

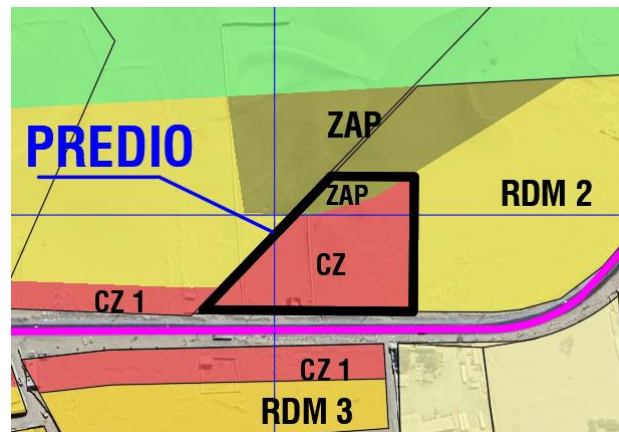
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

De: Comercio Zonal – 1 (CZ-1) y Residencial de Densidad Media – 2 (RDM-2), (De acuerdo con Plan Específico Tierra Prometida Sector 1 – O.M. 023 – 2022 – MPI).

A: Comercio Zonal (CZ).

Predio rústico ubicado con frente a la Carretera Ica - Comatrana – Carhuaz:

PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, UBICADO EN EL SECTOR COMATRANA, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



OCTUBRE 2024

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	23
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	30
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	37
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	50
- Conclusiones	51
- Lista de Planos	51

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento urbano de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo económico, propiciado por las actividades de agroindustria, manufactura, servicios, comerciales, entre otras, ha propiciado un importante aumento de la población, especialmente influido por procesos de migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, nuevos puestos de trabajo y por lo tanto también de servicios, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en la ciudad, generando asentamientos irregulares de viviendas y de áreas destinadas a actividades productivas y comerciales, las cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos y conectividad, 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 áreas urbanas aptas para vivienda, comercio y servicios expone a la población vulnerable al tráfico de tierras, la cual se desarrolla por lo general, en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos en los procesos de urbanización y formalización de esas zonas, 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 es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno y bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente se puedan desarrollar los usos comerciales y de servicios que son predominantes en toda la Carretera Comatrana - Carhuaz, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población.

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

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

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación, se encuentra ubicado en PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, UBICADO EN EL SECTOR COMATRANA, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

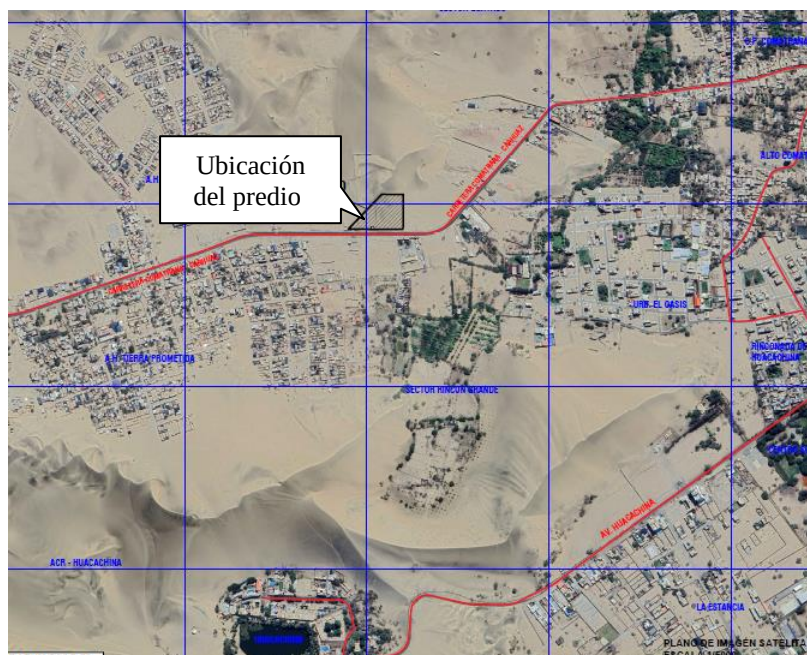


Imagen 1.- Esquema de Localización del predio.

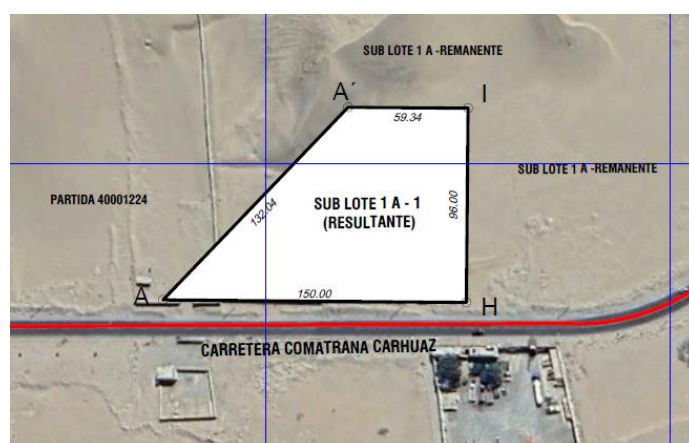


Imagen 2.- Esquema de Ubicación del predio.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL (M2)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (Has)	1.0048 Has

Cuadro 1.- detalle de área del predio.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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

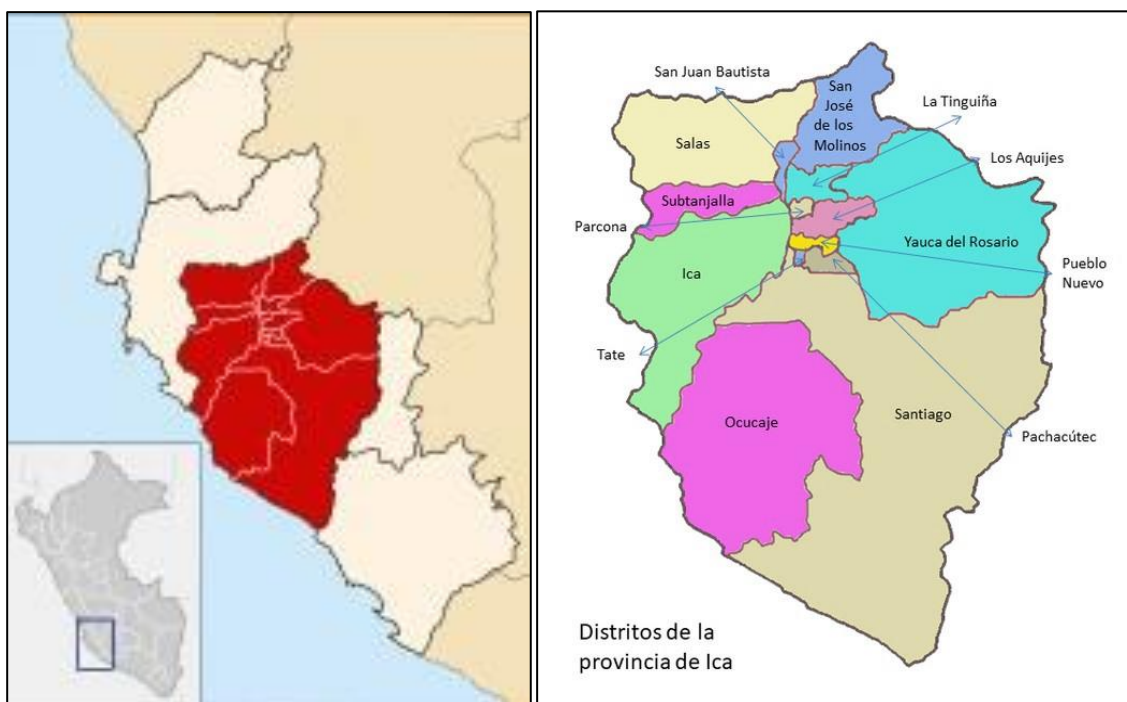


Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

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 río, 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.

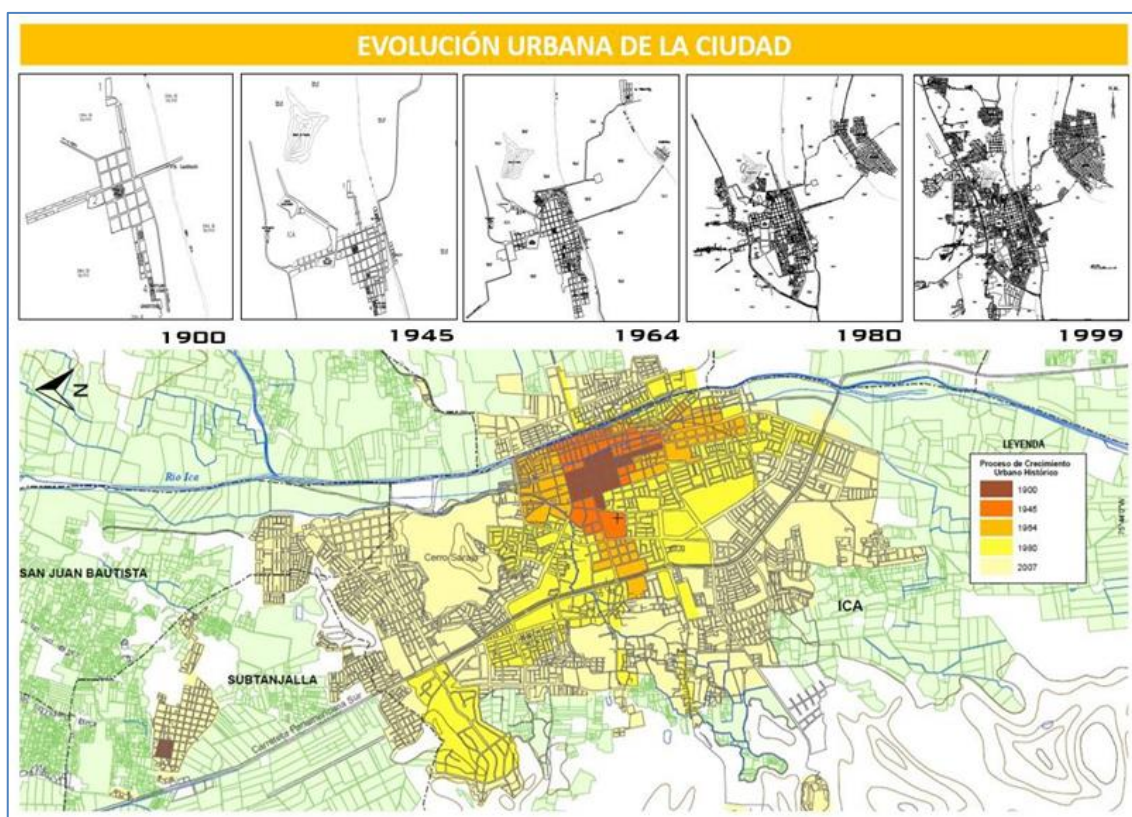


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica 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 5.- Gráfico Satelital 2003.



Imagen 6.- Gráfico Satelital 2010.

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial hacia los sectores oeste y suroeste de Ica, donde se han desarrollado la

mayor parte de lotizaciones y ocupaciones con fines de áreas de vivienda y sus usos complementarios.



Imagen 7.- Gráfico Satelital 2015.



Imagen 8.- Gráfico Satelital 2023.

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 2024 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,062,300.

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

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

Cuadro 2.- Proyección de población regiones del Perú (2024).

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

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

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

Cuadro 3.- Proyección de población ciudades del Perú (2024).

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

Cuadro 4.- 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 Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



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



Imagen 10.- Entorno desértico característico de los alrededores de la ciudad de Ica.

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.

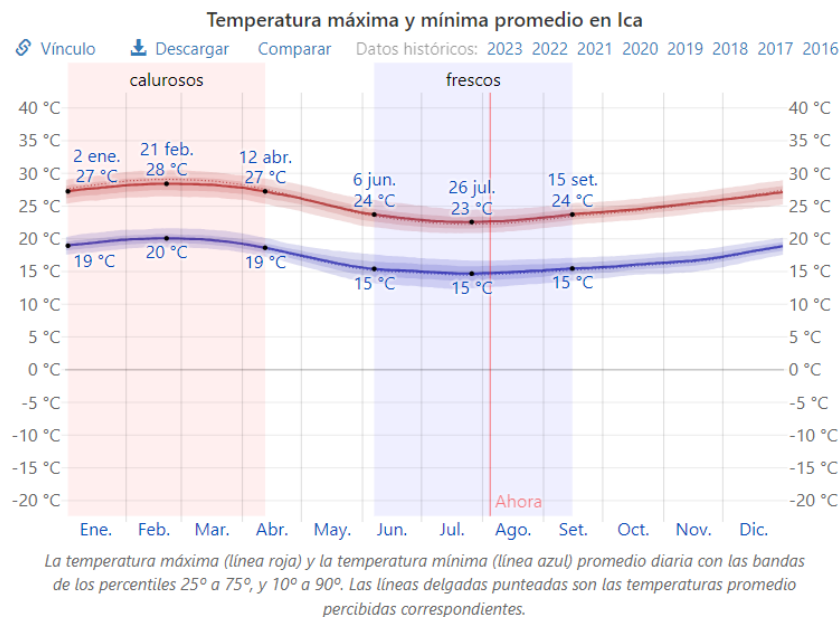


Imagen 11.- Características del Clima de Ica (capital).

Respecto a la exposición solar, la ciudad de Ica al ubicarse a 14 grados de latitud sur presenta un mayor asoleamiento durante los meses del verano austral, en donde los días son mas largos y las noches mas cortas, ello en los meses de (noviembre a febrero) mientras que la fecha de días más cortos es durante los meses de mayo a junio.

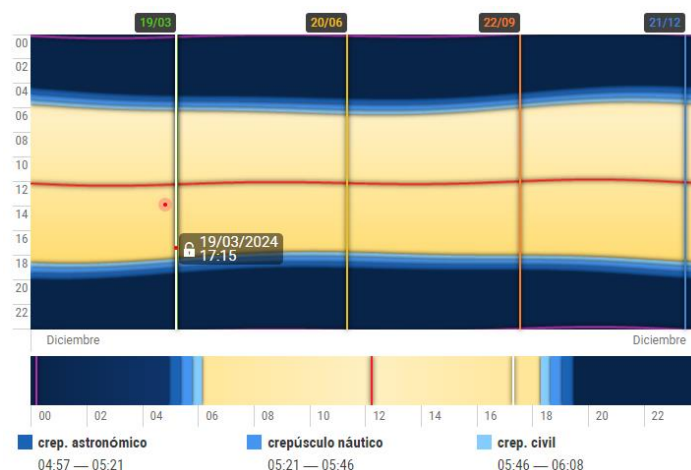


Imagen 12.- Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

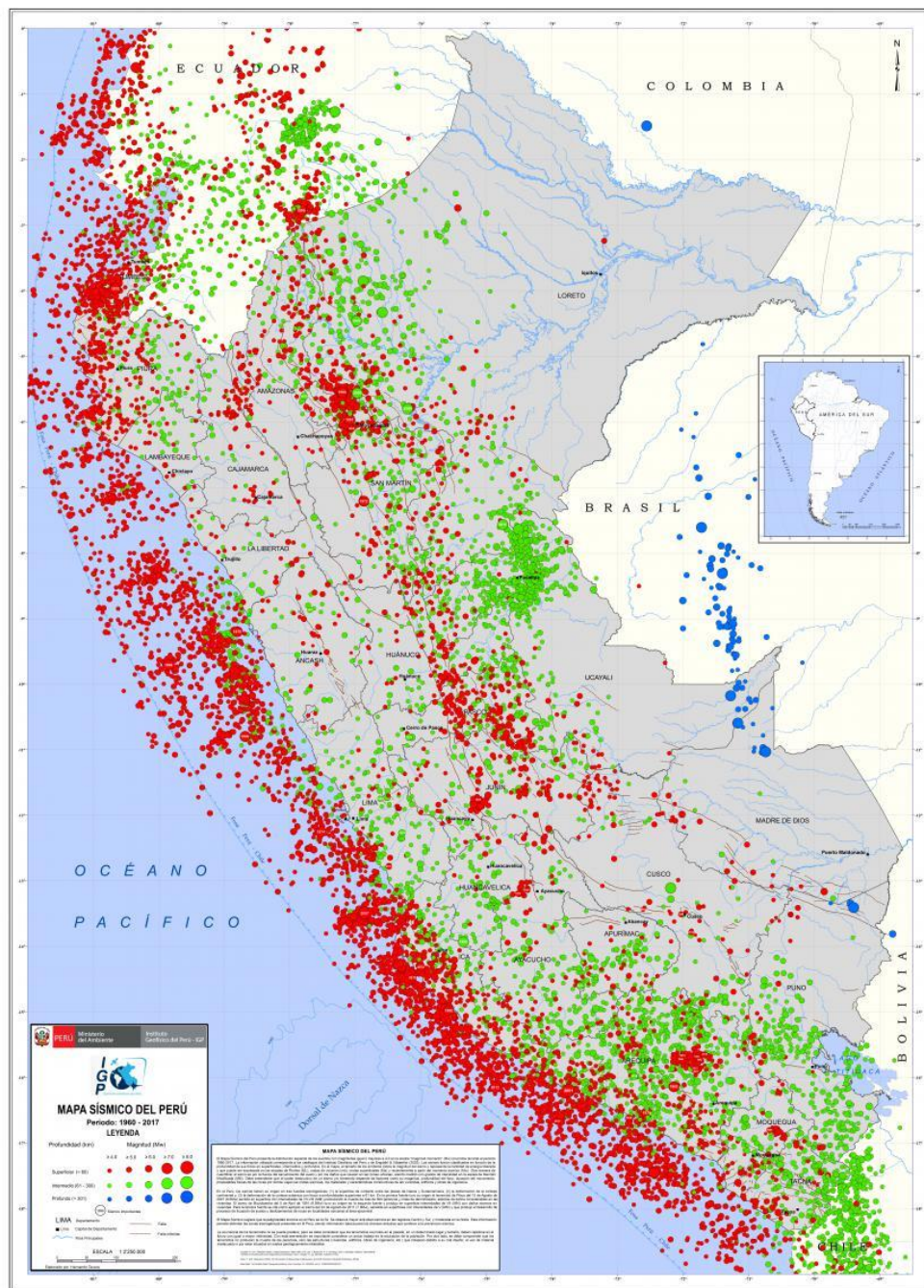


Imagen 13.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral en sentido norte a sur, condicionando por ello la forma y disposición del valle de Ica y la ciudad capital. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

