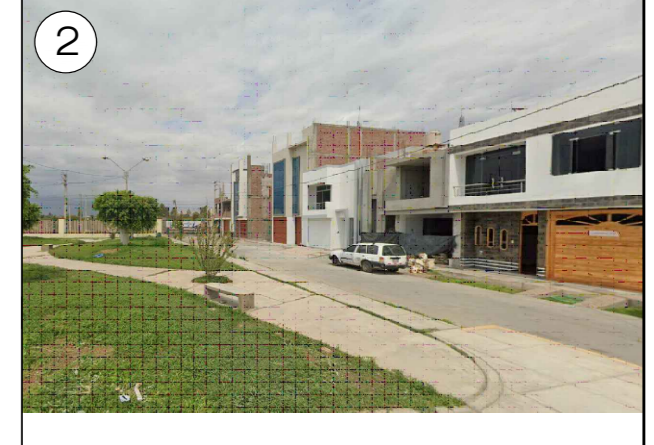
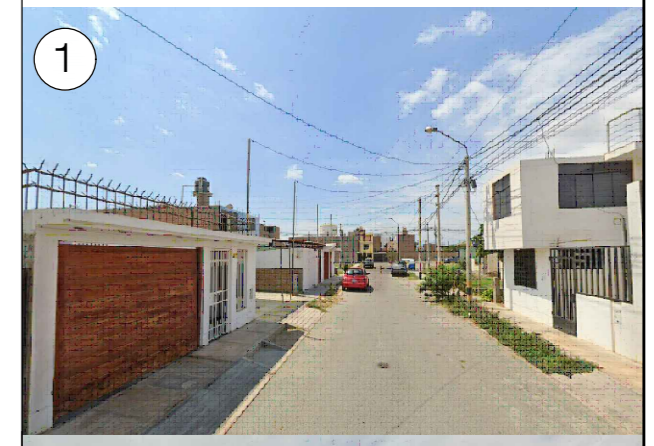


LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

VIVIENDAS EDIFICADAS EN SU MAYORÍA EN MATERIAL NOBLE.



PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

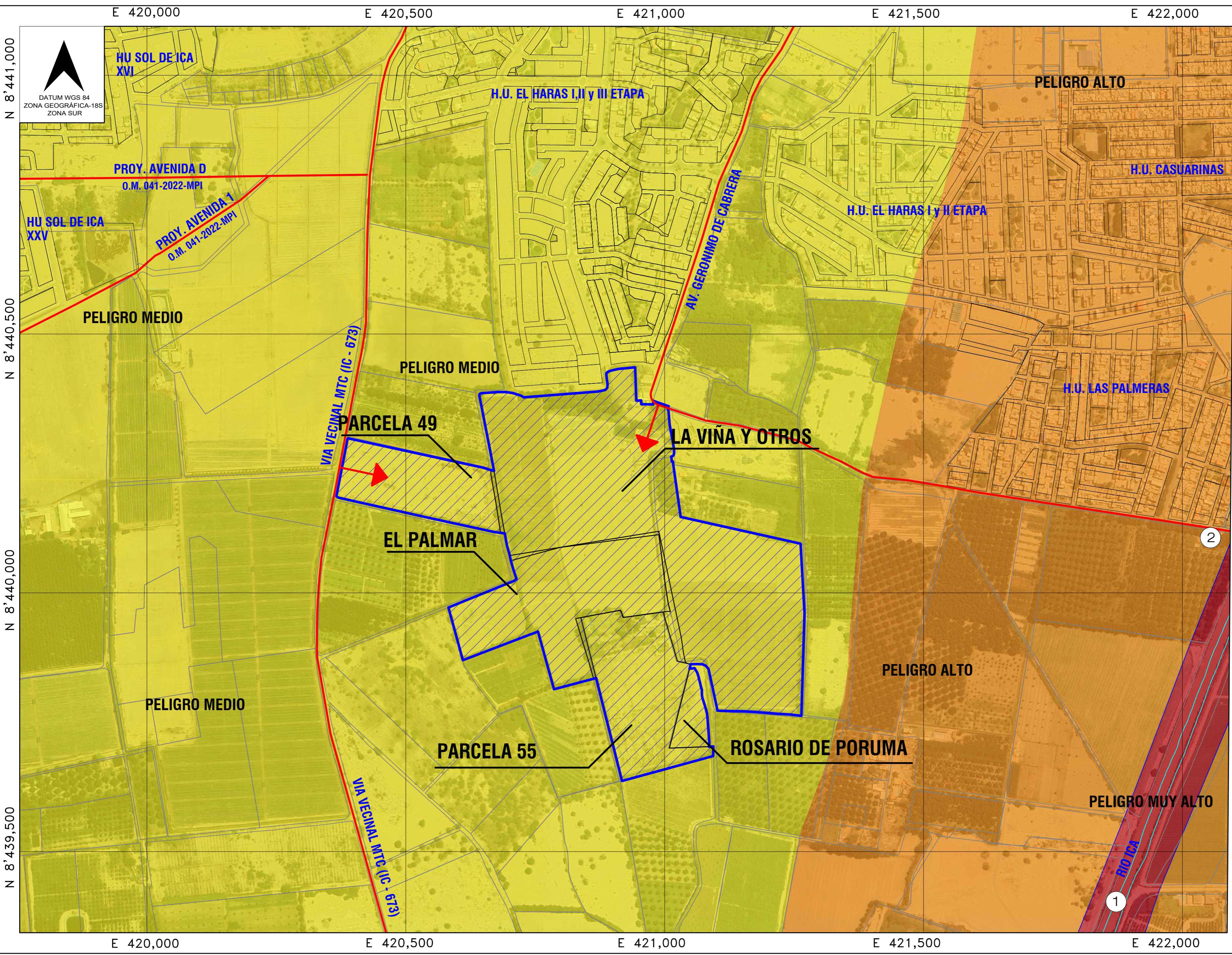
Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: ICA

PELIGRO POR SISMO **PI 09**

FECHA: ABRIL2026 ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84 PLANO PELIGRO POR SISMO ESCALA 1/5,000

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



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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



FIRMA:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

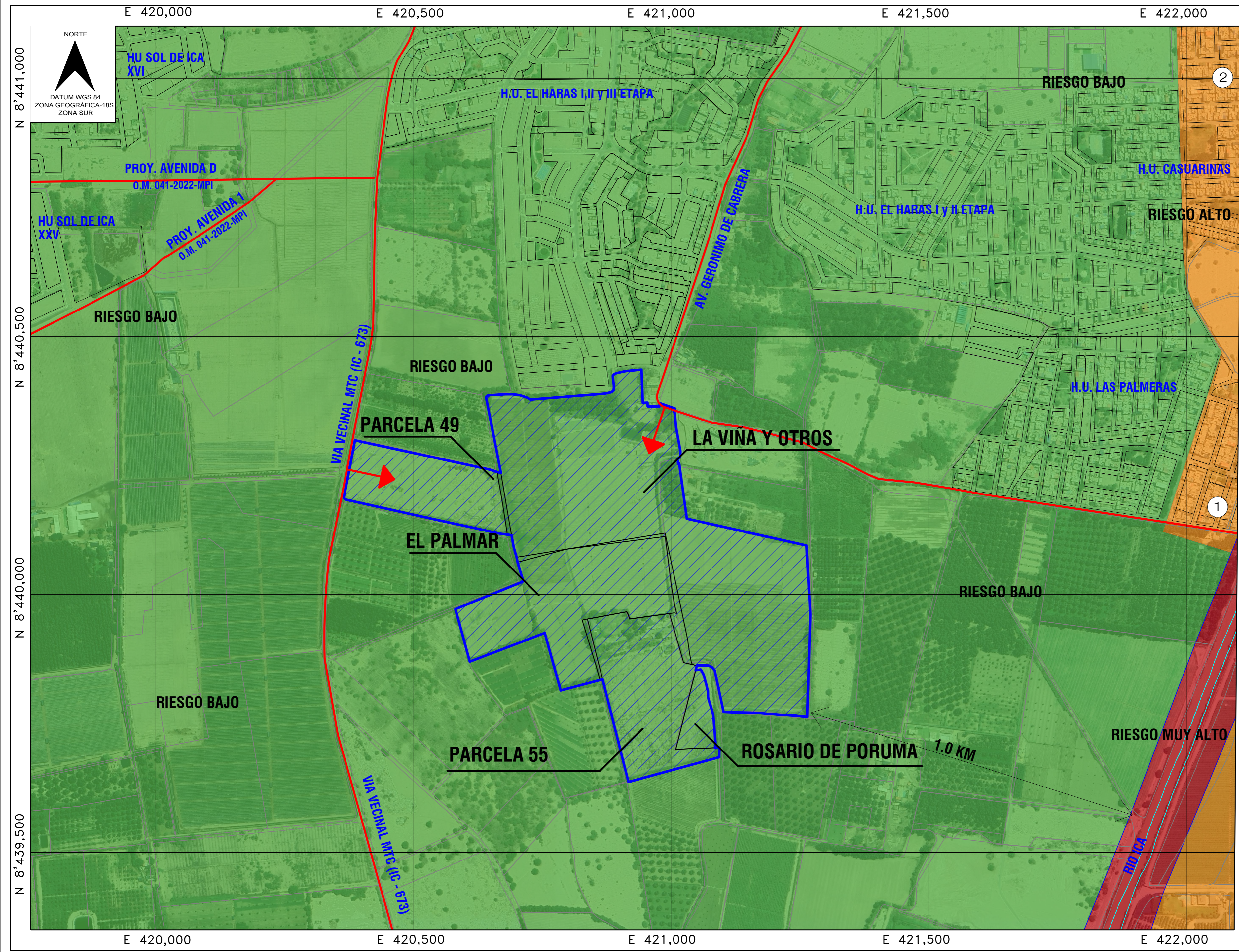
Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: ICA

