

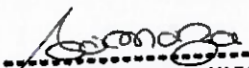
# MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE" MZ. Ñ LT. 1  
SANTIAGO-ICA

## MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION:

Predio ubicado en el Sector Cantoral Mz. Ñ Lt. 1, inscrita en la Partida electrónica N°11187621 a favor de LEONOR CRUCES GARRIAZO con un área de 0.69669 Has. Según PDU 2020-2030 con zonificación de Zona Agrícola (ZA), queriéndose modificar a Comercio Zonal (CZ).



  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ABRIL-2023



**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**



**INTRODUCCIÓN:**

El crecimiento acelerado de la ciudad de Ica, ha generado una excesiva demanda de espacios urbanos para fines habitacionales y sus servicios complementarios, este proceso tiene a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial, llegando a saturar las áreas centrales.

Por lo que, el objetivo de la presente propuesta, es agrupar criterios técnicos de diseño urbano como el grado de consolidación de la zona colindante, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana a fin de verificar si los mismo son suficientes para soportar la modificación propuesta y por ende un mejor ordenamiento físico-espacial para establecer un uso más racional y adecuado de los suelos, de acuerdo a sus particularidades existentes.

Así mismo, es de señalar que según el Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, se puede observar el predio en estudio está considerada como Zona Agrícola (ZA), así también se observa que los alrededores de dicho predio están considerados como Comercio Zonal (CZ) de tal manera, debemos planificar el área para lograr una adecuada estructura funcional, clara y eficiente con espacios definidos según el marco normativo, para así lograr una consolidación ordenada, con identidad y un rol importante en el Desarrollo urbano. Para lo cual se ha elaborado el siguiente estudio.

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



# I. UBICACIÓN



MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



I) UBICACIÓN:

- DEPARTAMENTO : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : SANTIAGO
- SECTOR : CANTORAL
- MANZANA : N°
- LOTE : 1
- PARTIDA ELECTRONICA : 11187621
- PROPIETARIO : LEONOR CRUCES GARRIAZO
- ÁREA TOTAL : 0.69669 Ha. (6 966.92 m<sup>2</sup>)

El predio está ubicado en el Distrito de Santiago, Provincia y Departamento de Ica, a través de la cual se ingresa por la Carretera Panamericana Sur.

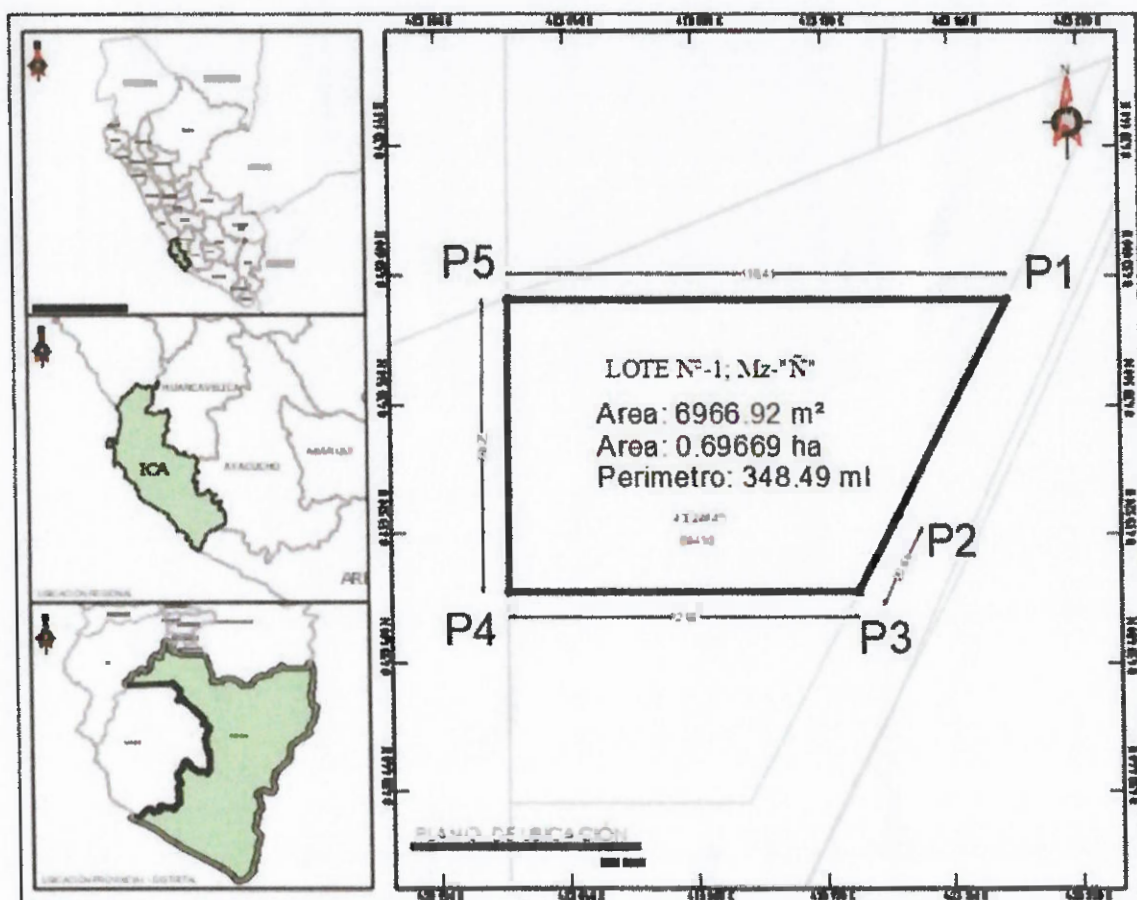


IMAGEN 01: PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

*Martha*  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



## **II. OBJETIVO**

## II. OBJETIVO:

El presente estudio tiene como fin elaborar el expediente técnico de sustentación para la **"MODIFICACION DE ZONIFICACION"**, del predio con Partida electrónica N°11187621 de la propiedad de **LEONOR CRUCES GARRIAZO**, ubicado en el Sector Cantoral Manzana N° Lote. 1 en la Región y Provincia de Ica, Distrito de Santiago, que abarca una extensión de 6 966.92 m<sup>2</sup> lo cual equivale a 0.69669 Ha. , para la formalización de un espacio urbano con fines comerciales en concordancia con el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, aprobado mediante Decreto Supremo el D.S. N°012-2022-VIVIENDA. según el art. 123-125 Propuestas de la Modificación de Zonificación.

Queremos lograr que el presente estudio contenga características urbanas-arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación de impactos negativos en el entorno de la zona, por el contrario conviva en armonía y se complementen entre ellas. Así mismo, es preciso que cuente con una infraestructura urbana que permita el óptimo desarrollo de las actividades comerciales.

Prolongar la estructura vial consolidada en su entorno urbano inmediato, de manera que, permita el desarrollo comercial y de servicio sin que ellos distorsionen o perjudiquen el actual desenvolvimiento urbano.

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



46  
10

# III. ANTESCEDENTES

MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



**GERENCIA DE DESARROLLO URBANO  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO  
CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS  
N°0004-2023-SGOPC-GDU-MPI**

Expediente: 5903 - 2022  
Solicitante(s): LEONOR CRUCES GARRIAZO  
Ubicación del inmueble: SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE" MZ. "N°" - LT. "1"  
Jurisdicción del distrito de Santiago provincia y departamento de Ica

**Se Certifica:**

Que de acuerdo a la correlación de la ubicación del terreno con los planes del PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA (PDU 2020 - 2030), aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, de fecha de 15 de diciembre del 2020, se determina lo siguiente:

| Zona Agrícola (ZA)                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Para cuenta con asignación de nomenclatura de Sección Vial                                                                                                                                                                                                                    |                                                          |
| Vía(s) Proyecto(s):                                                                                                                                                                                                                                                           | No cuenta con asignación de nomenclatura de Sección Vial |
| Se hace presente que la emisión de dicho sección de vía adjunta al certificado de zonificación y vías es de acuerdo a la herramienta de gestión gráfica Plan de Desarrollo Urbano (PDU 2020 - 2030), ya que solo se cuenta con la información gráfica de la «as» principales. |                                                          |

**USOS DE SUELOS (ZA)**

Constituido por áreas destinadas a la agricultura y la ganadería dentro del área urbana de la ciudad. Al respecto se deberán destinar una franja de protección de faja coligada a cursos de agua como los canales de riego a pozos) así como a viviendas colectivas. (Eje con la finalidad de reservar espacio agropecuario en suspensión y proteger a la ciudadanía y la calidad de recursos hídricos.

**ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN:**  
Según el Plano PE - 3.7.1 del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030).