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

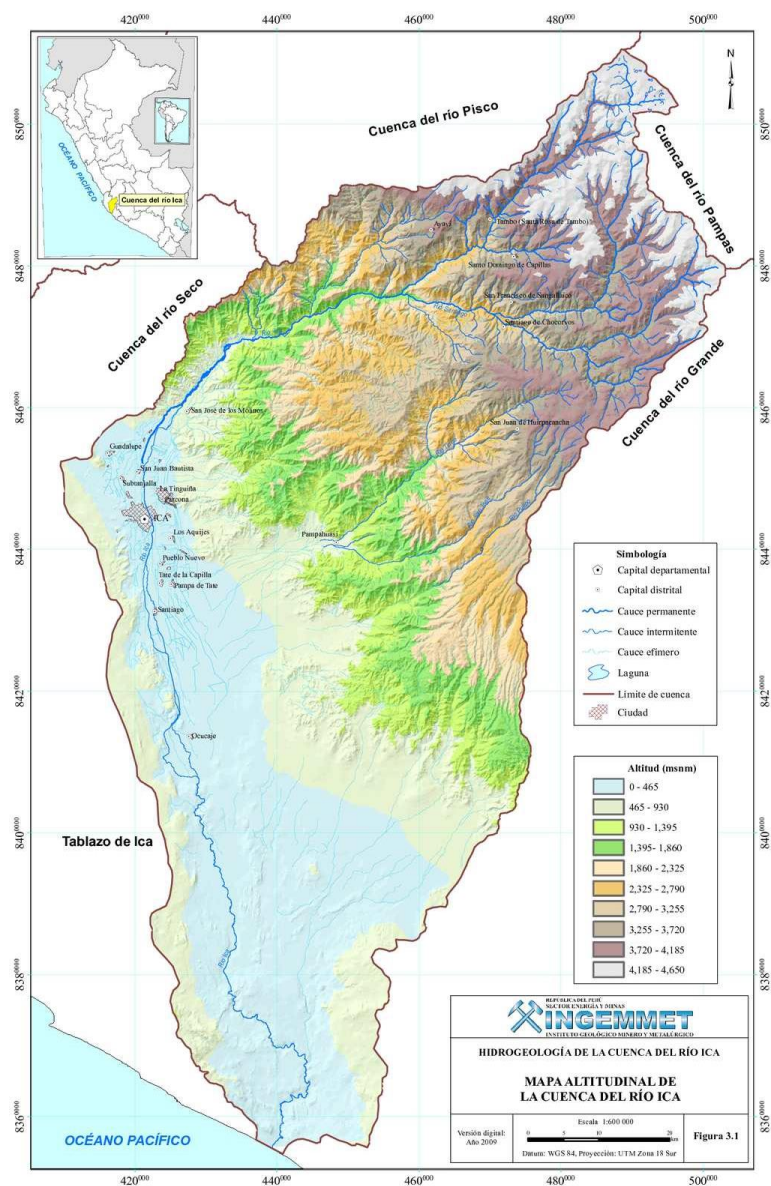


Imagen 14.- Mapa Hidrográfica, cuenca Río Ica.

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. Siendo las áreas arqueológicas más cercanas al predio las ubicadas en el sector Macacona ubicado a una distancia de 5.6 km. Y Cerro Prieto a 8.00 Km. Aproximadamente.



Imagen 15.- Geo Portal Ministerio de Cultura



Imagen 16.- Geo Portal Zona Arqueológica Macacona y Cerro Prieto.



Imagen 17.- Zona Arqueológica Cerro Prieto.

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 (1.25 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (9.0 Km). Es preciso señalar que la propuesta mantiene la zonificación de Zona de Amortiguamiento Paisajista (ZAP) bajo las condiciones originales contenidas en el Plan Específico de Tierra Prometida Sector 1.



Imagen 18.- 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, determinándose que para ese caso el nivel de peligro del predio es de tipo Bajo, menor al de las zonas aledañas y el sector urbano oeste de la ciudad, tomando en cuenta que el predio se encuentra en un terreno más elevado que el valle circundante. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



Imagen 19.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).



Imagen 20.- Características del entorno urbano al predio.

En ese sentido el peligro por inundación se destaca por una 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.

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 de acuerdo con la verificación de información que consta en el portal GEOPLAN se determina un nivel de peligro medio y alto, respecto a sismos, es preciso indicar que este nivel de peligro es homogéneo en toda la zona colindante al sector Comatrana y la carretera Comatrana – Carhuaz.

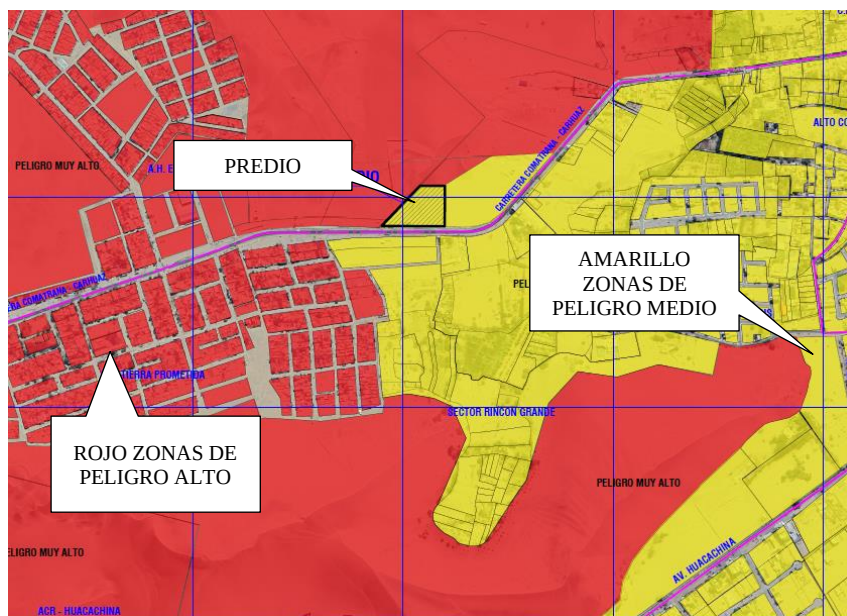


Imagen 21.-Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).



Imagen 22.-Sector consolidado de tipo comercial.

Por lo tanto, se puede concluir que las condiciones del predio respecto a peligros inherentes al suelo y sismos son de rango medio, condiciones similares y homogéneas respecto a otros sectores de la ciudad, recalcando además que el adecuado redimensionamiento estructural se ejecutará en el marco de los estudios de suelos relativos a las licencias de HU y de edificación pertinentes al predio.

ANÁLISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO CRÍTICO.

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del Plan de Desarrollo Urbano, se tiene que la clasificación de zonas de riesgo crítico en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores, se limita al área comprendida por las zonas urbanas dentro de Tierra Prometida, ello debido a la alta exposición a riesgos sísmicos, debido a la tipología de suelo arenoso. Estando el predio materia de la modificación de zonificación fuera de los límites de las áreas consideradas como de riesgo crítico.

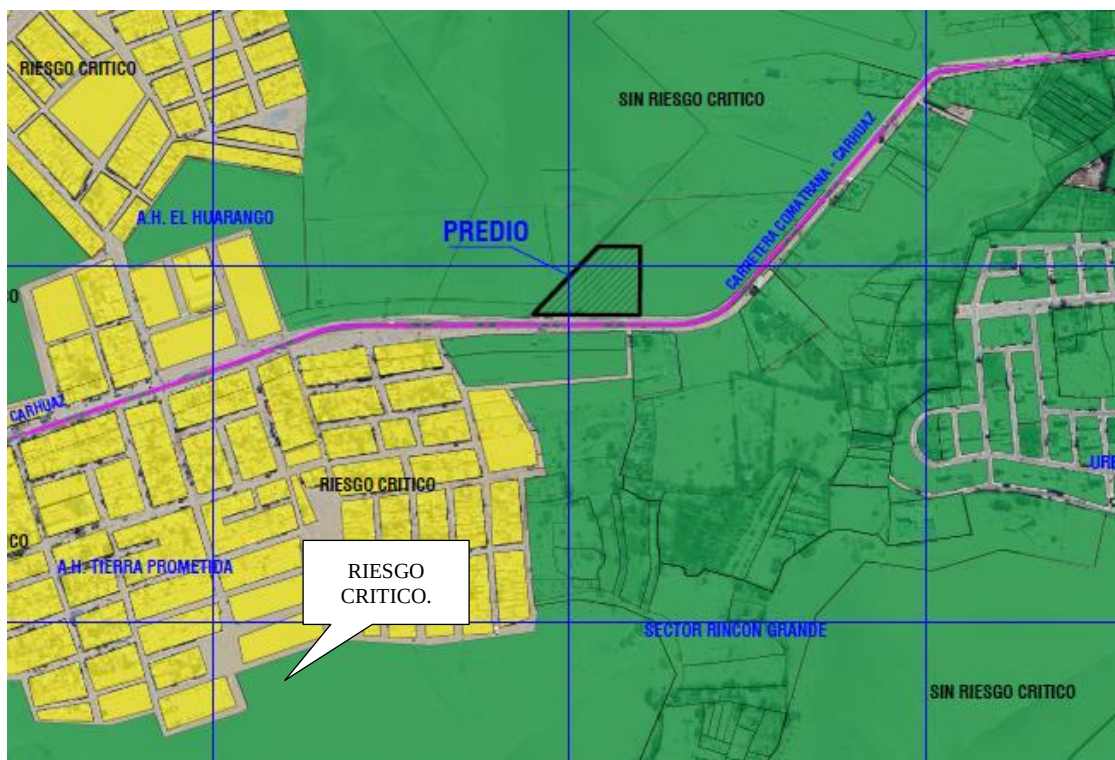


Imagen 23.- Riesgo Crítico – Ica. Fuente: GEOPLAN – PDU ICA.

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 río 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.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, SECTOR COMATRANA, ICA, ICA, ICA.

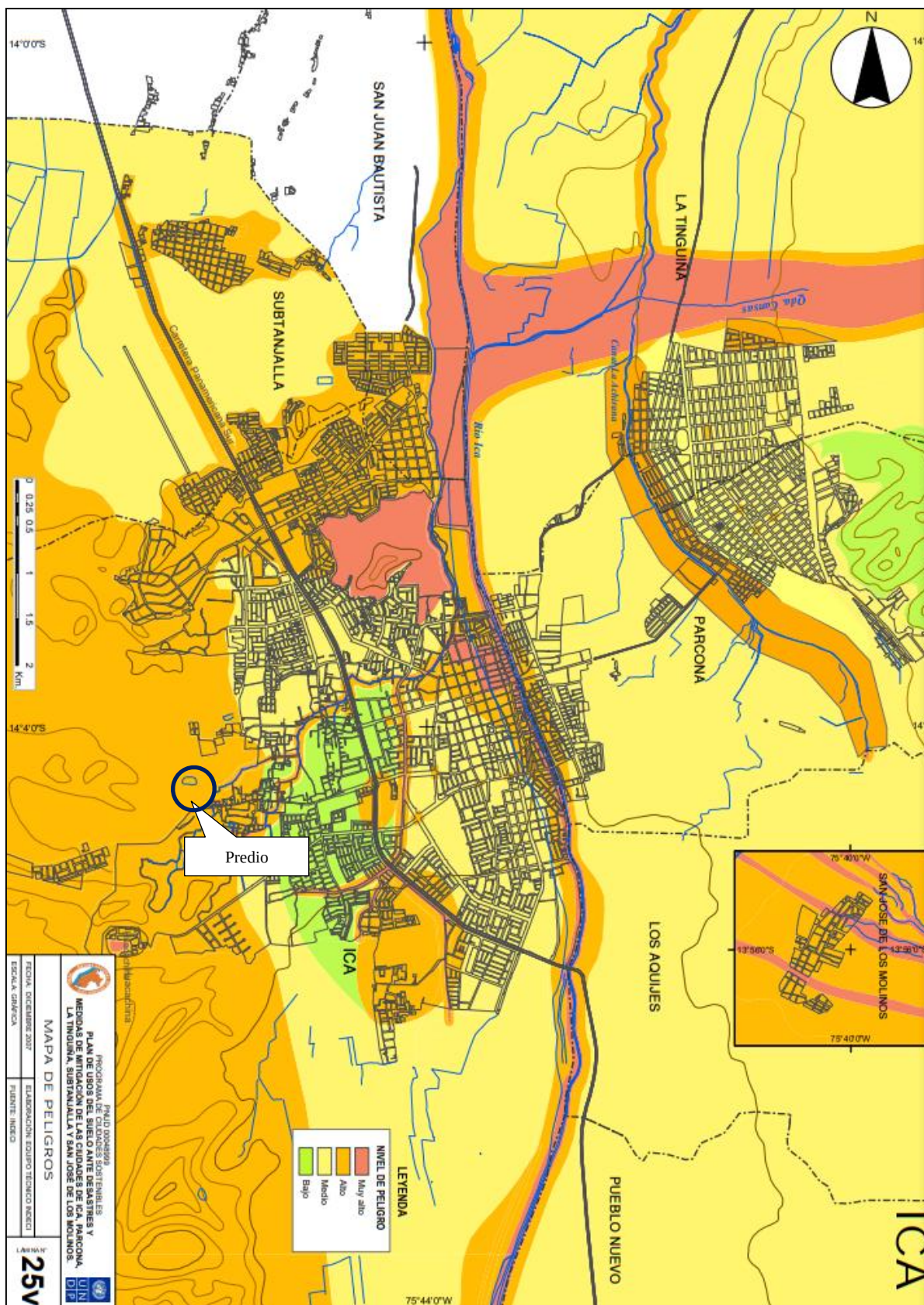


Imagen 24.- Mapa de Peligros Consolidado. (Fuente: INDECI).

1.7 . 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 Camino a Carhuaz, Sector Comatrana, Sector Tierra Prometida, A.H. El Huarango, entre otros), en dichas áreas las construcciones son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) y también se aprecian construcciones de materiales precarios como quincha, adobe, esteras y madera, especialmente en zonas de estratos socioeconómicos más vulnerables, las alturas promedio de edificación se disponen entre 1 a 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, mediados del siglo XX, estas zonas destacan por poseer edificaciones de una altura de 1 piso en promedio, como es el sector del C.P. de Comatrana.

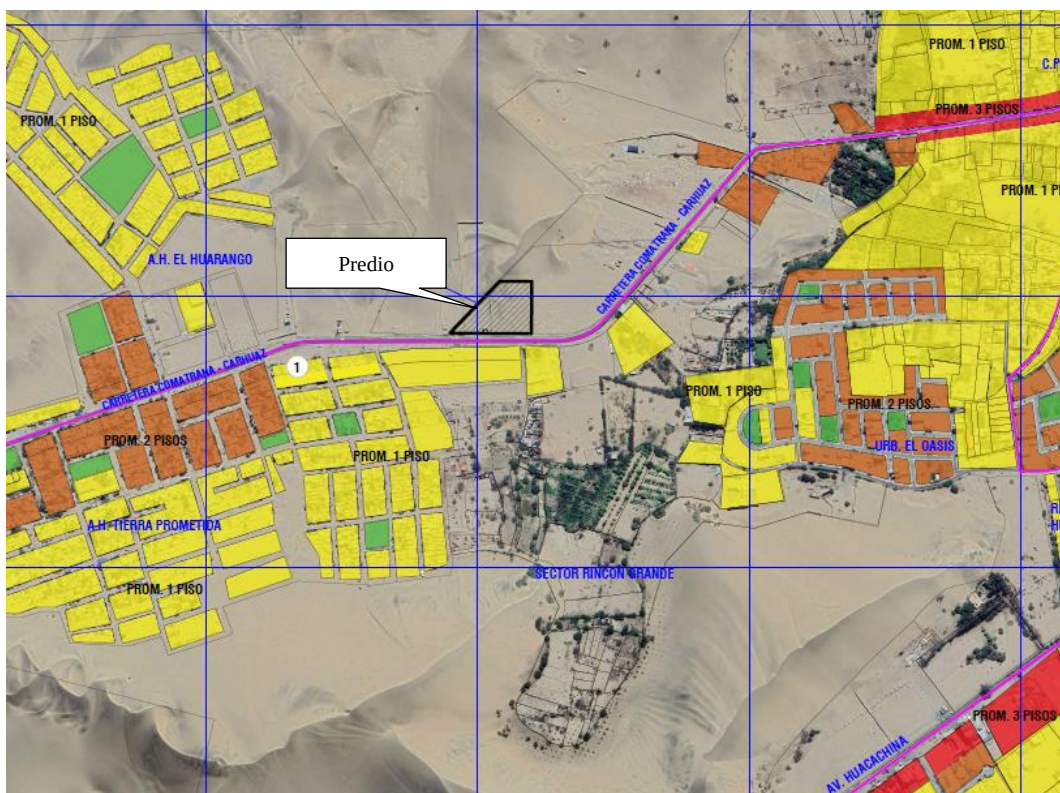


Imagen 25.- Plano de Altura de Edificaciones (Rojo, 3 pisos; melón, 2 pisos; crema, 1 piso).

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598

habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en el sector central de Comatrana, el A.H. El Huarango y Tierra Prometida en sus primeras etapas, así como las urbanizaciones ubicadas a lo largo de Camino a Huacachina.