PELIGRO POR INUNDACIÓN

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA

PI 10



LEYENDA

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

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA Nº 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12686.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



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



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO **PI 11**

FECHA: ABRIL 2026

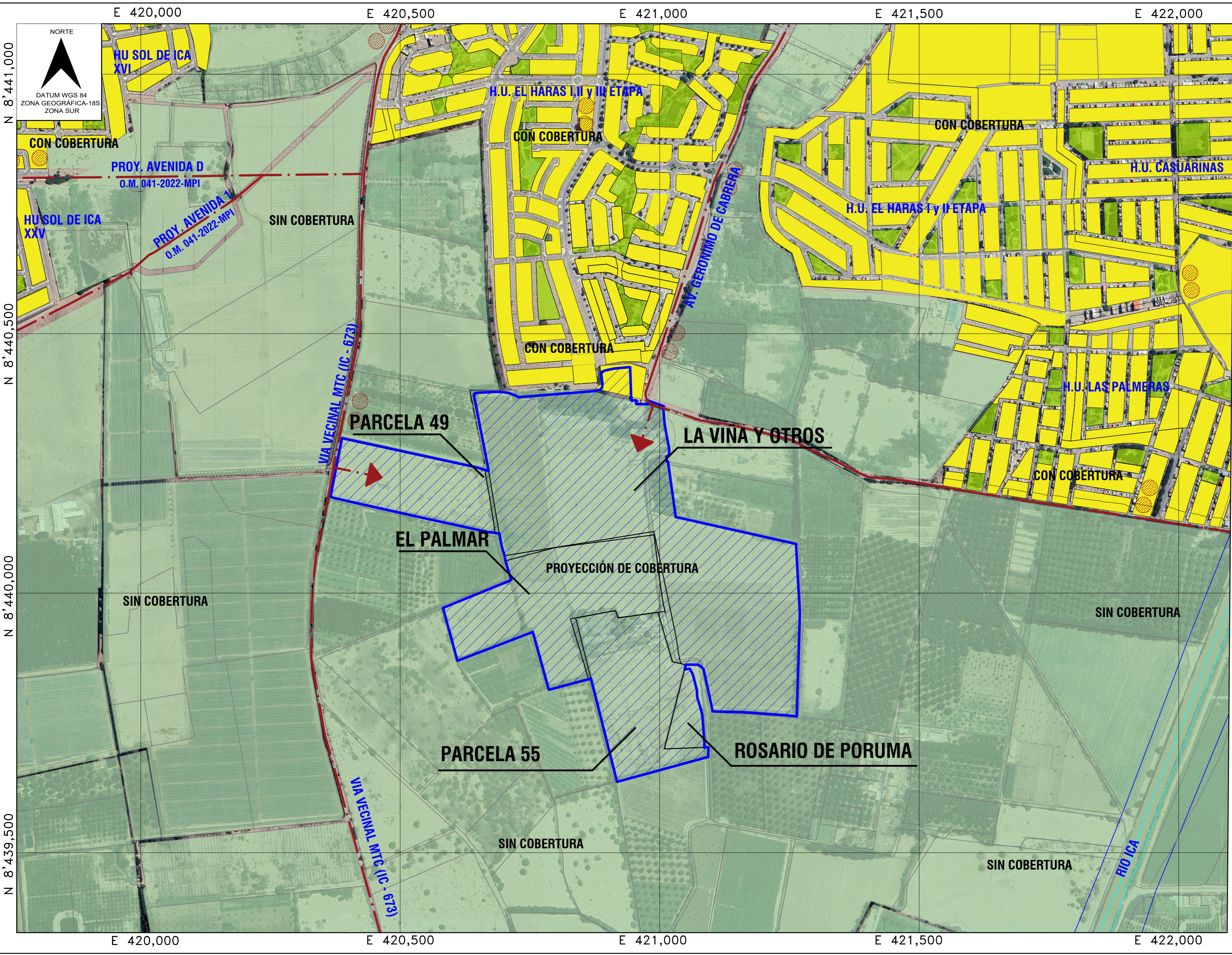
ESCALA: INDICADA

DATUM WGS 84

PLANO SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO
 ESCALA 1/5,000

FUENTE:
 - PDU DIAGNÓSTICO

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



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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