**SECCIÓN VIAL:**  
Proyecto Vial del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030).  
No cuenta con asignación de nomenclatura de Sección Vial



IMAGEN 02: CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS

**Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS**  
**ARQUITECTA**  
**CAP. 17878**



MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



**ESQUEMA WAL:**  
Según el Plan PC-341 del Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020-2030)

**Zona Agrícola (ZA)**

| Coefficiente de Edificación | Área Libre Mínima (%) | Lote Mínimo Normativo (m <sup>2</sup> ) | Frente Mínimo de Lote Normativo(m) |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
|                             |                       |                                         |                                    |

**Observaciones:**

Por otro lado, se generará un programa de incentivos para que los agricultores opten por zonificar sus parcelas para la práctica de la permacultura según la zonificación siguiente:

**Zona**

|   |                                                                                                                                                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0 | Es el centro de actividades del sitio, la casa y el taller de uso recreativo educativo, terapéutico y cultural. Además se encuentran instaladas las tecnologías de energía renovable (solar, eólica). |
| 1 | Esta alrededor de la casa. Al ser el área más transitada requiere más control que las demás hortalizas, plantas medicinales, semillas, leña, compostaje o granadinas.                                 |
| 2 | También de uso intensivo. Hay árboles frutales y se ubican los animales más cercanos a la huerta y al bosque productor de leña durante ciertas horas del día.                                         |
| 3 | Frutales que se requieren poca o nula cosecha, bosques medanos y árboles grandes, cortinas cortavientos, matorrales y arbustos forrajeros.                                                            |
| 4 | Es la última Zona manejada por el hombre, a muy baja intensidad. No se interviene en la producción de alimentos, sólo en la cosecha de productos silvestres o de maderos.                             |
| 5 | Área totalmente silvestre. Aquí no se realiza ninguna intervención humana aparte de senderos ecológicos.                                                                                              |

**SE PRECISA:**

La definición del porcentaje de áreas que componen la zonificación agrícola deberá ser ajustada a través de mesas de trabajo con los agricultores así como la definición de los incentivos adecuados para su éxito.

Dicha propuesta de zonificación de parcelas agrícolas es optativa y tiene como objetivo promover la regeneración de las propiedades del suelo natural y vegetación nativa, creando corredores ecológicos que promuevan el transporte de las especies nativas entre las quebradas y las dunas, así como el turismo ecológico y ecoturístico. Generando un ingreso adicional a los dueños de las parcelas. Además de practicar una agricultura no intensiva y de acuerdo con la disponibilidad de recursos hídricos del valle.

**BASE LEGAL:**

- De acuerdo con el Decreto Supremo N°022-2016 Vivienda aprobado el 22 de diciembre del 2016.
- En merito a la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI, Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2020 al 2030 y aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) 2020 al 2040, aprobado a los 15 días del mes de diciembre del 2020.
- Teniendo en cuenta la Ley N° 27157 Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para declaración de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y propiedad común.
- De acuerdo con la Ley N°28082 Ley de Regulación de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones Art. 14 "Información e inspecciones previas" Parte 2 "Certificación de Zonificación y Vías".
- Lo contemplado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA).
- Cabe mencionar que la evaluación del grado de consulta se realizó sobre el cuadro de coordenadas UTM PSA056, según el plano.
- El grado máximo de solicitud cuenta con un Área 8.958,82 Hm<sup>2</sup> y un Perímetro 348,49 m, se anexo conforme a lo consignado al plano.
- La solicitud del trámite de zonificación y vías, emitido por la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, es para fines de Consulta Técnica.

|                  |            |                    |            |
|------------------|------------|--------------------|------------|
| Fecha de Emisión | 10/01/2023 | Fecha de Caducidad | 10/01/2026 |
|------------------|------------|--------------------|------------|

(a) Dicho documento tiene la finalidad de facilitar la información técnica solicitada en la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI, es un certificado referencial informativo, que no genera obligación para emitir la zonificación del predio, según esta última facultad mediante un proceso de Habilitación Urbana de acuerdo a las modalidades.

(b) El presente certificado no acredita propiedad alguna.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO  
ING. A. JOSÉ ARANGO MOROTE  
GERENTE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
SUBGERENCIA DE OBRAS PÚBICAS Y CATASTRO  
Ing. Arnoldo Hugo Espino Altamirano  
SUBGERENTE

IMAGEN 03: CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



## **IV. ASPECTOS NORMATIVOS**



#### IV. ASPECTOS NORMATIVOS:

**Artículo 255** de la Constitución Política del Estado, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tienen a su cargo la Zonificación y Urbanismo de sus respectivas circunscripciones territoriales; Los **Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades** establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentren las referidas a reformular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control de Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

Ley Orgánica de Municipalidades 27972, Título V, Capítulo I y II.

El Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, que aprueba el REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, TITULO VI DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, según el art. 123-125 Propuestas de la Modificación de Zonificación.

123.1 La Modificación de Zonificación son propuestos 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.

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación. Artículo

#### **124.- Proceso de modificación de la zonificación**

124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo

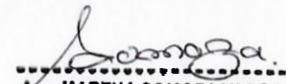
123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

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

124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.

124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable. 60 NORMAS LEGALES Miércoles 5 de octubre de 2022 / El Peruano Artículo

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

15





**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 aceptarla.

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

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

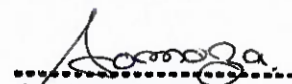
125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación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

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

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

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



V.  
**CARACTERISTICAS  
PREDOMINANTES  
DEL CATASTRO**

## V. CARACTERISTICAS PREDOMINANTES DEL CATASTRO

La dinámica del crecimiento urbano de Ica en los últimos años, ha rebasado los lineamientos urbanísticos planteados en los planes urbanos actuales, así como las acciones de control impuestos por los Gobiernos Locales obligando a replantear los objetivos del catastro urbano, cuyos alcances deben orientarse prioritariamente hacia áreas no tratadas, y periféricas con proyección a las zonas de expansión urbana.

Según informaciones catastrales estas áreas presentan una estructura donde son caracterizados por ser agro-urbanos, por su mayor extensión y por encontrarse a lo largo del valle del Rio Ica.

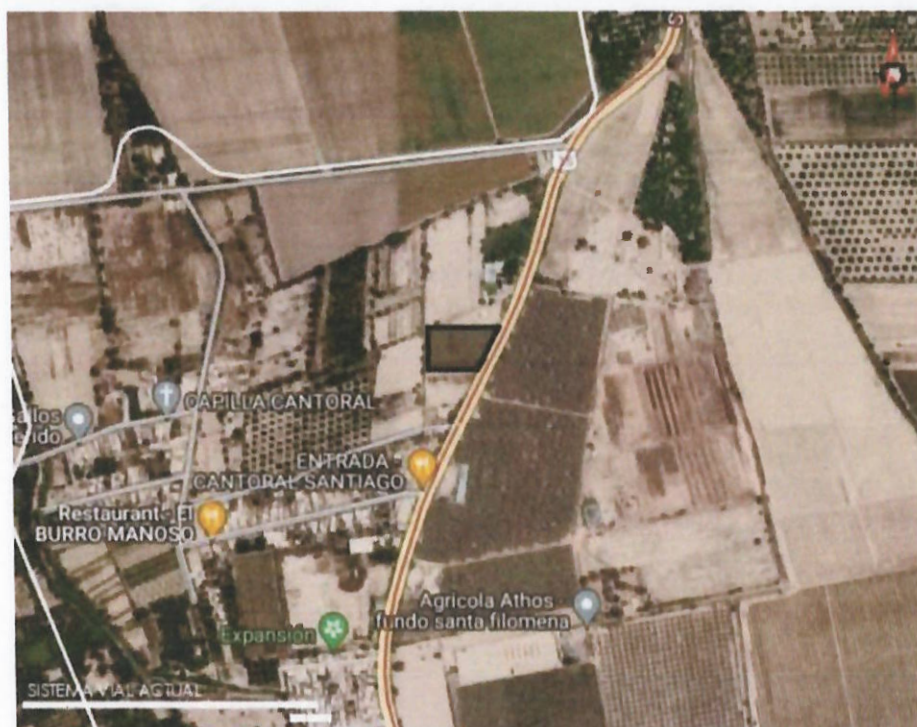


IMAGEN 03: imagen satelital y vías actuales.

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



50  
17  
55

**VI.  
CARACTERISTICAS  
NORMATIVAS  
ACTUALES DE LA  
ZONA DE ESTUDIO**

## VI. CARACTERISTICAS NORMATIVAS ACTUALES DE LA ZONA DE ESTUDIO

Según Ordenanza municipal N°015-2020-MPI de fecha 15 de diciembre del 2020 aprueban el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL-PAT (2020-2030) en la cual se establecen las siguientes características normativas:

### Ubicación del predio en mención:

El terreno de 6 966.92 M2 está constituido por P.R. N°11187621 de propiedad de LEONOR CRUCES GARRIAZO, su descripción de áreas, linderos y medidas perimétricas se detallan a continuación:

Inscrita en la Partida N° 11187621 del Registro de la Propiedad Inmueble, de la SUNARP, Zona Registral N° XI – Sede – ICA, y tiene los siguientes linderos y medidas perimétricas:

**POR EL NORTE:** Colinda con el predio San Enrique Lote A, en una línea recta, con una longitud total de 118.42 ml, desde el vértice P5 al P1.

**POR EL SUR:** Colinda con el predio San Enrique Lote D, en línea recta con una longitud total de 82.65 ml, desde el vértice P3 al P4.

**POR EL OESTE:** Colinda con la U.C. 06449, en línea recta con una longitud total de 69.25 ml, desde el vértice P4 al P5.

**POR EL ESTE:** Colinda con Prolong. Pasaje Tacaraca/Pan. Sur, en línea quebrada de dos tramos, con una longitud de 57.59 ml, desde el vértice P1 al P2 y de 20.58 ml desde el vértice P2 al P3.

