MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

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

INFORME N° 3482-2026-GDUAT-MPI.

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
OFICINA DE ADMINISTRACION
RECIBIDO
HORA: 26 OCT. 2026
FIRMA: 609

ASUNTO : Modificación de Zonificación Específica de Oficio

REF. : Informe Técnico N° 567-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5398-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 23 de Octubre del 2026

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 3585-2026, Hugo Alejandro Bonifaz Hernández y Martha Haydee Chinquillo Arango, solicita Modificación de Zonificación Específica de ZP (Zona de Reserva Paisajista) a RDB (Zona Residencial de Densidad Baja) del predio Ubic. Rur. Valle Ica / Sector San José / Jesús de Ayavi, con Partida N°11044483, 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 Astudilio Rodríguez
GERENTE

Anexo:
Folios (08) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
UNIDAD DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
RECEPCION
27 OCT. 2026
HORA: 9:18 am FIRMA:
N° REG.
ANEXO FOLIO:

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

5/

INFORME N°5398-2026-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

23 OCT. 2026

ASUNTO: **MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO**

REFERENCIA: **EXPEDIENTE N° 3585-2026**

FECHA: Ica, 23 de octubre del 2026

De mi especial consideración:

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por **HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ Y MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO** quien solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DE ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA) A RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)** DEL **PREDIO UBC. RUR. VALLE ICA/SECTOR SAN JOSE/JESUS DE AYAVI** CON PARTIDA N° 11044483 - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica, conforme a ello paso a resaltar las acciones correspondientes para la continuación del expediente mencionado.

Ante lo requerido, la Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, emite el **INFORME N°0567-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, que bajo sus fundamentos de conclusión, esta judicatura corresponde:

(1) REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL; para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, **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.
(2) 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.
(3) NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO – HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ Y MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO; para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

Se precisa que la evaluación técnica favorable **no constituye aprobación definitiva de la modificación de zonificación de ZP a RDB. Conforme a los artículos 125 y el 8.6 del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA**, corresponde continuar con las etapas de evaluación y participación ciudadana, así como con los pronunciamientos de las instancias competentes, quedando la aprobación definitiva sujeta al procedimiento legal correspondiente y a la emisión de la ordenanza municipal respectiva

Es por ello se remite **LOS ACTUADOS A GDUAT**, para que se adjunte y proyecte la revisión y visacion de lo siguiente, asimismo prosiga su trámite y se le brinde la atención correspondiente.

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

Atentamente,

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

GORE

INFORME N° 0567-2026–SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
23 OCT. 2026
RECIBIDO
HORA: FIRMA:

PARA	:	**ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.** Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.
DE	:	**ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI.** Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.
ASUNTO	:	**MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA.**
REFERENCIA	:	**EXPEDIENTE N° 3585-2026** de fecha 01/10/2026.
FECHA	:	**ICA, 22 DE OCTUBRE DEL 2026.**

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por **HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ Y MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO** quien solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DE ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA) A RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)** DEL **PREDIO UBC. RUR. VALLE ICA/SECTOR SAN JOSE/JESUS DE AYAVI** CON PARTIDA N° 11044483 - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

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 - aprobado con Ordenanza Municipal N°001-2021-MPI.

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.

ANALISIS 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 **ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA)**, tal y como se puede verificar en el Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

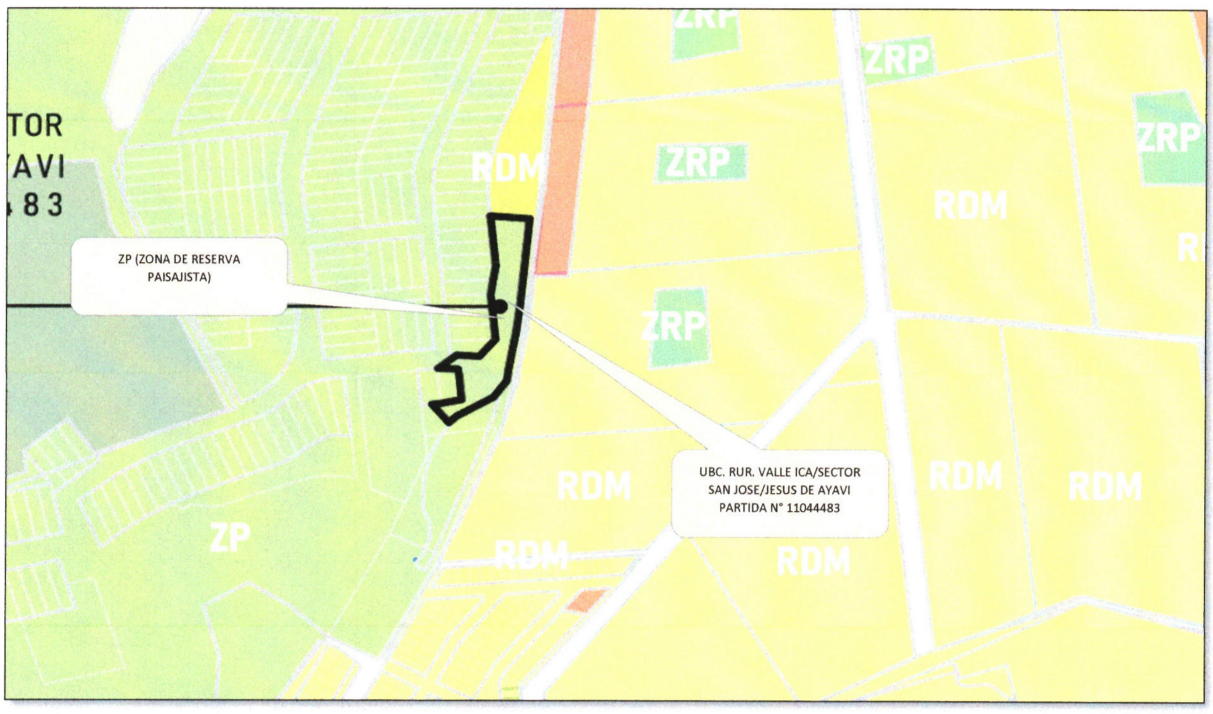


Imagen N° 1 – Captura del Plano DIAGONOSTICO URBANO ZONIFICACIÓN URBANA; DU-01.

3/

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, determina el siguiente concepto a la zonificación **ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA)**, de la siguiente forma:

Zona de Reserva Paisajista (ZP)

Definida por los espacios aledaños a los cauces ribereños y las áreas identificadas con alto valor natural, cultural y patrimonial, incluye la ronda hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las andenerías prehispánicas. No es urbanizable ni edificable; solamente se permitirán obras de pequeña envergadura (caminerías, estares, servicios básicos y similares) que complementen su carácter paisajista, proyectados bajo el criterio de planificación integral, previa evaluación y aprobación de la Municipalidad Provincial de Ica.

PDU 2020-2030 (O.M. N°015-2020-MPI).

REQUISITOS DE ADMINISIBILIDAD:

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.)	**Si cumple** Presenta FUT de fecha 01/10/2026. **A fj. 01.**
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	
3	Declaración jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite	**No amerita.**
	Documento que Acredite la Solicitud de Modificación de Zonificación	**Si Cumple** Partida Registral N° 11044483 **A fj. 02 al 07.**
4	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	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva (01 JUEGO). **A fj. 08 al 57.** Presenta Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; PU-01 (01 JUEGO) **A fj. 58.** Presenta Plano PERIMETRICO; PP-02 (01 JUEGO) **A fj. 59.** Presenta Plano DIAGNOSTICO URBANO; DU-03 (01 JUEGO) **A fj. 60.** Presenta Plano USO ACTUAL DEL SUELO; US-04 (01 JUEGOS) **A fj. 61.** Presenta Plano DENSIDAD URBANA; DU-05 (01 JUEGOS) **A fj. 62.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACION; AE-06 (01 JUEGOS) **A fj. 63.** Presenta Plano EQUIP. DE EDUCACIÓN; EE-07 (01 JUEGOS) **A fj. 64.** Presenta Plano EQUIP. PROP. Y EXISTENTE DE SALUD; ES-08 (01 JUEGOS) **A fj. 65.** Presenta Plano EQUIP. DE RECREACIÓN PÚBLICA; EP-09 (01 JUEGOS) **A fj. 66.** Presenta Plano SISTEMA VIAL PRIMARIO; SVP-10 (01 JUEGOS) **A fj. 67.** Presenta Plano COBERTURA ENERGIA ELECTRICA; EE-11 (01 JUEGOS) **A fj. 68.** Presenta Plano COBERTURA DE DESAGUE; CD-12 (01 JUEGOS) **A fj. 69.** Presenta Plano COBERTURA AGUA POTABLE; AP-13 (01 JUEGOS) **A fj. 70.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR INUNDACIÓN; PI-14 (01 JUEGOS) **A fj. 71.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR SISMOS; PS-15 (01 JUEGOS) **A fj. 72.** Presenta Plano ZONA ARQUEOLOGICA; ZA-16 (01 JUEGOS) **A fj. 73.** Presenta Plano ZONA NATURAL PROTEGIDA; ZN-17 (01 JUEGOS) **A fj. 74.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN PROPUESTA; ZP-18 (01 JUEGOS) **A fj. 75.**

04

		Presenta Plano SISTEMA VIAL ACTUAL; SV-19 (01 JUEGOS) **A fj. 76.** Presenta Plano CATEGORIA VIAL; CV-20 (01 JUEGOS) **A fj. 77.** Presenta Plano SISTEMA VIAL PRIMARIO; SVP-21 (01 JUEGOS) **A fj. 78.** Presenta Plano AMBITO RURAL Y URBANO; RU-22 (01 JUEGOS) **A fj. 79.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; RD-23 (01 JUEGOS) **A fj. 80.** Presenta Plano RIESGO POR SISMO; RS-24 (01 JUEGOS) **A fj. 81.** Presenta Plano RIESGO DE DETRITOS; RD-25 (01 JUEGOS) **A fj. 82.** Presenta Plano RIESGO POR SISMO; RS-26 (01 JUEGOS) **A fj. 83.** Presenta Plano RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL; IF-27 (01 JUEGOS) **A fj. 84.** Presenta Plano SINTESIS DE PELIGROS NATURALES; PN-28 (01 JUEGOS) **A fj. 85.**
N°	**D.S. N°012-2022-VIVIENDA**	**OBSERVACIONES**
1	123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. los propietarios de los predios. 2. los promotores inmobiliarios. 3. el gobierno nacional. 4. de oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.	**Si cumple** Presenta FUT de fecha 18/08/2026. **A fj. 01.**

2	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: 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. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el reglamento de zonificación.	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva (01 JUEGO). **A fj. 08 al 57.** Presenta Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; PU-01 (01 JUEGO) **A fj. 58.** Presenta Plano PERIMETRICO; PP-02 (01 JUEGO) **A fj. 59.** Presenta Plano DIAGNOSTICO URBANO; DU-03 (01 JUEGO) **A fj. 60.** Presenta Plano USO ACTUAL DEL SUELO; US-04 (01 JUEGOS) **A fj. 61.** Presenta Plano DENSIDAD URBANA; DU-05 (01 JUEGOS) **A fj. 62.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACION; AE-06 (01 JUEGOS) **A fj. 63.** Presenta Plano EQUIP. DE EDUCACIÓN; EE-07 (01 JUEGOS) **A fj. 64.** Presenta Plano EQUIP. PROP. Y EXISTENTE DE SALUD; ES-08 (01 JUEGOS) **A fj. 65.** Presenta Plano EQUIP. DE RECREACIÓN PÚBLICA; EP-09 (01 JUEGOS) **A fj. 66.** Presenta Plano SISTEMA VIAL PRIMARIO; SVP-10 (01 JUEGOS) **A fj. 67.** Presenta Plano COBERTURA ENERGIA ELECTRICA; EE-11 (01 JUEGOS) **A fj. 68.** Presenta Plano COBERTURA DE DESAGUE; CD-12 (01 JUEGOS) **A fj. 69.** Presenta Plano COBERTURA AGUA POTABLE; AP-13 (01 JUEGOS) **A fj. 70.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR INUNDACIÓN; PI-14 (01 JUEGOS) **A fj. 71.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR SISMOS; PS-15 (01 JUEGOS) **A fj. 72.** Presenta Plano ZONA ARQUEOLOGICA; ZA-16 (01 JUEGOS) **A fj. 73.** Presenta Plano ZONA NATURAL PROTEGIDA; ZN-17 (01 JUEGOS) **A fj. 74.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN PROPUESTA; ZP-18 (01 JUEGOS) **A fj. 75.** Presenta Plano SISTEMA VIAL ACTUAL; SV-19 (01 JUEGOS) **A fj. 76.** Presenta Plano CATEGORIA VIAL; CV-20 (01 JUEGOS) **A fj. 77.** Presenta Plano SISTEMA VIAL PRIMARIO; SVP-21 (01 JUEGOS) **A fj. 78.** Presenta Plano AMBITO RURAL Y URBANO; RU-22 (01 JUEGOS) **A fj. 79.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; RD-23 (01 JUEGOS) **A fj. 80.** Presenta Plano RIESGO POR SISMO; RS-24 (01 JUEGOS) **A fj. 81.** Presenta Plano RIESGO DE DETRITOS; RD-25 (01 JUEGOS) **A fj. 82.** Presenta Plano RIESGO POR SISMO; RS-26 (01 JUEGOS) **A fj. 83.** Presenta Plano RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL; IF-27 (01 JUEGOS) **A fj. 84.** Presenta Plano SINTESIS DE PELIGROS NATURALES; PN-28 (01 JUEGOS) **A fj. 85.**

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** 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 **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DE ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA) A RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)** DEL **PREDIO UBC. RUR. VALLE ICA/SECTOR SAN JOSE/JESUS DE AYAVI** CON PARTIDA N° 11044483 - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Propone una modificación de zonificación especifica que permita el desarrollo de una **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA),** para la formalización de un espacio urbano con fines habitacionales. Por tanto, luego de revisada la propuesta se detallan las siguientes características de relevancia, conforme al siguiente Marco Legal, tomando en cuenta que el presente tramite es sobre un Equipamiento Urbano correspondiendo por lo tanto a una Modificación de Zonificación Especifica en conformidad al **D.S. N°012-2022-VIVIENDA Art. 122.2**:

> 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:
>
> 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
> 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

MATRIZ N°02 - EVALUACIÓN		
EVALUACIÓN	**DESCRIPCIÓN**	**CUMPLE (C.) / NO CUMPLE (N.C.)**
ANÁLISIS DE VÍAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	El proyecto contempla una propuesta de modificación de zonificación **ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA);** la solicitud del presente administrado es proponer una zonificación RECREACIÓN PÚBLICA; 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 **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**, en el entorno.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, 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 una **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA);** 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 **ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA),** se encuentran en una zona con vías de consolidación.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, 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 TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RIESGOS Y PELIGROS	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RESTOS ARQUEOLOGICOS	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.
SERVICIOS BÁSICOS	En relación con el aspecto de la factibilidad de servicios, el administrado **PRESENTA** la documentación técnica de redes agua potable, alcantarillado y suministro de electricidad.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones

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

RUTA ADMINISTRATIVA:

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

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

b	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 Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer público la modificación de zonificación especifica (memoria y planos) en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI. La Municipalidad Provincial de Ica deberá oficiar y/o hacer de conocimiento a las dependencias de la municipalidad, que el proyecto ingresó a una etapa de exhibición pública, no obstante, se deberá de remitir en archivo virtual la memoria descriptiva y planos; para que también realice la publicación del proyecto en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI Deberá remitirse la documentación al GORE para su conocimiento y opinión de corresponder conforme al proceso de modificación de zonificación especifica.	**En atención**
c	Culminación de Etapa de Exhibición	Municipalidad Provincial de Ica	Efectuada la Exhibición pública, la Municipalidad Provincial de Ica deberá considerar y analizar las observaciones con sustento que realicen los actores involucrados, de haber algunas observaciones la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer llegar un informe de observación al administrado con la finalidad de que se subsane las observaciones indicadas no obstante, de no haber observaciones, el proceso continuaría.	Por atender
d	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico con la finalidad de que envié al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una **Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación Especifica**	Por atender

En tal sentido con la finalidad de continuar con la ruta administrativa, será necesario hacer público en las plataformas que administra la Municipalidad Provincial de Ica (Pagina Web, Facebook, Periódico Mural entre otras) con la finalidad de que cualquier persona, sociedad civil, instituciones involucradas, participen brinden aportes y/o recomendaciones sobre el proyecto, con la finalidad y propósito de transparencia y de libre acceso a la información, el detalle de dicha publicación se precisa a continuación:

1.1. Información para publicar

- **Marco Legal:** DS. 012-2022-VIVIENDA
- **Solicitud:** MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA
- **Administrado:** HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ - MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO
- **Número de Expediente:** EXPEDIENTE N° 3585-2026

CONCLUSIONES:

- De lo antes mencionado se indica que de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA DE ZP (ZONA DE RESERVA PAISAJISTA) A RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)** DEL **PREDIO UBC. RUR. VALLE ICA/SECTOR SAN JOSE/JESUS DE AYAVI,** presentado por **HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ Y MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO,** 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**.