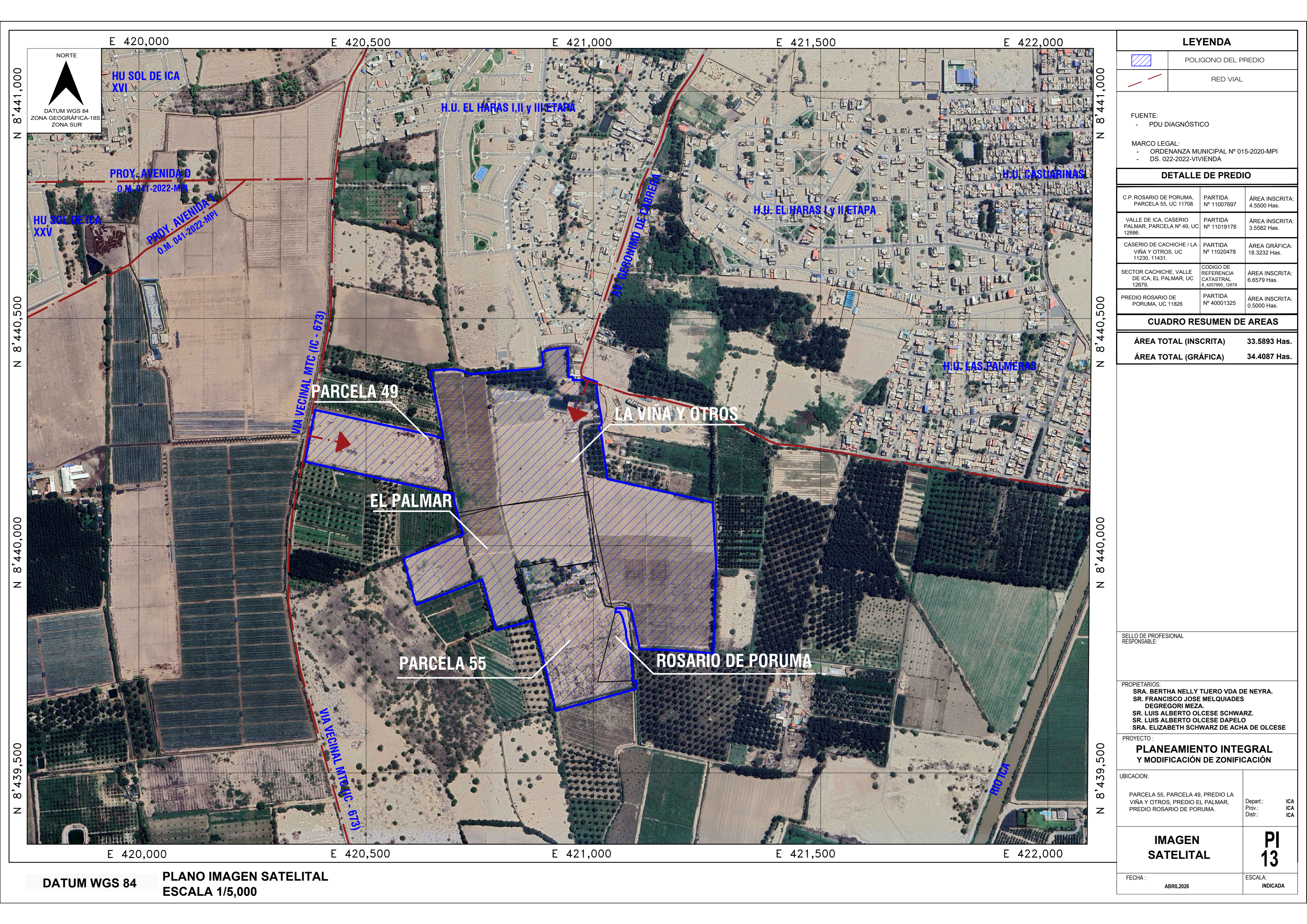
UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

SERVICIOS PÚBLICOS

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL

FUENTE:
- PDU DIAGNÓSTICO

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

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995, 12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