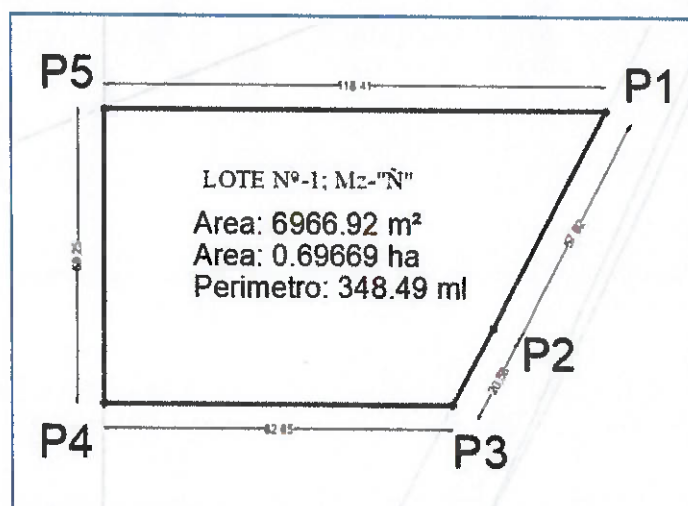


IMAGEN 04: UBICACIÓN DEL PREDIO EN EVALUACIÓN

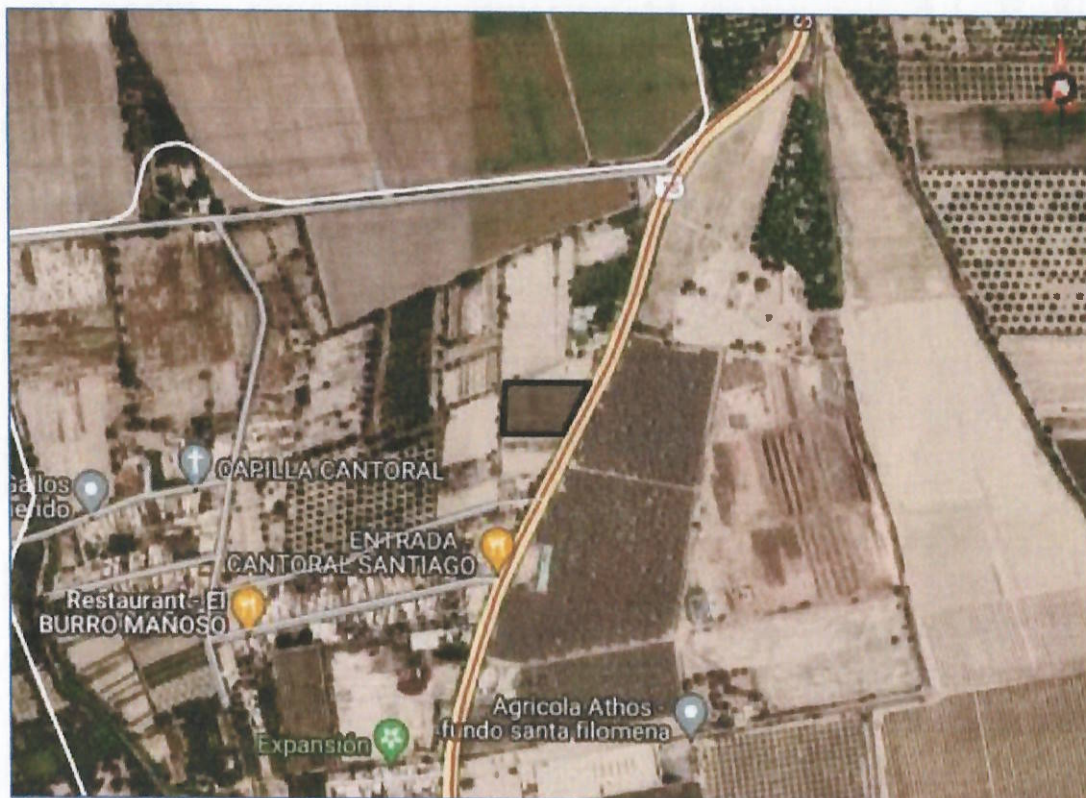
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

52

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

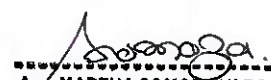
| CUADRO DE CONSTRUCCION |        |            |           |            |
|------------------------|--------|------------|-----------|------------|
| LADO                   | DIST.  | ANGULO     | ESTE      | NORTE      |
| P1 - P2                | 57.59  | 62°29'13"  | 423141.41 | 8433556.28 |
| P2 - P3                | 20.58  | 179°40'39" | 423114.82 | 8433505.20 |
| P3 - P4                | 82.65  | 117°49'10" | 423105.21 | 8433487.00 |
| P4 - P5                | 69.25  | 89°38'37"  | 423022.56 | 8433487.01 |
| P5 - P1                | 118.42 | 90°22'22"  | 423023.00 | 8433556.26 |

**GRAFICO 01: COORDENADAS UTM PSAD 56**



**IMAGEN 05: ENTORNO DE LA ZONA DE ESTUDIO**

NOTA: El predio en mención colinda con diversos predios agrícolas por el Norte, Este y Oeste.

  
**Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS**  
**ARQUITECTA**  
**CAP. 17878**

21



- **Zona Agricola (ZA)**

Por otro lado, se generara un programa de incentivos para que los agricultores opten por zonificar sus parcelas para la práctica de la permacultura según la zonificación siguiente\*:

1. Zona 0: Es el centro de actividades del sitio, la casa y el taller de uso recreativo, educativo, terapéutico y cultural. Además, se encuentran instaladas las tecnologías de energía renovable (eólica, solar, etc)
2. Zona 1: Está alrededor de la casa. Al ser el área más transitada, requiere más control que las demás hortalizas, plantas medicinales, semilleros, leña, compostaje e invernadero.
3. Zona 2: También de uso intensivo. Hay árboles frutales y se ubican los animales con acceso a la huerta y al bosque productor de leña durante ciertas horas del día.
4. Zona 3: Frutales que no requieren poda ni acolche, bosques maderables y árboles grandes, cortinas cortavientos, matorrales y arbustos forrajeros.
5. Zona 4: Es la última Zona manejada por el hombre, a muy baja intensidad. No se interviene en la producción de alimentos, sólo en la cosecha de productos silvestres y de madera.
6. Zona 5: Área totalmente silvestre. Aquí no se realiza ninguna intervención humana aparte de senderos ecoturísticos.

**GRAFICO 02: ZONIFICACION DEL ÁREA DE ESTUDIO**



IMAGEN 06: ZONIFICACIÓN ACTUAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

22

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

**ESTRUCTURA URBANA:** El predio pertenece al Sector 7 (En concordancia con la O.M. 015-2020-MPI).

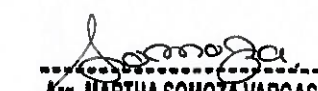


**IMAGEN 07: SECTORES URBANOS**

**DENSIDAD URBANA:** El sector 7 donde está situado el predio corresponde a una densidad de 0.00-117.89 hab/m<sup>2</sup>.



**IMAGEN 07: DENSIDAD URBANA- PDU ICA**

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878





29

## VII. SITUACIÓN ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO



La situación actual del predio y parte de su entorno POR EL SUR está orientada a zona de COMERCIO ZONAL (CZ), debido su cercanía inmediata por el este a la Vía Nacional Panamericana Sur. Tal como se señala en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica PDU 2020-2030, aprobado en la Ordenanza Municipal 015-2020-MPI. Así también, observamos infraestructuras como restaurantes, grifos entre otros, así como la expansión urbana que se da de manera lineal colindante a la Panamericana Sur.