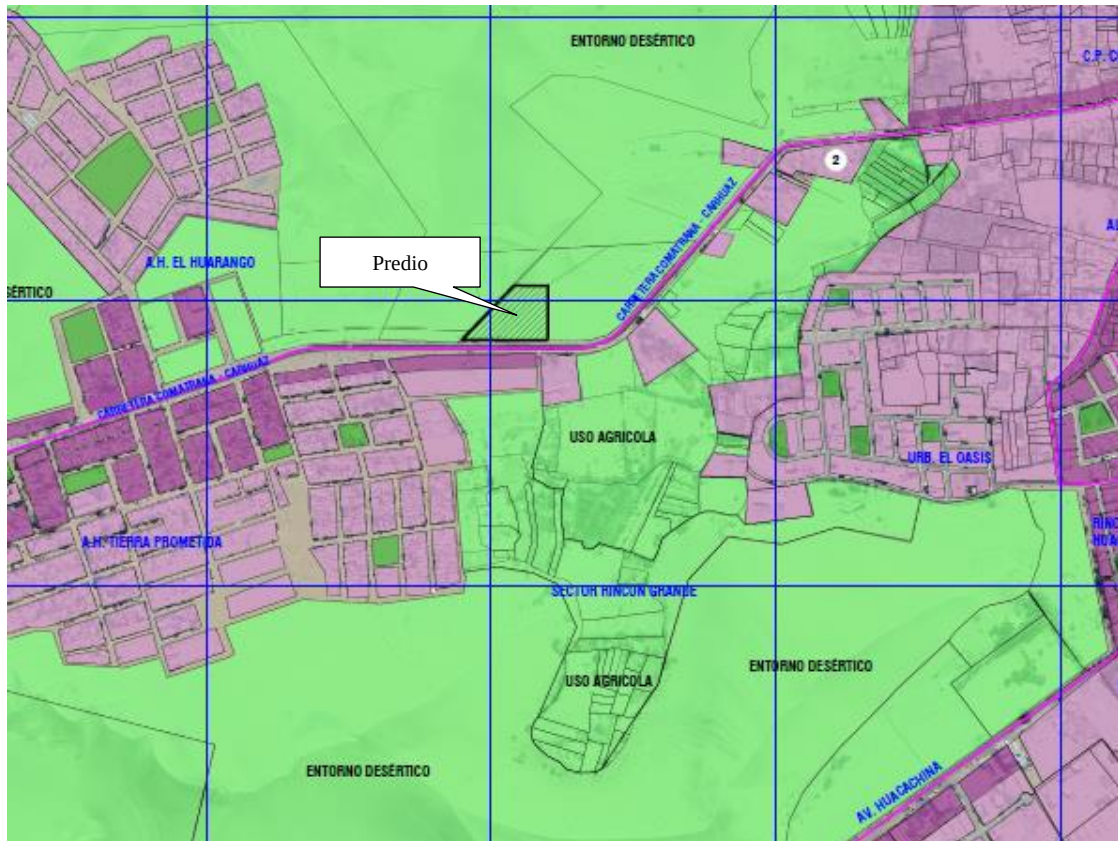


Imagen 26.- Plano de Densidad Urbana. (Colores más oscuros: mayor densidad)



Imagen 27.- Avenida Carretera Carhuaz – Comatrana, sector colindante.

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

2.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• 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 articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Cuadro 5.- cuando de componentes y objetivos del 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 se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 3 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1;

La propuesta de Modificación de Zonificación 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, 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 3;

La propuesta de Modificación de Zonificación 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.

Objetivo Estratégico Específico 4;

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas en la ciudad de Ica y sus distritos colindantes, puesto que una zonificación de tipo vivienda taller permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos residenciales y productivos que se ubican alrededor del área materia de propuesta.



Imagen 28.- Sector Comatrana, área colindante al predio.

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 sobre el predio ubicado en el Predio con frente a la Carretera Comatrana - Carhuaz, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de reciente urbanización y donde se ha dotado a dicho sector (C.P. Comatrana, A.H. El Huarango, A.H. Tierra Prometida, Urb. El Oasis) de cada vez mayor infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y productivo 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 las Avenidas Pról. Ayabaca, Carretera Comatrana – Carhuaz, Antigua Panamericana Sur y Av. Los Maestros, y el eje vial de la Avenida Cutervo, las cuales unen los sectores al oeste de la ciudad y la zona central de Ica, 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.



Imagen 28.- Ejes Viales Cercanos.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la 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 la zona no ha sufrido recientemente daños por desastres naturales, especialmente referidos a inundaciones.

2.3. NECESIDADES

La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de áreas comerciales y de servicios, logrando además la mejora en el acceso a los servicios básicos y servicios públicos, y por lo tanto el desarrollo económico en el marco de la formalidad.

La necesidad de espacios formales para el desarrollo de actividades productivas y de comercio se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe la importante participación en la estructura del PBI que representan las actividades comerciales con un 8.5 %, la de Otros servicios con un 13.1 % y manufactura con un 19.5 %.

Ica: Valor Agregado Bruto 2021
Valores a precios constantes de 2007
(Miles de soles)

Actividades	VAB	Estructura %	Crecimiento promedio anual 2011-2021
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	2 725 132	14,0	5,0
Pesca y Acuicultura	140 933	0,7	-9,0
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3 596 629	18,5	8,2
Manufactura	3 790 464	19,5	1,5
Electricidad, Gas y Agua	314 863	1,6	10,2
Construcción	2 255 676	11,6	5,8
Comercio	1 648 655	8,5	3,8
Transporte, Almacen. , Correo y Mensajería	991 763	5,1	2,2
Alojamiento y Restaurantes	180 601	0,9	-0,1
Telecomunicaciones y otros Serv. de Información	649 284	3,3	10,2
Administración Pública y Defensa	597 019	3,1	4,2
Otros Servicios	2 543 816	13,1	3,6
Valor Agregado Bruto	19 434 835	100,0	4,2

Fuente: INEI

Elaboración: BCRP, Sucursal Huancayo. Dpto. Estudios Económicos.

Cuadro 6.- Composición del PBI región de Ica.

Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de área con fines productivos, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita, trabaja y requiere de servicios en los sectores aledaños.

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

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

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

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

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

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

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

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

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

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

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

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

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

LEY N° 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.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

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

- 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.

- ORDENANZA N° 023 – 2022 – MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN ESPECIFICO DEL SECTOR TIERRA PROMETIDA – I ETAPA, DESDE EL KM 2.50 AL KM 5.30 DE LA CARRETERA COMATRANA – CARHUAZ, DEL SECTOR COMATRANA, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA” DE FECHA 06 DE JUNIO DEL 2022.

3. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano y el Plan Específico Sector Tierra Prometida, I Etapa, en la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación recae sobre un conjunto de zonificaciones Comercio Zonal – 1 (CZ-1); Residencial de Densidad Media – 2 (RDM-2) y Zona de Amortiguamiento Paisajista (ZAP).

Al respecto, cabe resaltar que la Zonificaciones previamente señaladas, contemplan las siguientes características:

CUADRO DE RESUMEN DE LAS ZONAS DE CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO			
ZONA	TIPO		CÓDIGO
RESIDENCIAL	Residencial Densidad Media -1		RDM-1
	Residencial Densidad Media -2		RDM-2
	Residencial Densidad Media -3		RDM-3
MIXTA	Vivienda Taller -1		I1-R-1
COMERCIAL	Zona de Comercio Zonal -1		CZ-1
	Zona de Comercio Vecinal -1		CV-1
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	Educación (E)	Básica -1	E1-1
		Superior tecnológica -1	E2-1
	Salud (S)	Posta Medica -1	H1-1
		Centro de Salud -1	H2-1
RECREACIÓN	Zona de Recreación Pública		ZRP
USOS ESPECIALES	Usos Especiales -1		OU-1
REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	Zona de Amortiguamiento Paisajístico		ZAP

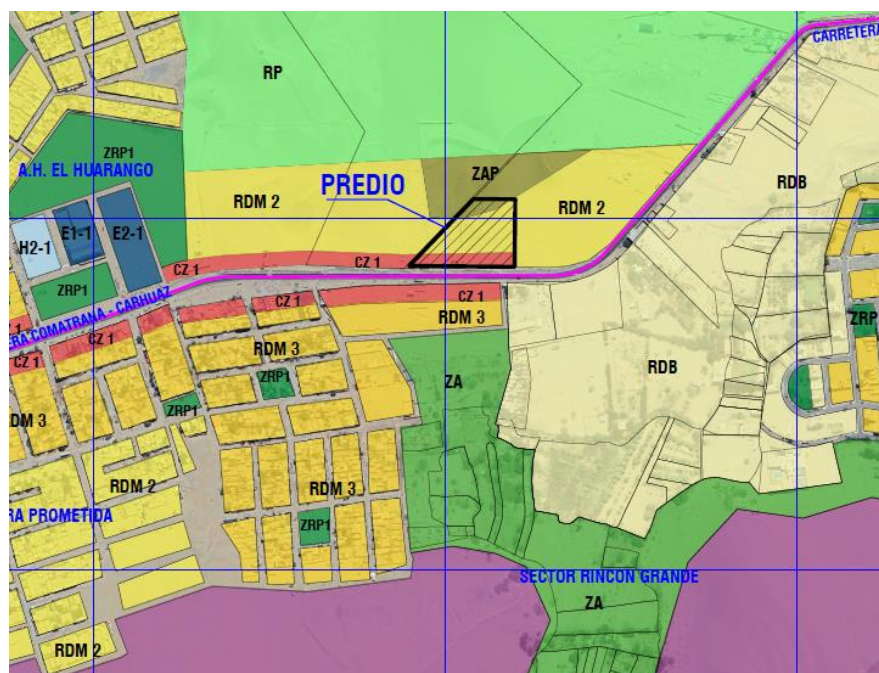
Fuente Equipo Técnico Tierra Prometida - I Etapa del Plan Específico

Cuadro 7.- Datos sobre zonificaciones existentes, según Plan Específico Tierra Prometida – Etapa I.

El conjunto de zonificaciones restringe ciertos parámetros y actividades permisibles el desarrollo de actividades productivas y comerciales sobre el área materia de la propuesta, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con

amplia tendencia de consolidación, de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación de comercio Zonal, especialmente.

Es preciso señalar además que de acuerdo con los análisis dispuestos en el Plan de Desarrollo Urbano como también en el Plan Específico del Sector de Tierra Prometida, se determina que las áreas inmediatamente colindantes a la Carretera Comatrana – Carhuaz, siendo la propuesta coincidente con esta disposición.



LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL - PATRIMONIO NATURAL
RP	RESERVA PAISAJISTICA
ZAP	Z AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1R	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
AUM	AREA URBANO MONUMENTAL
OU	OTROS USOS
E	EDUCACION
H	SALUD
	VIAS PRINCIPALES

Imagen 29.- Plano de Zonificación actual y leyenda.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN ACTUAL		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
CZ - 1	COMERCIO ZONAL	2,560.24 m2 (a) 25.48%
RDM - 2	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	6364.77 m2 (a) 63.34%
ZAP	ZONA AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA	1,123.45 m2 (a) 11.18%

Cuadro 8.- Área de Zonificación Actual.

3.2. USOS DE SUELO ACTUAL.

En el sector materia de la propuesta se ha dado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de condición eriaza y zonas agropecuarias, 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 y espacios para el funcionamiento de equipamientos comerciales y de servicios, ello por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.

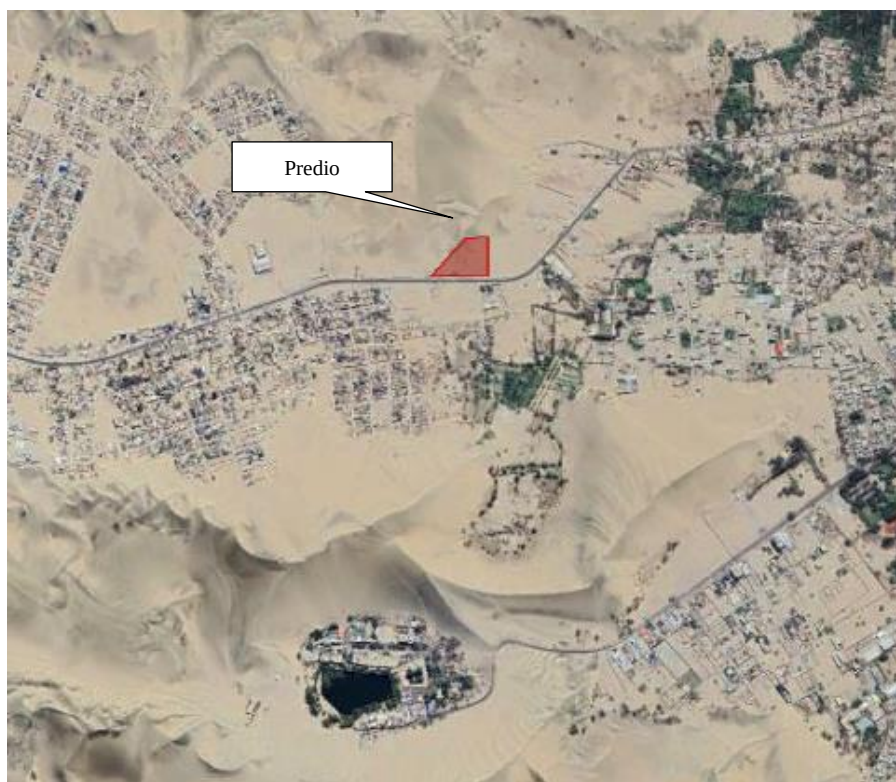
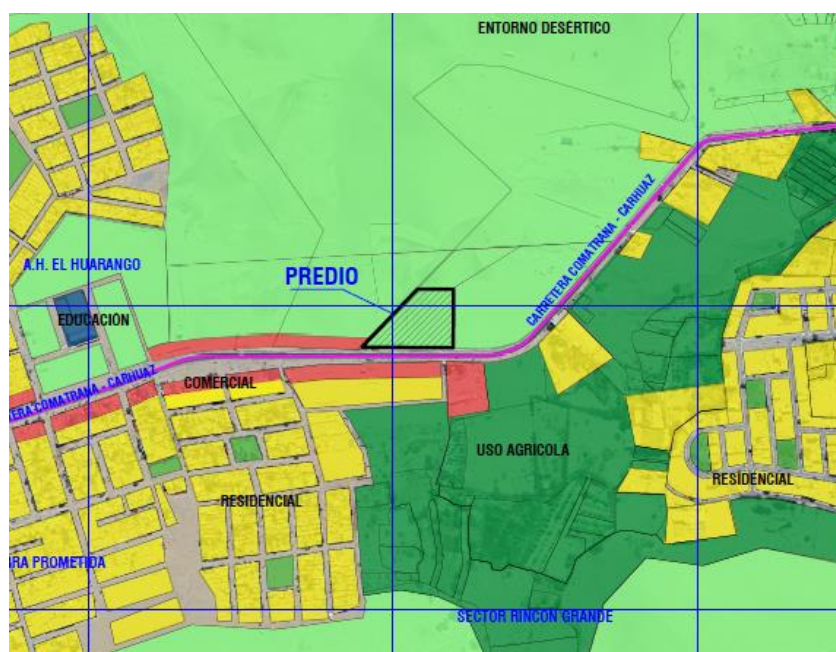


Imagen 30- Imagen satelital año 2023.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, SECTOR COMATRANA, ICA, ICA, ICA.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL FREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	VIAS PRINCIPALES

Imagen 31.- Plano de Uso Actual de Suelo.

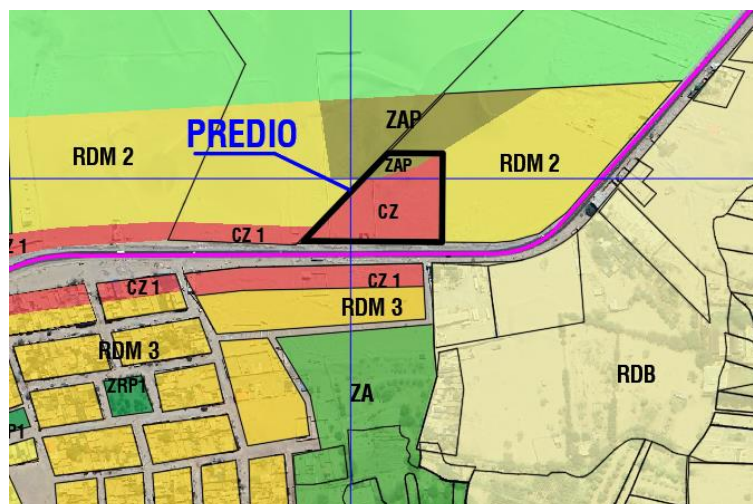


Imagen 32.- Usos Urbanos Actuales.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de las actividades comerciales y de servicios, y con ello, su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un desarrollo 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 urbanas consolidadas de tipo comercial. Es preciso señalar además que la propuesta contempla respetar el área considerada originalmente como Zona de Amortiguamiento Paisajista (ZAP) ubicado al norte del predio.



LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL - PATRIMONIO NATURAL
RP	RESERVA PAISAJISTICA
ZAP	Z AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1R	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
AUM	AREA URBANO MONUMENTAL
OU	OTROS USOS
E	EDUCACION
H	SALUD
	VIAS PRINCIPALES

Imagen 33.- Zonificación Propuesta.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	8,925.01 m ² (a) 88.82%
ZAP	ZONA AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA	1,123.45 m ² (a) 11.18%

Cuadro 9.- Área de Zonificación Propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

COMERCIO ZONAL

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes. El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor de 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. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al sistema vial primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal. Es compatible con zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

Parámetros Propuestos:

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	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).

Cuadro 10.- Parámetros Urbanísticos.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros ⁽¹⁾	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta 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.

(3) Para el caso de las zonas comerciales exclusivas de acuerdo con lo exigido en el contenido del numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, además de los estacionamientos exigidos para las áreas comerciales, se exigirá 1 estacionamiento cada 2 viviendas en las áreas residenciales.

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

Cuadro 11.- Parámetros Edificatorios.

ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA

De acuerdo con lo indicado en el Plan Específico de Tierra Prometida Sector 1, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 023 – 2022 - MPI, se establece lo siguiente sobre la zonificación indicada:

CAPÍTULO VIII: ZONA DE AMORTIGUAMIENTO PAISAJÍSTICO - ZAP

Artículo 136. – Es el área no urbanizable, donde no está permitido ningún tipo de edificación y/o construcción, pudiendo ser reforesta únicamente, esta área tiene la función evitar cualquier tipo alteración, ocupación o invasión al Área de Conservación Regional de la Laguna de Huacachina,

Normas Genéricas:

- Ubicado en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.
- Se encuentra ubicado en área de reserva natural o área protegida.
- Se encuentra considerado como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico.