IMAGEN SATELITAL

PI 13

FECHA: ABRIL2026

ESCALA: INDICADA

E 418,000

E 420,000






E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

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

FUENTE:
- PDU DIAGNÓSTICO

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

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

ZONAS ARQUEOLOGICAS Y RESERVA

PI 14

FECHA: ABRIL2026
ESCALA: INDICADA

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

E 418,000

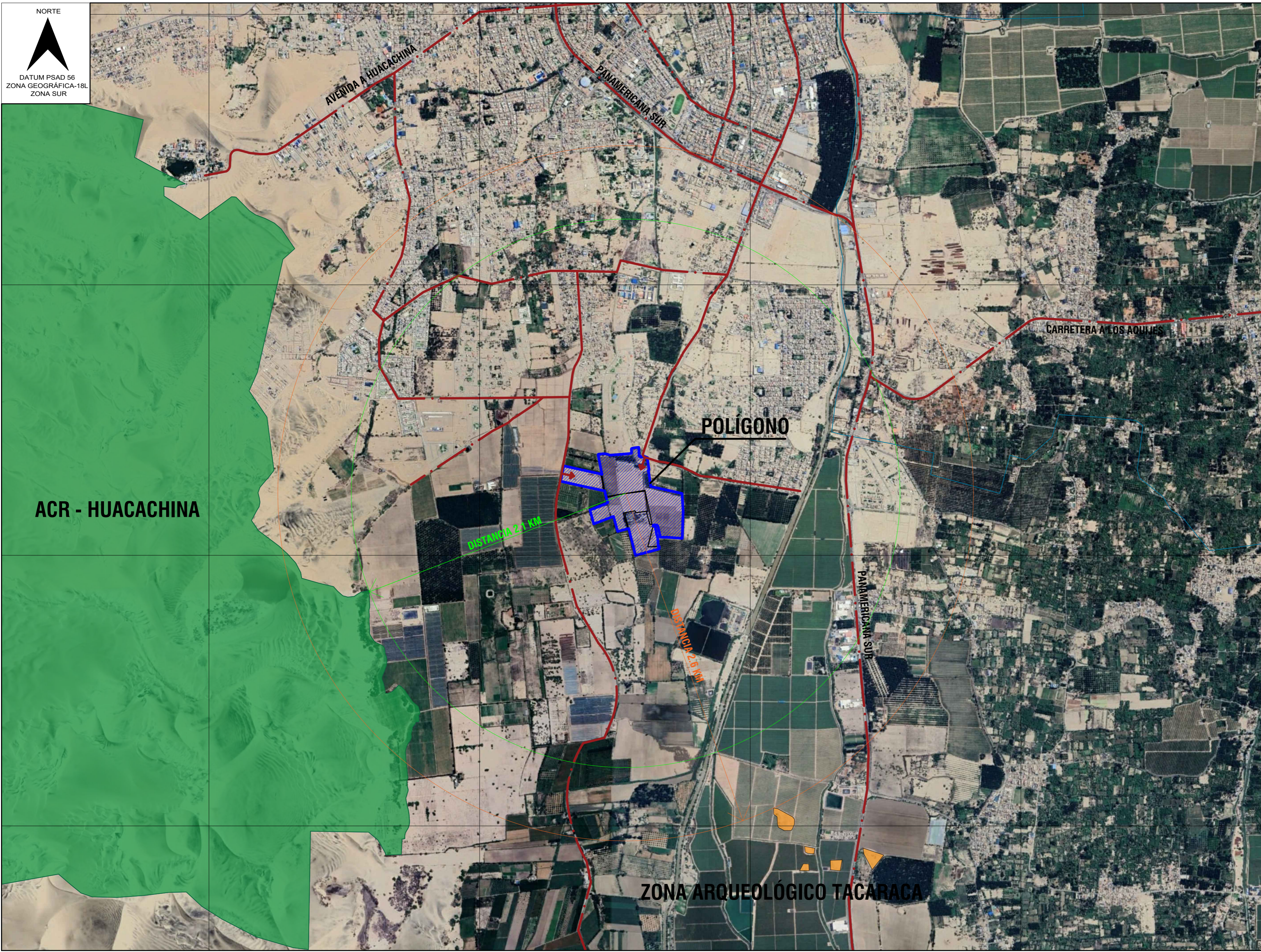
E 420,000

E 422,000

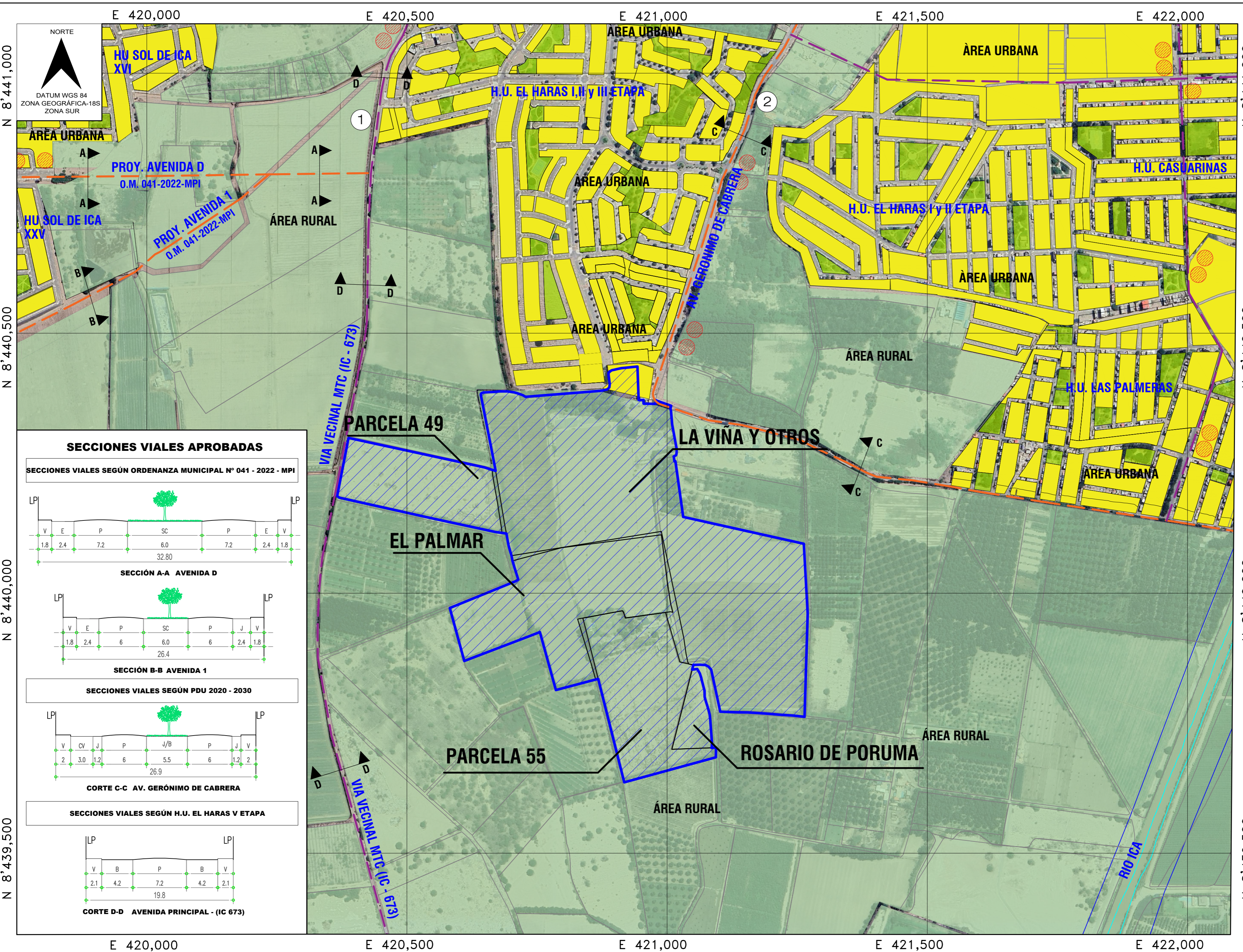
E 424,000

DATUM PSAD 56

PLANO ZONAS ARQUEOLOGICAS Y RESERVA
ESCALA 1/5,000



ZONA ARQUEOLÓGICO TACARACA



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

DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TUERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

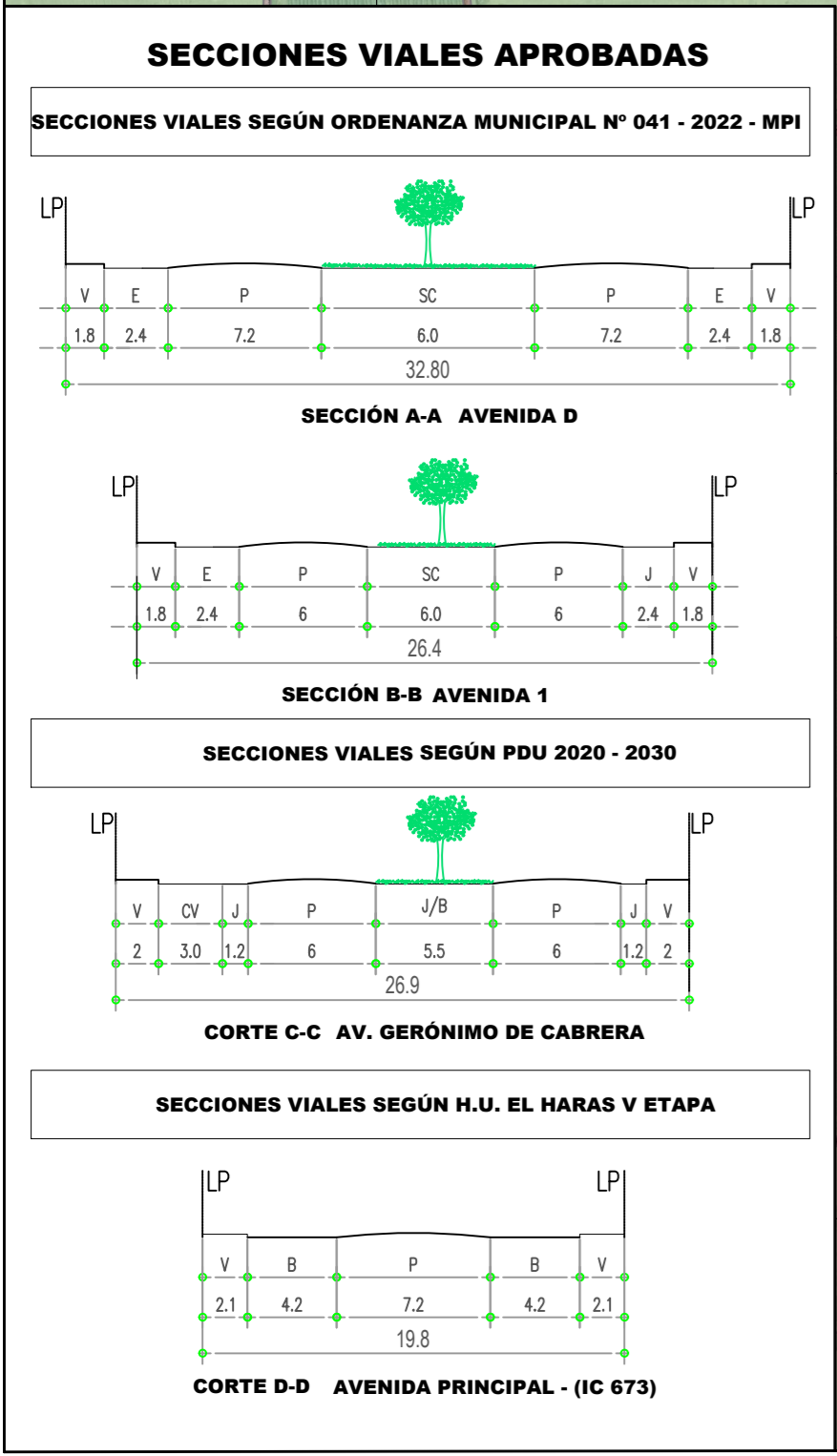
Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: ICA