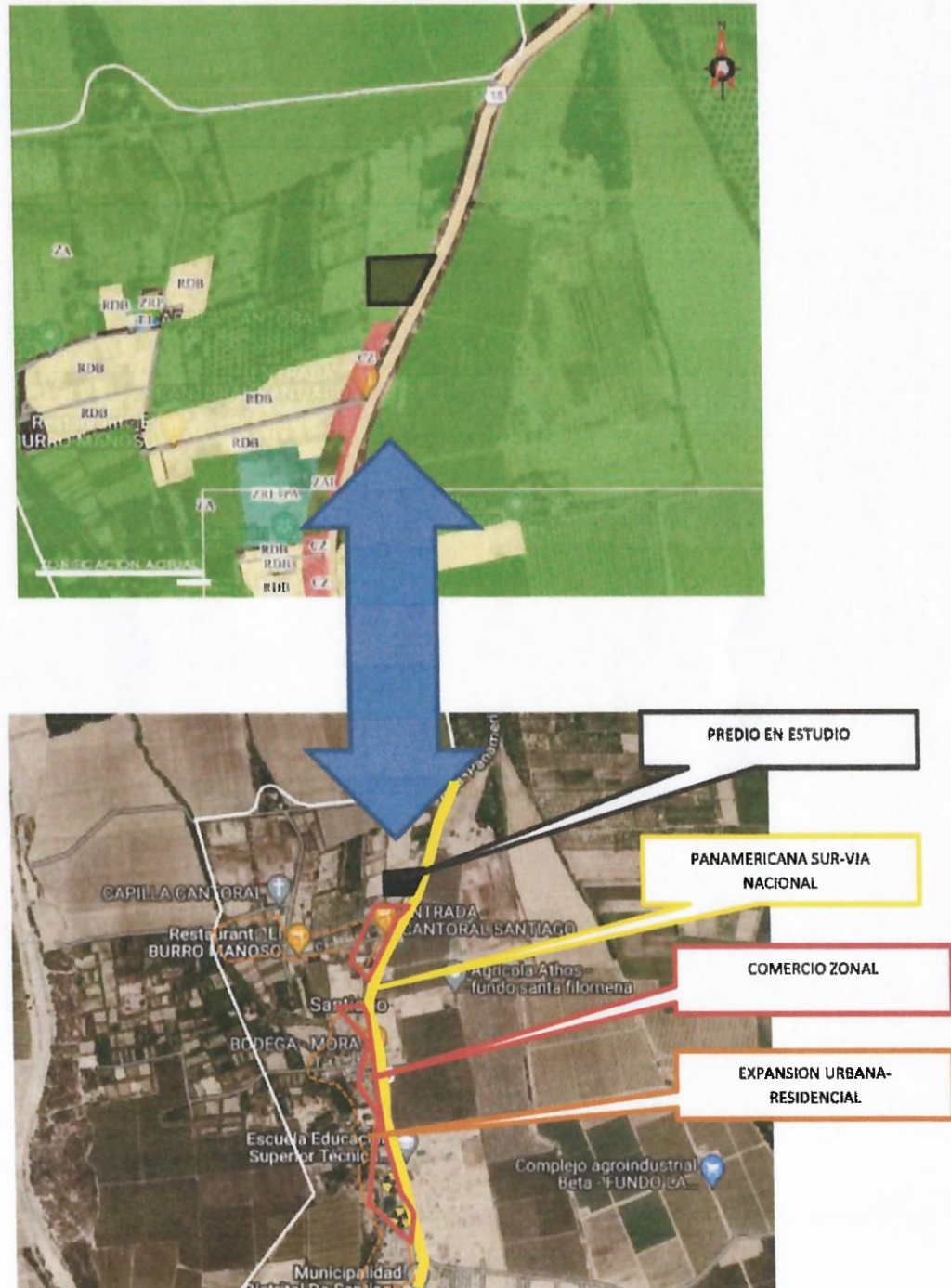


IMAGEN 08: COMPARACIÓN DEL PREDIO DE ESTUDIO PDU 2020-2030

56,  
C.C.

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

Es de importancia recalcar el crecimiento poblacional acelerado en la Provincia de Ica y con ello, el desarrollo del comercio y servicios, fundamentalmente orientados al abastecimiento de la población y de los que transitan por la Panamericana Sur, trayendo actividades económicas dentro del entorno inmediato del predio colindante por el SUR con lotes de Comercio Zonal (CZ).

**1. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD.**

En la actualidad, la ocupación en la provincia de Ica está articulada por una red vial de nivel nacional, regional y Local, que permite la conexión de la Provincia en estos distintos niveles, con los demás sectores de la ciudad de Ica. El presente proyecto tiene aproximación inmediata (POR EL ESTE) a la infraestructura de la Carretera Panamericana Sur como Vía Nacional, consta con paraderos desde la Panamericana Sur y desde el centro de Ica.



**IMAGEN 09: VIA PANAMERICANA SUR**

**2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA.**

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



**IMAGEN 10: RECOLECCION DE RESIDUOS SOLIDOS**



**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**



**3. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: TRANSPORTE.**

La red de vías en la Provincia de Ica se hallan en su mayor parte en estado de asfaltado recorriendo así toda la vía del Distrito de Santiago, la cual tiene todas las condiciones de atender el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte de nivel Nacional **por su proximidad a la vía Nacional Panamericana Sur**, la vía local y en su mayoría asfaltadas. Esta peculiaridad, permite que el Distrito de Santiago se conecte a través de la red vial, esto ha permitido que la expansión urbana, se pueda transportar a nivel local, distrital y provincial, y conectarse con los distritos vecinos a su entorno. El transporte público dentro de la Zona de estudio, es atendida a través de vehículos de tránsito público, privado, particulares y motorizado.



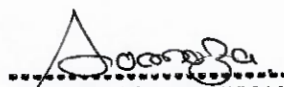
**IMAGEN 11: TRANSPORTE PÚBLICO**

**4. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: EDUCACIÓN**

El Distrito de Santiago presenta diversos establecimientos educativos tanto privados como públicos en el ámbito. *Dentro del entorno se aprecia infraestructura de Educación ubicado a 500.00 m2 Aprox.*

**5. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: SALUD**

En la actualidad la dotación de servicios de salud se rige por la cantidad de población, ya que establece las categorías de postas médicas, centros de salud y hospital. *Dentro del entorno no se aprecia infraestructura de salud.* Tal como se observa en la Imagen 12.

  
**Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS**  
**ARQUITECTA**  
**CAP. 17878**

28



58

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**



**IMAGEN 12: USO DEL SUELO ACTUAL según PDU-ICA 2020-2030**

**6. ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS:**

- **COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA:** Se observan las redes de energía eléctrica que se encuentran en los alrededores y dentro del entorno urbanístico adyacente. Así mismo, es de señalarse que el sector donde se encuentra el predio en estudio cuenta con 95.3 % de POBLACIÓN CON ALUMBRADO PUBLICO ELECTRICO CONECTADA A RED PUBLICA.



**IMAGEN 13: COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA-PDU ICA**

28

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
 DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA

- COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO:** en la zona de estudio se observa que la cobertura de agua potable, en su mayoría se viene cubriendo la necesidad, observando también el sistema de alcantarillado se cubre en un 60 % Aprox., originando uno de los problemas ambientales de mayor magnitud y preocupación que afecta la población y la ciudad. Esto por la falta de infraestructura y ampliación de la red para el tratamiento de aguas residuales. Por lo que en este estudio se plantea como solución a esta problemática: el uso de alternativas de tratamiento de aguas residuales que mejor favorezcan a la futura habilitación del proyecto. Así mismo, es de señalarse que el sector donde se encuentra el predio en estudio cuenta con 77.4 % de POBLACIÓN CON ACCESO A AGUA POTABLE CONECTADA A RED PUBLICA, así también, cuenta con 75.6% de POBLACION CON ACCESO A RED PUBLICA DE ALCANTARILLADO.



IMAGEN 14: POBLACION CON ACCESO A AGUA POTABLE -PDU ICA

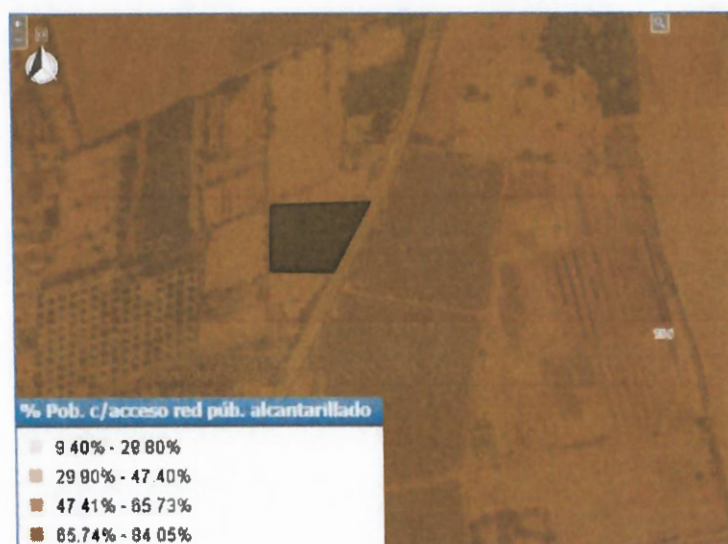


IMAGEN 15: POBLACION CON ACCESO A ALCANTARILLADO -PDU ICA

ARQ. MARTHA SOMOZA VARGAS  
 ARQUITECTA  
 CAP. 17878



MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



Tal como se observan en las imágenes anteriores, los servicios están presentes en el predio por lo que permitiría generar una ampliación respectiva y satisfacer las necesidades básicas en el predio en estudio.



ACCESO AL SERV. ELECTRICO

95.3 %



ACCESO AL SERV. DE AGUA  
POTABLE

77.4 %



ACCESO AL SERV. DE  
ALCANTARILLADO

75.6 %

GRAFICO 03: FOTOS DE LA WEB.



81

# **VIII. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN**

## VIII. PROPUESTA DE LA MODIFICACION DE ZONIFICACION

### 8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Es competencia y obligación de las Municipalidades como órganos representativos de la población atender o promover la atención de las principales necesidades básicas de su pueblo, siendo uno de ellos el de impulsar el desarrollo económico dotando a la población de áreas destinadas para actividades complementarias; por estas consideraciones en su dedicación de atender las necesidades de la población Y desarrollar actividades comerciales, impulsando de esta manera la generación de trabajo y mejora de la calidad de vida de la población del entorno.

La integración del predio a la trama urbana es básica para Insertar la nueva estructura urbana con la trama existente, la continuidad y complementariedad de usos del suelo existente con lo nuevo, cuya finalidad de la gestión es considerar el uso Comercial en función de la ejecución de un proyecto de comercio Zonal que se integre urbanísticamente al entorno en estudio, conformando un completo planeamiento integral que distribuya y organice adecuadamente el espacio urbano, representando un aporte urbanístico coherente. Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado y sostenible; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder contribuir al desarrollo económico en el sector y con eso mejorar la calidad de vida de la población del sector y sus alrededores.