- En tal sentido, en atención al punto **(b)** de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA**, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:
    - **(1) REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL;** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, **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.
    - **(2) 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.
    - **(3) NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO – HUGO ALEJANDRO BONIFAZ HERNANDEZ Y MARTHA HAYDEE CHINQUILLO ARANGO;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

08

- Se precisa que la evaluación técnica favorable **no constituye aprobación definitiva de la modificación de zonificación de ZP a RDB. Conforme a los artículos 125 y el 8.6 del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA**, corresponde continuar con las etapas de evaluación y participación ciudadana, así como con los pronunciamientos de las instancias competentes, quedando la aprobación definitiva sujeta al procedimiento legal correspondiente y a la emisión de la ordenanza municipal respectiva.

- Cabe precisar, que el **EXPEDIENTE**, queda en custodia de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

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

Atentamente,

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

ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
ÁREA TÉCNICA DE LA SGOPC

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

CON FINES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

PREDIO NIÑO JESUS DE AYAVI

PREDIO “NIÑO JESUS DE AYAVI”, SECTOR SAN JOSE, (AREA INSCRITA: 0.3883 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 11044483), UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



SETIEMBRE 2026

ÍNDICE

- Introducción **03**
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan **04**
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan **22**
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa **29**
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación. **33**
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente **42**
- Conclusiones **43**
- Lista de Planos **44**

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo Agroindustrial, de manufactura, servicios, entre otros, ha propiciado un acelerado aumento de la población, especialmente por motivos relacionados a la migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, dicha demanda, desatendida, ha propiciado el crecimiento informal de la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda los cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

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

El objetivo de la presente propuesta, de modificación de zonificación específica es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno y bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente se pueda ejecutar una habilitación urbana que brinde calidad de vida a las personas que lo habiten, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población.

ANALISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

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

1.1 ANTECEDENTES.

Dado que el polígono señalado es una franja alargada ubicada entre una vía principal y una zona de dunas/arenales, y colinda con una zona urbana consolidada, el análisis se estructura considerando un uso de suelo típico (residencial, comercial o infraestructura) y sus efectos potenciales.

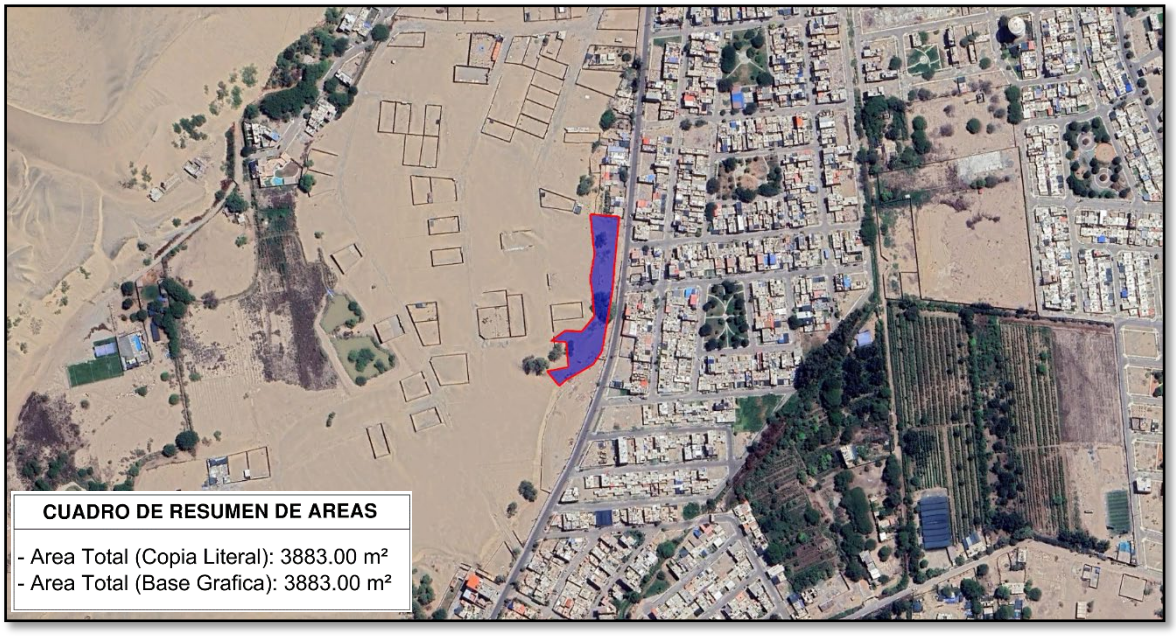
1.1.2 CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO

Ubicación del Predio: Se encuentra en una zona de transición (borde urbano). Limita al Este con una vía principal asfaltada y, tras esta, con una zona urbana densamente poblada (viviendas, comercios). Al Oeste, colinda directamente con arenales, dunas y terrenos eriazos con algunos trazos de lotización.

Predios Vecinos:

- *Frente (Este):* Viviendas consolidadas y comercios locales que enfrentan la vía principal.
- *Laterales (Norte/Sur):* Terrenos arenosos, algunos con cercos perimétricos y vegetación escasa, y hacia el sur, más viviendas.
- *Posterior (Oeste):* Zona de dunas y campo abierto.

Infraestructura Vial: La vía principal adyacente parece ser el eje estructurante de la zona.



1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

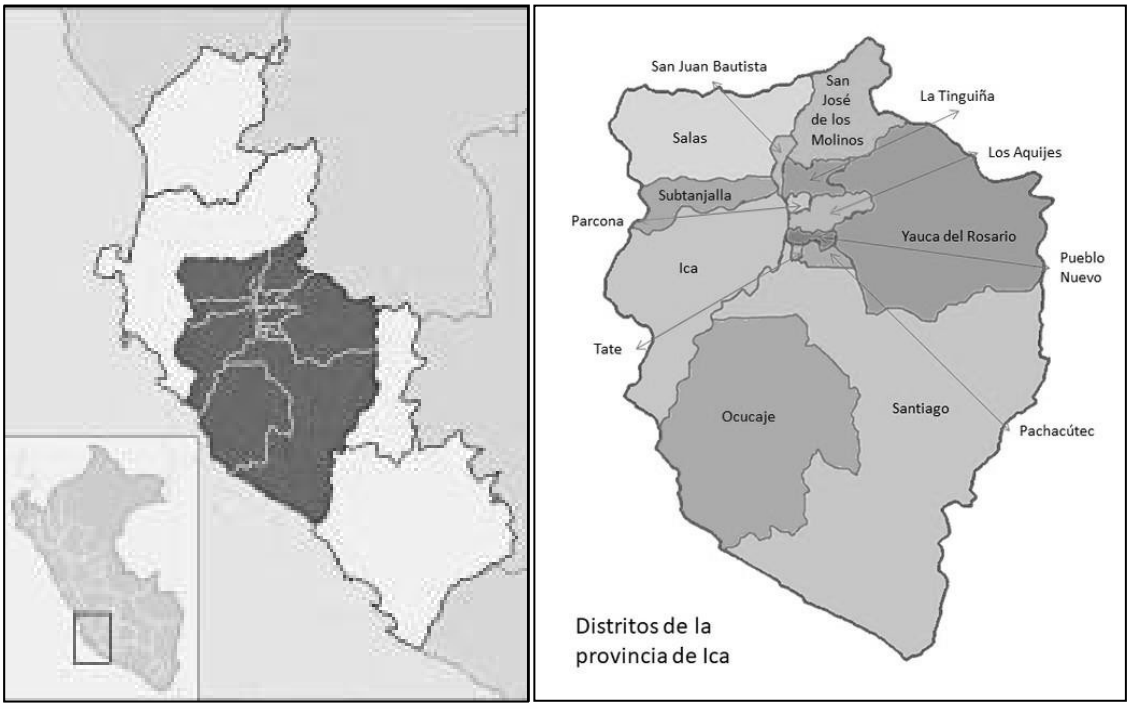
Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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

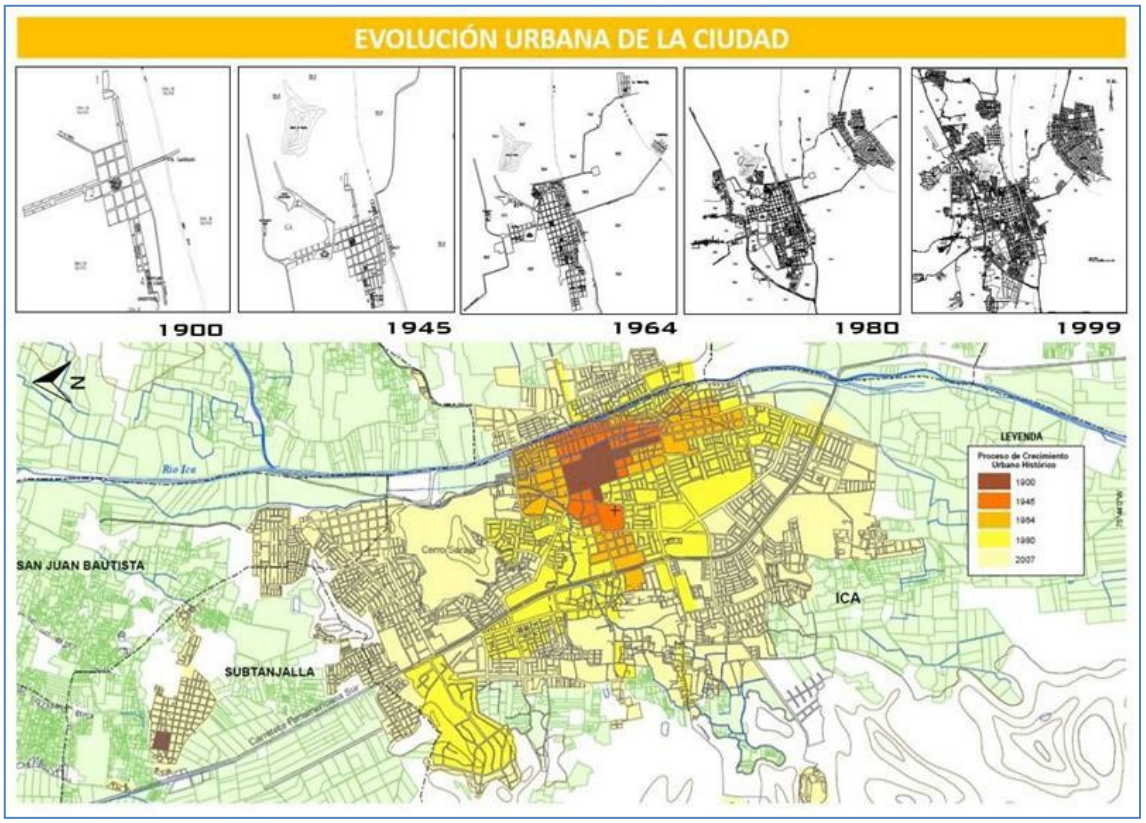


Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

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

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

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



Evolución Urbana de la Ciudad
Fuente: BCRP 2010

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 Satelital – 2005



Imagen Satelital - 2012

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial hacia los sectores oeste y suroeste, donde se han desarrollado la mayor parte de habilitaciones y lotizaciones de tipo especialmente formal

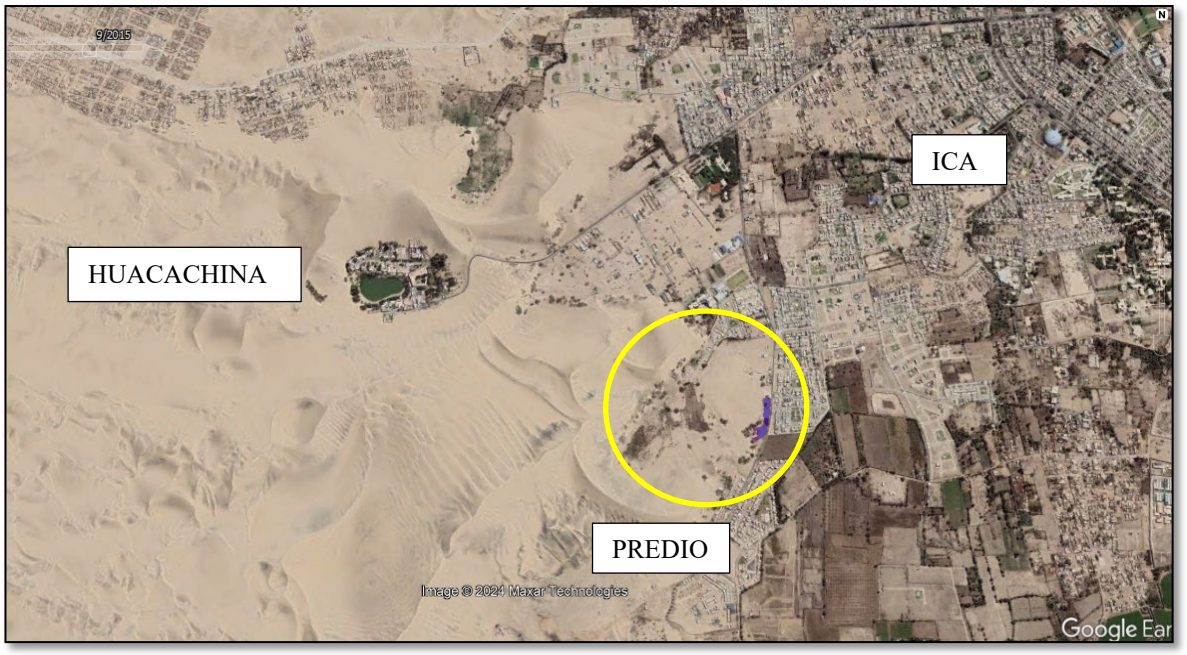


Imagen Satelital – 2019



Imagen Satelital - 2026

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica.