Imagen 34.- Zonificación Amortiguamiento Paisajista. (OM 023 – 2022 – MPI).

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 Vía Carretera Comatrana - Carhuaz, la cual genera una trama vial que se interseca con las vías del Sector Comatrana Av. Huacachina, y otras del sector cercano al Hospital Regional, dichos esquemas viales trasladan el flujo vehicular hacia la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera Panamericana Sur ronda los 2.70 Km. siguiendo las rutas previamente mencionadas.

Es preciso señalar que las proyecciones de esas vías corresponden a las dispuestas de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, aprobado mediante la O.M. 015 – 2020 – MPI y también en el marco del Plan Específico del Sector de Tierra Prometida Sector I, aprobada mediante O.M. 023-2022 -MPI.

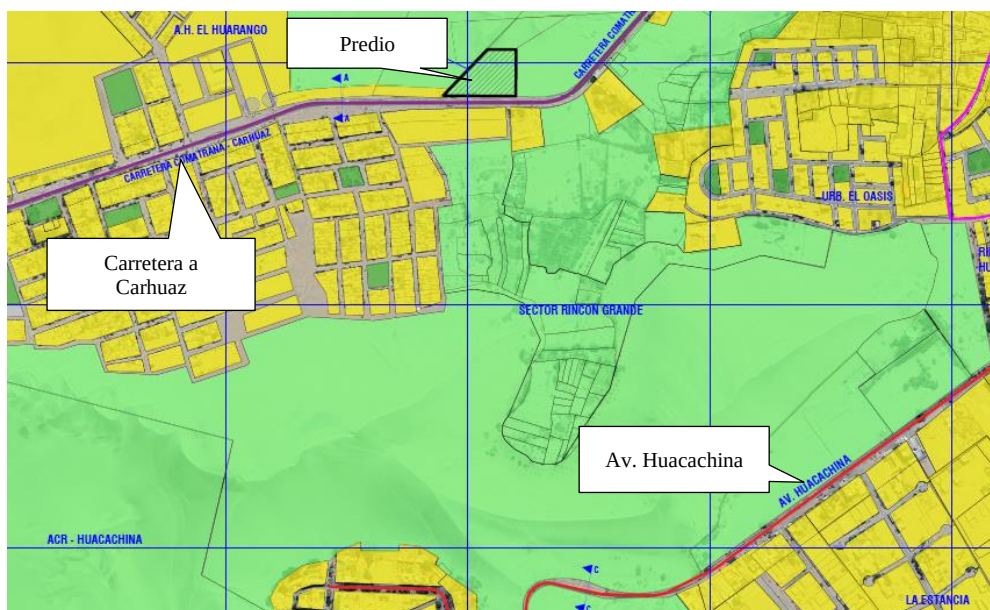


Imagen 35.- Plano de Esquema Vial (De acuerdo con PDU O.M. 015 – 2020 – MPI y O.M. 023 – 2022 - MPI).

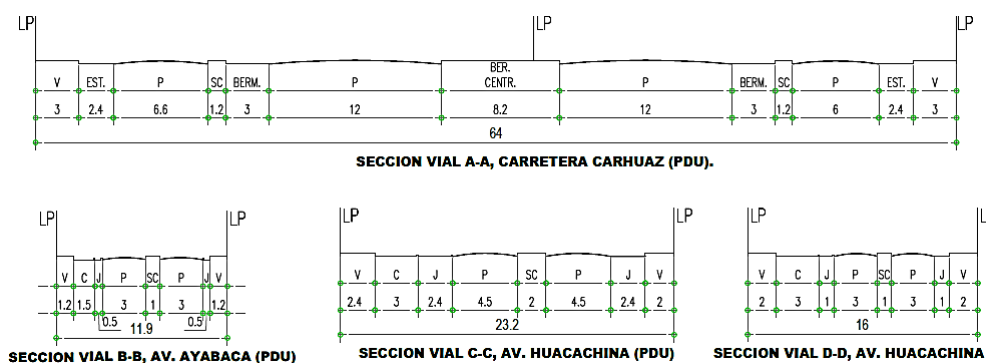


Imagen 36.- Secciones viales existentes y de acuerdo con PDU.

TRANSPORTE

En el sector, 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 microbuses, combis, así como el servicio de taxis, El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Comatrana – Ica; Ica – Tierra Prometida – Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es aún deficiente y se encuentra en proceso de consolidación, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.



Imagen 37.- Transporte Público (Colectivo).



Imagen 38.- Estado de vías – Carretera Comatrana Carhuaz.

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas áreas urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de las Avenidas cercanas al predio, se emplazan líneas eléctricas de media tensión.



Imagen 39.- Suministro eléctrico.



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

Imagen 40.- Cobertura de energía eléctrica.

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante 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, que se encuentra a 1.1 Km del predio (Sector Alto Comatrana), las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco del proceso de consolidación del sector, las redes que dotan al predio de servicios básicos se encuentran instaladas en la Avenida Ayabaca, su prolongación y la Carretera Comatrana – Carhuaz.

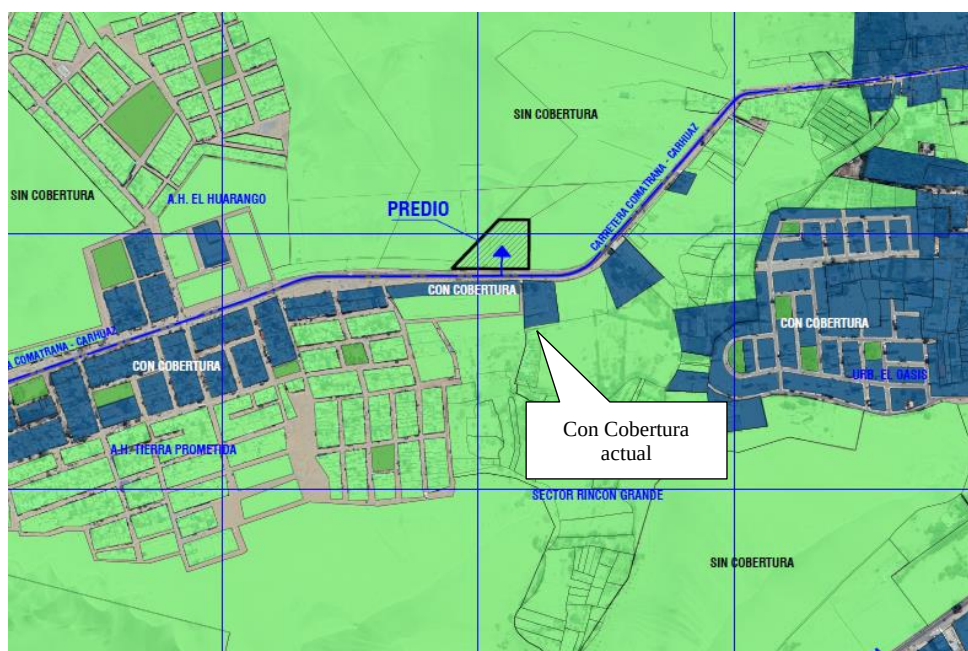


Imagen 41.-Plano de Cobertura de Agua

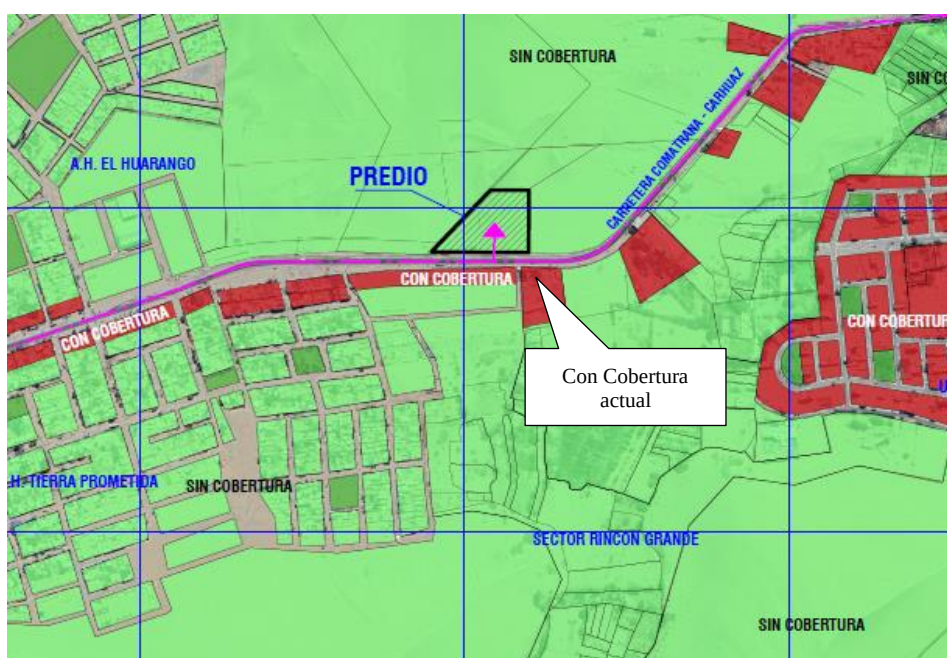


Imagen 42.-Plano de Cobertura de Desagüe



Imagen 43.-Infraestructura de dotación de servicio de agua.

4.4 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 3 a 4 km del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).



Imagen 44.-Ubicación de equipamientos de servicios públicos en referencia al predio.

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

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para el cálculo aproximado de la población a servir en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación residencial más cercana, en este caso la RDM, tomando en cuenta la naturaleza de uso comercial del predio que se propone sobre un área predominante del lote.

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

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)									
PARAMETROS URBANISTICOS									
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
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

Cuadro 12.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	Área Total
Comercio Zonal (Compatible con RDM)	8,925.01 m2 (0.8925 Has)

Cuadro 13.- Área de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación CZ (Compatible con RDM), $0.8925 \text{ Has} \times 560 \text{ Hab/ha} = 499.80$ habitantes

Total, de habitantes proyectados = 500 habitantes. (punto de consolidación del 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 inscrita del polígono que corresponde al predio ubicado en la Carretera Comatrana – Carhuaz.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, SECTOR
COMATRANA, ICA, ICA, ICA.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO – INSTITUCION: MINISTERIO DE EDUCACION						
Tipo	Edades	Características	Área	Terreno	Área de influencia	Ancho min Terreno
1. EDUCACION BASICA REGULAR						
a. Atención escolarizada (Ministerio de Educación. Reglamento de la educación básica Regular. Perú – Lima, 2005):						
Cuna	90 días a 3 años	Educación, salud, nutrición y psicología.	2 m2 por niño	800 m2	500 m	20 m
Jardín	3 a 6 años	Técnico pedagógico complementado con salud, alimentación, desarrollo bio-sicomotor y socio – emocional.	3 m2 por niño			
Cuna Jardín	90 días a 6 años	Atienden a los 2 anteriores mediante 1 sola administración.				
b. Atención No Escolarizada (Ministerio de Educación. Directiva N° 207 – DINEIP / 2005)						
Programas Infantiles Comunitarios	Menores a 6 años	Ludotecas Infantiles, con ambientes cubiertos o no y juegos activos y pasivos.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60m2)	1,000 m2	1,500 m	20 m
Programas de Educación Integral	Menores a 3 años	Programa Integral de Atención Temprana con Base en la Familia (PIETBAF), Programa Integral de Educación Temprana (PET o Wawa Pukiliana), Salas de Estimulación Temprana (SET).	62 m2			
Programas de Educación Inicial	3 a 6 años	Programa No Escolarizados de Educación Inicial (PRONOEI) para zonas periurbanas y rurales.	120 m2			
II. NIVEL DE EDUCACION PRIMARIA						
CICLO III	Grado 1° y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva min. 44x22 metros.	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,000 a 6,000 m2 (de tener 2 o 3 pisos puede ser menor)	30 min, de transporte	40m.
CICLO IV	Grado 3° y 4°					
CICLO V	Grado 5° y 6°					
III. NIVEL DE EDUCACION SECUNDARIA						
CICLO VI	Grado 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar hasta 1,050 (30 grupos de 35 alumnos). Temporalmente, podrían tener hasta 1,200 alumnos (30 grupos de 40).	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,500 a 10,000 m2 (de tener 2 a 3 pisos puede ser menor)	45 min de transporte	60m.
CICLO VII	Grado 3°, 4° y 5°					

Cuadro 14.- Normativa Peruana: Equipamiento Educativo. Fuente: Sistema nacional de estándares de urbanismo.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. 22741 EL HUARANGO	Institución Educativa	0.8 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. EL HUARANGO	Institución Educativa	0.9 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IEP SAN FRANCISCO COLLEGUE	Institución Educativa	0.5 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IEP DATA SYSTEMS	Institución Educativa	1.3 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IEP SANTISIMO JESUS	Institución Educativa	1.6 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 15.- Cobertura de Equipamiento Educativo relevante.



Imagen 47.- Sede I.E.P. Data Systems Ingenieros

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.5 a 1.6 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.

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 en el primer nivel de atención, cercano al predio además destaca el establecimiento de salud del Huarango.



Imagen 48.- Hospital Regional de Ica.

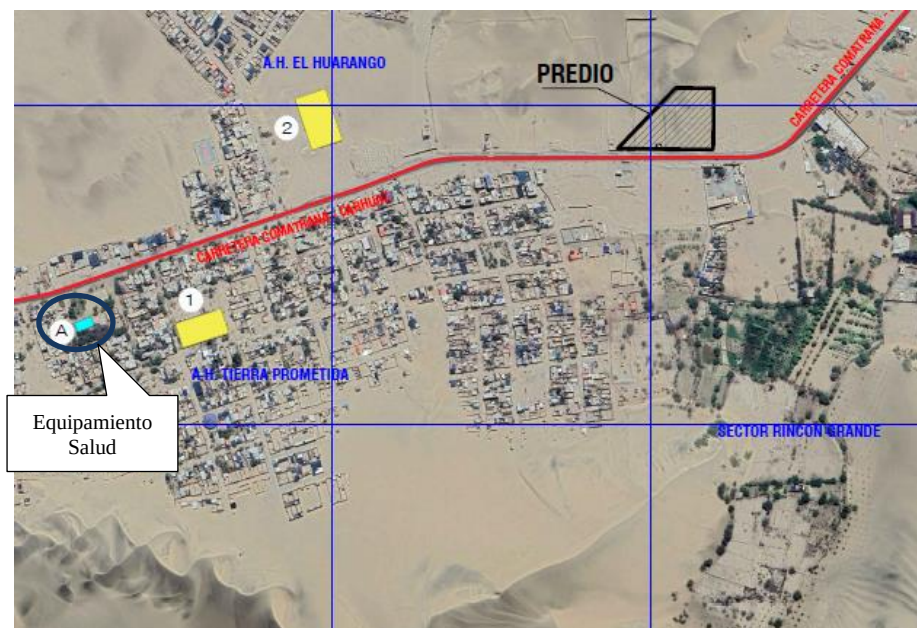


Imagen 49.- Equipamiento existente de Salud.

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

Cuadro 16.- Normativa Peruana: Equipamiento de Salud.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. El Huarango	Centro de Salud Sin internamiento	1.0 Km	20 Minutos en transporte y/o 10 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL FELIX TORREALVA	Hospital I	4.0 Km	60 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	2.2 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	3.0 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 17.- Cobertura de Equipamiento de Salud relevantes.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.0 Km a 4.0 Km, ubicándose el predio dentro del radio de cobertura para la atención del servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Ica y el sector Tierra Prometida / Carretera a Carhuaz / Camino a Huacachina / Eje Vial Panamericana Sur 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 como: estaciones de servicios, automotriz, restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la Carretera Comatrana – Carhuaz, Carretera Panamericana Sur, la Av. Huacachina y la Av. Ayabaca.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, debido 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 habilitaciones urbanas colindantes, 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.

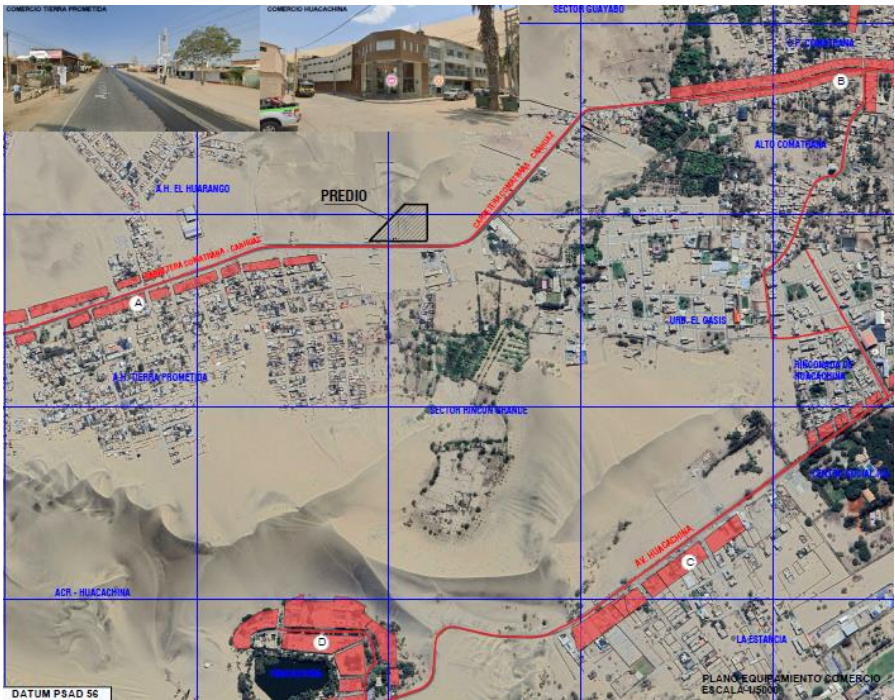


Imagen 50.- Iglesia principal de Comatrana (Otros Usos).

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN, PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, SECTOR COMATRANA, ICA, ICA, ICA.



Imagen 51.- Sectores con infraestructura destinada a comercio.



	UBICACION	DISTANCIA
A	COMERCIO TIERRA PROMETIDA	0.9 KM
B	COMERCIO COMATRANA	1.1 KM
C	COMERCIO SECTOR LA ESTANCIA	1.2 KM
D	COMERCIO HUACACHINA	1.4 KM

Imagen 52.- Plano de Equipamiento Comercial.