PLANO DE VIAS Y TRANSPORTE

FECHA: ABRIL 2026

ESCALA: INDICADA

PI 15



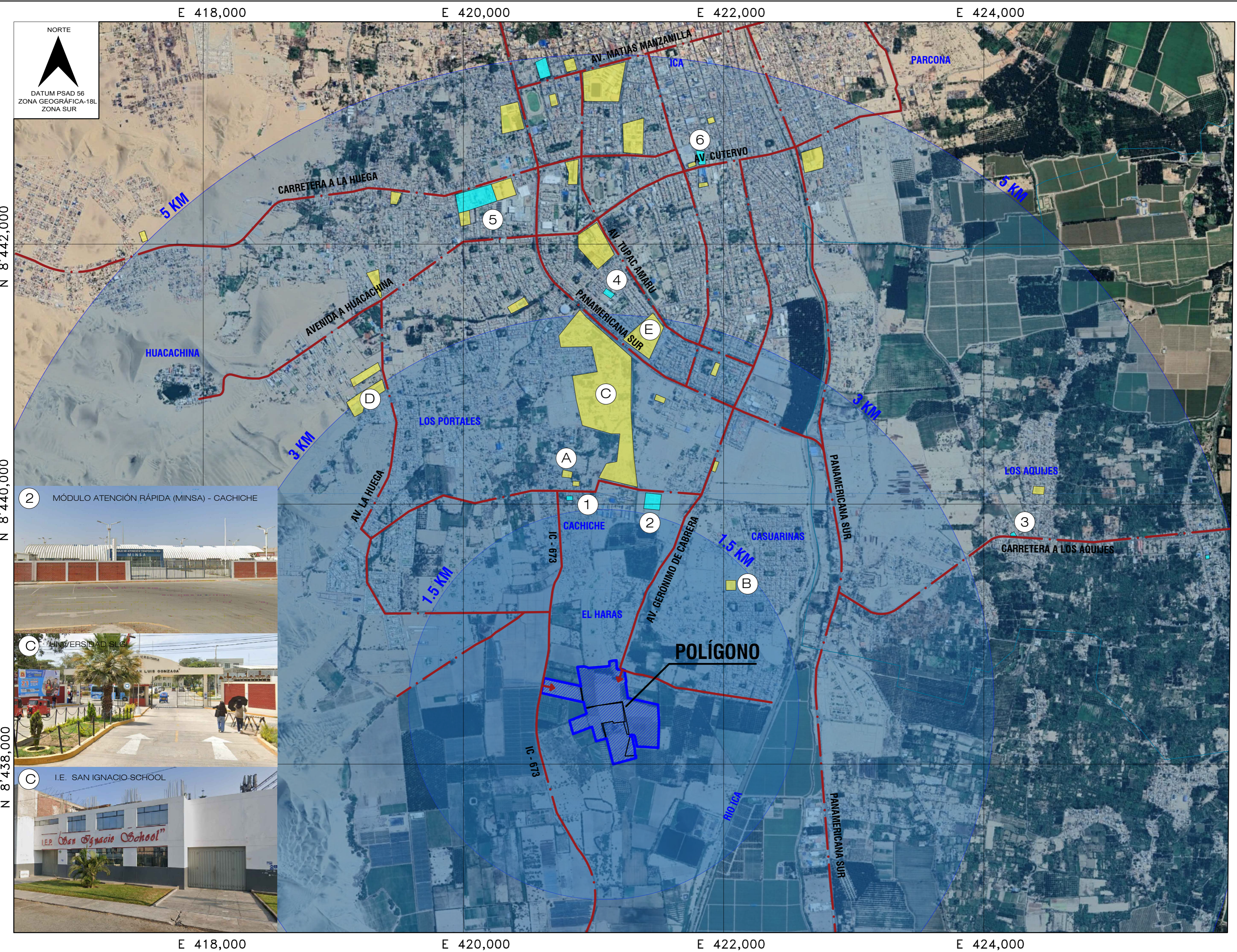
DATUM WGS 84

PLANO DE VIAS Y TRANSPORTE

ESCALA 1/5,000

FUENTE:
 - PDU DIAGNÓSTICO

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



LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	RED VIAL	
	SALUD	
	EDUCACIÓN	
UBICACION	DISTANCIA	
(A) I.E. 22291 MARIA BOZA	1.3 KM	
(B) I.E. SAN IGNACIO SCHOOL	0.9 KM	
(C) UNIVERSIDAD SLGI.	2.8 KM	
(D) I.E. DE LA CRUZ	3.1 KM	
(E) I.E. TORIBIO POLO	2.9 KM	
(1) C.S. CACHICHE	1.1 KM	
(2) MÓDULO ATENCIÓN RÁPIDA - CACHICHE	1.1 KM	
(3) P.S. EL ARENAL	3.3 KM	
(4) C.S. LA PALMA	3.2 KM	
(5) HOSPITAL REGIONAL	4.2 KM	
(6) HOSPITAL SOCORRO	5.0 KM	
DETALLE DE PREDIO		
C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA. SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA. SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ. SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE		
PROYECTO: PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		
UBICACION: PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.		
Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA		
EQUIPAMIENTOS SALUD Y EDUCACION Y RESERVA	PI 16	
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA	

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTOS SALUD Y EDUCACIÓN
ESCALA 1/20,000

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

E 418,000

E 420,000

E 422,000

E 424,000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	RED VIAL
	RECREACION
	OTROS USOS

UBICACION DISTANCIA

(A)	PENAL DE CACHICHE	1.6 KM
(B)	ALBERGUE INABIF	2.2 KM
(C)	CENTRO SOCIAL	3.3 KM
(D)	BOMBEROS	4.2 KM
(1)	PARQUES COLINDANTES	0.1 - 1 KM
(2)	COLISEO CERRADO ICA	3.1 KM
(3)	PARQUE SANTA ROSA DEL PALMAR	3.3 KM
(4)	ESTADIO EL ARENAL	3.5 KM
(5)	CAMPO FERIAL	4.1 KM

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12686.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 9_4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