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI al año 2023 la ciudad de Ica posee una población de 355 mil habitantes, tal como se visualiza en el siguiente cuadro.

Departamento	**Población Total Proyectada 2026**
Total Nacional	**34,660,114**
Amazonas	430,305
Áncash	1,208,895
Apurímac	428,340
Arequipa	1,512,000
Ayacucho	668,000
Cajamarca	1,214,000
Callao	1,200,000
Cusco	1,666,000
Huancavelica	402,000
Huánuco	793,000
Ica	1,000,000
Junín	1,400,000
La Libertad	2,100,000

Departamento	Población Total Proyectada 2026
Lambayeque	1,300,000
Lima	10,000,000
Loreto	1,000,000
Madre de Dios	200,000
Moquegua	200,000
Pasco	300,000
Piura	2,195,231
Puno	1,300,000
San Martín	900,000
Tacna	400,000
Tumbes	250,000
Ucayali	600,000

Proyección de las principales ciudades del Perú (2026).

Distritos de la Provincia de Ica

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

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y sus alrededores se encuentran localizados 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.

ENTORNO DESÉRTICO

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.

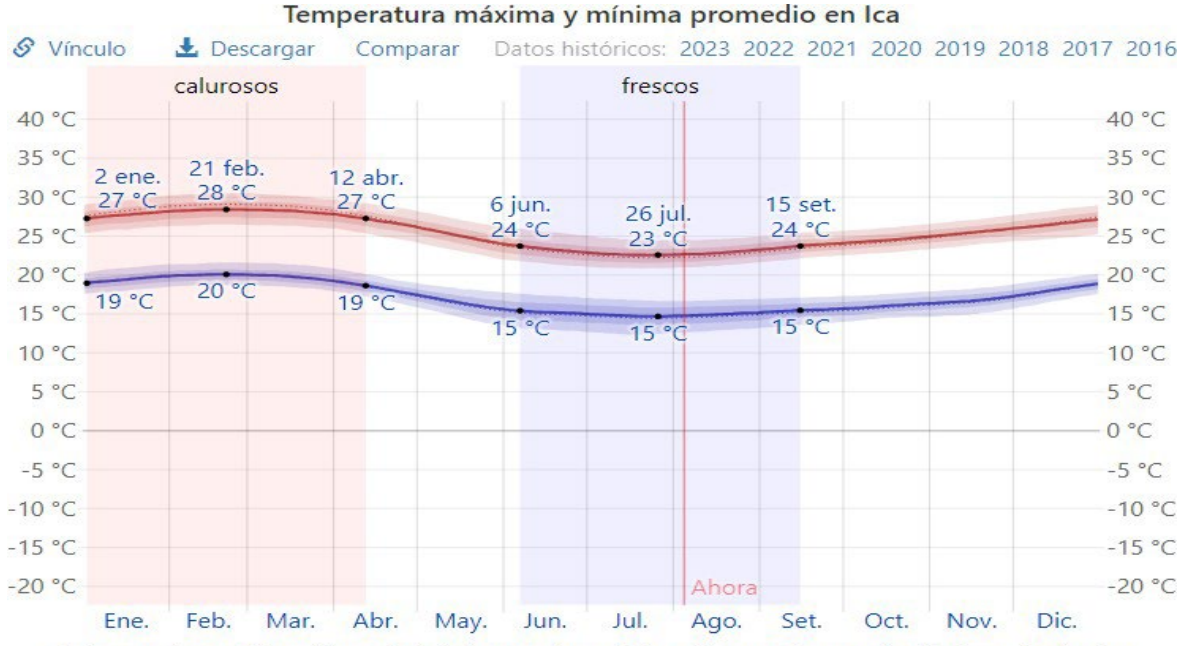
Ica se ubica en el desierto de características Sub tropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



Características del entorno desértico de la ciudad.

1.2.3 CLIMA.

Ica 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 en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes 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.

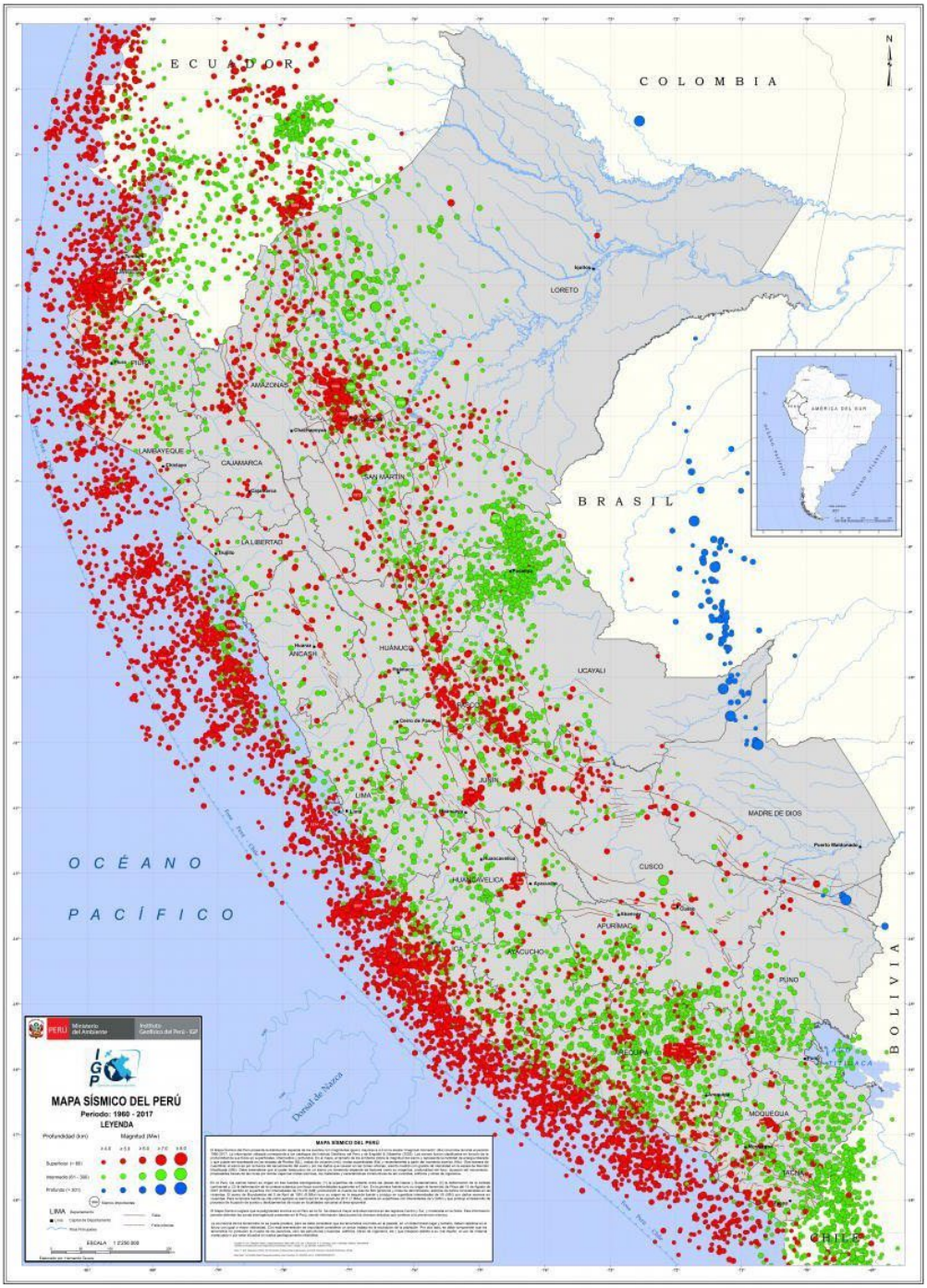


La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diaria con las bandas de los percentiles 25° a 75°, y 10° a 90°. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

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.

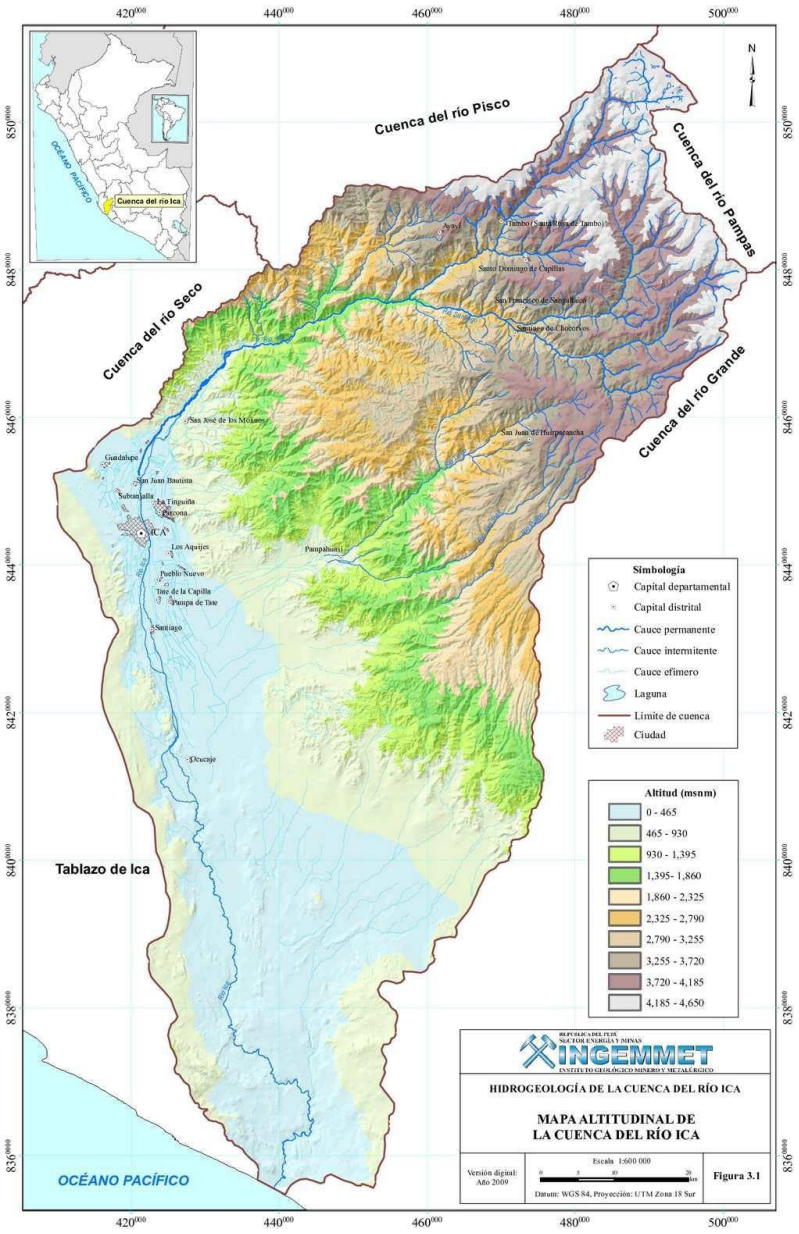


Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

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

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

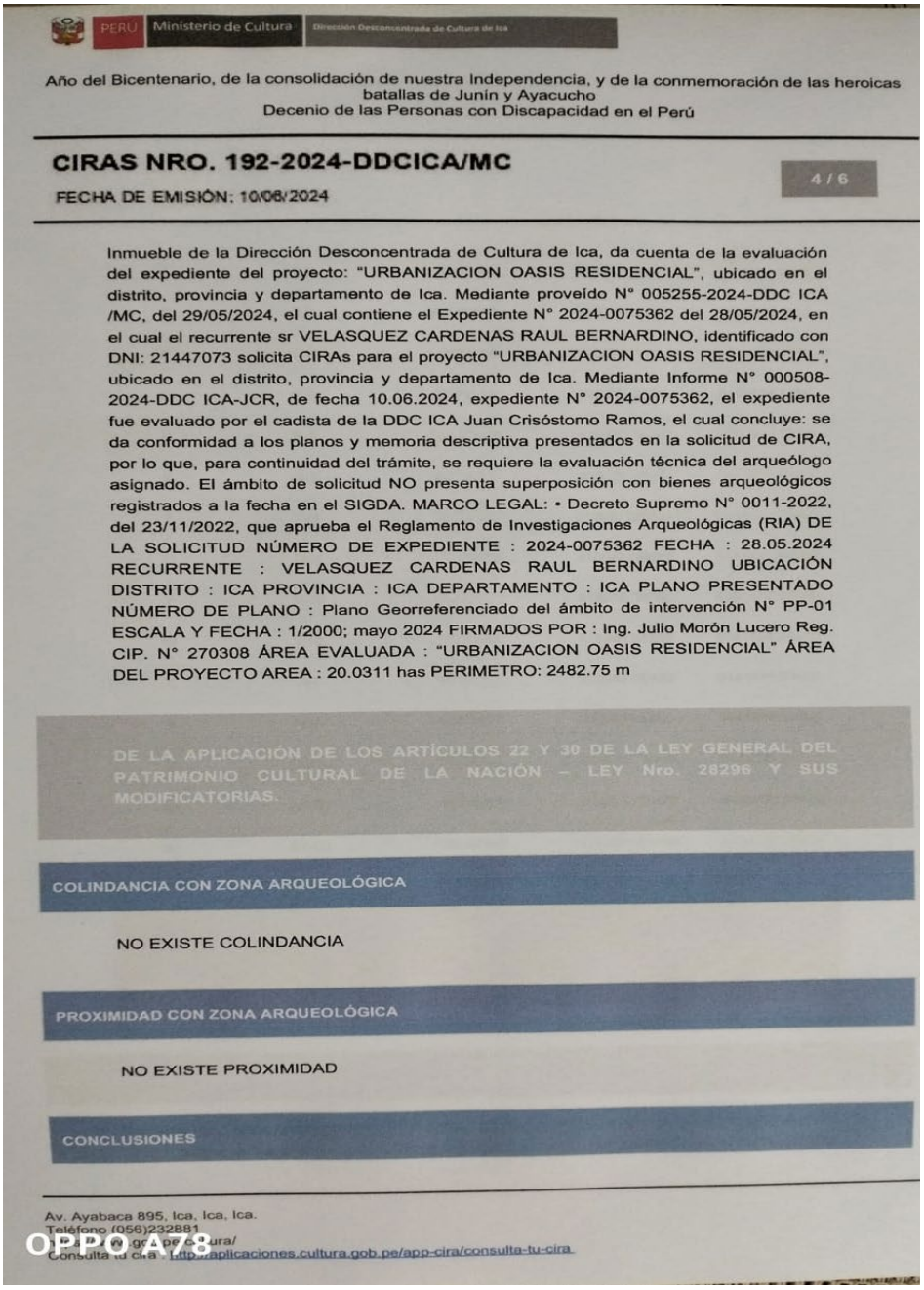


Mapa Hidrográfica, cuenca Rio Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

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

Adicionalmente, de acuerdo con la información contenida en el CIRA nro. 192-2024-DDCICA/MC de fecha 10/06/2024, el predio materia de la presente no posee colindancia ni proximidad con Zonas Arqueológicas.