### 8.2 ACCESIBILIDAD VIAL

Se tiene como punto a favor la factibilidad de acceso a la zona, teniendo que la principal vía de comunicación la constituye la Panamericana Sur, la cual permite el acceso a Nivel local y Nacional, consta de paraderos desde la Panamericana Sur y desde el centro de la ciudad Ica. Ver IMAGEN 11.

### 8.3 ENTORNO URBANO Y EQUIPAMIENTO URBANO:

La propietaria del predio inscrita en la Partida electrónica N°11187621 con un área de 0.69669 Has. de la propiedad de LEONOR CRUCES GARRIAZO tiene como objetivo obtener en corto plazo la modificación de la zonificación actual ZONA AGRICOLA (ZA) a COMERCIO ZONAL (CZ), con el fin de brindarle las características Comerciales de alcance zonal o sectorial, cuyo comercio esté destinado fundamentalmente a la venta al por mayor y menor, bienes y servicios predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital, ya que se el predio se ubica en la vía perteneciente al sistema vial primario (PANAMERICANA SUR), tendiendo a crecer en forma lineal.

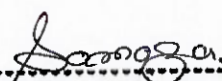
  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878





IMAGEN 16: EQUIPAMIENTO URBANO PROPUESTO según PDU-ICA 2020-2030

- **DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN:**

Dentro del predio en estudio, se está efectuando con proyectar los aportes requeridos según el reglamento para equipamientos futuros para uso de educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la habilitación urbana del área bruta del terreno, además a su alrededor consta de un colegio de educación básica ubicado 500 ml Aprox. del predio en estudio; así mismo, es de mencionarse que a 1500 ml Aprox. se encuentra la Escuela de Educación Superior técnica de policías.

- **DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE OTROS USOS O USOS ESPECIALES:**

Los equipamientos considerados como otros usos o usos especiales son los culturales, deportes, seguridad, transportes, administrativos, comercio y otros tipos. Se observa que en los alrededores del predio en estudio se ha propuesto el equipamiento de Otros usos. Tal como se muestra en la imagen 19.

- **COMERCIO**

La propuesta de cambio de zonificación integral se encuentra cercano a varios restaurantes, bodegas, grifos, entre otros, además se cuenta con pase libre y

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

64

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

transitorio, con accesibilidad y transporte privado, particular y otros, a través de su proximidad a la vía Nacional (PANAMERICANA SUR). VER IMAGEN 21.

- **SEGURIDAD**

Para el resguardo a la ciudadanía se encuentra la comisaría de SANTIAGO que se ubica en el centro Urbano del Distrito que se encuentra a 1500 ml Aprox. del predio en estudio. VER IMAGEN 21.



**IMAGEN 17: COMISARIA DE SANTIAGO-GOOGLE MAPS**

- **LIMPIEZA PUBLICA Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS**

Los espacios públicos considerarán las áreas necesarias para los puntos de acopio de los residuos sólidos impulsando de esta manera un modelo de manejo y gestión integral de los residuos sólidos con la participación de la población residente del lugar, la empresa privada y la corporación municipal, incorporando los principios de reúso y reciclaje, así como las tecnologías ambientalmente y sostenibles.

En el marco de la normativa vigente, se implementarán la selección del tipo de residuo sólido: vidrios, papeles, cartón, plásticos, residuos orgánicos, estableciendo que el recojo, transporte y disposición final de los residuos orgánicos se realice diariamente.

34

*[Firma]*  
**Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS**  
**ARQUITECTA**  
**CAP. 17878**



65

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

La limpieza pública y barrido de las calles y espacios públicos se realizará en coordinación con la administración municipal y la población.



**GRAFICO 4: FOTOS REFERENCIALES DE LA WEB**

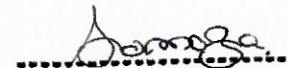
- **TRANSPORTE PUBLICO Y PRIVADO**

El transporte público dentro de la zona de estudio, es atendido a través de vehículos de tránsito privado, particulares, vehículos motorizados, de este modo el predio está ubicado estratégicamente próximo a la Vía Nacional. VER IMAGEN 11.

- **SERVICIOS BÁSICOS:**

En cuanto a los servicios básicos, el 77.4 % de población tiene acceso al servicio de agua potable y el 75.6 % de la población tiene acceso al servicio de alcantarillado. VER IMAGEN 14 y 15.

Así también, el 95.3 % de la población tiene acceso al servicio eléctrico. Así mismo, es de señalarse la proximidad/cercanía de las redes y postes eléctricos en el área de estudio. VER IMAGEN 13.

  
-----  
**Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS**  
**ARQUITECTA**  
**CAP. 17878**



# **IX. PROPUESTA URBANA - MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN**



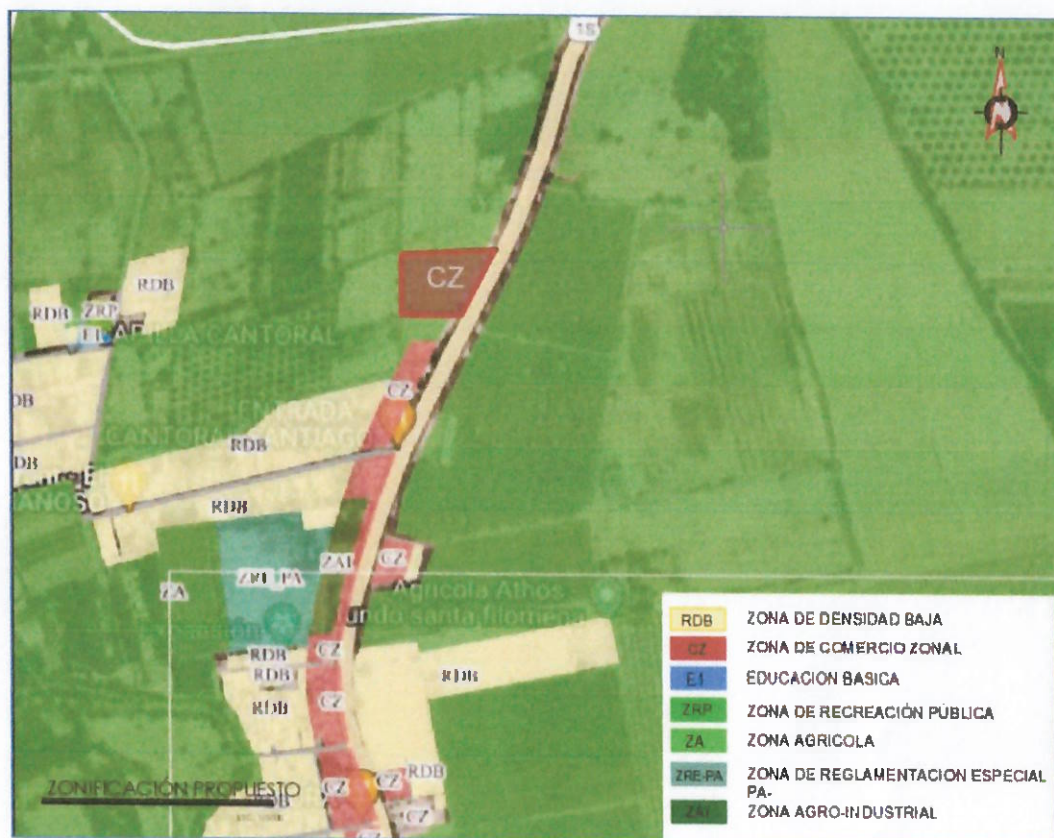
67 78  
01

**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**

**IX. PROPUESTA URBANA-CAMBIO DE ZONIFICACION**

En concordancia con el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano La Municipalidad Provincial, aprueba las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano-PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 36 según corresponda".

**El presente estudio propone al Plan de desarrollo urbano cambiar la actual zonificación que mantiene como Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ).**



**IMAGEN 22: EQUIPO TECNICO**

Para definir la nueva zonificación para el uso de Comercio Zonal -CZ y el terreno con una superficie de 6 966.92 m<sup>2</sup>, que corresponde destinadas al uso de Comercio Zonal, admitiendo como actividad urbana compatible la Zona Residencial de Densidad Media-RDM, y Zona Residencial de Densidad Baja-RDB en el 50% del área total techada, según lo establecido por los Índices de compatibilidad de usos.

El lote mínimo normativo (m<sup>2</sup>) y el frente mínimo del lote normativo (m) son según el proyecto, tal como se señala en el cuadro de parámetros urbanísticos establecido en el PDU ICA 2020-2030.