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

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

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica, y 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.



Imagen 53.- Desarrollo ordenado, actividades comerciales y de servicios.

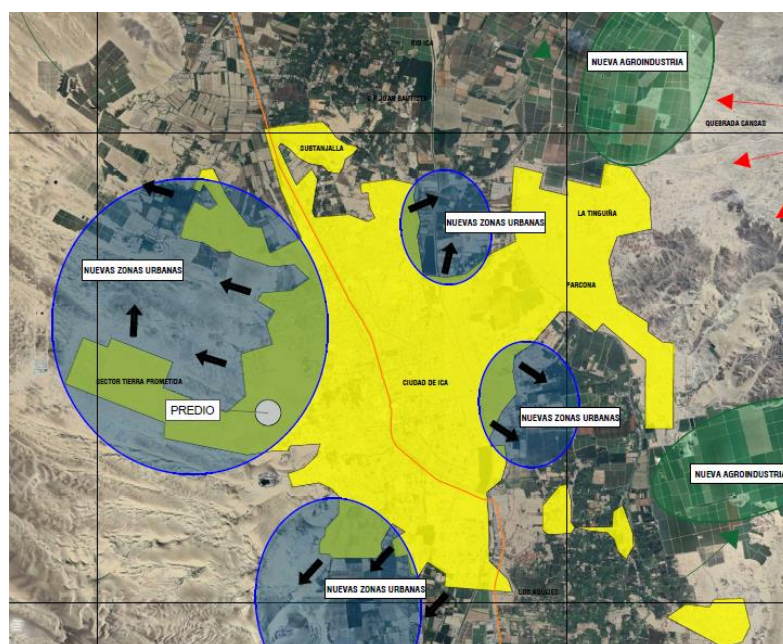


Imagen 54.- Modelo Urbano Propuesto

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en el predio denominado PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A – 1, UBICADO EN EL SECTOR COMATRANA, 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 del desenvolvimiento de las actividades productivas y comerciales.

La Modificación de Zonificación, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a un suelo urbano y para el desarrollo de actividades productivas, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al déficit de suelo urbano en nuestro país, proponiendo su desarrollo en zonas compatibles con los usos residenciales mixtos y aprovechando las potencialidades del sector.

La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de edificación, así como para otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el aumento del valor de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial, comercial y productiva en la zona de estudio.

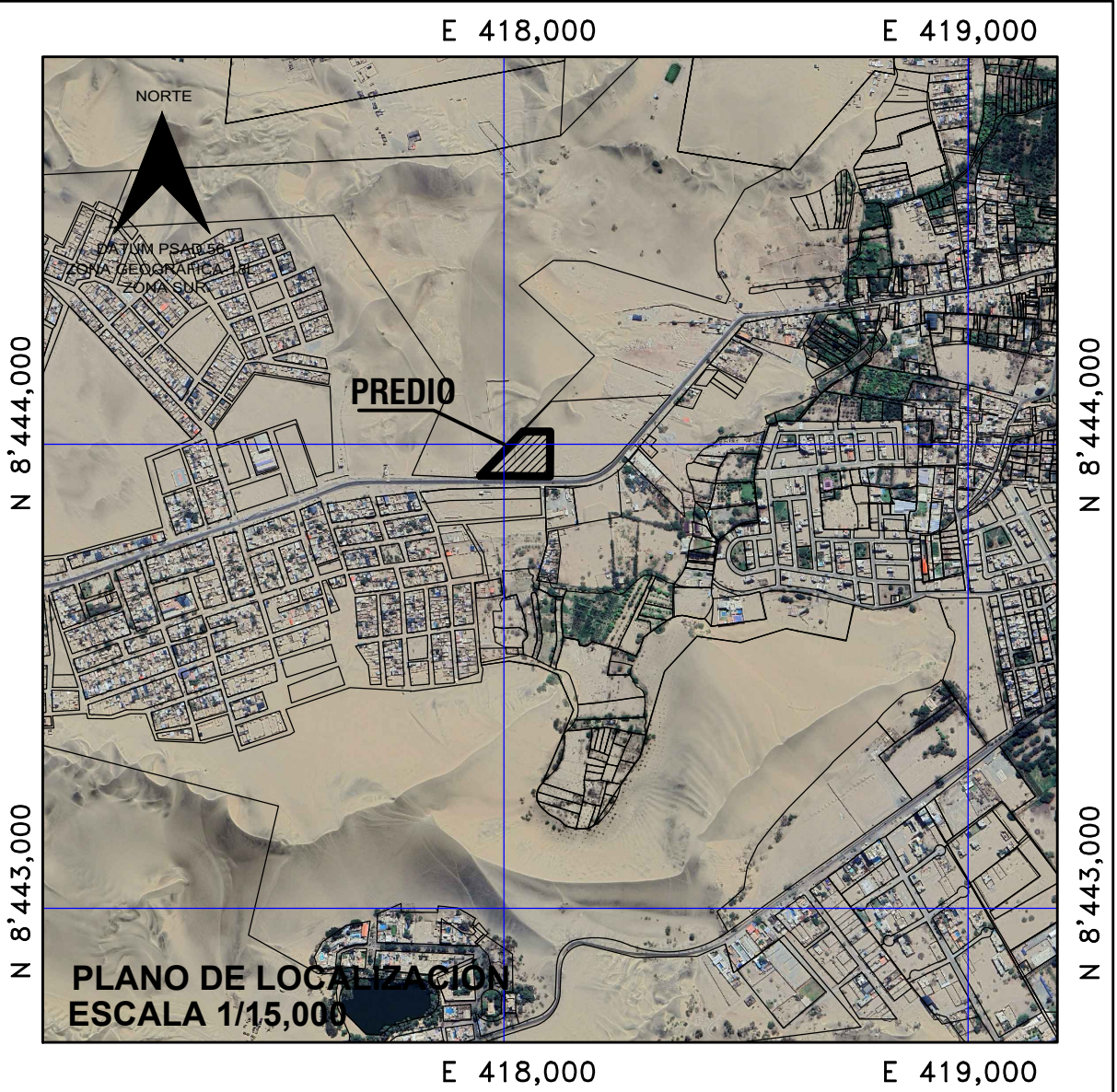
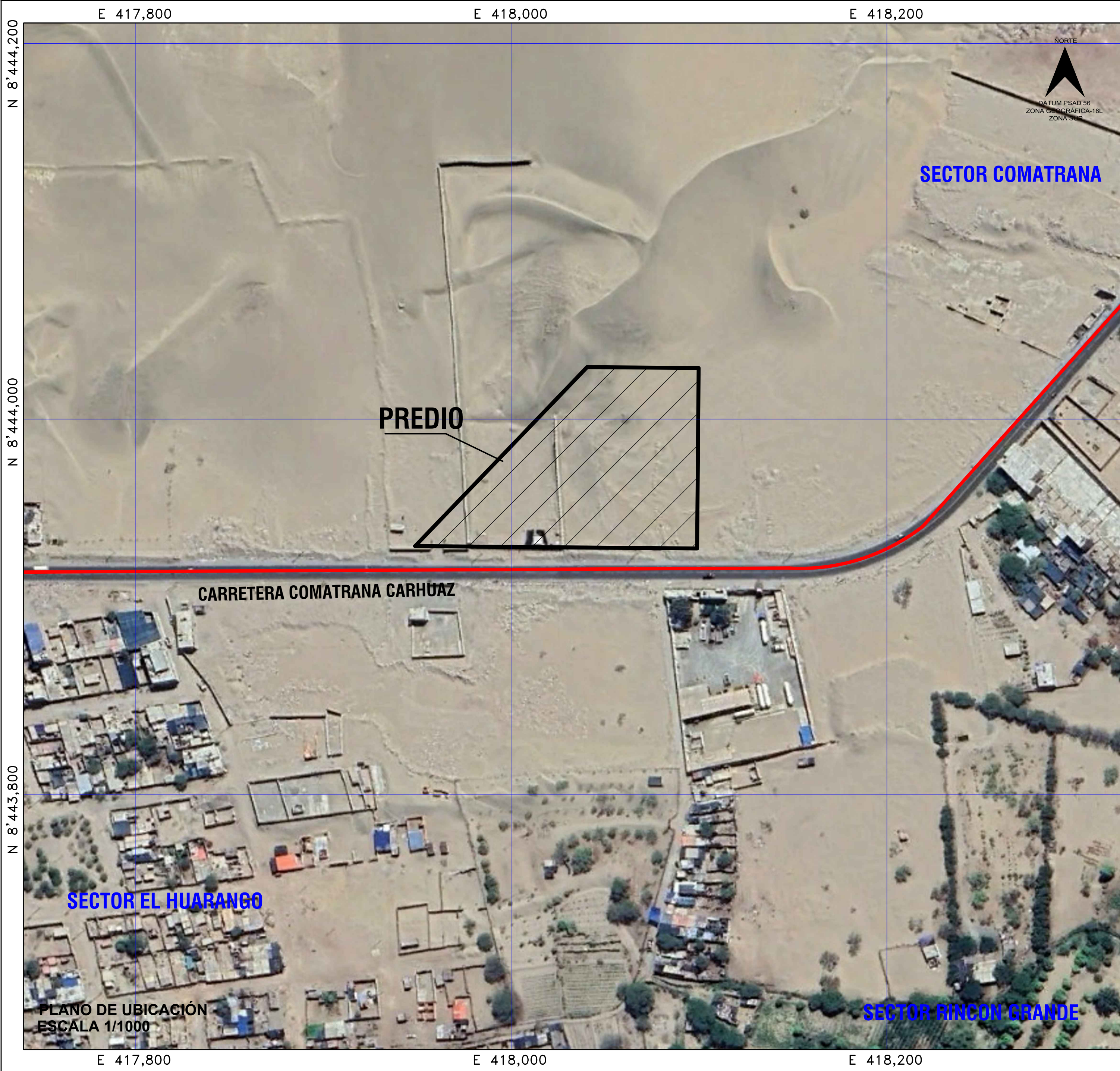
Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras, la propuesta dinamizará las actividades de la ciudad de Ica, en específico del Sector Comatrana y Tierra Prometida, permitiendo el desarrollo urbano en un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- UL - 01 Plano de Ubicación y Localización.
- P - 01 Plano Perimétrico.
- MZ - 01 Zonificación Actual
- MZ – 02 Zonificación Propuesta
- MZ – 03 Usos de Suelo.
- MZ – 04 Área Urbanizable.
- MZ – 05 Altura de Pisos
- MZ – 06 Densidad Urbana
- MZ – 07 Cobertura Eléctrica
- MZ – 08 Cobertura Agua.
- MZ -09 Cobertura Alcantarillado

- MZ – 10 Peligro por Inundaciones
- MZ – 11 Peligro por Sismo
- MZ – 12 Sector Crítico de Riesgo
- MZ – 13 Servicios Públicos
- MZ – 14 Zonas Arqueológicas y de reserva.
- MZ – 15 Vías y Transporte
- MZ – 16 Imagen Satelital
- MZ – 17 Educación y Salud
- MZ – 18 Otros Usos y Recreación
- MZ – 19 Comercio
- MZ – 20 Visión y Modelo de Desarrollo.

OCTUBRE del 2024



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

DATUM PSAD 56

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

**SR. FAVIO JHUNIOR
ALATRISTA TAYPE**

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

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

**UBICACIÓN Y
LOCALIZACIÓN**

**UL-01
01**

DIBUJO: JJRM

FECHA:
OCTUBRE2024

ESCALA:
INDICADA



CUADRO DE DATOS TECNICOS SUB LOTE 1A-1 (RESULTANTE)					
LADO		DISTANCIA (ml.)	V	COORDENADAS (PSAD 56)	
EST	PV			X	Y
			A	417948.9808	8443932.4358
A	A'	132.04	A'	418040.4550	8444027.6576
A'	I	59.34	I	418099.7949	8444027.1506
I	H	96.00	H	418098.9761	8443931.1541
H	A	150.00	A	417948.9808	8443932.4358
AREA = 10,048.46 m2 PERIMETRO = 437.38 ml.					
ZONA GEOGRAF.: ZONA SUR - 18L					

CUADRO DE DATOS TECNICOS SUB LOTE 1A-1 (RESULTANTE)					
LADO		DISTANCIA (ml.)	V	COORDENADAS (WGS 84)	
EST	PV			X	Y
			A	417726.1761	8443567.4736
A	A'	132.04	A'	417817.6503	8443662.6954
A'	I	59.34	I	417876.9902	8443662.1884
I	H	96.00	H	417876.1714	8443566.1918
H	A	150.00	A	417726.1761	8443567.4736
AREA = 10,048.46 m2 PERIMETRO = 437.38 ml.					
ZONA GEOGRAF.: ZONA SUR - 18L					

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

DATUM PSAD 56

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR
ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Dist.: ICA

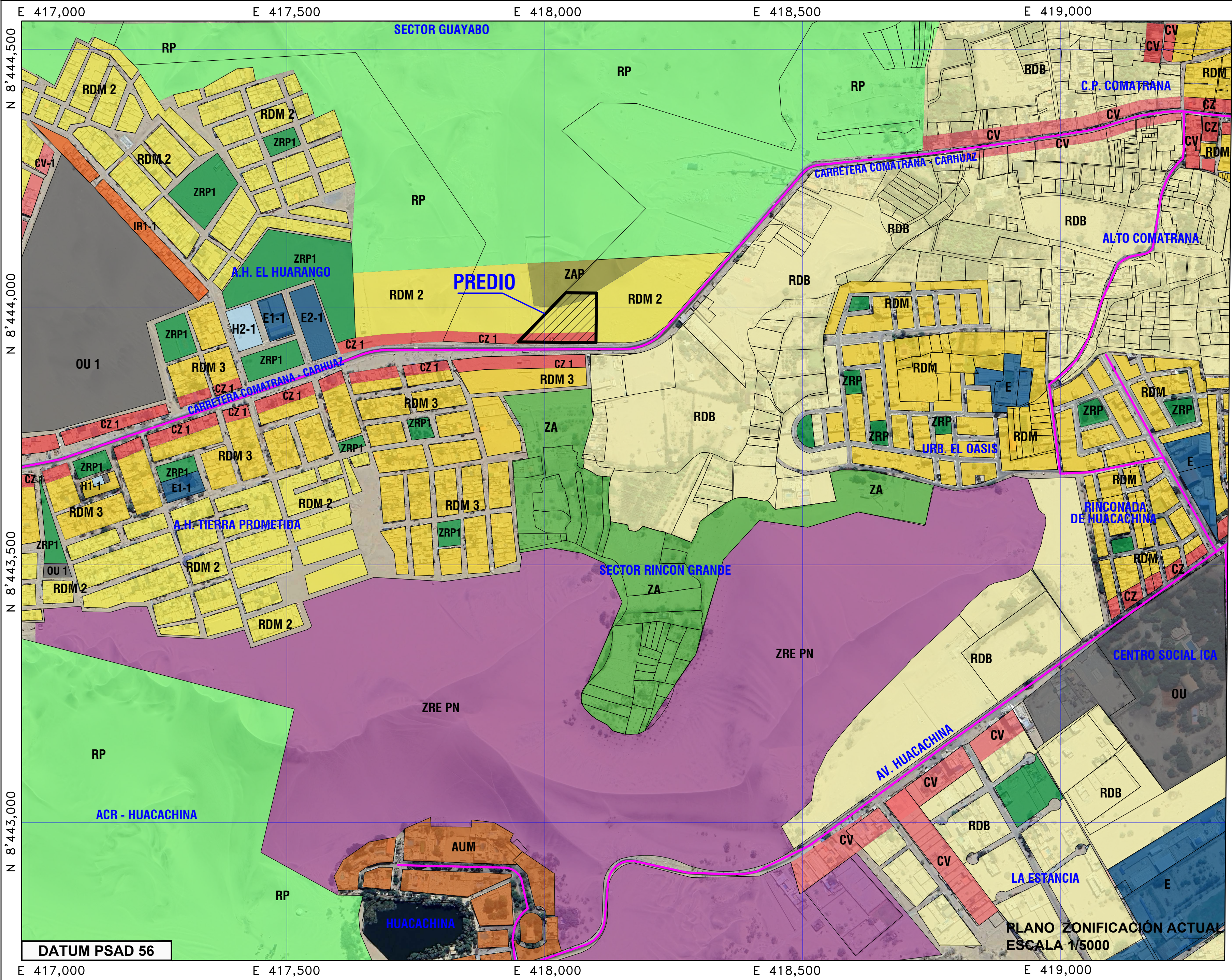
PERIMÉTRICO

P-01

DIBUJO: JJRM

FECHA:
OCTUBRE2024

ESCALA:
INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL - PATRIMONIO NATURAL
RP	RESERVA PAISAJISTICA
ZAP	Z.AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1R	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
AUM	AREA URBANO MONUMENTAL
OU	OTROS USOS
E	EDUCACION
H	SALUD
VIAS PRINCIPALES	

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN ACTUAL

	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
CZ - 1	COMERCIO ZONAL	2,560.24 m2 (a) 25.48%
RDM - 2	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	6364.77 m2 (a) 63.34%
ZAP	ZONA AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA	1,123.45 m2 (a) 11.18%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distri.: ICA