PERÚ Ministerio de Cultura Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica

Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho
Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú

CIRAS NRO. 192-2024-DDCICA/MC

FECHA DE EMISIÓN: 10/06/2024

4 / 6

Inmueble de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica, da cuenta de la evaluación del expediente del proyecto: “URBANIZACION OASIS RESIDENCIAL”, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica. Mediante proveído N° 005255-2024-DDC ICA /MC, del 29/05/2024, el cual contiene el Expediente N° 2024-0075362 del 28/05/2024, en el cual el recurrente sr VELASQUEZ CARDENAS RAUL BERNARDINO, identificado con DNI: 21447073 solicita CIRAs para el proyecto “URBANIZACION OASIS RESIDENCIAL”, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica. Mediante Informe N° 000508-2024-DDC ICA-JCR, de fecha 10.06.2024, expediente N° 2024-0075362, el expediente fue evaluado por el cadista de la DDC ICA Juan Crisóstomo Ramos, el cual concluye: se da conformidad a los planos y memoria descriptiva presentados en la solicitud de CIRA, por lo que, para continuidad del trámite, se requiere la evaluación técnica del arqueólogo asignado. El ámbito de solicitud NO presenta superposición con bienes arqueológicos registrados a la fecha en el SIGDA. MARCO LEGAL: • Decreto Supremo N° 0011-2022, del 23/11/2022, que aprueba el Reglamento de Investigaciones Arqueológicas (RIA) DE LA SOLICITUD NÚMERO DE EXPEDIENTE : 2024-0075362 FECHA : 28.05.2024 RECURRENTE : VELASQUEZ CARDENAS RAUL BERNARDINO UBICACIÓN DISTRITO : ICA PROVINCIA : ICA DEPARTAMENTO : ICA PLANO PRESENTADO NÚMERO DE PLANO : Plano Georreferenciado del ámbito de intervención N° PP-01 ESCALA Y FECHA : 1/2000; mayo 2024 FIRMADOS POR : Ing. Julio Morón Lucero Reg. CIP. N° 270308 ÁREA EVALUADA : “URBANIZACION OASIS RESIDENCIAL” ÁREA DEL PROYECTO AREA : 20.0311 has PERIMETRO: 2482.75 m

DE LA APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 22 Y 30 DE LA LEY GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN – LEY Nro. 28296 Y SUS MODIFICATORIAS.

COLINDANCIA CON ZONA ARQUEOLÓGICA

NO EXISTE COLINDANCIA

PROXIMIDAD CON ZONA ARQUEOLÓGICA

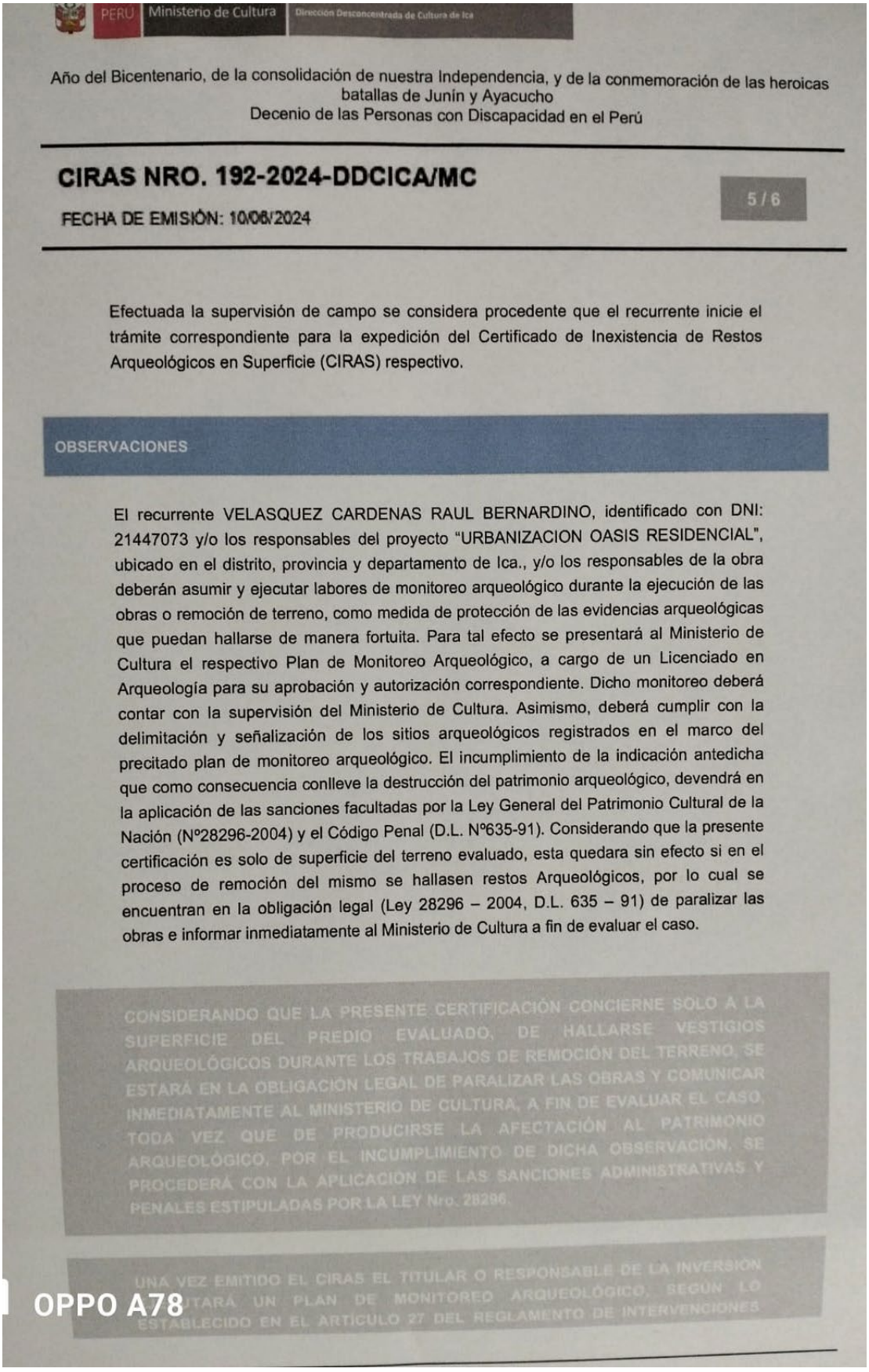
NO EXISTE PROXIMIDAD

CONCLUSIONES

Av. Ayabaca 895, Ica, Ica, Ica.
Teléfono (056)232881
Consulta tu CIRA : http://aplicaciones.cultura.gob.pe/app-cira/consulta-tu-cira

OPPOA8

CIRA, Predio OASIS RESIDENCIAL. (vecino colindante)



PERÚ | Ministerio de Cultura | Dirección Desconcentrada de Cultura de Ica

Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho
Decenio de las Personas con Discapacidad en el Perú

CIRAS NRO. 192-2024-DDCICA/MC

FECHA DE EMISIÓN: 10/06/2024

5 / 6

Efectuada la supervisión de campo se considera procedente que el recurrente inicie el trámite correspondiente para la expedición del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en Superficie (CIRAS) respectivo.

OBSERVACIONES

El recurrente VELASQUEZ CARDENAS RAUL BERNARDINO, identificado con DNI: 21447073 y/o los responsables del proyecto “URBANIZACION OASIS RESIDENCIAL”, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica., y/o los responsables de la obra deberán asumir y ejecutar labores de monitoreo arqueológico durante la ejecución de las obras o remoción de terreno, como medida de protección de las evidencias arqueológicas que puedan hallarse de manera fortuita. Para tal efecto se presentará al Ministerio de Cultura el respectivo Plan de Monitoreo Arqueológico, a cargo de un Licenciado en Arqueología para su aprobación y autorización correspondiente. Dicho monitoreo deberá contar con la supervisión del Ministerio de Cultura. Asimismo, deberá cumplir con la delimitación y señalización de los sitios arqueológicos registrados en el marco del precitado plan de monitoreo arqueológico. El incumplimiento de la indicación antedicha que como consecuencia conlleve la destrucción del patrimonio arqueológico, devendrá en la aplicación de las sanciones facultadas por la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (N°28296-2004) y el Código Penal (D.L. N°635-91). Considerando que la presente certificación es solo de superficie del terreno evaluado, esta quedara sin efecto si en el proceso de remoción del mismo se hallasen restos Arqueológicos, por lo cual se encuentran en la obligación legal (Ley 28296 – 2004, D.L. 635 – 91) de paralizar las obras e informar inmediatamente al Ministerio de Cultura a fin de evaluar el caso.

CONSIDERANDO QUE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN CONCIERNE SOLO A LA SUPERFICIE DEL PREDIO EVALUADO, DE HALLARSE VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS DURANTE LOS TRABAJOS DE REMOCIÓN DEL TERRENO, SE ESTARÁ EN LA OBLIGACIÓN LEGAL DE PARALIZAR LAS OBRAS Y COMUNICAR INMEDIATAMENTE AL MINISTERIO DE CULTURA, A FIN DE EVALUAR EL CASO. TODA VEZ QUE DE PRODUCIRSE LA AFECTACIÓN AL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, POR EL INCUMPLIMIENTO DE DICHA OBSERVACIÓN, SE PROCEDERÁ CON LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y PENALES ESTIPULADAS POR LA LEY Nro. 28296.

UNA VEZ EMITIDO EL CIRAS EL TITULAR O RESPONSABLE DE LA INVERSIÓN PRESENTARÁ UN PLAN DE MONITOREO ARQUEOLÓGICO, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 27 DEL REGLAMENTO DE INTERVENCIONES

OPPO A78

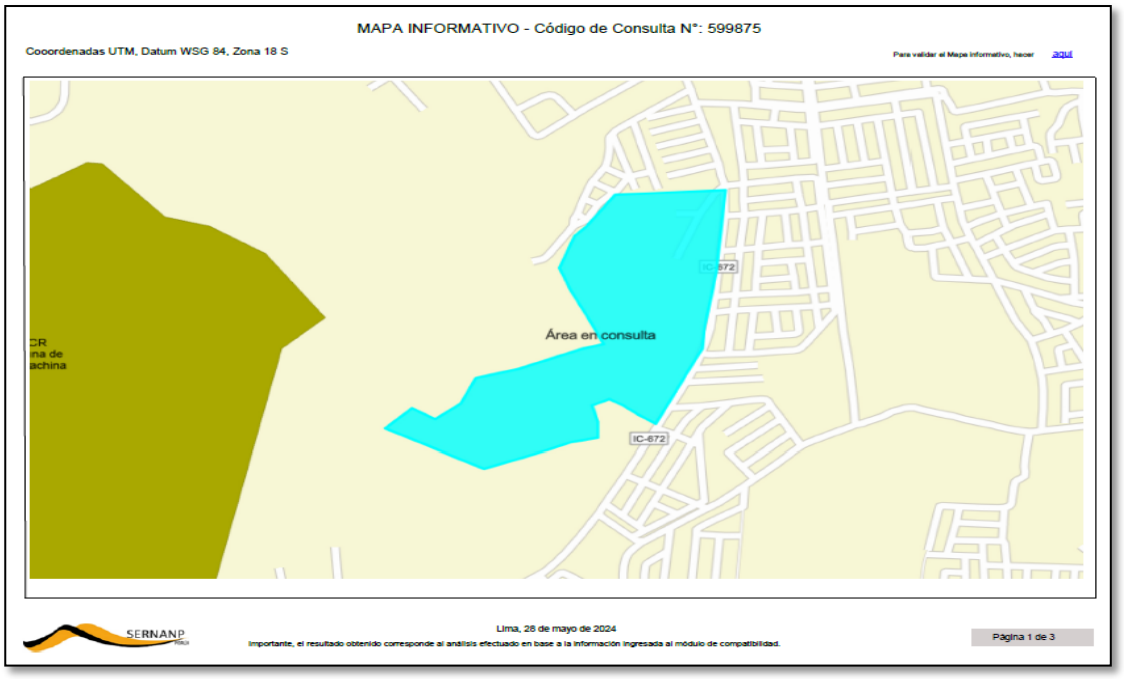
1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (1.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (7.9 Km).

Asimismo, de acuerdo con la respuesta emitida por SERNANP, se informa que el polígono se encuentra fuera del ámbito de área natural protegida y zona de amortiguamiento, tal como se indica en la Imágenes realizadas a través del Geovisor de las Áreas Naturales Protegidas – ANP - SERNANP-DDE.

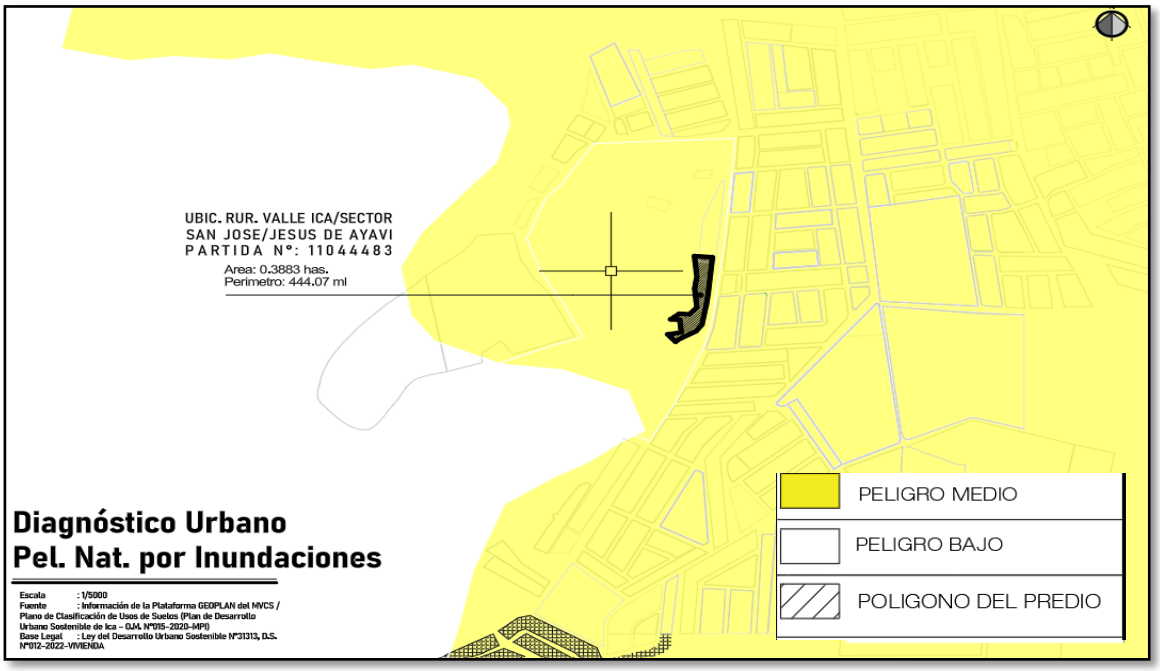


Geo visor ANP – SERNANP



1.5 . 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 obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).