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1°" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

| ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)<br>PARAMETROS URBANISTICOS<br>(Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.) |                      |                                         |                                     |                                                                                                                                                                                             |                 |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Zonificación                                                                                       | Tipo de Habilitación | Lote Mínimo Normativo (m <sup>2</sup> ) | Frente Mínimo de Lote Normativo (m) | Aportes Reglamentarios                                                                                                                                                                      |                 |                                    |
|                                                                                                    |                      |                                         |                                     | Total                                                                                                                                                                                       | Parques Zonales | Servicios Públicos Complementarios |
| Zona de Comercio Zonal CZ                                                                          | Uso Exclusivo        | Según Proyecto                          | Según Proyecto                      | Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad |                 |                                    |
|                                                                                                    | Uso Mixto            |                                         |                                     | 13%                                                                                                                                                                                         | 3%              | 10%                                |

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

GRAFICO 5: PARÁMETROS URBANISTICOS SEGÚN LA ZONIFICACIÓN-PDU ICA

9.1 INTEGRACION VIAL:

- **Red Vial Primaria:** La carretera Panamericana Sur, es uno de los ejes principales que articula el Sistema Vial en la Ciudad de Ica. Esta vía inicia y comunica directamente el cercado de Ica y su trazo se proyecta de manera paralela por el margen Este para los demás distritos de Ica.
- **Red Vial Secundaria:** La Panamericana Sur es una vía colectora, se proyecta de Sur a Norte y es próxima en el predio en estudio; así mismo, se articula transversalmente con las Avenidas y calles que se encuentran en los alrededores de predio al cual se solicita la modificación de zonificación:
- **Red Vial Terciaria:** Está constituida por las vías locales, primarias y secundarias, cuya sección transversal se ajustará con las dimensiones mínimas establecidas en los reglamentos y normas vigentes

9.2 DELIMITACIÓN DE USOS:

Las vías delimitadas de los usos del suelo se proyectan en el plano secciones viales locales primarias, que formarán parte de la red local del distrito.

9.3 IMAGEN URBANA:

Las alturas de edificación se encuentran definidas en los parámetros edificatorios de la ZONIFICACIÓN PROPUESTA, estas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, respetando así el perfil urbano de su contexto inmediato. Tal como se señala en el cuadro de parámetros edificatorios de la Zona de Comercio Zonal.

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA



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

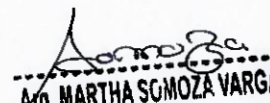
Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

| ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ)<br>PARAMETROS EDIFICATORIOS<br>(Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.) |                      |                       |                  |            |                            |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Zonificación                                                                                        | Tipo de Habilitación | Altura de Edificación |                  | Área Libre | Coeficiente de Edificación | Uso Residencial Compatible                                |
|                                                                                                     |                      | Metros <sup>(1)</sup> | Pisos            |            |                            |                                                           |
| Zona de Comercio Zonal CZ                                                                           | Uso Exclusivo        | 1.5 (a+r)             | 6 pisos + azotea | (2)        | Según Proyecto             | RDM / RDA<br>Máximo 50% del área techada total resultante |
|                                                                                                     | Uso Mixto            | 1.5 (a+r)             | 6 pisos + azotea |            |                            |                                                           |

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 16.20 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea a = ancho de vía, r = retiro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.

GRAFICO 6: PARÁMETROS EDIFICATORIOS SEGÚN LA ZONIFICACIÓN-PDU ICA

  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

# X. CONCLUSIONES

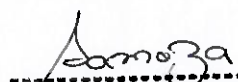


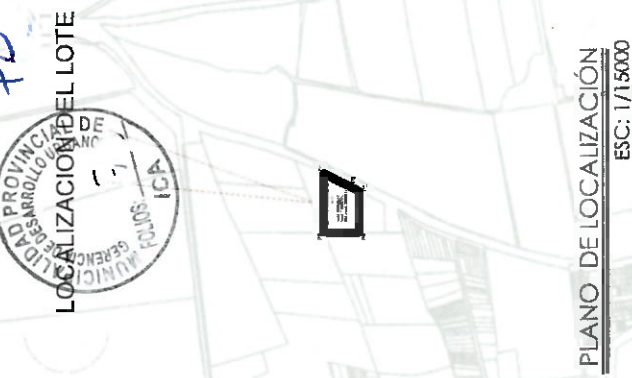
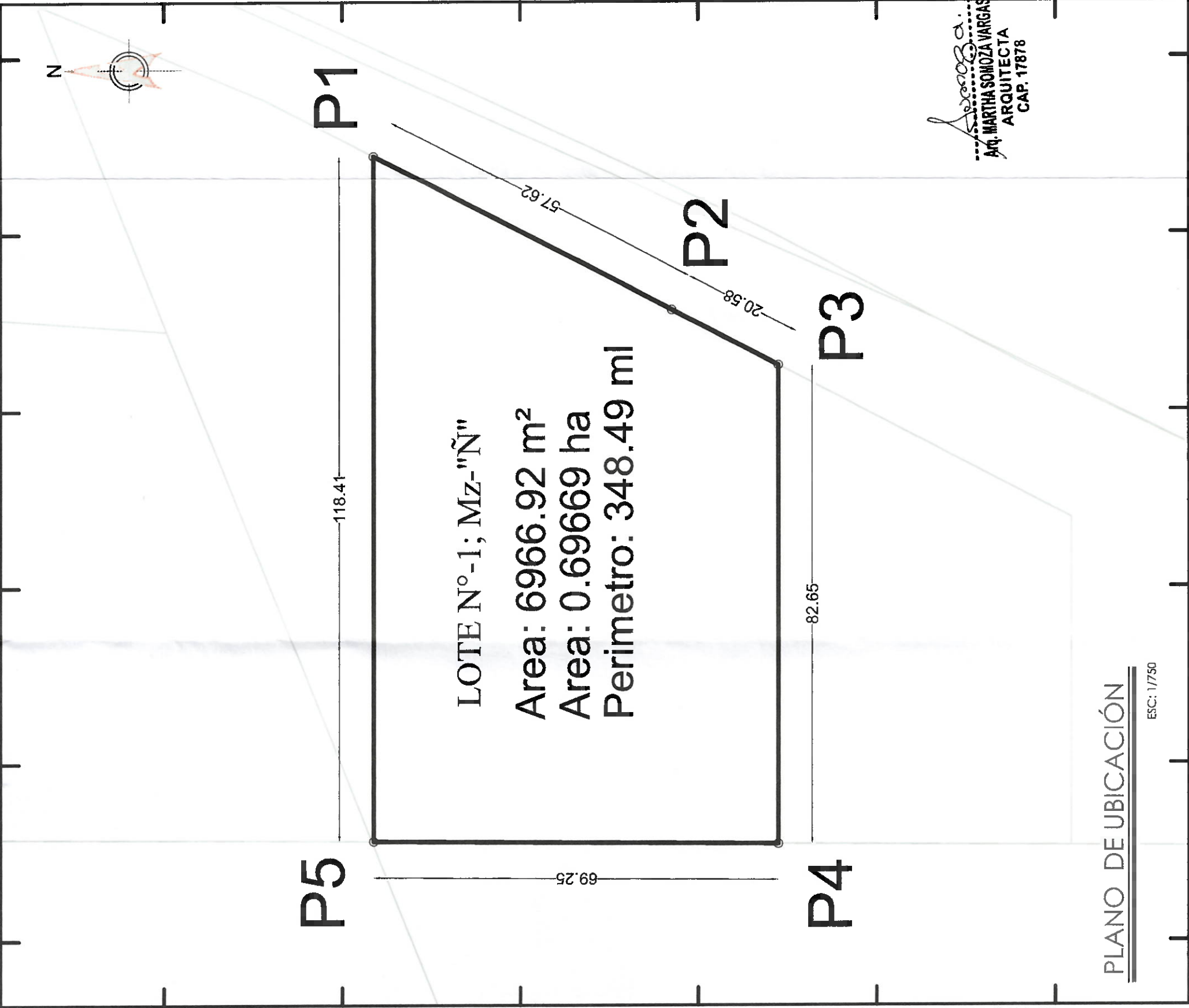
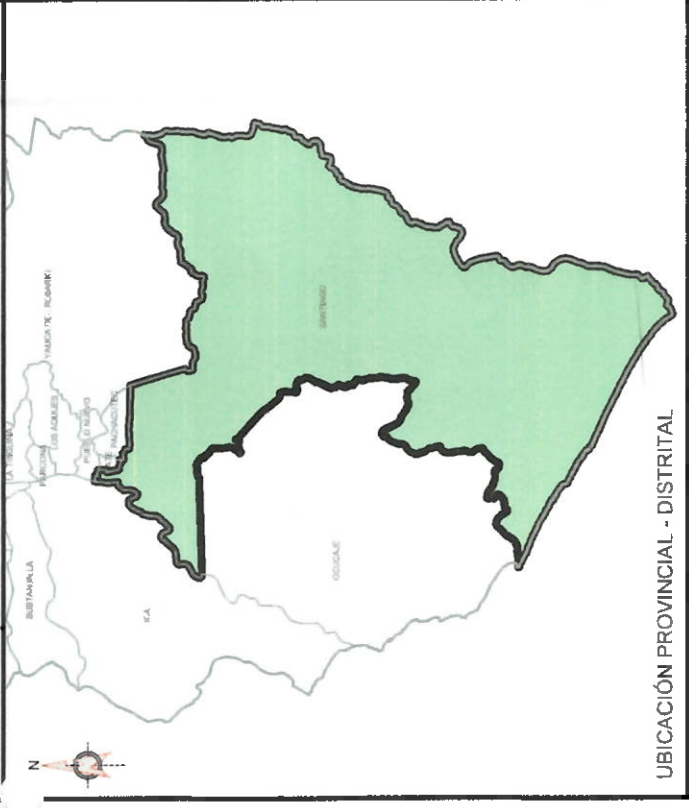
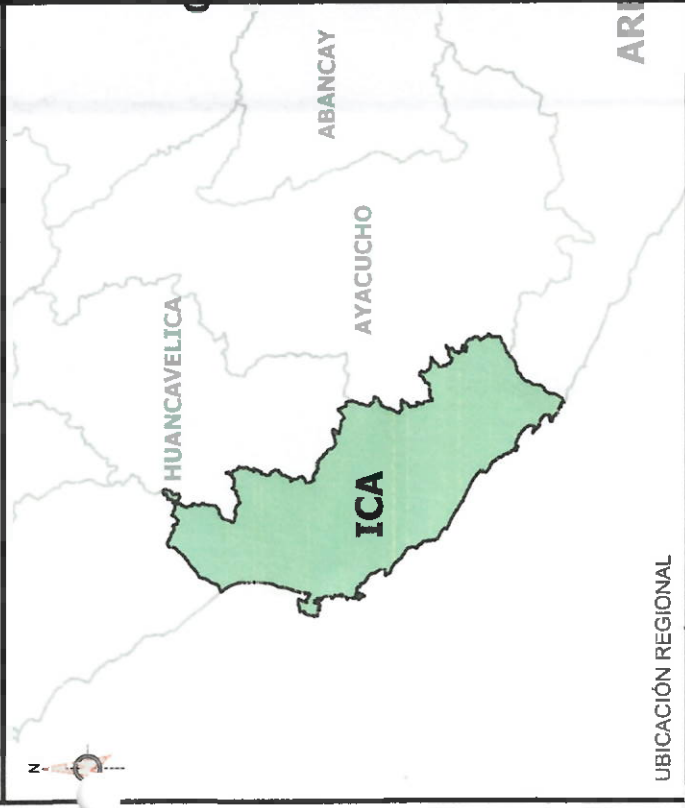
**MODIFICACION DE ZONIFICACION SECTOR CANTORAL "SAN ENRIQUE MZ. N° LT. 1" DEL  
DISTRITO DE SANTIAGO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**