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

EQUIPAMIENTOS OTROS USOS Y RECREACIÓN

PI 17

FECHA: ABRIL2026 ESCALA: INDICADA

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

N 8'442,000

N 8'440,000

N 8'438,000

E 418,000

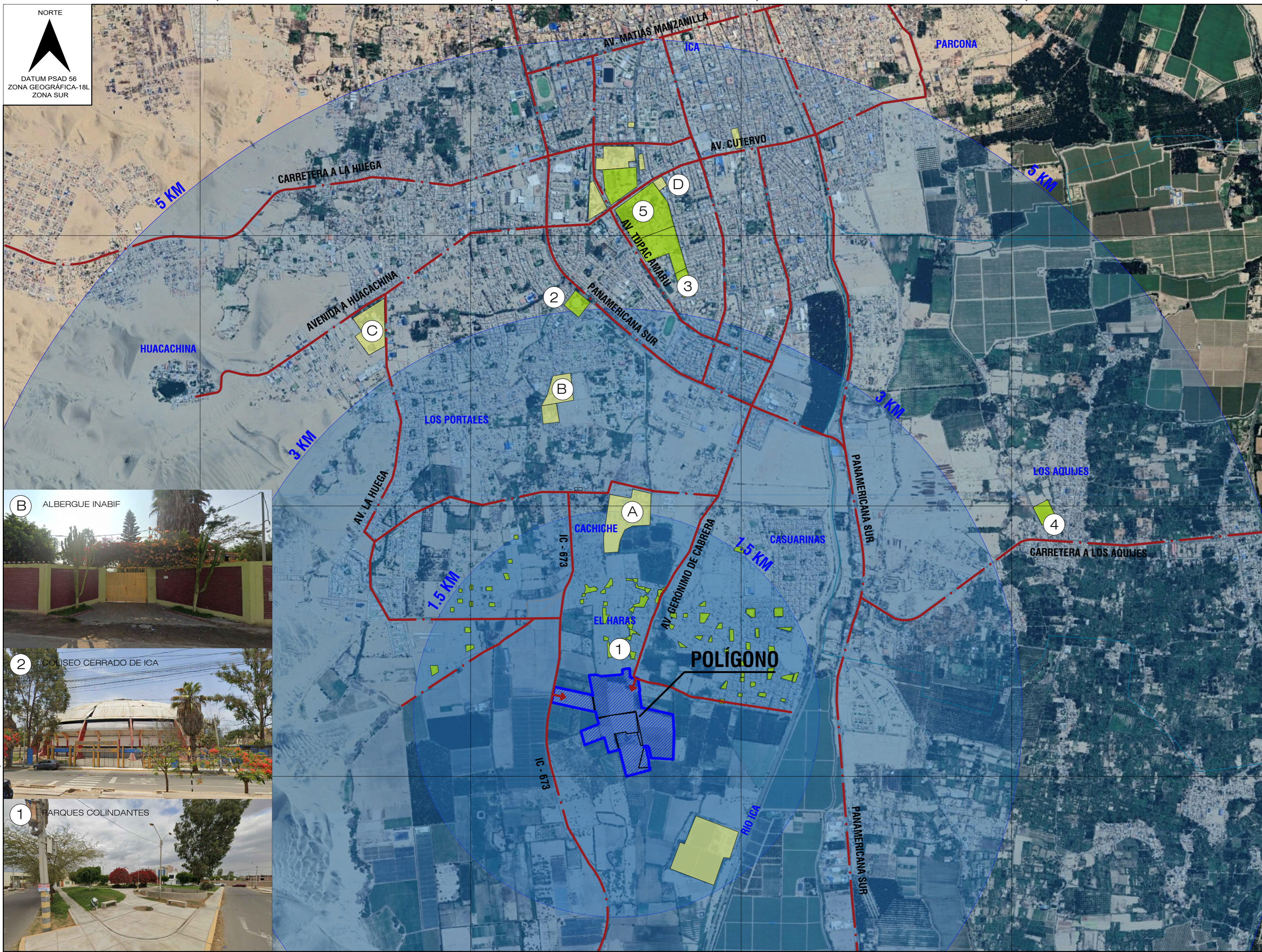
E 420,000

E 422,000

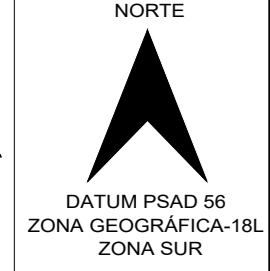
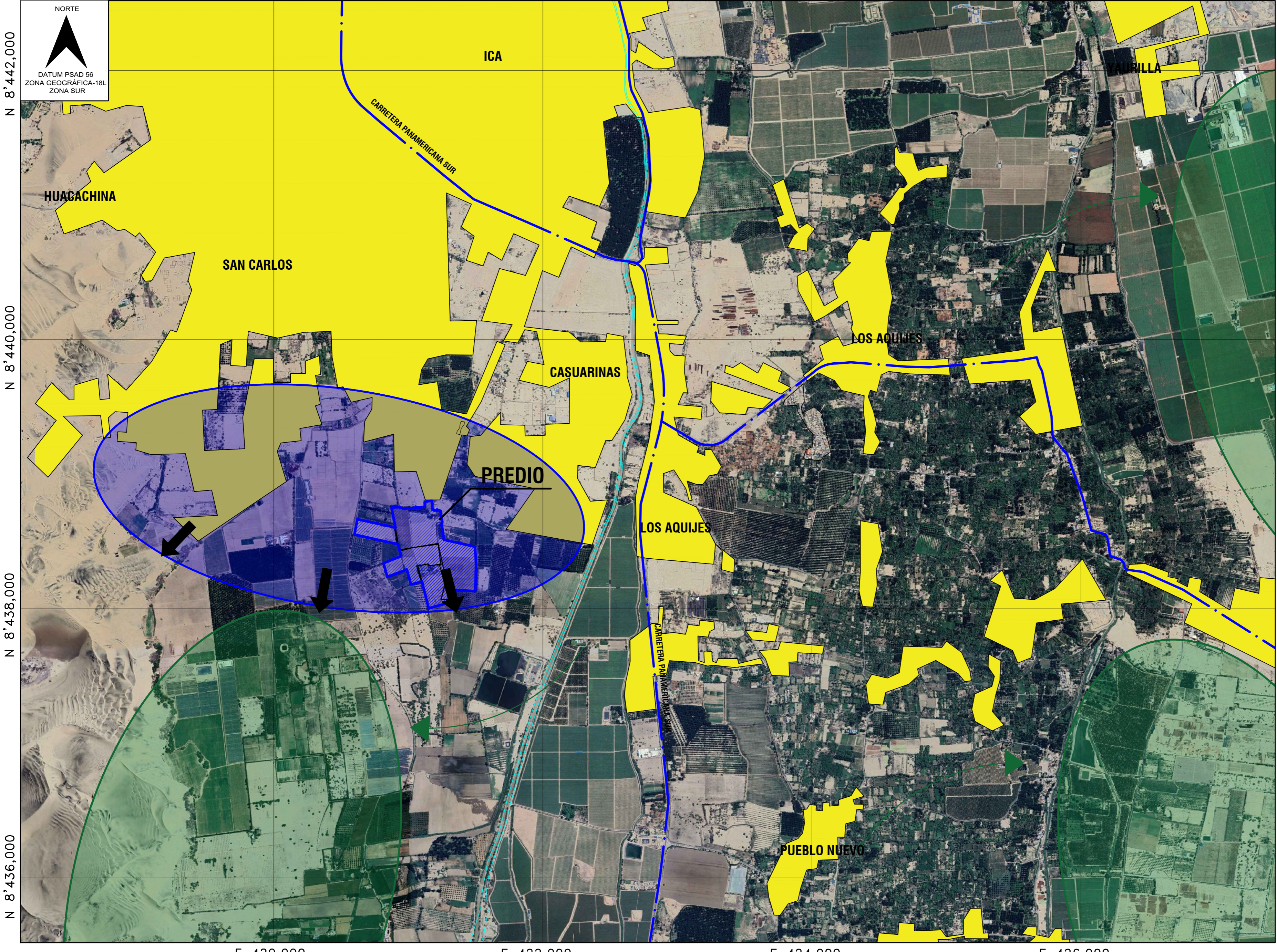
E 424,000

DATUM PSAD 56

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



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



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

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

LEYENDA

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

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

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION: PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

VISION Y MODELO DE DESARROLLO

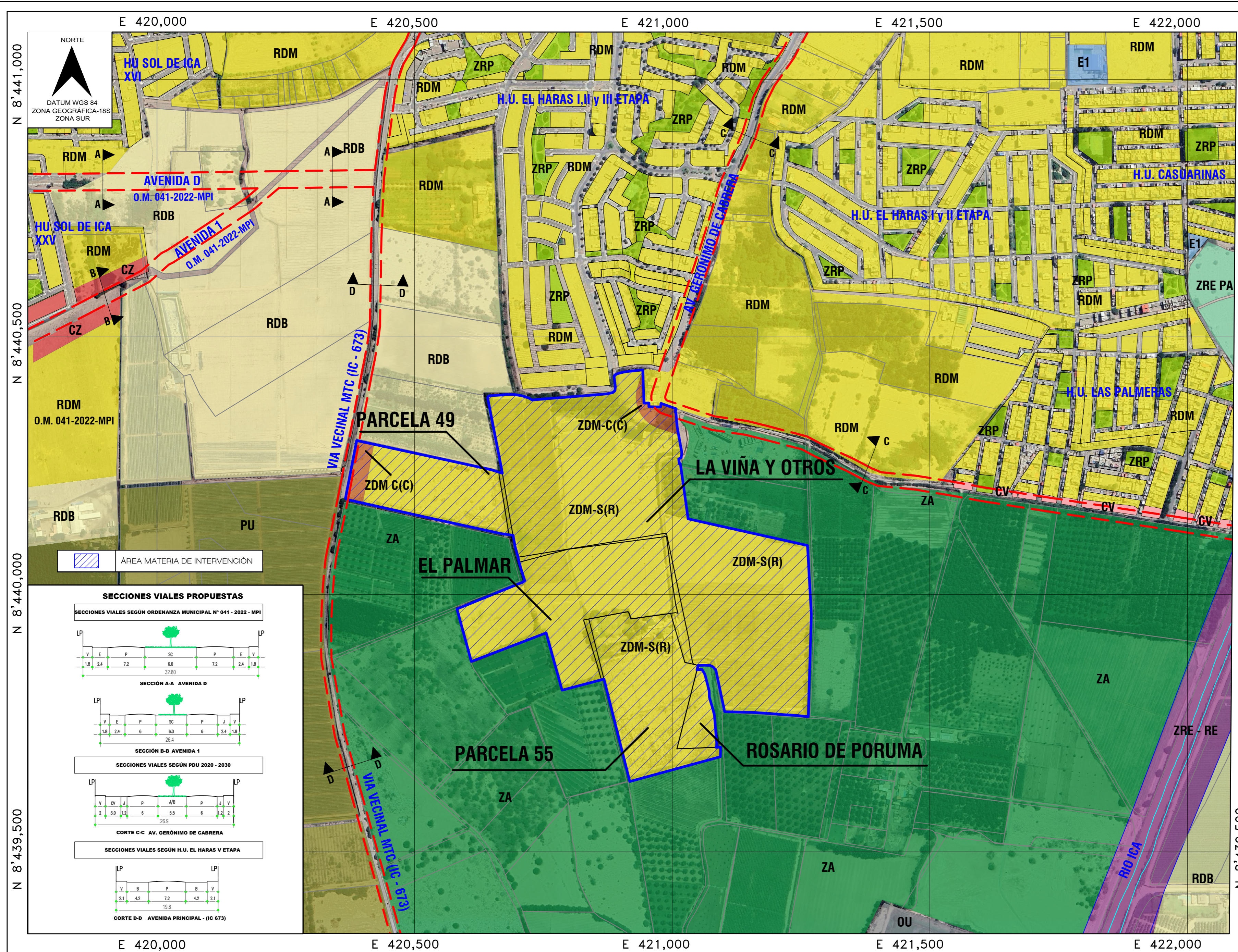
**PI
19**

FECHA: ABRIL 2026 ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

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

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



LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)