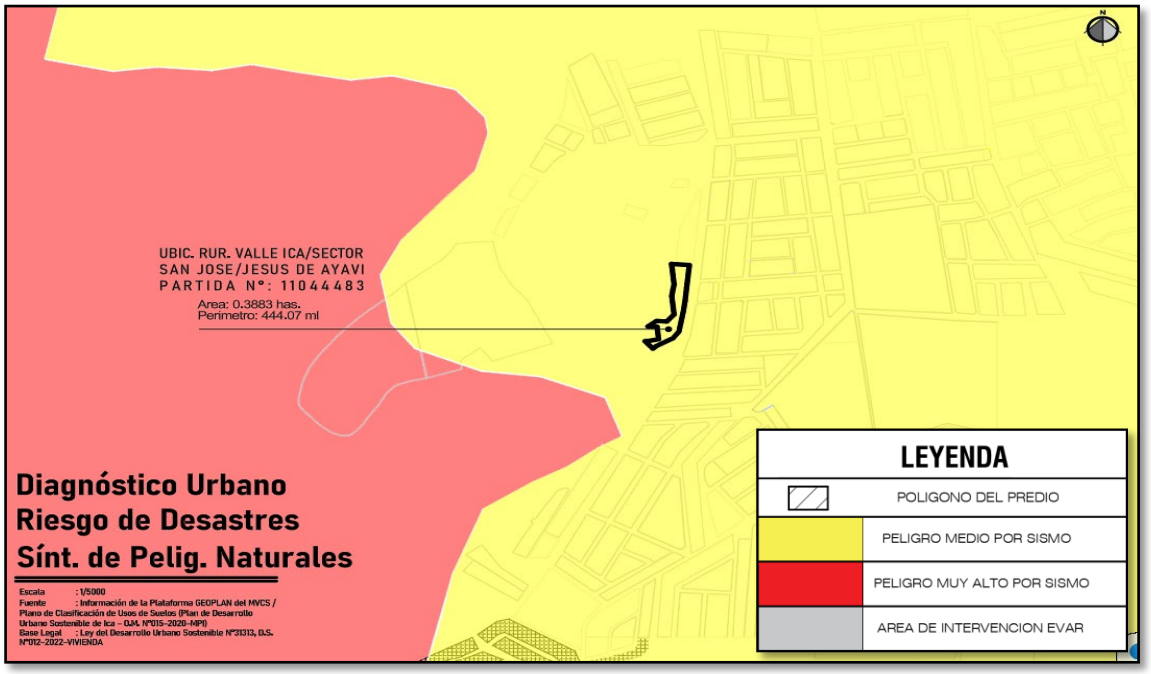
Respecto al peligro por inundación, se destaca la condición de baja y media exposición a este tipo de ocurrencias, al estar alejado de cauces importantes o quebradas de aluviones, la zona se constituye como un área óptima para el desarrollo urbano al mostrarse ajena a este tipo de eventos extremos.



Características del entorno.

1.6 . 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 sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones proyectadas a construir sobre el terreno, se desarrolló un proceso de evaluación de riesgos y de las características de los suelos.



Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).

Tal como se ha expuesto, se han desarrollado los instrumentos técnicos para el análisis y la gestión de riesgos, con enfoque en lo que corresponde a sismos lo que se tradujo en la elaboración de la Evaluación de Riesgos EVAR, y el Estudio de Mecánica de Suelos EMS, con fines de pavimentación y cimentación.

La información contenida en dichos documentos, establecieron las condiciones necesarias para el desarrollo de los correspondientes procesos de habilitación urbana y edificación, los cuales fueron propuestos en el marco de lo dispuesto en la ley 29090, modificatorias y reglamento.

1.7 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo norte y este, 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 de la Modificación de Zonificación Específica y sus áreas colindantes.



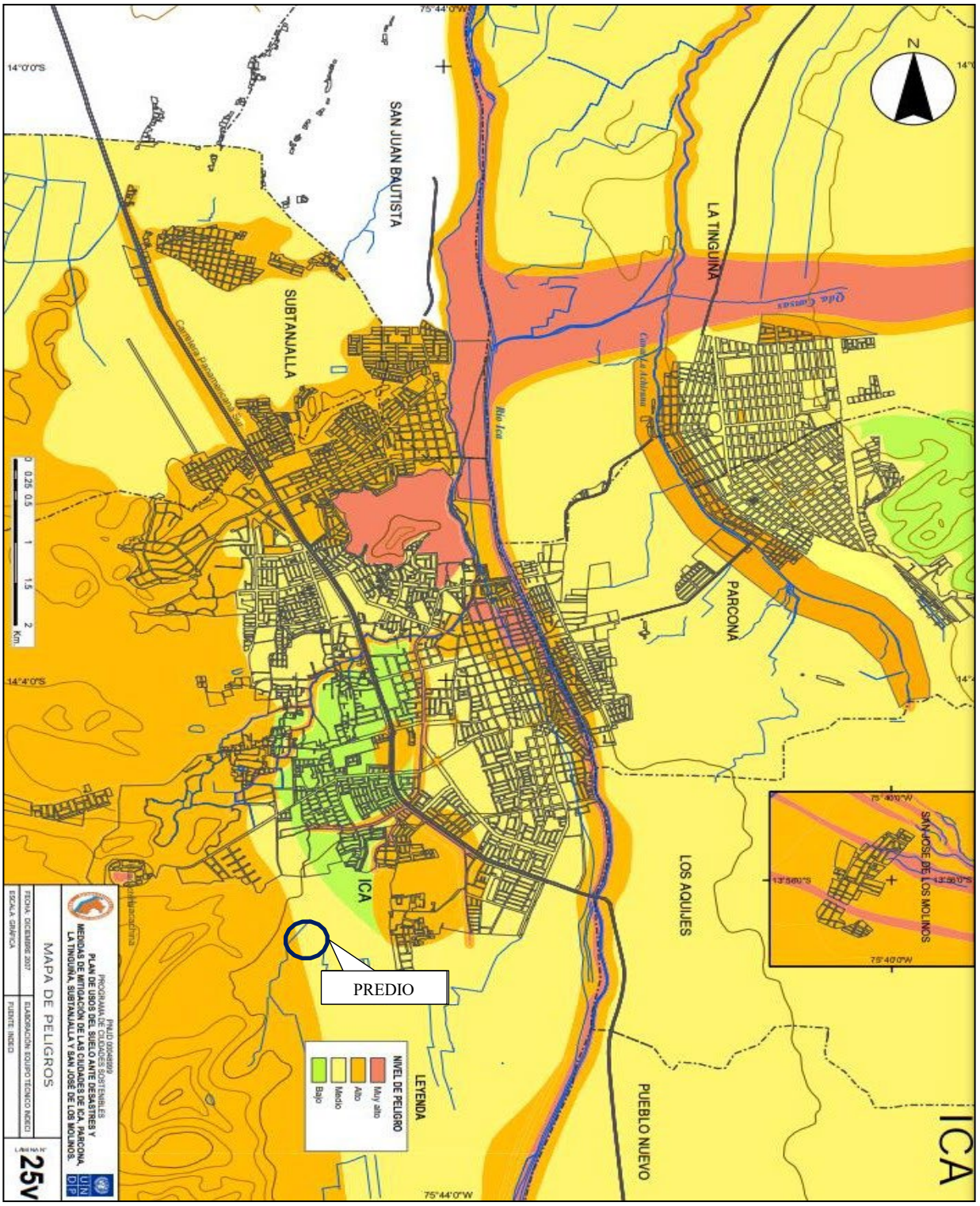
Rio Ica, principal condicionante sobre riesgo de desastres en el valle de Ica.



Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.

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

De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso o cercano a las áreas de mayor exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.

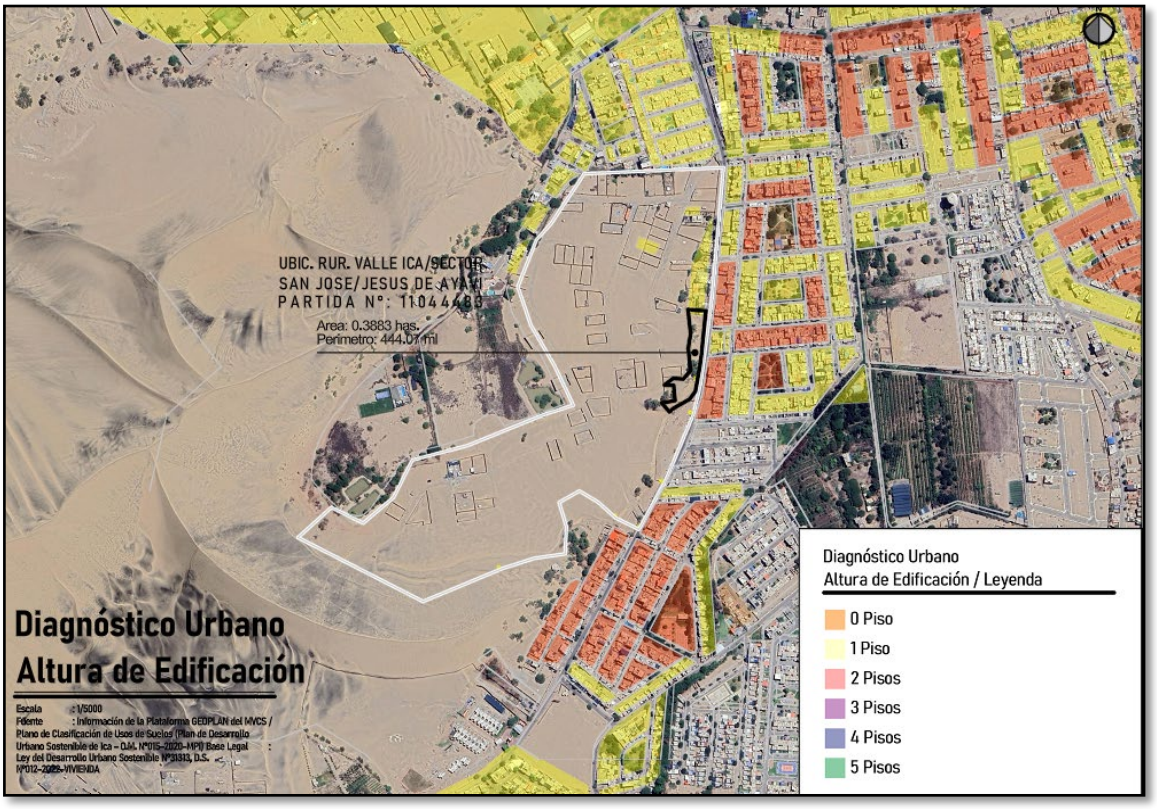


Mapa de Peligros (Fuente: INDECI)

1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector San Carlos, Sol de Ica, Villas del Sol, Los Huarangos, Virgen de Chapi entre otros), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados del siglo XX, estas zonas destacan por estar más consolidadas y densificadas y poseer edificaciones de mayor altura de entre 2 y 4 pisos, como es el sector del C.P. de Cachiche.



Plano de Altura de Edificaciones

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 100 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en las primeras habilitaciones urbanas desarrolladas en el sector La Huega.

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

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

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

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1:

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



Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de La Huega surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características Unifamiliares y Multifamiliares, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 3:

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

2.2 . ESTRATEGIAS

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

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica sobre el predio ubicado en el Sector La Huega, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Villas del Sol, Virgen de Chapi, Sol de Ica, San Carlos, entre otras) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la Avenida La Huega, Avenida Huacachina y carretera Panamericana Sur, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y mediana 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, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico de nuestra ciudad.



Nueva zona de desarrollo hacia el sector suroeste de la ciudad de Ica.

2.3 . NECESIDADES

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

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

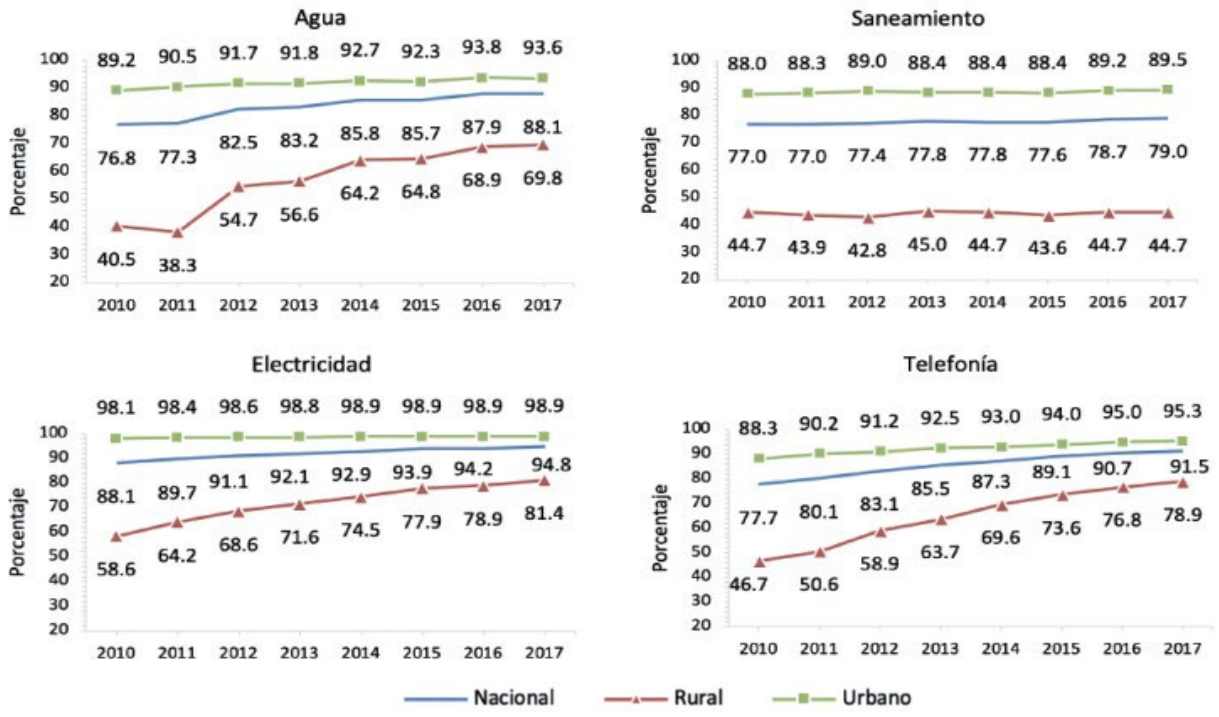
Cuadro N° 13.3 Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021 (Porcentaje)

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

Fuente INEI.

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

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



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

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

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.
En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

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

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

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

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

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

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.