**X. CONCLUSIONES:**

- El cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ), responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo Comercial de la zona. Asimismo, responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del crecimiento y desarrollo económico y agroindustrial que viene experimentando la ciudad de Ica. La propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas, así como el crecimiento lineal debido a su proximidad a la Vía Nacional PANAMERICANA SUR.
- El cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ), propiciará un desarrollo urbano orientado al bienestar de la sociedad en conjunto a través de una propuesta racional que considera el desarrollo de equipamientos que complementen y garanticen el desarrollo económico y por ende la calidad de vida de sus habitantes al poder contar con mayores oportunidades de trabajo.
- La presente propuesta es concordante con las normas urbanísticas vigentes a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S. N°012-2022-VIVIENDA, así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Ica.

  
.....  
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878



UBICACIÓN:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| DEPARTAMENTO: | ICA                        |
| PROVINCIA :   | ICA                        |
| DISTRITO :    | SANTIAGO                   |
| SECTOR :      | CANTORAL                   |
| VÍA :         | CARRETERA PANAMERICANA SUR |
| MANZANA :     | N°                         |
| LOTE :        | 1                          |
| P.R. N° :     | 11187621                   |

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

PLANO:

PLANO DE UBICACIÓN (NACIONAL - REGIONAL - PROVINCIAL - DISTRITAL)

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRAZO

COORDENADAS UTM PSAD-56

| LADO    | DIST.  | ANGULO     | ESTE      | NORTE     |
|---------|--------|------------|-----------|-----------|
| P1 - P2 | 57.59  | 62°29'13"  | 423141.41 | 843356.81 |
| P2 - P3 | 20.58  | 179°40'38" | 423114.82 | 843350.01 |
| P3 - P4 | 82.85  | 117°48'10" | 423105.21 | 843348.01 |
| P4 - P5 | 89.25  | 89°38'37"  | 423022.58 | 843345.01 |
| P5 - P1 | 118.42 | 90°22'22"  | 423023.00 | 843355.01 |

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ----

FECHA: ABRIL 2023

UL-01

42





LOCALIZACION DEL LOTE

PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15 000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
SAN ENRIQUE

PLANO:

ZONIFICACION ACTUAL

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

- PREDIO "SAN ENRIQUE"
- RDB ZONA DE DENSIDAD BAJA
- CZ ZONA DE COMERCIO ZONAL
- ET EDUCACION BASICA
- ZRP ZONA DE RECREACION PUBLICA
- ZA ZONA AGRICOLA
- ZRE-PA ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL PA-
- Z ZONA AGRO-INDUSTRIAL

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ---

FECHA: ABRIL 2023

ZA-01

ZONIFICACIÓN ACTUAL  
ESC: 1/5000





LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15 000

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| PROYECTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO "SAN ENRIQUE" |
| PLANO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ZONIFICACIÓN PROPUESTA                                |
| PROPIETARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | LEONOR CRUCES GARRIAT                                 |
| LEYENDA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Arq. MARTHA SONOZA VARGAS<br>ARQUITECTA<br>CAP: 17878 |
| <div><div>RDB</div><div>CZ</div><div>E1</div><div>ZRP</div><div>ZA</div><div>ZRE-PA</div><div>ZAI</div></div> <div><div>ZONA DE DENSIDAD BAJA</div><div>ZONA DE COMERCIO ZONAL</div><div>EDUCACIÓN BÁSICA</div><div>ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA</div><div>ZONA AGRÍCOLA</div><div>ZONA DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PA</div><div>ZONA AGRO-INDUSTRIAL</div></div> |                                                       |
| ESCALA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | INDICADA                                              |
| DIBUJO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | —                                                     |
| FECHA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ABRIL 2023                                            |
| ZP-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |

ZONIFICACIÓN PROPUESTA  
ESC: 1/5000





LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15 000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

USO ACTUAL DE SUELOS

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

- PREDIO "SAN ENRIQUE"
- EDUCATIVO
- RESIDENCIAL
- RECREACIÓN
- AGRICOLA
- OTROS USOS

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ---

FECHA: ABRIL 2023

US-01







LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

SECTORES CRÍTICOS DE RIESGO

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

PREDIO "SAN ENRIQUE"

MUY ALTO

ALTO

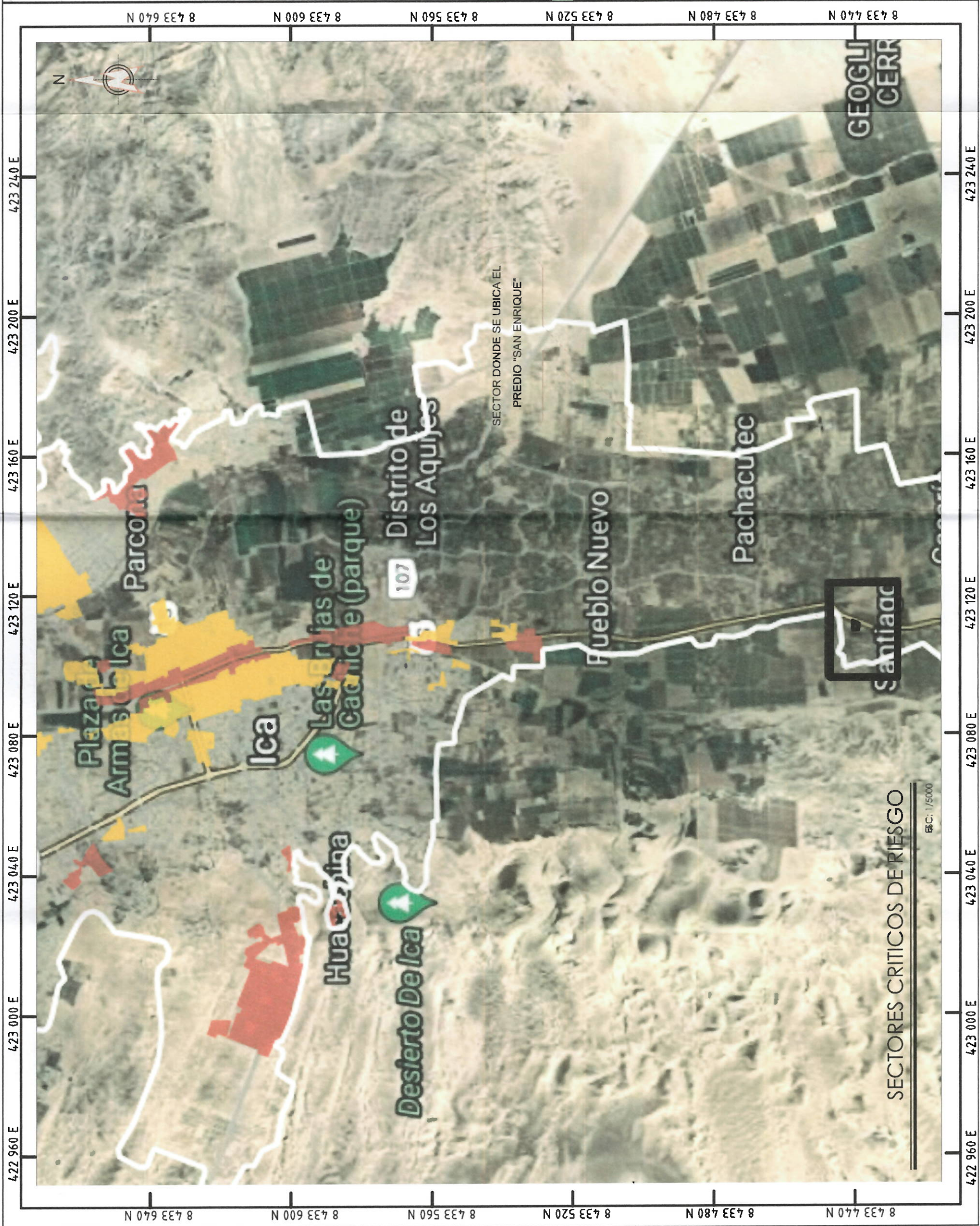
Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023