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

LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)

ZDM-S(R)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
ZDM-C(C)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12686.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8_4207965_12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA

ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
ZDM-S(R)	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 336,311.14m2 (a) 97.74 %
ZDM-C(C)	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 7,784.93m2 (a)(b) 2.26 %

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

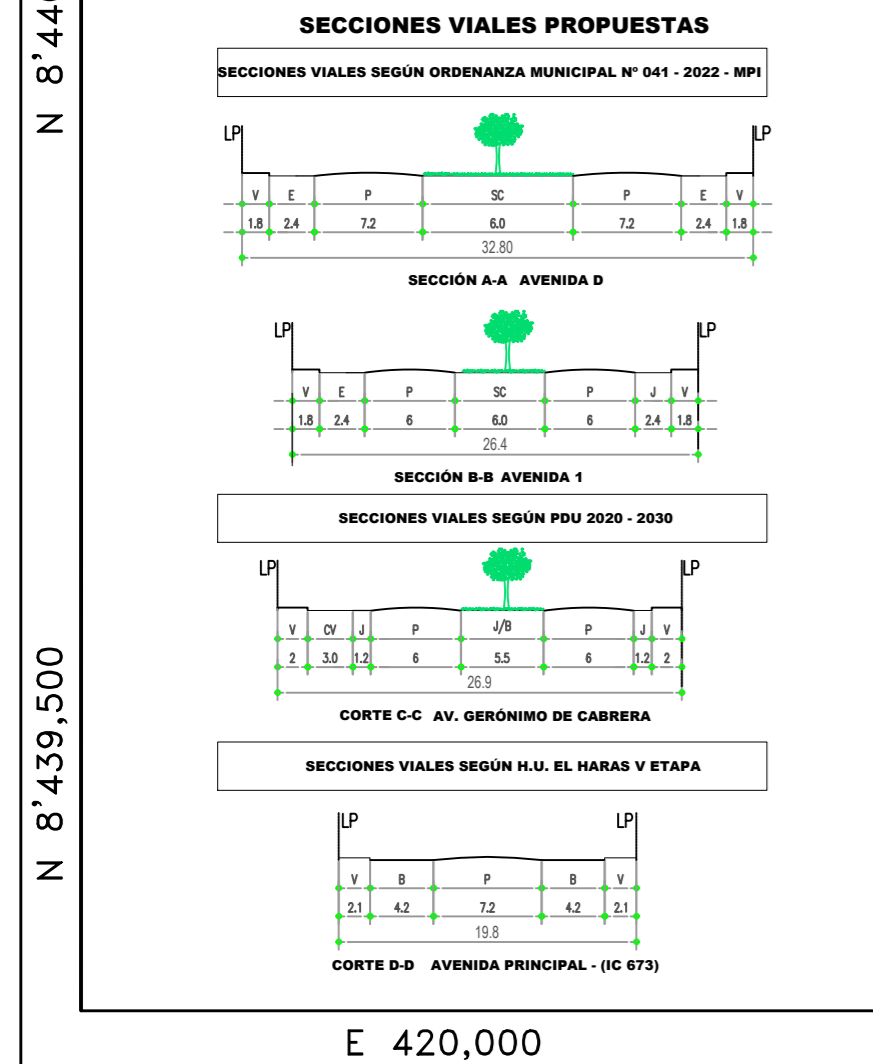
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION: PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: ICA
---	--

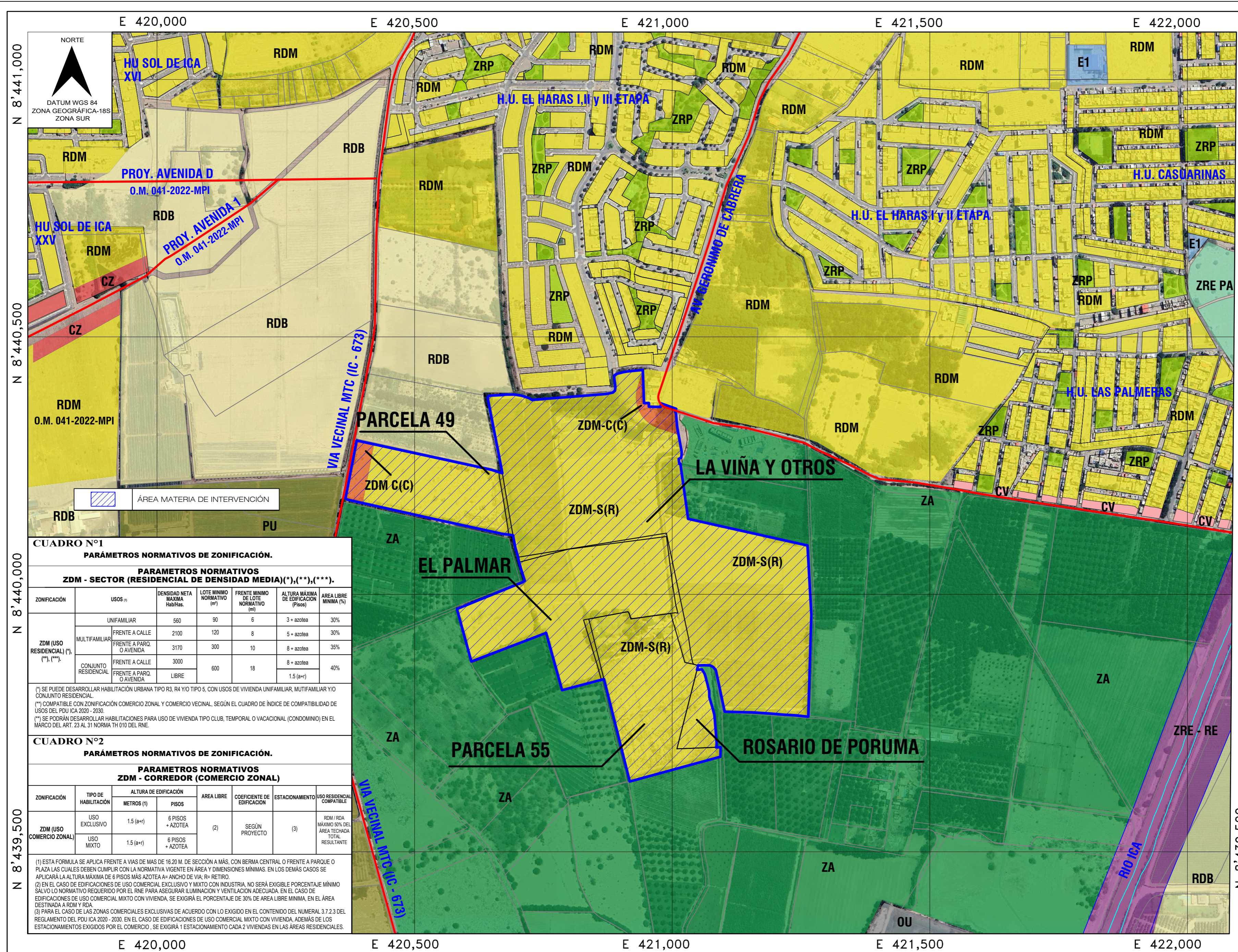
PLANEAMIENTO INTEGRAL	PI 20
FECHA: ABRIL2026	ESCALA: INDICADA



DATUM WGS 84

PLANO PLANEAMIENTO INTEGRAL
ESCALA 1/5,000

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



LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)

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

LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)

ZDM-S(R)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
ZDM-C(C)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA N° 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA N° 49, UC 12686.	PARTIDA N° 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA N° 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8-4207995-12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA N° 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA

ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
ZDM-S(R)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 336,311.14m2 (a) 97.74 %
ZDM-C(C)	ZONIFICACIÓN DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 7,784.93m2 (a)(b) 2.26 %

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

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
 PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.