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

LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE2005,

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

LEY Nº 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

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

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, **D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA**, TITULO IV, CAPITULO II, SUBCAPÍTULO I

Artículo 122.- Modificación de la zonificación. 122.1. La modificación de la zonificación, queincluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectosde inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluaciónque realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificacionesde 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 losmismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

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

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico 125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado

en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

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

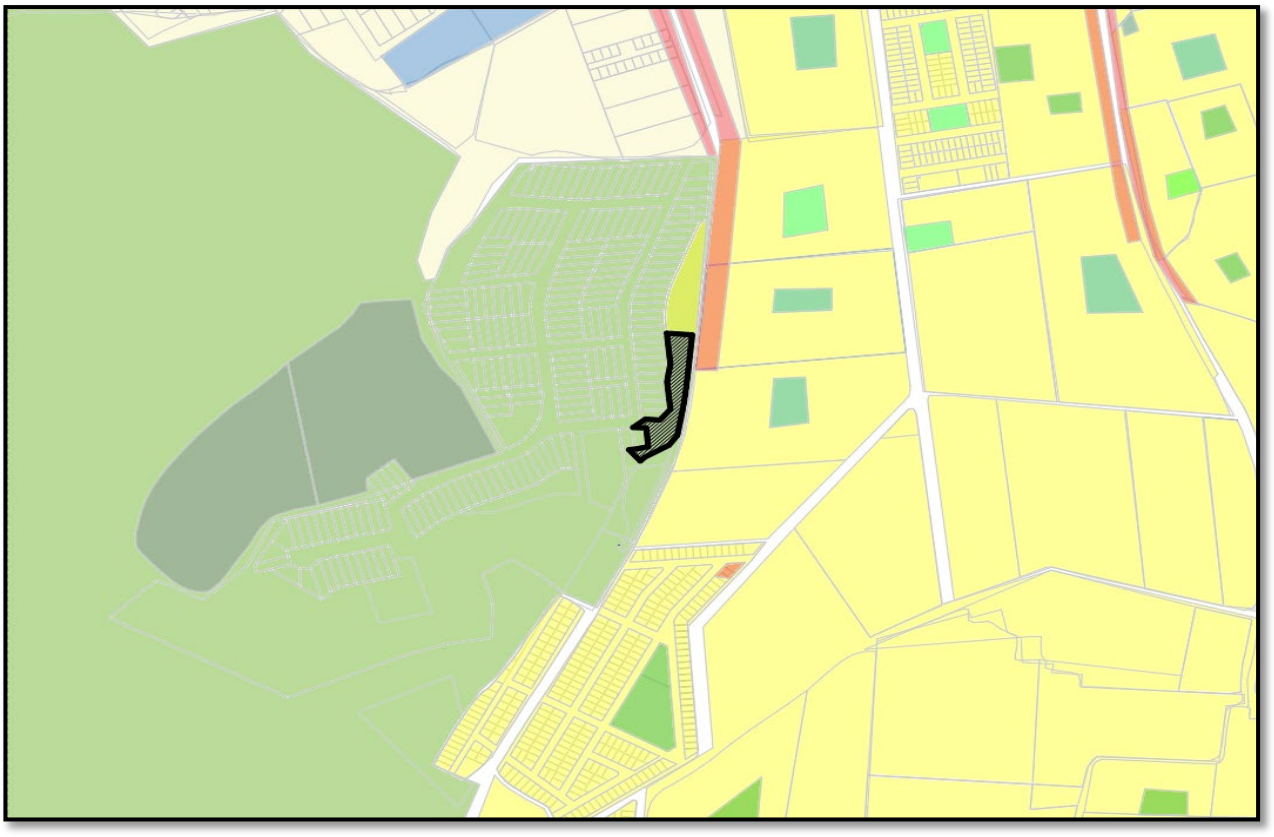
3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación especifica recae sobre Zona de Reserva Paisajista (RP).

Al respecto, cabe resaltar que la Zona de Reserva Paisajista (RP), No contempla como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación Residencial, residencial de densidad baja y residencial de densidad media, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.

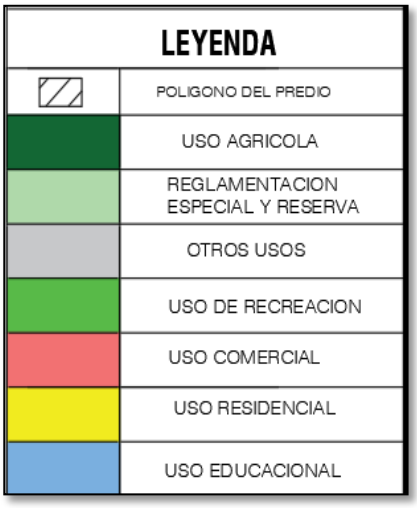
CUADRO DE RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL			
	ZONIFICACION	**AREA (m2.)**	**PORCENTAJE (%)**
RP	Reserva Paisajística (*)	3883.00	100.00%
- Área Inscrita - SUNARP			



Plano de Zonificación actual.

3.2. USOS DE SUELO.

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



Plano de Usos de Suelo.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan 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, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas.

CUADRO DE RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA			
	ZONIFICACION	**AREA (m2.)**	**PORCENTAJE (%)**
RDB	Residencial de Densidad Baja	3883.00	100.00%
- Área Inscrita - SUNARP			

Con la elaboración del presente estudio técnico se propone un cambio en la zonificación de suelos urbanos, constituidos por áreas urbanas ocupadas para áreas ocupadas de Reserva Paisajística, a zona de residencia de densidad baja, las mismas que se consolidaran a corto y mediano plazo, teniendo en cuenta que la zona de estudio se encuentra ubicada dentro del sector IV (AREA URBANA CONSOLIDADA); la cual a su vez se encuentra dentro de un entorno urbano en vías de consolidación definitiva como zona de residencia.

El terreno en mención es de tipo eriazo con algunos servicios básicos provisionales, construcciones de material noble y sistema prefabricado, en un entorno de consolidación residencial; el entorno inmediato al predio se constituye en un sector que forma parte de la ciudad, y se tiene accesos viales, factibilidad de servicios y equipamientos urbanos ubicados en los alrededores, por lo que se de suma importancia el cambio de zonificación de RESERVA PAISAJISTICA a RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA respectivamente.

Cabe indicar que la ocurrencia del sismo acecido en el año 2007, ocasionaron la demanda de terrenos de uso residencial, ante el desastre ocurrido, así como el proceso paulatino de inmigración por la actividad agrícola de exportación existente en la región, los cuales son algunos de los factores que condicionaron un crecimiento urbano horizontal.

El área de estudio tiene un suelo dispuesto y apropiado para ser urbanizado debido a su ubicación que se encuentra próximo núcleo urbano principal, donde se evidencia el predominio de actividades residenciales y de servicios Básicos.

OBJETIVOS DEL CAMBIO DE ZONIFICACION

Integrar y consolidar el sector de estudio al área urbana, mediante un cambio de zonificación a residencial, para optimizar el uso del suelo y potenciar el carácter residencial a toda la zona, acorde al desarrollo existente en la zona adyacente.

Buscar consolidar la zona de estudio, dotándole de características urbanas y arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad en el tiempo, aprovechando las características físicas de los terrenos para que convivan en armonía y se complementen entre ellas, proyectando para ello una adecuada infraestructura urbana.

Brindar una calidad de vida aceptable para los pobladores del sector, puesto que el cambio de zonificación permitirá realizar el saneamiento físico legal para que se pueda viabilizar una propuesta de modificación de habilitación Urbana, en el área de estudio, mediante el cual sea viable la inversión privada en el desarrollo de la infraestructura física del sector, acorde con la normatividad vigente.

Fortalecer la estructura vial existente en el contexto urbano inmediato que permita el desarrollo de la actividad residencial y de servicios, sin que distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano.

JUSTIFICACION LEGAL

- Constitución Política del Perú, Art. N°195, en el cual indica que la Municipalidades Provinciales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.

- Ley orgánica de Municipalidades, en sus artículos 65, 73 y 79, que establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el uso de la tierra cualquiera sea el Propietario.

- Código Civil Art. N° 957, En el cual indica que la propiedad predial que sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.

- Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades, Titulo V, Capítulo I Y II.

- Reglamento Nacional de Edificaciones, Titulo II y sus modificaciones.

- **D.S. N°022-2016-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. Título I, Art. 1, item 5: La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo; Art. 35, item 5. La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa; ítem 6. La propuesta de movilidad urbana y su normativa respectiva; Art. 38; La municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano en los casos indicados en el Art. 38.2; Art. 103. Los cambios de zonificación serán propuestos por los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios o de oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentren ubicados los predios Art. 104. Requisitos para el cambio de zonificación son:

- Memoria descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustenten el cambio de zonificación solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de servicios públicos.

SUSTENTO Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El horizonte de crecimiento poblacional establece una serie de requerimientos de la ciudad de Ica al 2030, la misma que se vislumbra en la problemática identificada en la etapa de Diagnostico del PDUS-ICA. Asimismo, la determinación de los requerimientos para una ciudad se proyecta a un horizonte de 10 años constituye una herramienta fundamental del cálculo de áreas de expansión urbana y equipamientos.

Ica dentro del Sistema Nacional de Centros Poblados SINCEP, y como capital de Región, ha alcanzado una importancia para ser categorizada como una Ciudad Mayor Principal (Centro Dinamizador) dentro del ámbito MACRO SISTEMA CENTRO SUR y con tendencia a que su población se incremente, por dinámica económica.

A continuación, se detalla el requerimiento de viviendas:

Cuadro 116. Cálculo de la demanda de vivienda en Ica de la Población proyectada

	Población Proyectada	Población Proyectada	Nueva Población	Tasa de Habitabilidad	Demanda de Vivienda de la Nueva Población
SECTOR	**2020**	**2030**	**2030**	**TH**	**DV**
SECTOR 1	62,431	97,873	35,442	3.57	9,919
SECTOR 2	7,514	16,917	9,404	3.52	2,668
SECTOR 3	94,305	115,507	21,203	3.78	5,611
SECTOR 4	146,979	194,996	48,017	3.63	13,238
SECTOR 5	13,457	55,220	41,764	2.83	14,744
SECTOR 6	25,404	55,195	29,792	3,57	8,336
SECTOR 7	31,159	55,311	24,152	3.58	6,741
SECTOR 8	10,348	34,569	24,222	3.58	6,773
TOTAL	391,595	625,590	236,024	3.51	**68,029**

Fuente: Equipo técnico PDU_2-3 Ica (2020), Recuperado de INEI, Censo de Población y Vivienda 2017

La ciudad de Ica en los últimos años se expandido a ritmo acelerado, debido a diversas características que ofrece el valle y la ciudad propiamente dicha, así como la actividad agroexportación existente; sin embargo, presenta muchos problemas en su estructura urbana debido al desorden existente, por la improvisación y la transgresión continua. Es por ello que en la programación de los requerimientos se pone énfasis en la importancia que tiene la ciudad como un nodo de interconexión; por lo que se busca darle soporte necesario en su calidad urbana y de esa manera cubrir los diversos déficits en su estructura y dinámica urbana.

La propuesta de cambio de zonificación beneficiaria a 250 familias aproximadamente; los mismos podrán disfrutar de una vivienda digna, con suelo urbano con prestaciones de servicios básicos y equipamiento urbano.

La propuesta de cambio de zonificación del área de estudio se efectúa al amparo de lo dispuesto en el Art. 38°-De las modificaciones del Plan de Desarrollo Urbano del **D.S N°022-2016-VIVIENDA** que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Según el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible uno de sus objetivos es promover la consolidación urbana y la intensificación del suelo urbano, a fin de lograr un máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible, en el proceso de consolidación y en áreas de expansión urbana.

La propuesta de este cambio de zonificación se sustenta en desarrollar en el predio del área de estudio, una habilitación urbana **Residencial densidad baja (RBD)**.siendo este un terreno eriazo, rodeado por áreas urbanas en proceso de consolidación; por consiguiente , se indica que no afecta ni alter las actividades residenciales del entorno urbano inmediato, y por ende esta modificación permitirá la mejora de calidad de vida de los pobladores de la zona en referencia, contribuyendo de esta manera al desarrollo urbano de la ciudad de Ica.

Con el cambio de zonificación de **Reserva Paisajista (RP)** a **Residencial de Densidad Baja (RDB)**, se pretende integrar urbanísticamente a la zona de consolidación urbana del sector IV distribuyendo y organizando adecuadamente los lotes residenciales, elevando la calidad de vida del residente.

ZONIFICACION GENERAL

La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas se efectuará, según el Plan Desarrollo Urbano Sostenible Tipo 1 y 2 de Ica 2020-2030, aplicando las denominaciones y características contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible **(D.S. N°022-2016-VIVIENDA)** y Reglamento Nacional de Edificaciones.

SUBCAPITULO II
DEL CAMBIO DE ZONIFICACION

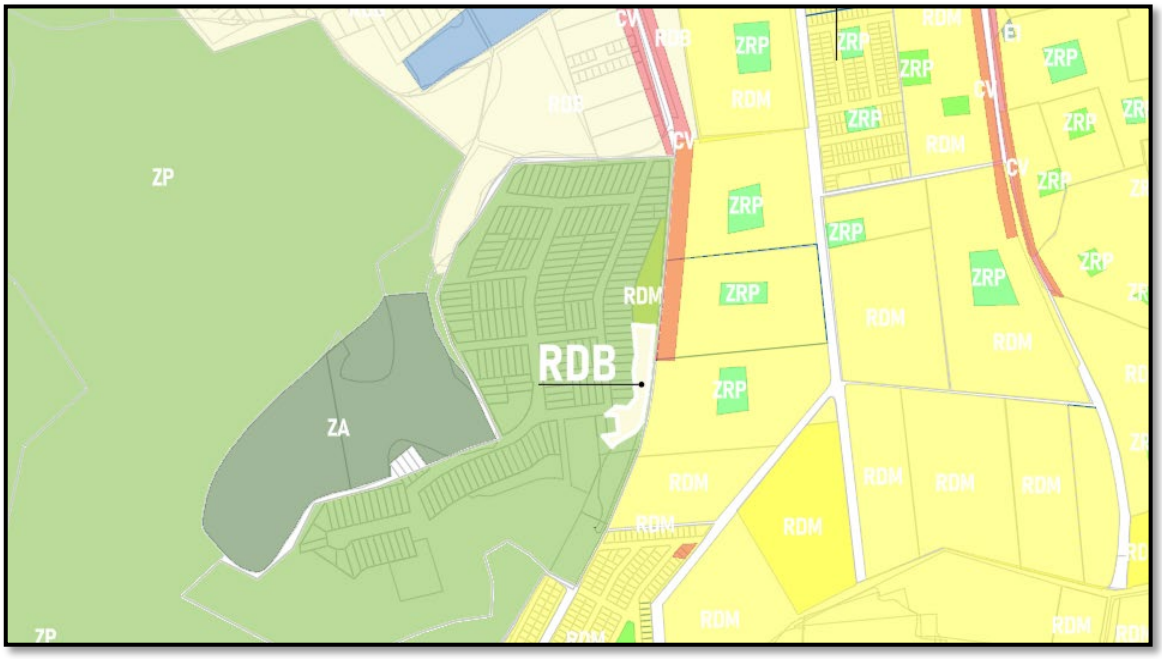
Articulo 103.- Formulación o Iniciativa de propuestas de Cambios de Zonificación y contenido.