SCR-01







LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

PELIGRO POR SISMO

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

PREDIO "SAN ENRIQUE"

MEDIO

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023

PS-01



PELIGRO POR SISMO

ESC: 1/5000

28





LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

RIESGO POR SISMO

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRAZO

LEYENDA:

PREDIO "SAN ENRIQUE"

MEDIO

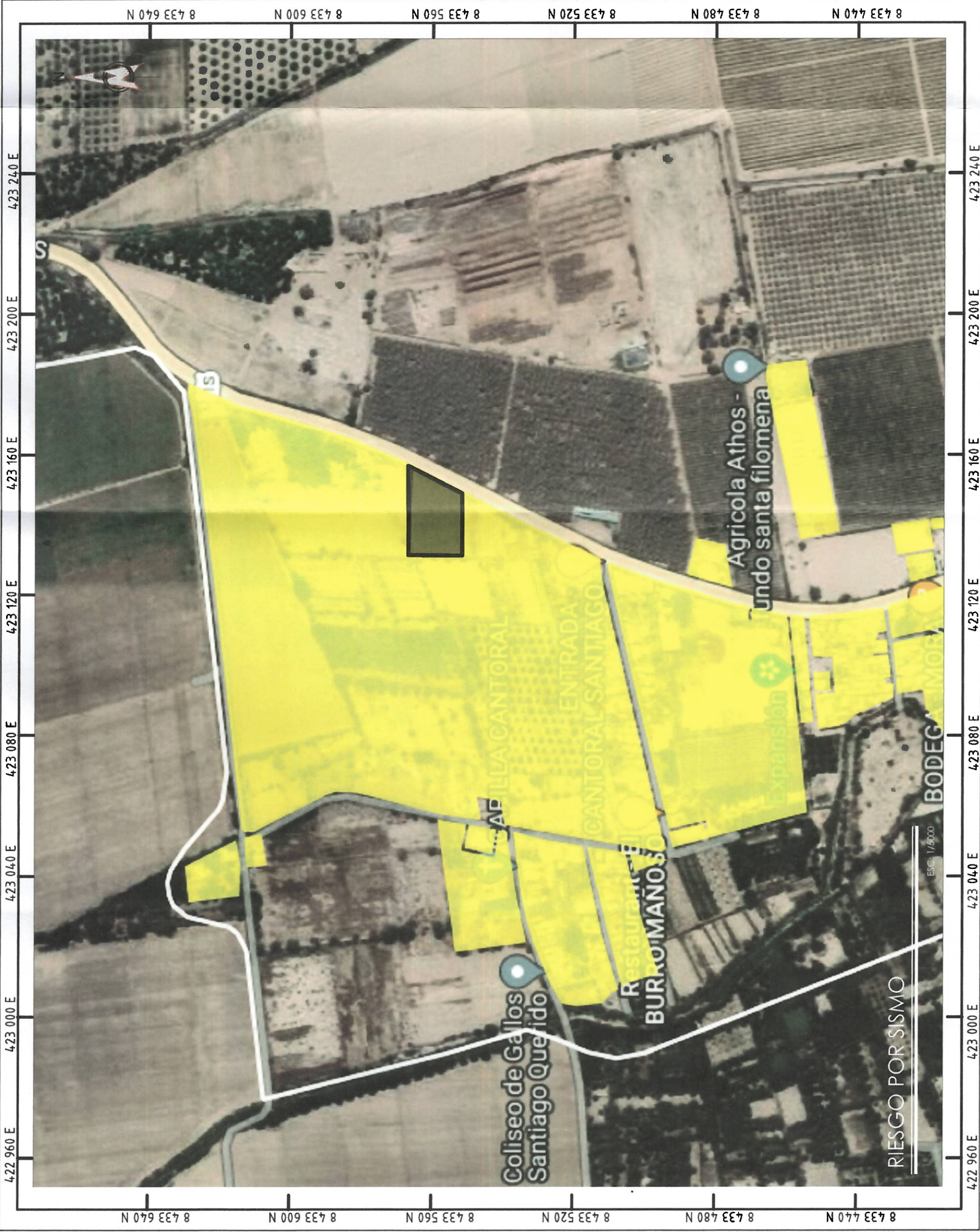
Arquitecta  
Atq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ---

FECHA: ABRIL 2023

RS-01







LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

RIESGO POR INUNDACIÓN FLUVIAL

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

PREDIO "SAN ENRIQUE"

ALTO

MEDIO

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ---

FECHA: ABRIL 2023

RIF-01







LOCALIZACIÓN DEL LOTE

PLAN DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE PREGO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

- PREDIO "SAN ENRIQUE"
- MUY ALTO
- ALTO

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ----

FECHA: ABRIL 2023

PFD-01

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS  
ESC: 1/15000

Arq. MARTHA SONOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878





LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

PELIGROS POR ACCIÓN HUMANA

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:



PREDIO "SAN ENRIQUE"



QUÍMICO

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO: ---

FECHA: ABRIL 2023

PAH-01



PELIGRO POR ACCIÓN HUMANA

ESC: 1/17500





LOCALIZACIÓN DEL LOTE

N 079 EE7 8    N 009 EE7 8    N 095 EE7 8    N 025 EE7 8    N 087 EE7 8    N 077 EE7 8

PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

DENSIDAD URBANA

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRAZO

LEYENDA:

■ PREDIO "SAN ENRIQUE"

0.00 - 117.89 hab/m<sup>2</sup>

117.89 - 598.36 hab/m<sup>2</sup>

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 47878

ESCALA: INDICADA

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023

DU-01

DENSIDAD URBANA

ESC: 1/5000









LOCALIZACION DEL LOTE

PLANO DE LOCALIZACION  
ESC: 1/15000

|                                                                     |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PROYECTO:                                                           | MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO<br>SAN ENRIQUE |
| PLANO:                                                              | ALTURA DE EDIFICACIONES                                |
| PROPIETARIO:                                                        | LEONOR CRUCES GARRIAZO                                 |
| LEYENDA:                                                            |                                                        |
| Arquitecta<br>Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS<br>ARQUITECTA<br>CAP. 17878 |                                                        |
| ESCALA: INDICADA                                                    | AE-01                                                  |
| DIBUJO:                                                             | ---                                                    |
| FECHA:                                                              | ABRIL 2023                                             |

ALTURA DE EDIFICACIONES  
ESC: 1/50,000





|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| PROYECTO:    | MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO "SAN ENRIQUE" |
| PLANO:       | COBERTURA DE DESAGUE                                  |
| PROPIETARIO: | LEONOR CRUCES GARRIAZO                                |
| LEYENDA:     |                                                       |

**PREDIO "SAN ENRIQUE"**

- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

**Arquitecta**  
M<sup>te</sup>. MARTHA SONOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP. 17878

|         |            |
|---------|------------|
| ESCALA: | INDICADA   |
| DIBUJO: |            |
| FECHA:  | ABRIL 2023 |

CD-01







LOCALIZACIÓN DEL LOTE



8 433 640 N 8 433 600 N 8 433 560 N 8 433 520 N 8 433 480 N 8 433 440 N

422 960 E 423 000 E 423 040 E 423 080 E 423 120 E 423 160 E 423 200 E 423 240 E

PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| PROYECTO:    | MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO "SAN ENRIQUE" |
| PLANO:       | COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA                        |
| PROPIETARIO: | LEONOR CRUCES GARRIAZO                                |
| LEYENDA:     |                                                       |

- PREDIO "SAN ENRIQUE"
- CON COBERTURA
- SIN COBERTURA

ESCALA: INDICADA

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023

CE-01

Ing. MARTHA SOTOZA VARGA  
ARQUITECTA  
CAP 17878

COBERTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA





LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

SISTEMA VIAL ACTUAL

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRIAZO

LEYENDA:

- LOTE "FUNDO PEÑA"
- VIA NACIONAL
- VIA LOCAL

Arq. MARTHA SONDZA VARGAS  
ARQUITECTA  
CAP: 17878

ESCALA: INDICADA

VA-01

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023







LOCALIZACION DEL LOTE



PLANO DE LOCALIZACIÓN  
ESC: 1/15000

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO  
"SAN ENRIQUE"

PLANO:

EQUIPAMIENTO URBANO PROPUESTO

PROPIETARIO:

LEONOR CRUCES GARRAZO

Arq. MARTHA SOMOZA VARGAS  
ARQUITECTA  
GAP-17878

- RECREACION PUBLICA
- OTROS USOS
- OU ADMINISTRATIVO
- OU COMERCIO
- OU CULTURAL
- OU DEPORTE
- OU EDUCACION
- OU OTROS USOS
- OU SEGURIDAD

ESCALA: INDICADA

DIBUJO:

FECHA: ABRIL 2023

EP-01