Depart.: ICA
 Distr.: ICA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

PI 21

FECHA: ABRIL 2026

ESCALA: INDICADA

CUADRO N°1

PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.

PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - SECTOR (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA)(*),(),(***).**

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

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

CUADRO N°2

PARÁMETROS NORMATIVOS DE ZONIFICACIÓN.

PARAMETROS NORMATIVOS ZDM - CORREDOR (COMERCIO ZONAL)

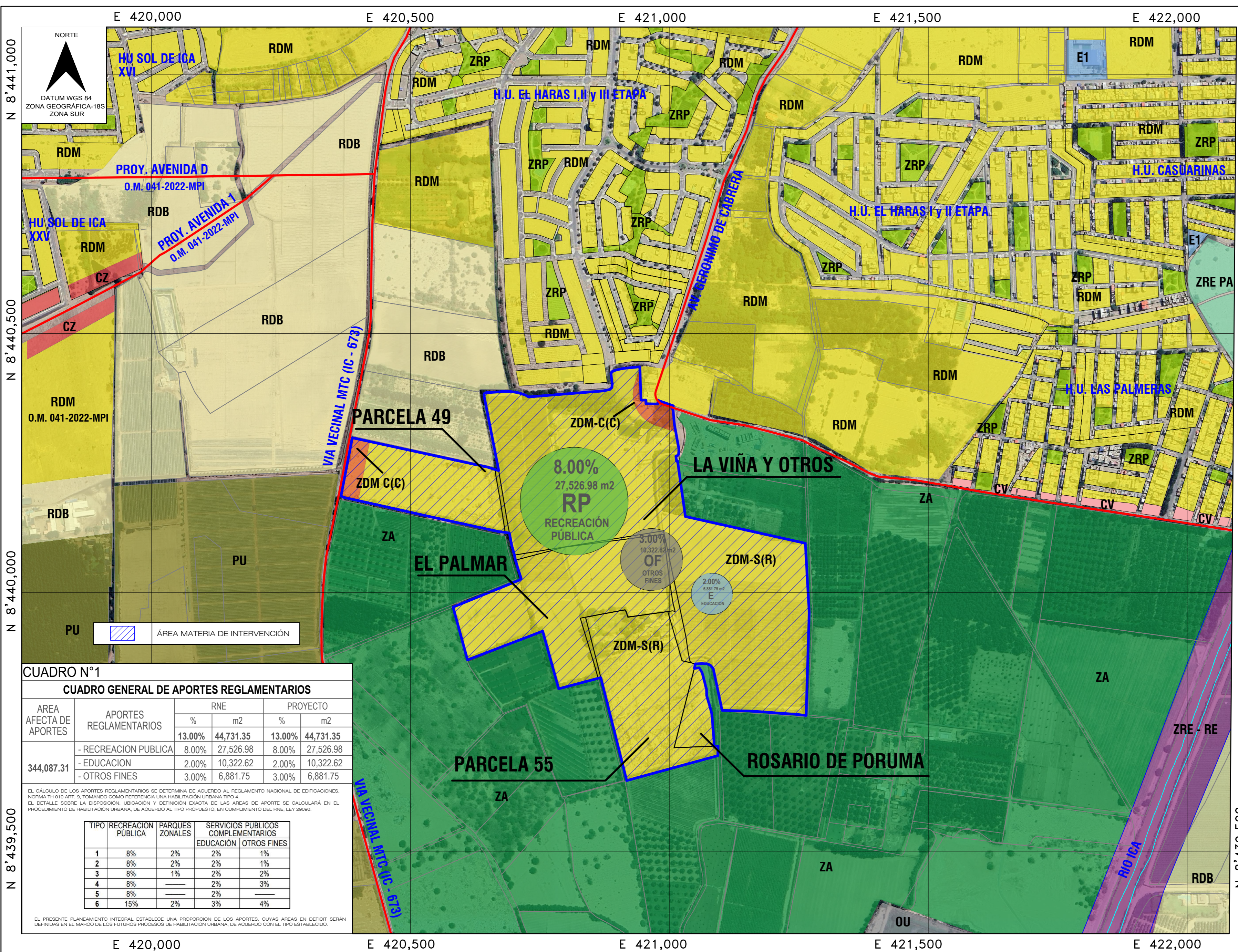
ZONIFICACIÓN	TIPO DE HABITACIÓN	ALTURA DE EDIFICACIÓN METROS (1)	PISOS	AREA LIBRE	COEFICIENTE DE EDIFICACION	ESTACIONAMIENTO	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
ZDM (USO COMERCIO ZONAL)	USO EXCLUSIVO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA	(2)	SEGÚN PROYECTO	(3)	RDM / RDA MÁXIMO 50% DEL AREA TECHADA TOTAL RESULTANTE
	USO MIXTO	1.5 (a+r)	6 PISOS + AZOTEA				

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

DATUM WGS 84

PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/5,000

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



LEYENDA (según PDU 2020 - 2030)

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

LEYENDA (según DS 012-2022-VIV.)

ZDM-S(R)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL)
ZDM-C(C)	ZONA DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL)

DETALLE DE PREDIO

C.P. ROSARIO DE PORUMA, PARCELA 55, UC 11708.	PARTIDA Nº 11007697	ÁREA INSCRITA: 4.5500 Has.
VALLE DE ICA, CASERIO PALMAR, PARCELA Nº 49, UC 12686.	PARTIDA Nº 11019178	ÁREA INSCRITA: 3.5582 Has.
CASERIO DE CACHICHE / LA VIÑA Y OTROS, UC 11230, 11431.	PARTIDA Nº 11020478	ÁREA GRÁFICA: 18.3232 Has.
SECTOR CACHICHE, VALLE DE ICA, EL PALMAR, UC 12679.	CODIGO DE REFERENCIA CATASTRAL 8.4207995-12679	ÁREA INSCRITA: 6.6579 Has.
PREDIO ROSARIO DE PORUMA, UC 11826	PARTIDA Nº 40001325	ÁREA INSCRITA: 0.5000 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	33.5893 Has.
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	34.4087 Has.

CUADRO DE ZONIFICACION PROPUESTA

ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
ZDM-S(R)	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - SECTOR (RESIDENCIAL) 336,311.14m2 (a) 97.74 %
ZDM-C(C)	ZONIFICACION DE DENSIDAD MEDIA - CORREDOR (COMERCIAL) 7,784.93m2 (a)(b) 2.26 %

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

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 SRA. BERTHA NELLY TIJERO VDA DE NEYRA.
 SR. FRANCISCO JOSE MELQUIADES DEGREGORI MEZA.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ.
 SR. LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO
 SRA. ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE

PROYECTO:
PLANEAMIENTO INTEGRAL Y MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PARCELA 55, PARCELA 49, PREDIO LA VIÑA Y OTROS, PREDIO EL PALMAR, PREDIO ROSARIO DE PORUMA.	Depart.: ICA
	Prov.: ICA
	Distr.: ICA

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS

PI 22	
FECHA: ABRIL 2026	ESCALA: INDICADA

CUADRO N°1

CUADRO GENERAL DE APORTES REGLAMENTARIOS

AREA AFECTA DE APORTES	APORTES REGLAMENTARIOS	RNE		PROYECTO	
		%	m2	%	m2
344,087.31	- RECREACION PUBLICA	8.00%	27,526.98	8.00%	27,526.98
	- EDUCACION	2.00%	10,322.62	2.00%	10,322.62
	- OTROS FINES	3.00%	6,881.75	3.00%	6,881.75
	TOTAL	13.00%	44,731.35	13.00%	44,731.35

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

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

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

DATUM WGS 84

PLANO EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS
ESCALA 1/5,000

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