En este caso, cumple con el Art. 103 acápite 103.1 del **D.S N°022-2016-VIVIENDA**, siendo el Predio "NIÑO JESUS DE AYAVI" SECTOR SAN JOSE, los propietarios en formular el cambio de zonificación.
La propuesta del cambio de zonificación de RESERVA PAISAJISTA (RP) a Residencial de Densidad Baja (RDB) es la que se indica en el cuadro que se adjunta.

ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD NETA MAXIMA hab/has.	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RDB)	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35
			1000	15		
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	3 + AZOTEA	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	5 + AZOTEA	40

Según lo indicado Reglamento del Plan del Desarrollo Urbano Sostenible Tipo 1 y 2 de Ica 2020-2030, se debe considerar lo consiguiente:

Artículo 25°.- *Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas de servicio, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones, y a su interrelación con la ciudad.*
Articulo 26.- El diseño de lotización y vías con fines de habilitación deberá ajustarse a lo siguiente: El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificación que rigen para cada zona, tal como se indica en el presente Reglamento. El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica 2020-2030.
Artículo 27°.- *Las habilitaciones para uso de vivienda, deberán reservar áreas para equipamiento y otros usos de carácter público. Esta reserva de arias será hecha efectiva mediante el aporte de un porcentaje del área bruta a habilitarse, de acuerdo a lo dispuesto en el Titulo II Habilitaciones Urbanas del RNE, en concordancia con lo establecido en las normas de habilitación urbana vigentes. El equipamiento básico residencial destinado a Educación, Recreación, Salud y otros de carácter comunal, se ubican en las áreas correspondientes a los aportes reservados en los procesos de habilitación urbana.*
Artículo 32°.- *En el cálculo de áreas de aporte no debe considerarse las áreas comprendidas dentro de los lados de ángulos menores de 45° hasta una línea perpendicular a la bisectriz ubicada a 25m, del vértice del ángulo, ni las áreas de servidumbre que se encuentran debajo de las líneas de alta tensión.*
Artículo 34°.- *Los aportes para recreación publica no podrán transferirse a terceros, debiendo ser aportados para uso público debidamente implementados con jardines, veredas interiores, iluminación, instalaciones para riego y mobiliario urbano; el 30% del área podrá destinarse para recreación activa.*



Plano de Zonificación propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA – RDB:

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 baja. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 250 a los 1,850 hab./ha. dependiendo del tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Se ubicará la presente zonificación a todas las áreas que no tengan una buena capacidad portante de suelo (0.5kg-1.5kg/cm2). Ello no incluye las áreas de expansión urbana en zona de desierto o dunas, debido a que no se cuenta con estudios de suelo, no pudiéndose determinar los requerimientos suelo.

Usos Compatibles: Comercio Vecinal (CV) y los señalados en el Cuadro de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Retiro frontal:

- Retiro de 3.00 ml. Mínimo en avenidas y calles.
- El retiro no será exigible en áreas consolidas y con viviendas ubicadas en vías con secciones mínimas a 15.00 ml. Las viviendas ubicadas en esquinas deberán tener el "Ochavo" por razones de visibilidad.
- Las viviendas que se ubiquen en vías destinadas a ser ensanchadas o habilitaciones nuevas, no se acogerán a lo descrito en el párrafo precedente, determinado sus retiros de acuerdo a lo establecido en el Cuadro 01.
- La Municipalidad podrá exigir retiros mayores retiros para fines de ornato o ensanche de vía.
- Se prohíbe el voladizo hacia la calle o avenida.

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 81. Parámetros Urbanísticos -Zona Residencial de Densidad Baja.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARAMETROS URBNANISTICOS									
Zona	Usos (1)	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
Residencial Densidad Baja RDB	Unifamiliar	250	200	10	13%	8%	2%	2%	1%
			1,000	15	13%	8%	2%	2%	1%
	Multifamiliar	1,250	600	18	24%	15%	2%	3%	4%
	Conjunto Residencial	1,850	600	18	24%	15%	2%	3%	4%

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

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

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 82. Parámetros Edificatorios -Zona Residencial de Densidad Baja.

Cuadro 82. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Baja.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARAMETROS EDIFICATORIOS					
Zonificación	Usos (1)	Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento
Residencial Densidad Baja RDB	Unifamiliar	2 + Azotea	35	1.20	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	3 + Azotea	30	2.00	2 cada 1 vivienda
	Conjunto Residencial	5 + Azotea	40	2.80	2 cada 1 vivienda

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m^2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

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

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

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

4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Avenida La Huega y su proyección, la cual se interseca con la Avenida Huacachina (Prolongación de Av. Cutervo), la cual conecta el predio con la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo una de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 3.3 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada.

Además, destaca en el sector de La Huega, la proyección de vías que interconectan las nuevas habilitaciones urbanas ejecutadas con las zonas urbanas consolidadas y asimismo con las áreas urbanizables inmediatas que también se desarrollan en el sector antes mencionado.

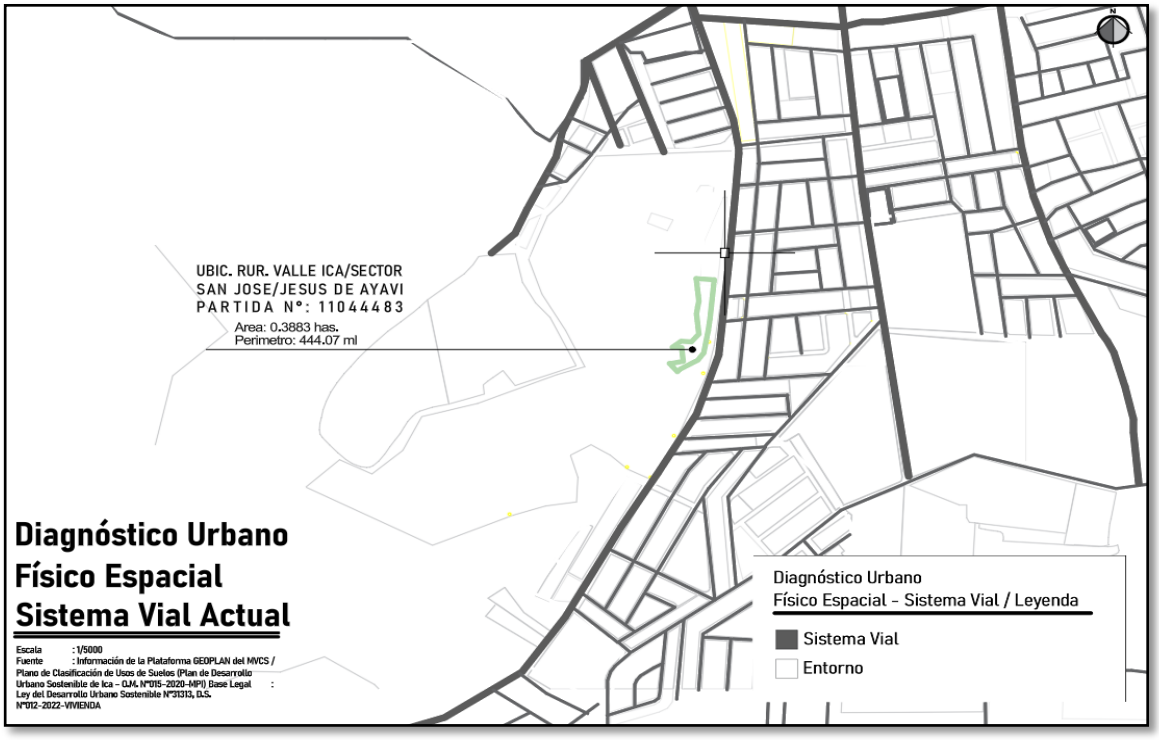
El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar procesos de habilitación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

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

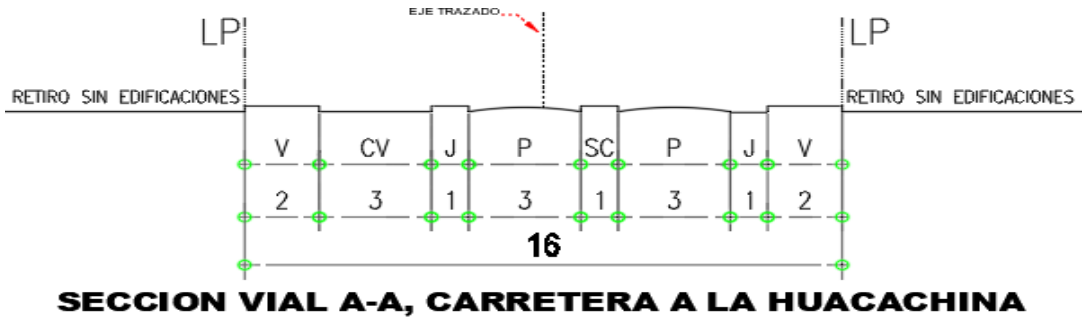
5.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Avenida La Huega y su proyección, la cual se interseca con la Avenida Huacachina (Prolongación de Av. Cutervo), la cual conecta el predio con la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo una de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 3.3 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada.

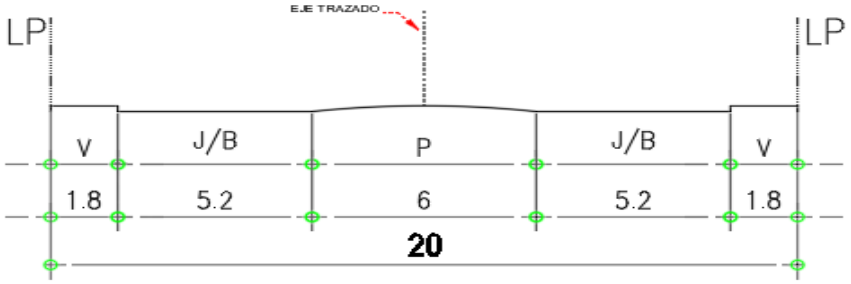
Además, destaca en el sector de La Huega, la proyección de vías que interconectan las nuevas habilitaciones urbanas ejecutadas con las zonas urbanas consolidadas y asimismo con las áreas urbanizables inmediatas que también se desarrollan en el sector antes mencionado.



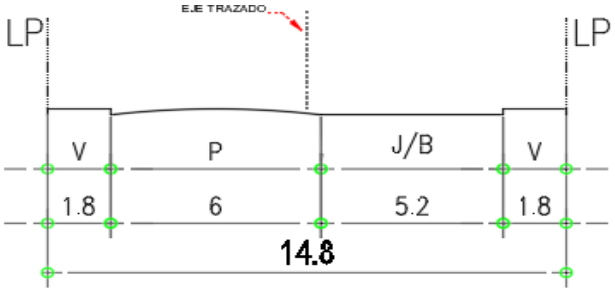
Plano de Esquema Vial



SECCION VIAL A-A, CARRETERA A LA HUACACHINA



SECCION VIAL B-B, AV. LA HUEGA - SECTOR VIRGEN DE CHAPI (EXISTENTE)



SECCION VIAL C-C, AV. CAMINO REAL SECTOR PIEDRA BLANCA (EXISTENTE)

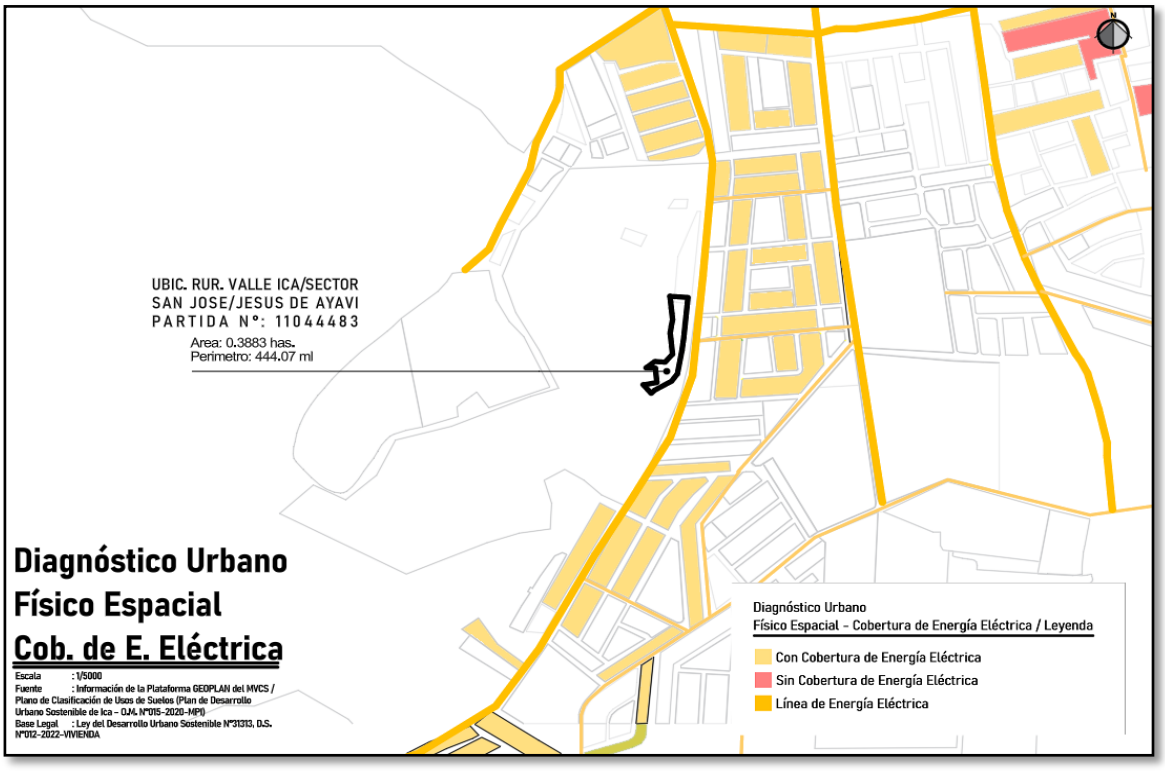
Secciones viales existentes.

TRANSPORTE

En el sector La Huega conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo como el de taxis. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – San Carlos – La Huega – 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.