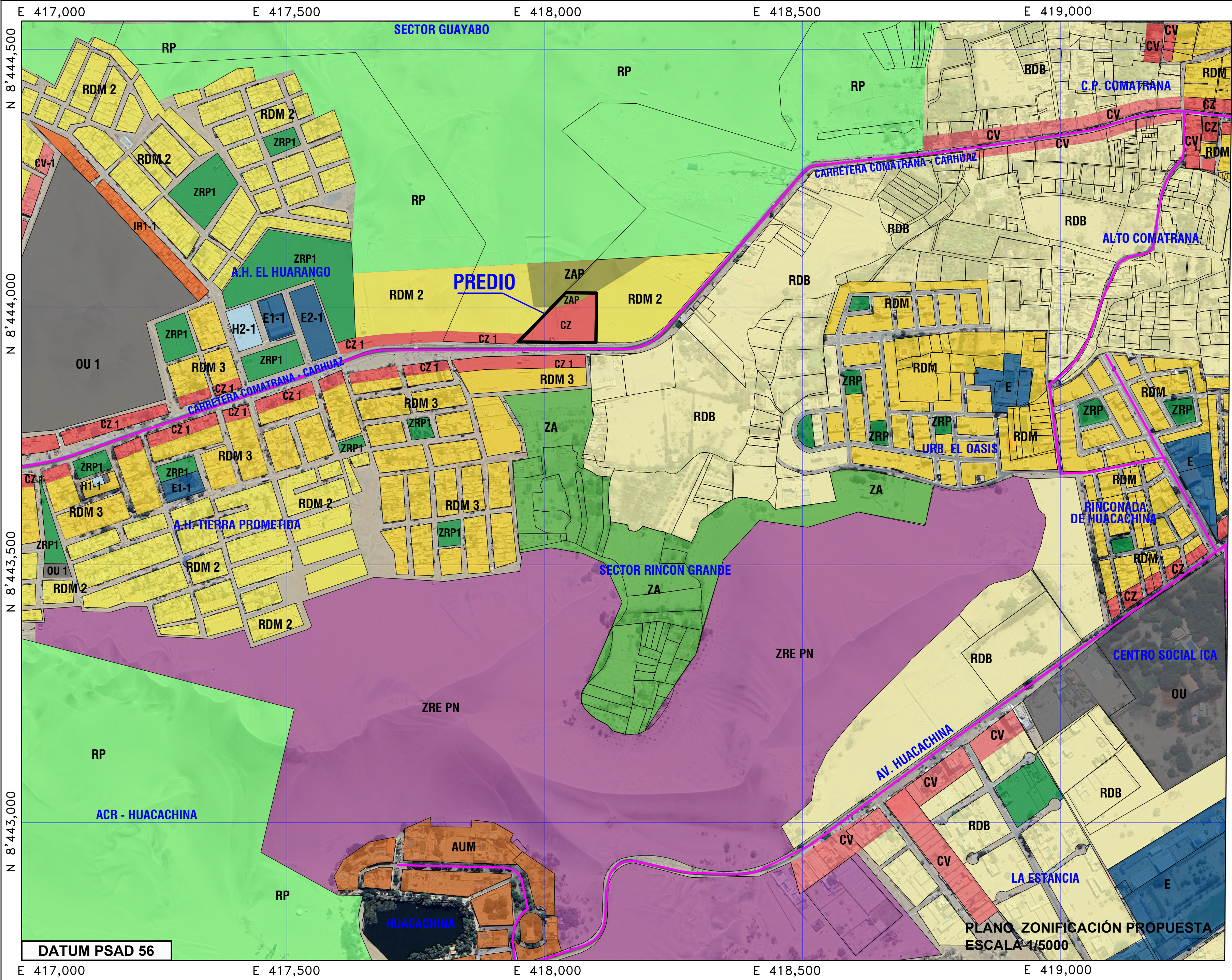
ZONIFICACIÓN ACTUAL

MZE 01

DIBUJO: JJRM FECHA: OCTUBRE 2024 ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

RLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL
ESCALA 1/5000



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL - PATRIMONIO NATURAL
RP	RESERVA PAISAJISTICA
ZAP	Z.AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1R	VIVIENDA TALLER
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
AUM	AREA URBANO MONUMENTAL
OU	OTROS USOS
E	EDUCACION
H	SALUD
VIAS PRINCIPALES	

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA

	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	8,925.01 m2 (a) 88.82%
ZAP	ZONA AMORTIGUAMIENTO PAISAJISTA	1,123.45 m2 (a) 11.18%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A - 1
SECTOR COMATRANA.

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

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

MZE 02

DIBUJO: JJRM

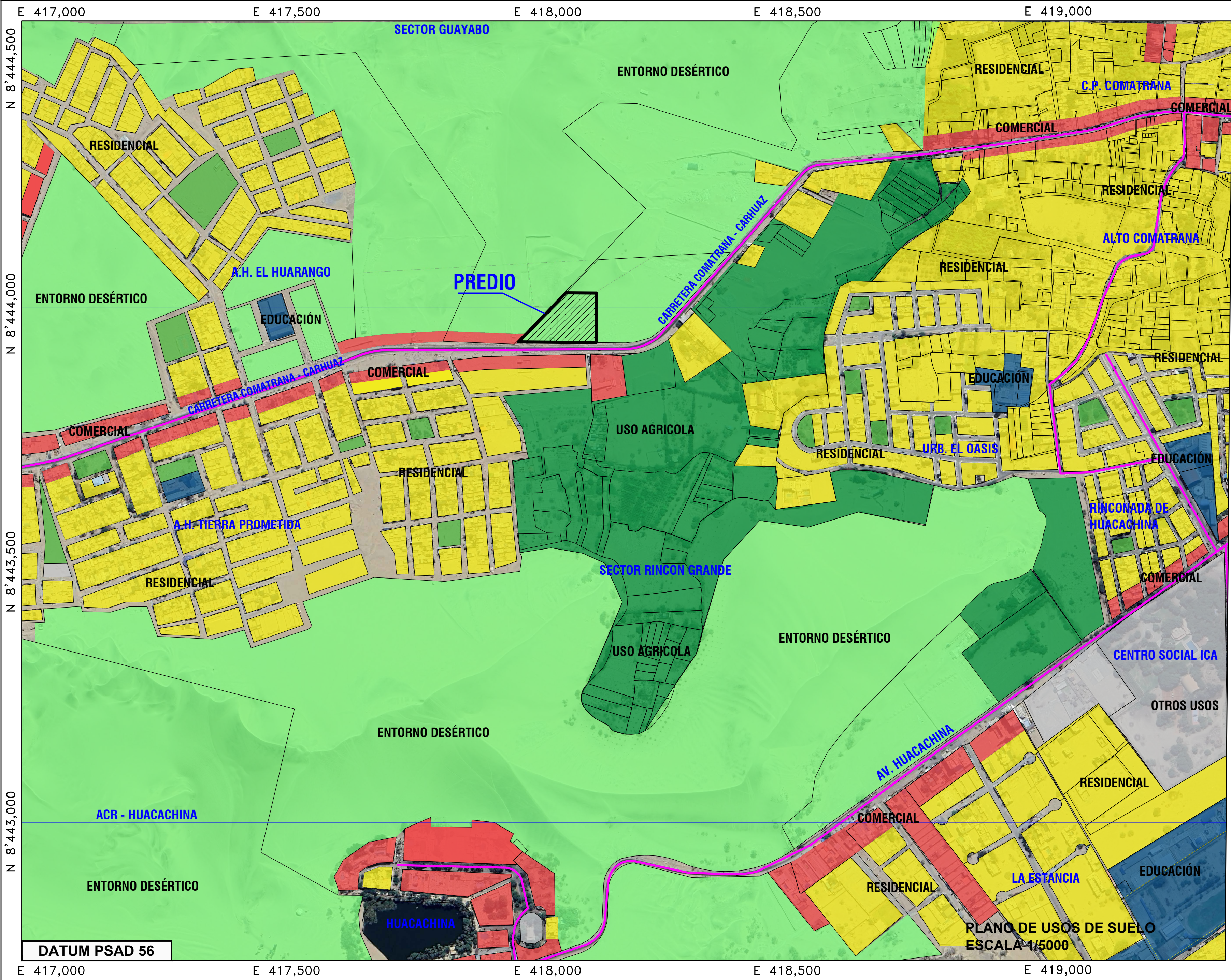
FECHA: OCTUBRE2024

ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/5000



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

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

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

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

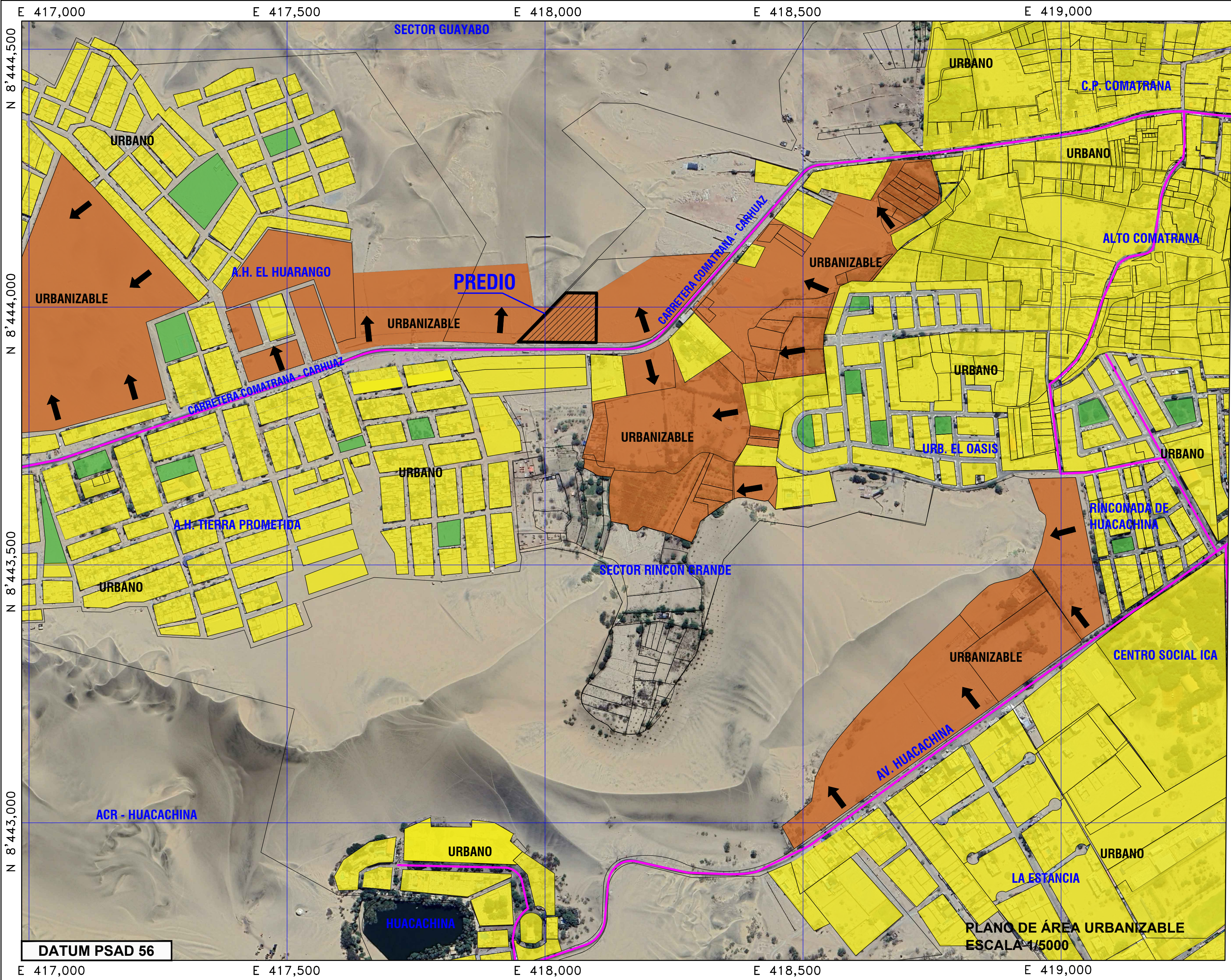
USOS DE SUELO

MZE 03

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

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

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

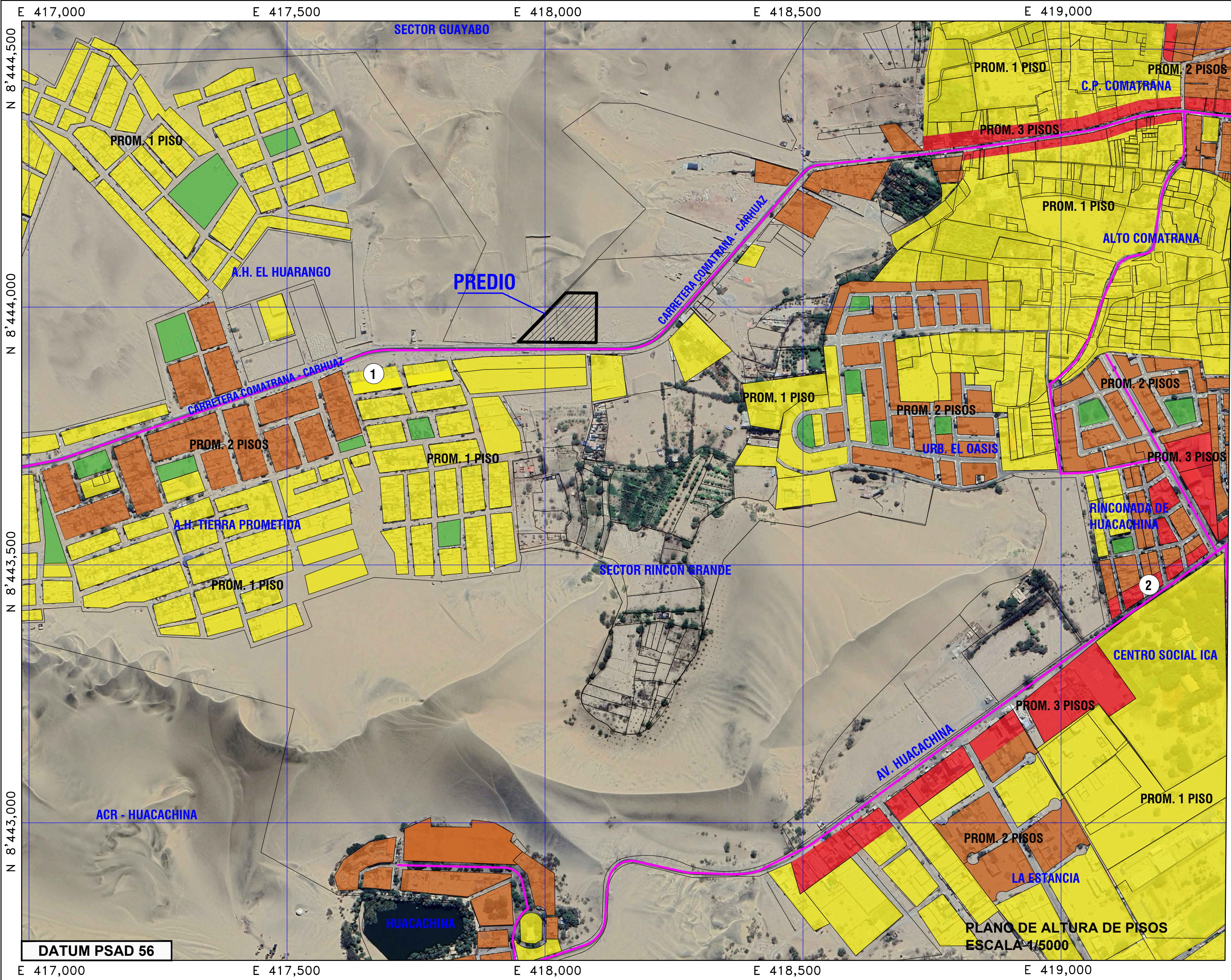
PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION: PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A - 1 SECTOR COMATRANA.	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

ÁREA URBANIZABLE	MZE 04
------------------	---------------

DIBUJO: JJRM	FECHA: OCTUBRE 2024	ESCALA: INDICADA
--------------	---------------------	------------------



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

PROMEDIO 1 PISO

PROMEDIO 2 PISOS

PROMEDIO 3 PISOS

VIAS PRINCIPALES

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SECTOR TIERRA PROMETIDA

1

CAMINO A HUACACHINA

2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

ALTURA DE PISOS

MZE

05

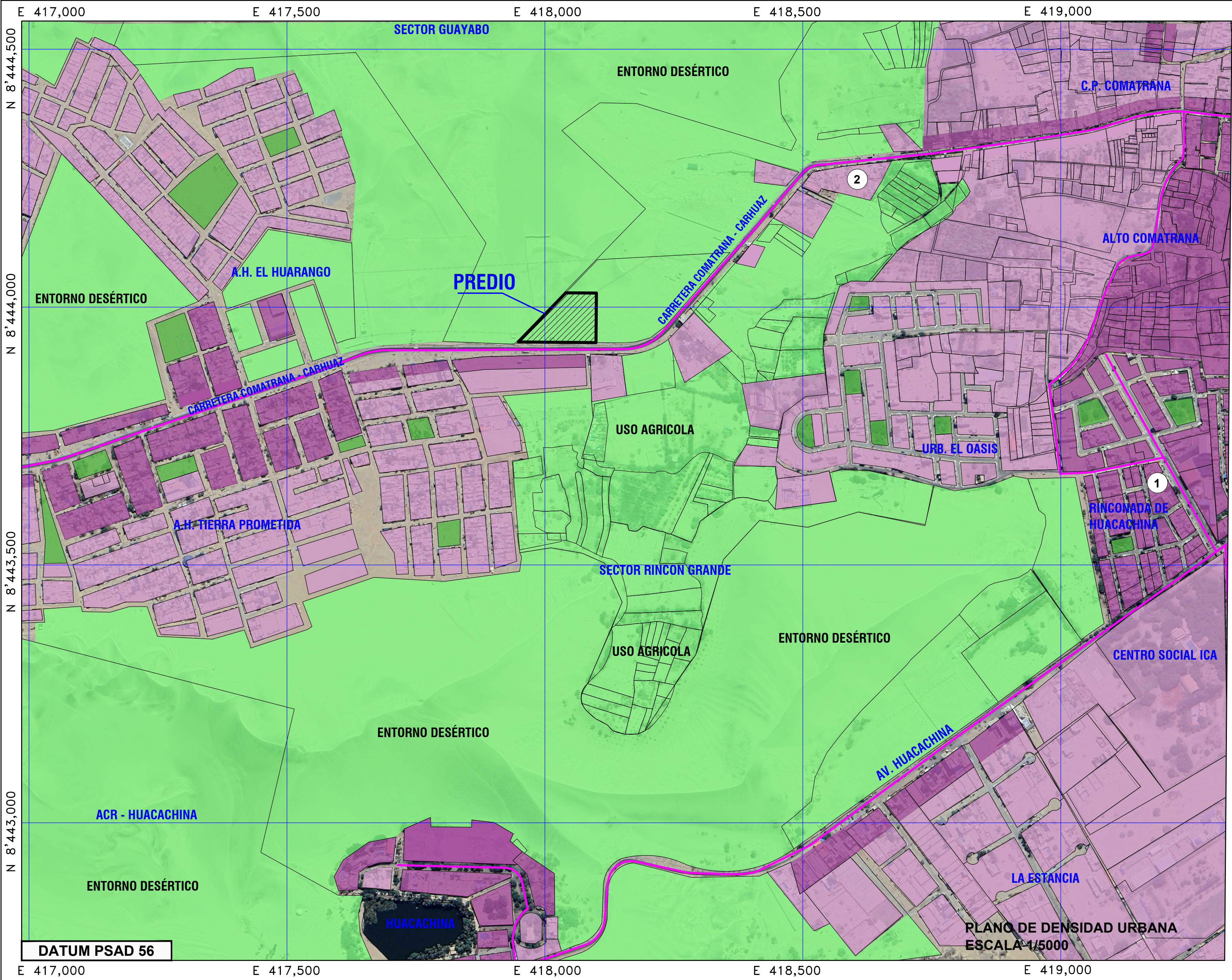
DIBUJO: JJRM

FECHA:

OCTUBRE2024

ESCALA:

INDICADA



DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

Área no Urbana

Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.

Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

1

RINCONADA DE HUACACHINA

2

C.P. COMATRANA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

DENSIDAD URBANA

MZE

06

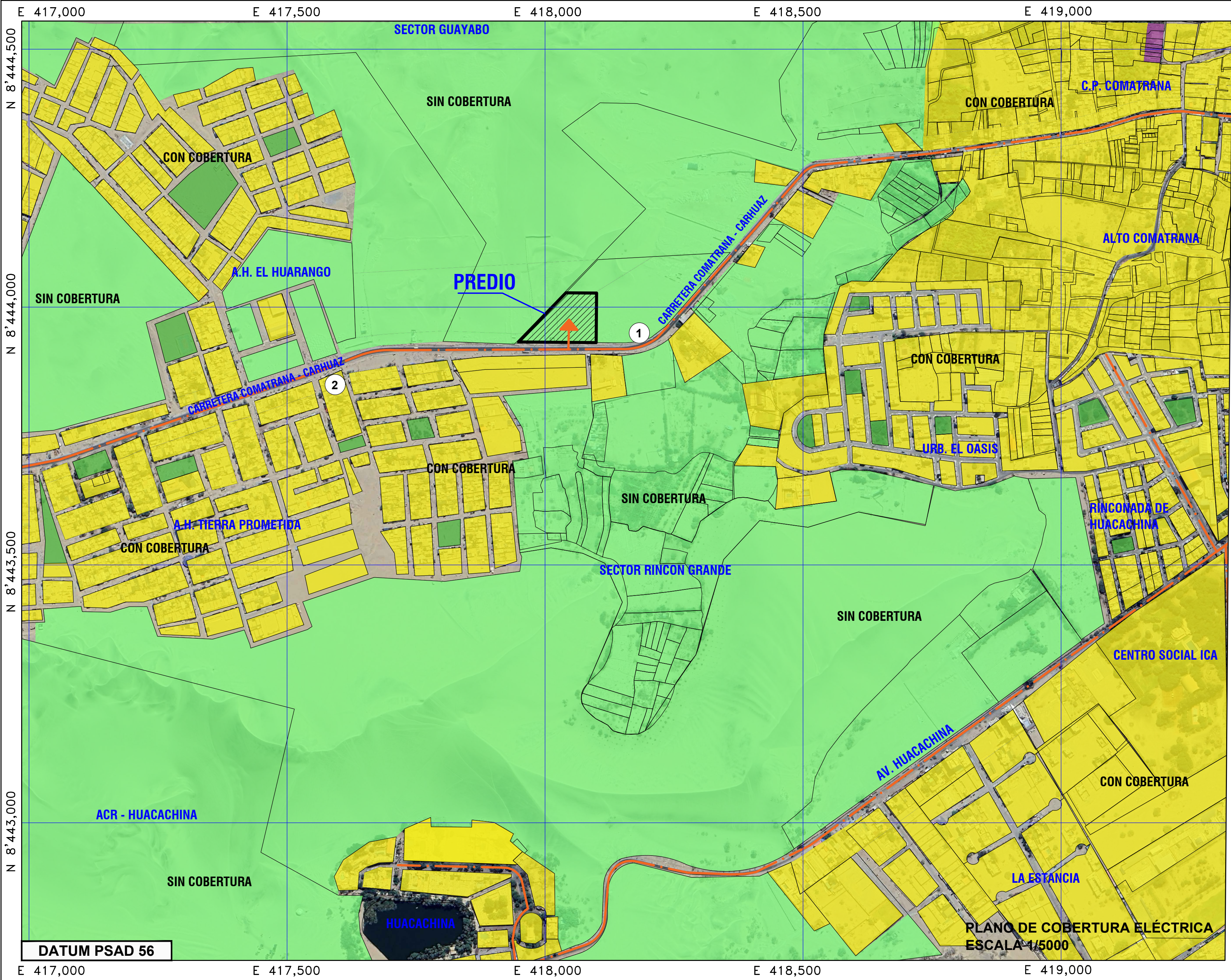
DIBUJO: JJRM

FECHA:

OCTUBRE2024

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

AREA SIN COBERTURA ELECTRICA

AREA CON COBERTURA ELECTRICA

LINEA MEDIA TENSION

PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

1

ALTURA FRONTIS DE PREDIO

2

INICIO A.H TIERRA PROMETIDA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

COBERTURA ELÉCTRICA

MZE 07

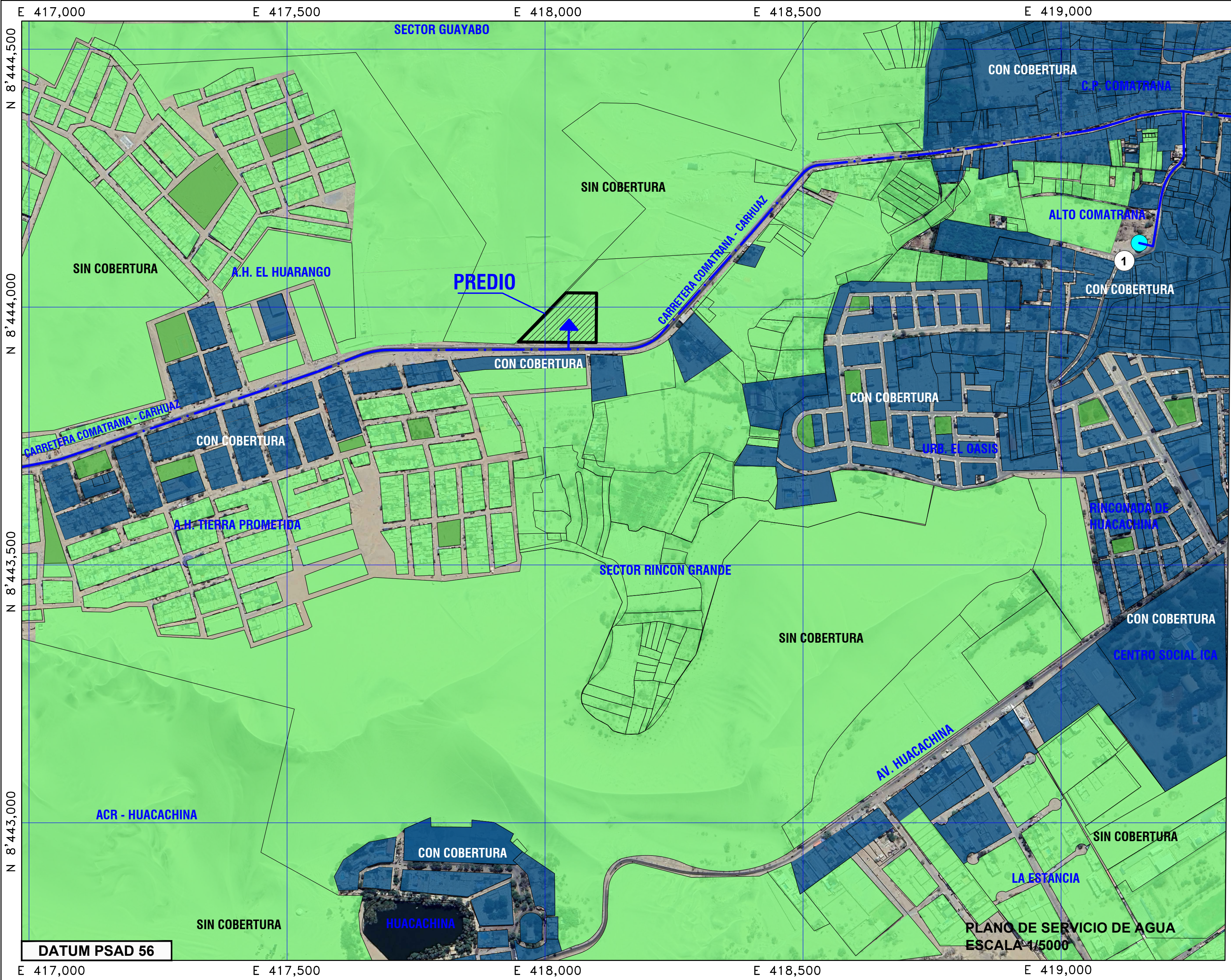
DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE 2024

ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO DE COBERTURA ELÉCTRICA
ESCALA 1/5000



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

AREA SIN COBERTURA DE AGUA

AREA CON COBERTURA DE AGUA

RESERVORIOS EXISTENTES

PROYECCION CABIDA DE SERV. AGUA POTABLE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

1 RESERVORIO ALTO COMATRANA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

COBERTURA

SERVICIO DE AGUA

MZE

08

DIBUJO: JJRM

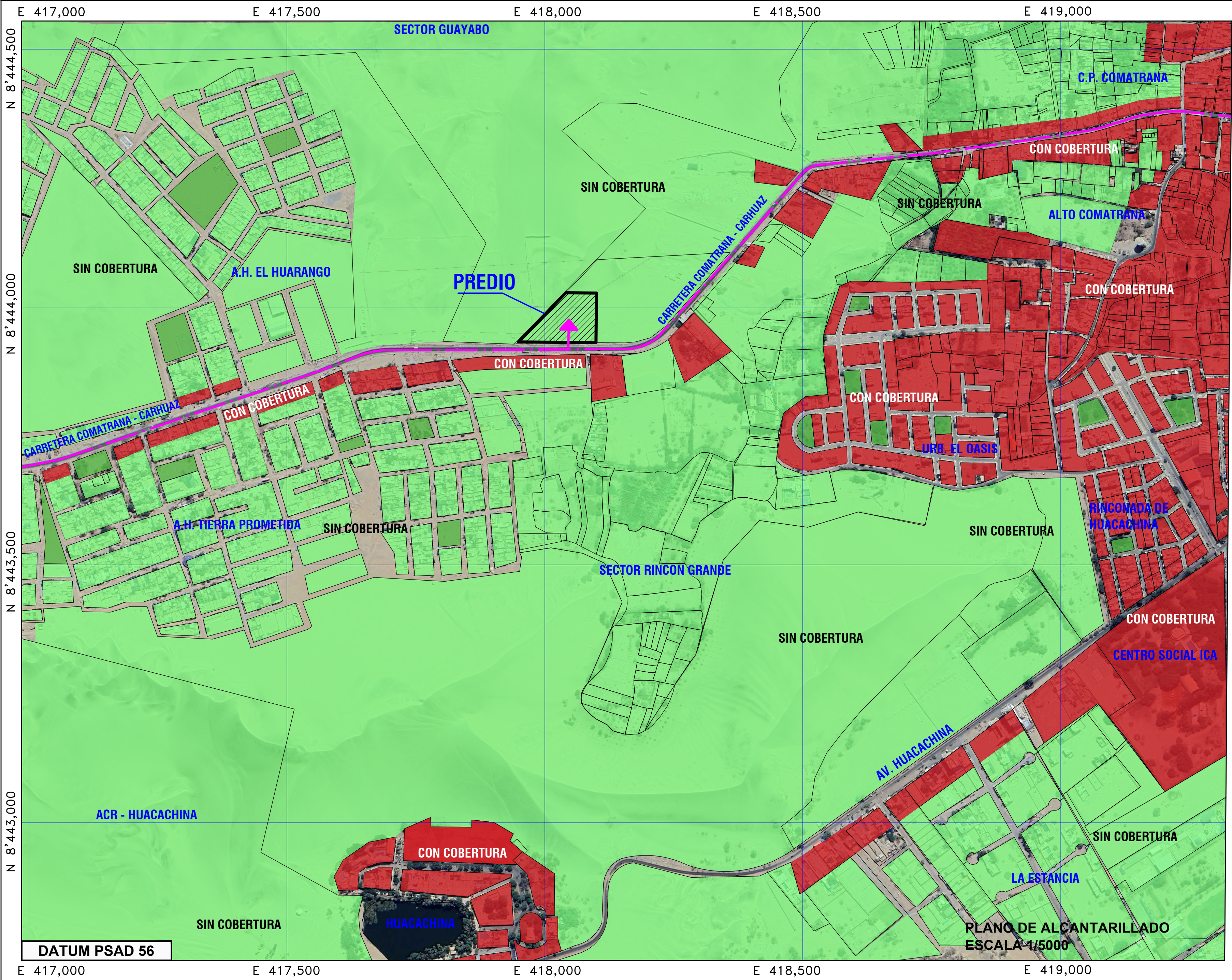
FECHA: OCTUBRE2024

ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO DE SERVICIO DE AGUA

ESCALA 1/5000



DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ÁREA SIN COBERTURA DE ALCANTARILLADO
	ÁREA CON COBERTURA DE ALCANTARILLADO
	RED PRINCIPAL DE ALCANTARILLADO
	PROYECCION RED DE ALCANTARILLADO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

PROYECTO DE INVERSIÓN CON CUI N° 2305537, COMPRENDERÁ LA MEJORA E INSTALACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO EN SECTOR TIERRA PROMETIDA (COLINDANTE AL PREDIO).

ACUERDO:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la Transparencia del "CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL ENTRE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA Y EL GOBIERNO REGIONAL DE ICA PARA LA TRANSFERENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ENTRE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA Y EL GOBIERNO REGIONAL DE ICA" respecto al proyecto de inversión de "Mejora e instalación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en el sector de la Tierra Prometida - Ica - Ica", con código de inversión N° 2305537.

ARTÍCULO TERCERO.- AUTORIZAR al sector Alcaldía de la Municipalidad Provincial de Ica, para que en representación de la municipalidad, suscriba el "CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL ENTRE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA Y EL GOBIERNO REGIONAL DE ICA PARA LA TRANSFERENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS ENTRE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA Y EL GOBIERNO REGIONAL DE ICA" respecto al proyecto de inversión de "Mejora e instalación del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado en el sector de la Tierra Prometida - Ica - Ica", con código de inversión N° 2305537.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que por la Secretaría General se proceda a notificar y publicar el presente Acuerdo de Consejo, en el Diario de Noticias Jurídicas de la provincia de Ica y en el Portal Web Institucional, para su conocimiento y cumplimiento.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

ALCALDE MUNICIPAL DE ICA

Ing. Carlos Rodríguez Reyes Breyer
ALCALDE

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

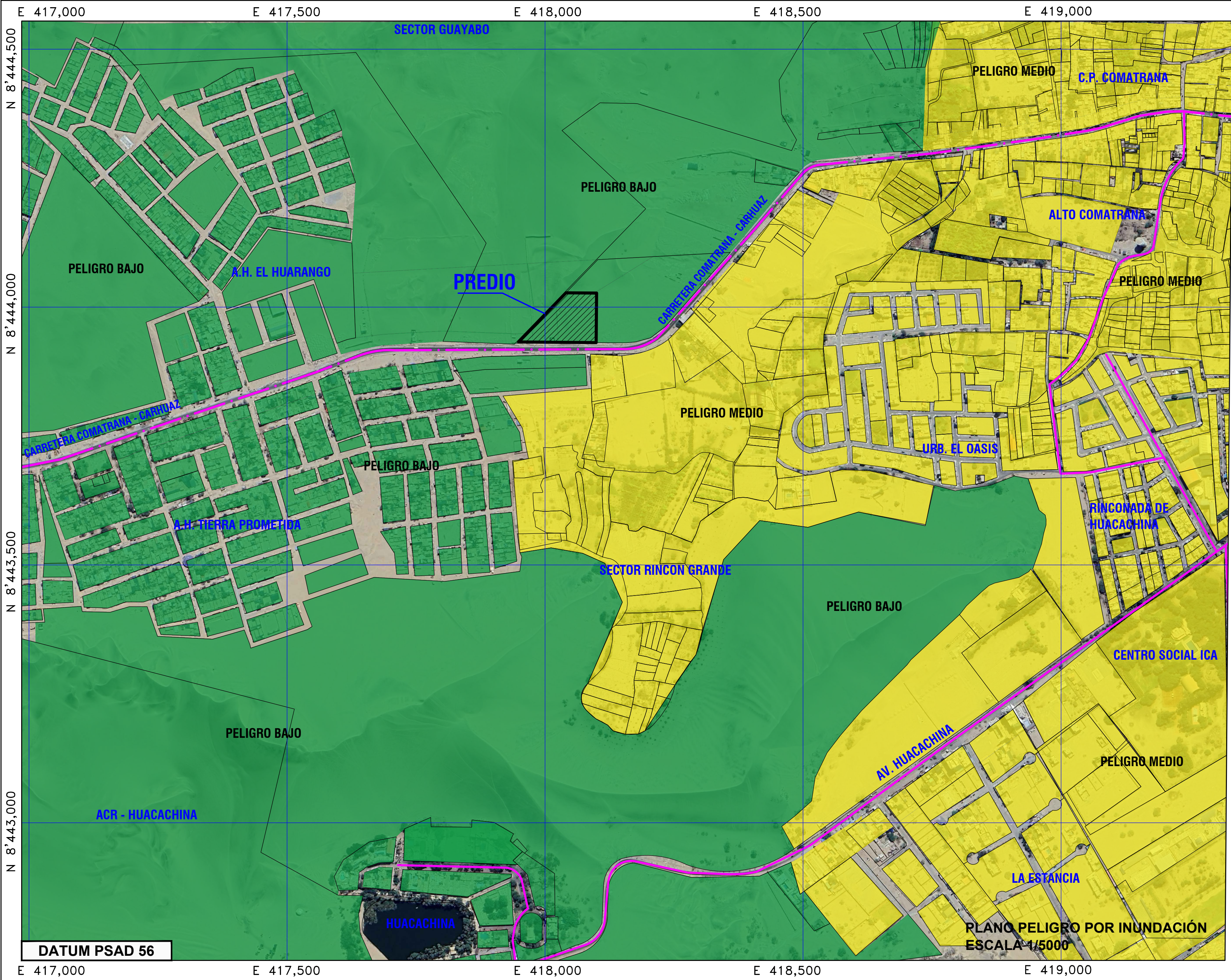
SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:	Depart.:	ICA
PREDIO LOS TRES COMPADRES	Prov.:	ICA
SUB-LOTE 1 A - 1	Distr.:	ICA
SECTOR COMATRANA.		