5.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

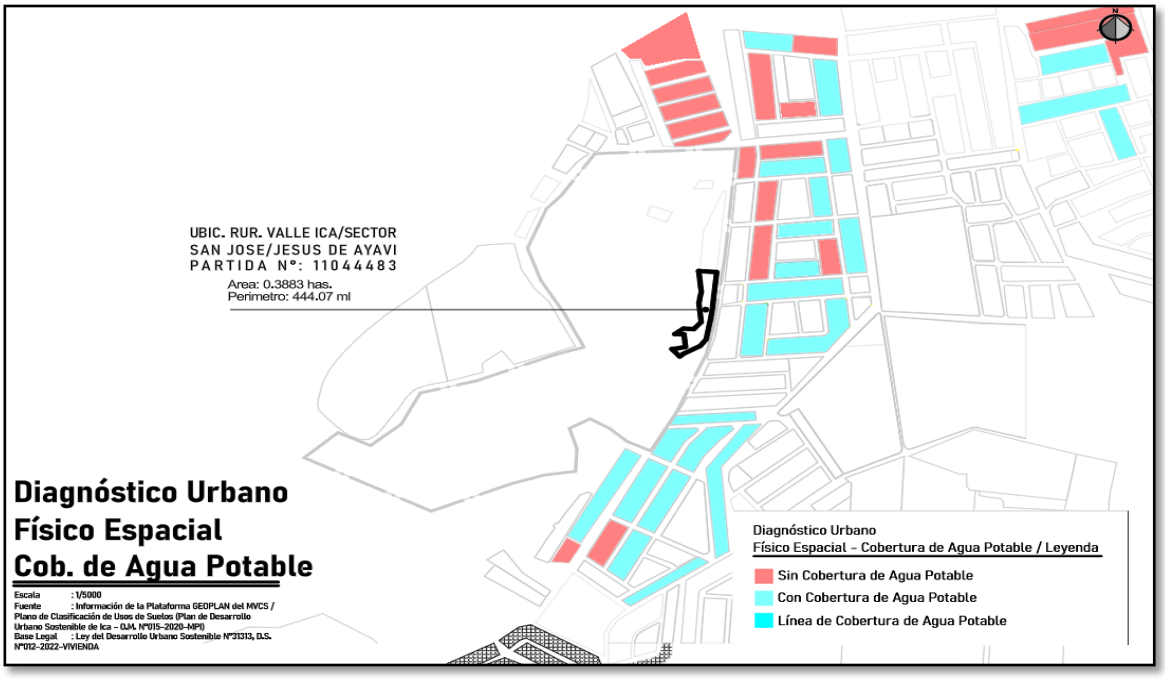
El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que en el recorrido de la Avenida La Huega, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, la cual ha sido emitida de acuerdo con la CARTA UCI-311-2016/PO-Factibilidad de Servicios Eléctricos.



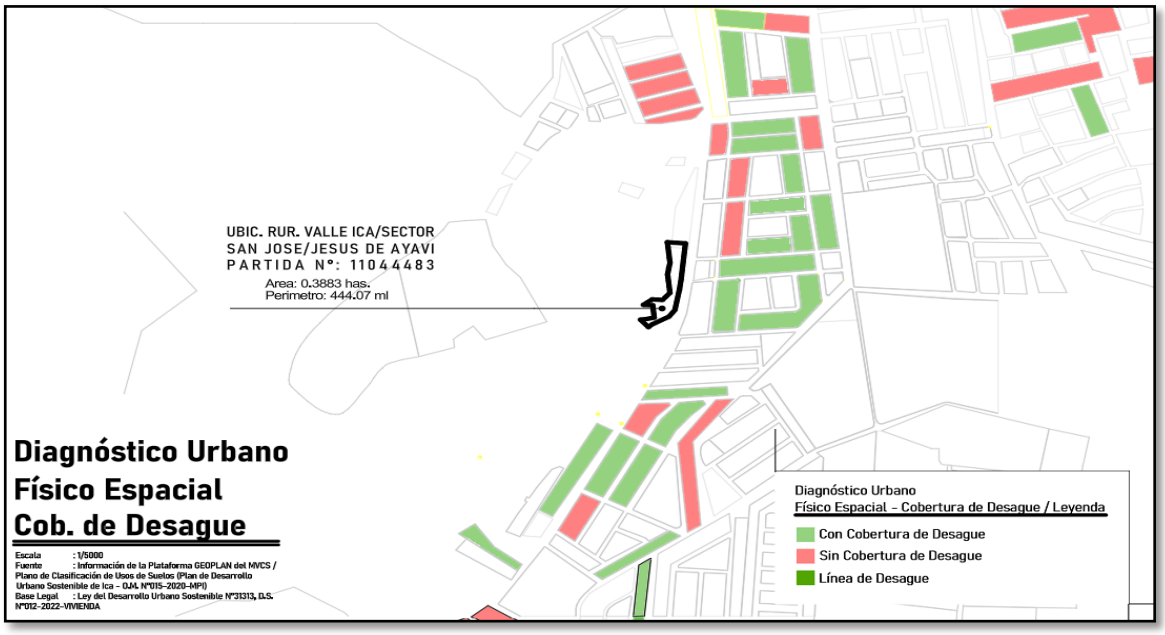
Plano de Cobertura de Energía Eléctrica

5.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan reservorios elevados, pozos tubulares y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que se encuentra a 3.5 Km del predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la EPS EMAPICA, de acuerdo con la CARTA N° 081-2006-GG-EPS.EMAPICA S.A.



Plano de Cobertura de Agua



Plano de Cobertura de Desagüe

5.4 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 ambos servicios entre 4 a 6 km. del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

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

5.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

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

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARAMETROS URBNANISTICOS									
Zona	Usos (1)	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
Residencial	Unifamiliar	250	200	10	13%	8%	2%	2%	1%
			1,000	15	13%	8%	2%	2%	1%

Parámetros urbanísticos, RDB.

CUADRO DE RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTO			
	ZONIFICACION	AREA (m2.)	%
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	3883.00	100
(*) Calculo de Área de acuerdo a Copia Literal.			

Cuadro de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDB, 19.6300 Has x 250 Hab/ha = 97.075 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 100.00 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 10 años a más, adicionalmente se precisa que el cálculo se realiza sobre el área total gráfica del polígono que corresponde al predio NIÑO JESUS DE AYAVI, Sector San José – La Huega.

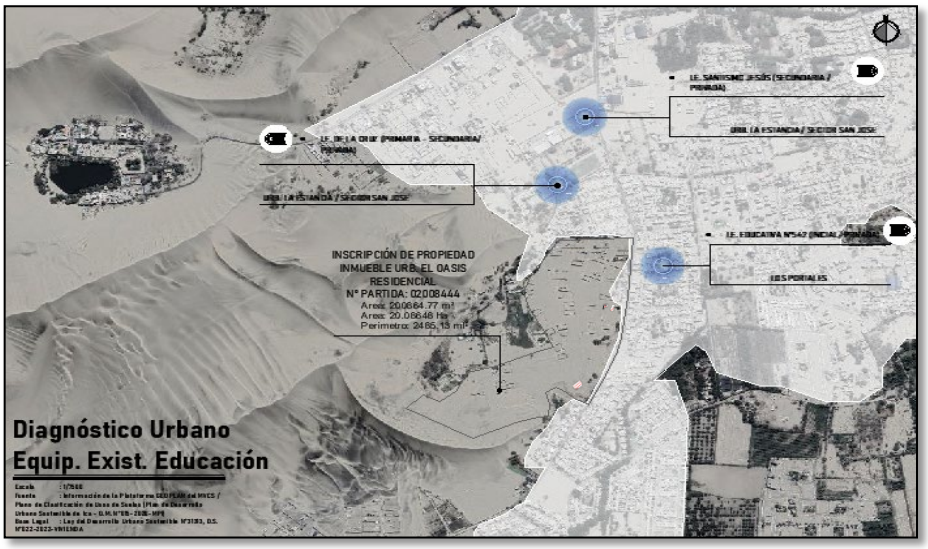
5.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Ica posee una amplia oferta educativa en todos los niveles educativos, desde educación básica, técnica y superior, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional de la ciudad, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como Av. Huacachina, Av. La Huega, así como el eje vial comprendido por la Panamericana Sur, adicionalmente a estos equipamientos mencionados destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen numerosos espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria.



Universidad San Luis Gonzaga de Ica.



Plano de Equipamiento Educación.

Esquema de Equipamiento Cercano

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCIÓN DE SERVICIO**
IE. DE LA CRUZ	Institución Educativa	1.1 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SANTISIMO JESUS	Institución Educativa	1..0 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE FERMIN TANGUIS	Institución Educativa	2.8 Km	45 Minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Educación Superior	2.5 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 1.0 a 2.8 km del predio, incluyendo los tres 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.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de Ica posee una oferta de salud en todos los niveles de atención, bajo administración del MINSA y ESSALUD, equipamientos de salud representativos de la región, tales como el Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández, Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia.



Hospital Regional Ica

Esquema de Equipamiento Requerido

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-3	1.8 Km	20 Minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
MAT MINSA	1° nivel de complejidad I-3	2.5 Km	20 Minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	2.9 Km	60 Minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	4.0 Km	60 Minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.8 Km a 4.0 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

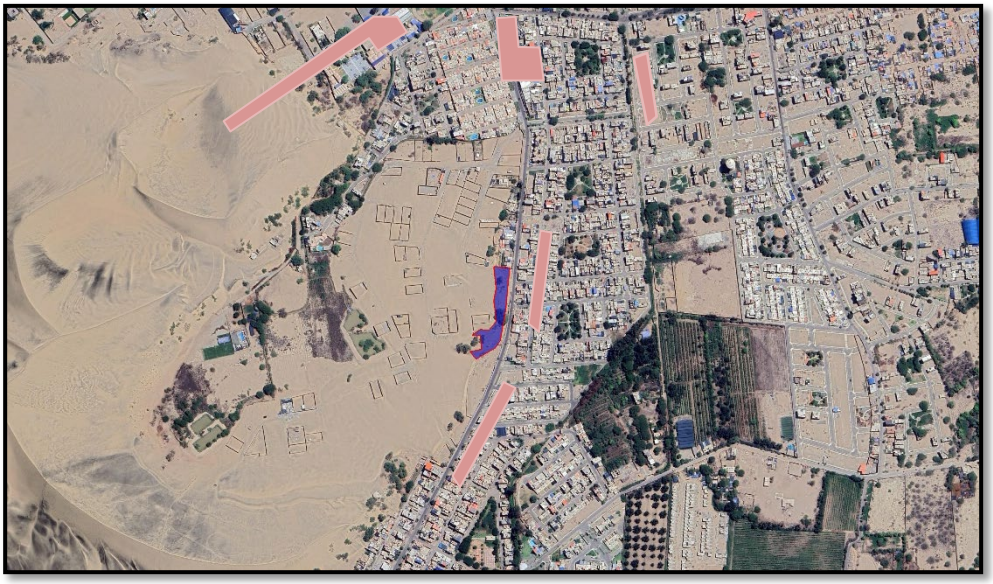
El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica y el sector la Huega y además la cercanía de este sector con el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha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

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) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

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



Equipamiento Comercial.

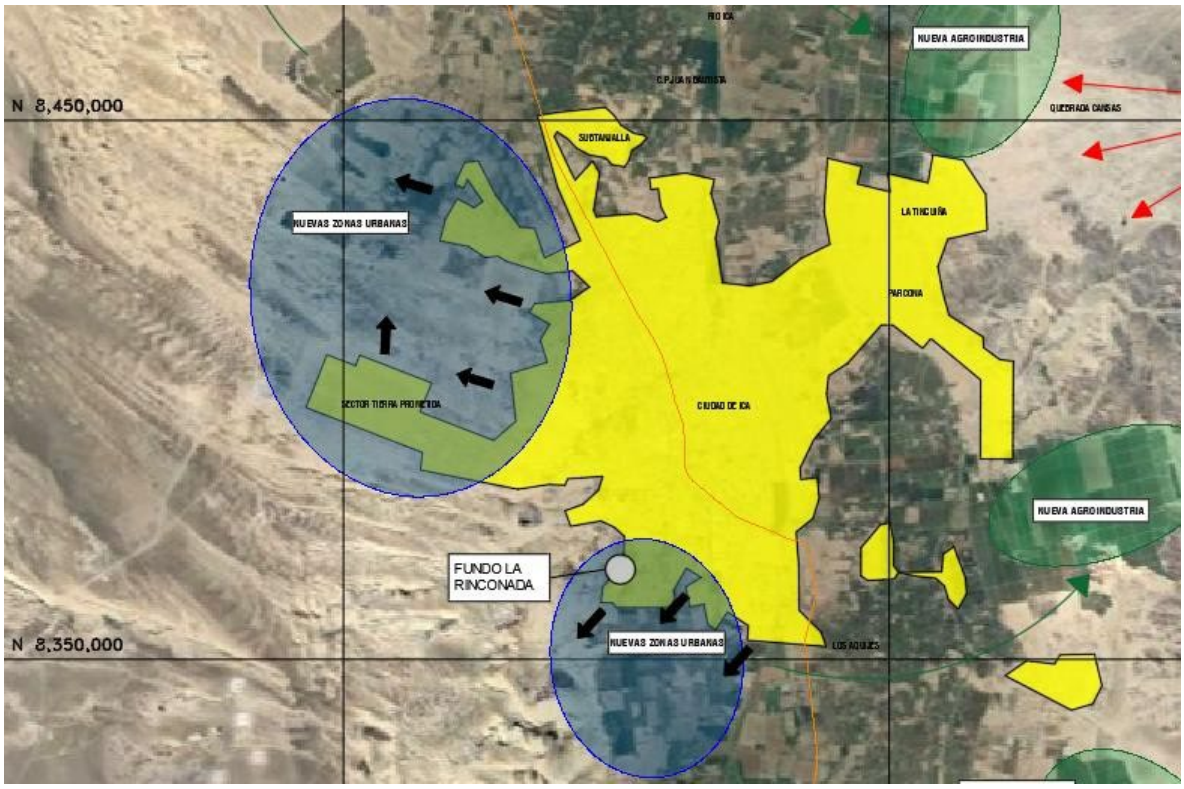


Plano de Equipamiento de Comercio

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

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

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



Modelo urbano escenario propuesto.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta en el predio JESUS DE AYAVI, Sector San José (La Huega), (área inscrita: 0.3883 has); (partida registral: 11044483), ubicado en el distrito, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la ciudad 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.

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

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

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

La propuesta dinamizará las actividades de la ciudad de Ica, en específico del Sector San José (La Huega), trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- PLANO DE UBICACIÓN Y PERIMETRICO
- PLANO DE OCUPACION DE SUELO
- PLANO DE ZONIFICACION URBANA ACTUAL
- PLANO DE USO ACTUAL DEL SUELO
- PLANO DE DENSIDAD URBANA
- PLANO DE ALTURA DE EDIFICACION
- PLANO DE AMBITO RURAL Y URBANO
- PLANO DE EQUIPAMIENTO DE SALUD EXISTENTE
- PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE EDUCACION
- PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE OTROS USOS
- PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE PARQUES
- PLANO SISTEMA VIAL ACTUAL
- PLANO DE CATEGORIA VIAL
- PLANO SISTEMA VIAL PRIMARIO (MACRO)
- PLANO SISTEMA VIAL PRIMARIO (MICRO)
- PLANO DE COBERTURA DE DESAGUE
- PLANO COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA
- PLANO COBERTURA DE AGUA POTABLE
- PLANO DE PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS
- PLANO DE RIESGO POR SISMO
- PLANO DE RIESGO DE DETRITOS
- PLANO DE RIESGO DE DESASTRES-RIESGO DE SISMOS
- PLANO DE RIESGO POR INUNDACION FLUVIAL
- PLANO DE PELIGROS NATURALES
- PLANO DE PELIGROS NATURALES POR INUNDACION
- PLANO DE PELIGROS NATURALES POR SISMO
- PLANO SOCIAL CULTURAL DE ZONA ARQUEOLOGICA
- PLANO DE DIAGNOSTICO DE AREA NATURAL PROTEGIDA
- PLANO DE ZONIFICACION URBANA PROPUESTA

Setiembre del 2026.