COBERTURA DE ALCANTARILLADO	MZE 09
DIBUJO: JJRM	FECHA: OCTUBRE 2024
	ESCALA: INDICADA



DATUM PSAD 56

PLANO PELIGRO POR INUNDACIÓN
ESCALA 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO BAJO POR INUNDACIÓN
	PELIGRO MEDIO POR INUNDACIÓN
	PELIGRO ALTO POR INUNDACIÓN
	PELIGRO MUY ALTO POR INUNDACIÓN
	RED VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SECTOR PELIGRO BAJO (A.H. TIERRA PROMETIDA)

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

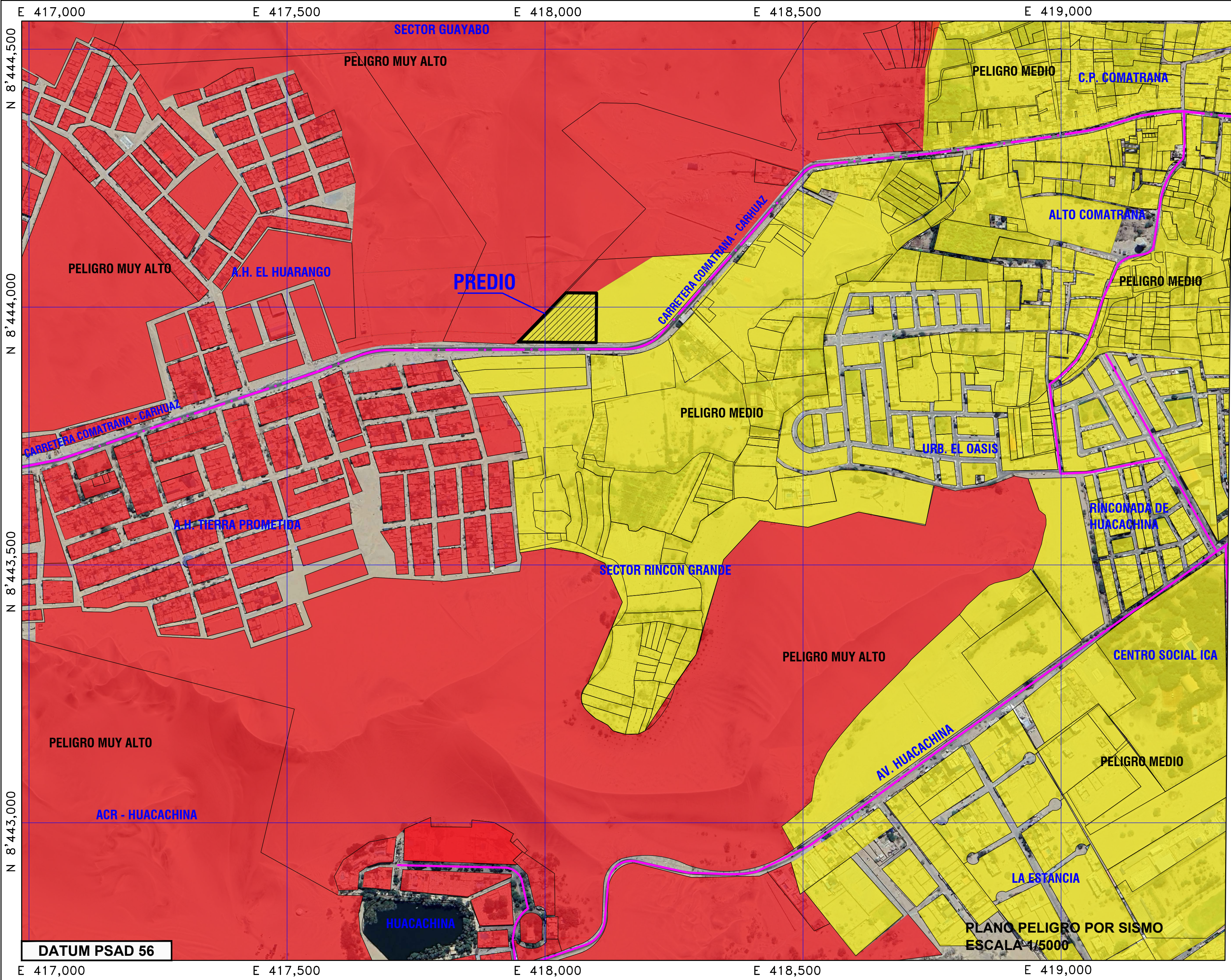
PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION: PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A - 1 SECTOR COMATRANA.	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

PELIGRO POR INUNDACIÓN	MZE 10
-------------------------------	---------------

DIBUJO: JJRM	FECHA: OCTUBRE 2024	ESCALA: INDICADA
--------------	---------------------	------------------



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

PELIGRO BAJO POR SISMO

PELIGRO MEDIO POR SISMO

PELIGRO ALTO POR SISMO

PELIGRO MUY ALTO POR SISMO

RED VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SECTOR PELIGRO MEDIO (AV. HUACACHINA)

SECTOR PELIGRO MUY ALTO - TIERRA PROMETIDA.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

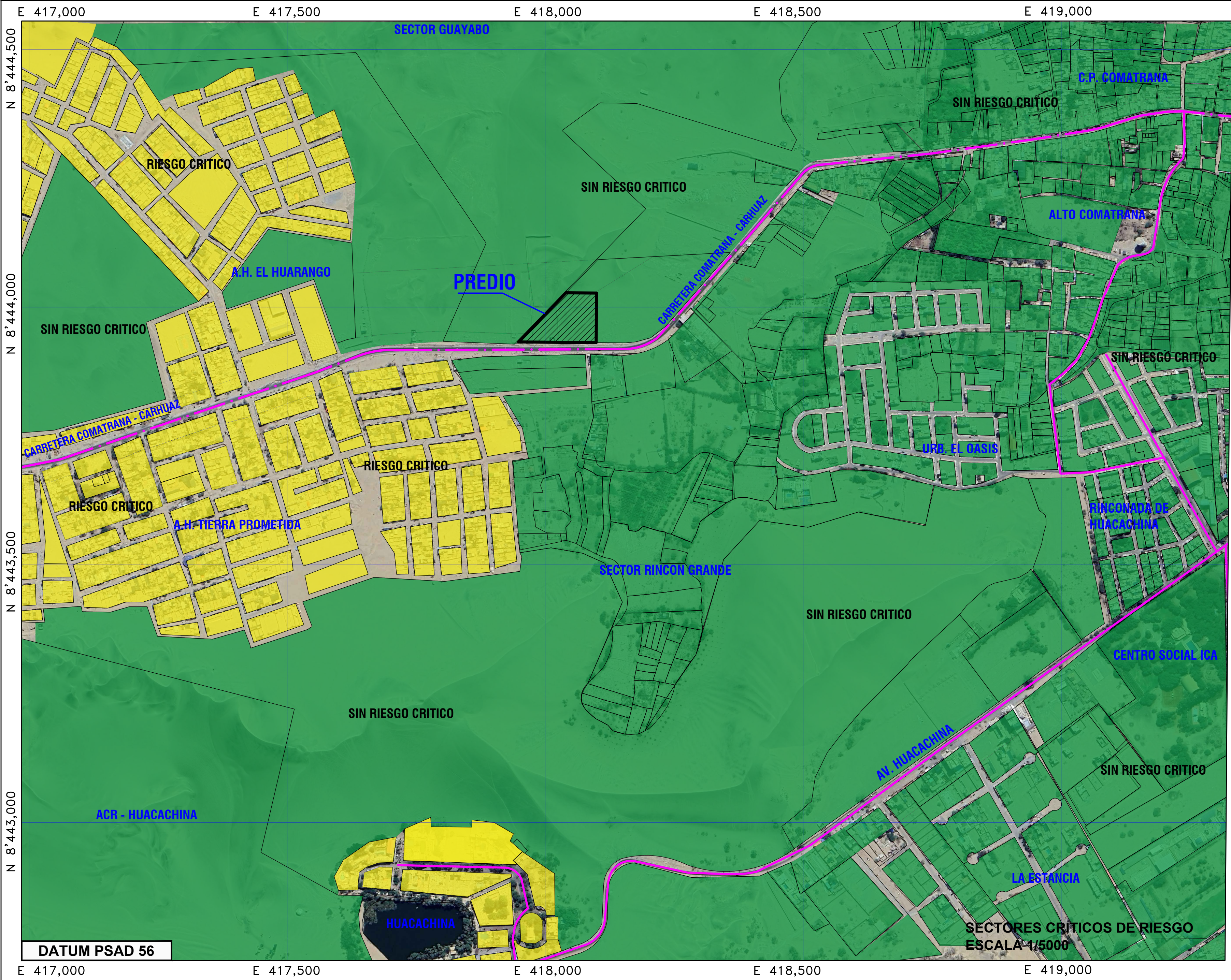
PELIGRO POR SISMO

MZE 11

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

SECTOR CON RIESGO BAJO

SECTOR CRITICO DE RIESGO

RED VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SECTOR RIESGO CRITICO, A.H. TIERRA PROMETIDA.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

SECTORES CRITICOS DE RIESGO

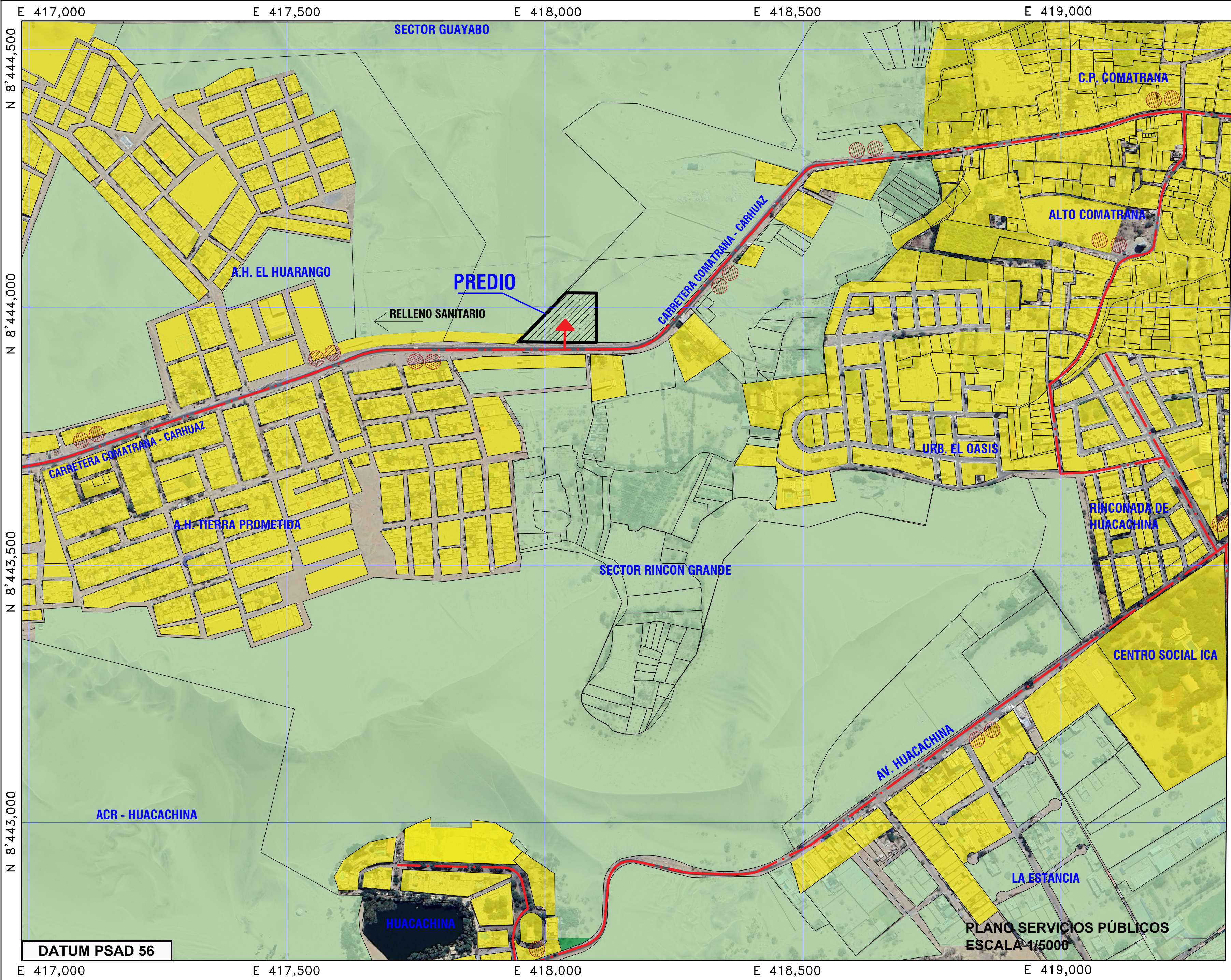
MZE

12

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE 2024

ESCALA: INDICADA



DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL VEHICULOS SERVICIOS BASICOS
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SERVICIO RECOJO DE RESIDUOS

SERVICIO SERENAZGO

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

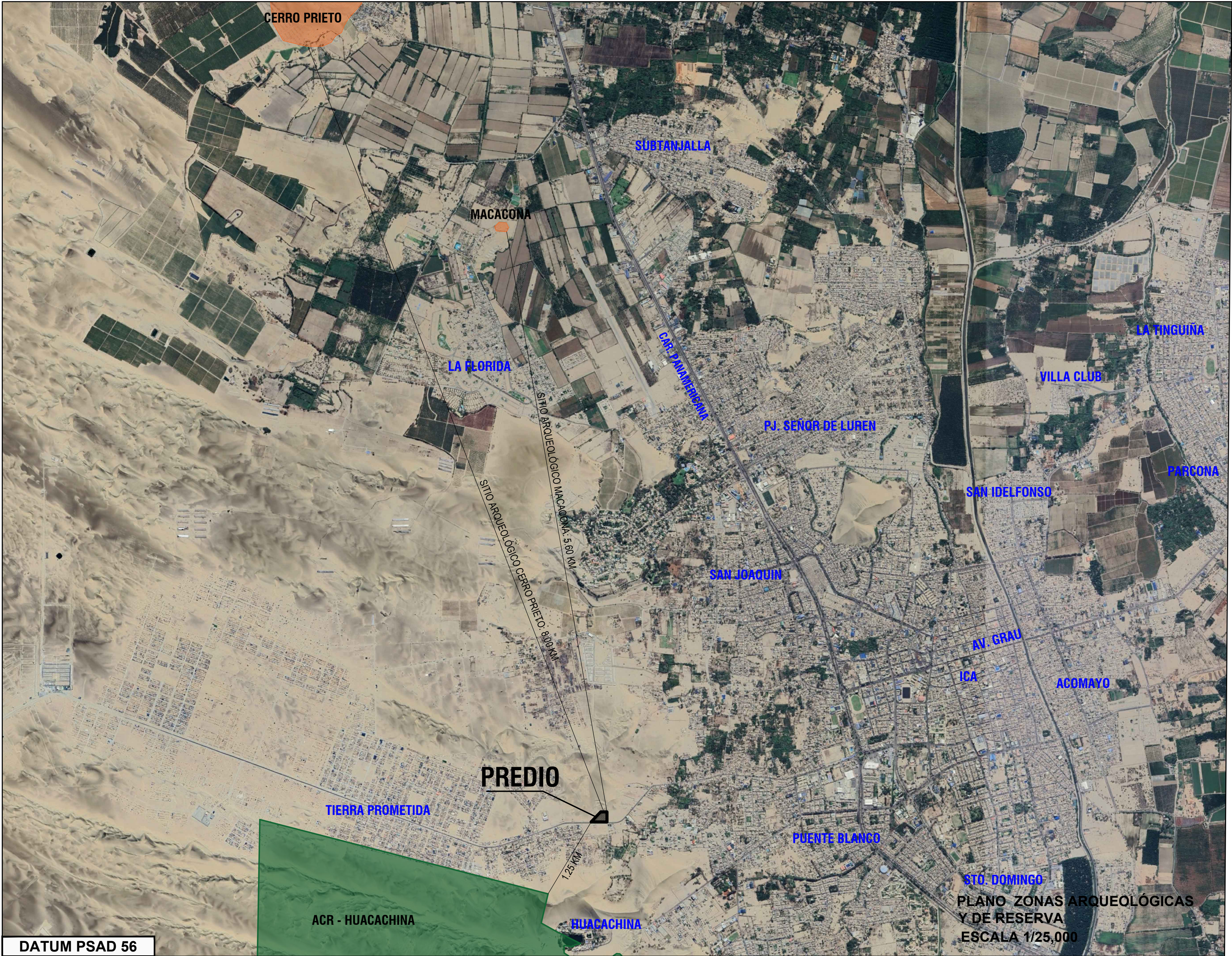
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION: PREDIO LOS TRES COMPADRES SUB-LOTE 1 A - 1 SECTOR COMATRANA.	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
--	---

SERVICIOS PÚBLICOS

MZE 13

DIBUJO: JJRM	FECHA: OCTUBRE 2024	ESCALA: INDICADA
--------------	---------------------	------------------



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ÁREAS ARQUEOLÓGICAS
	ACR - HUACACHINA
	RADIO DE DISTANCIA

ACR - HUACACHINA (A 1.25 KM)

SITIO ARQUEOLÓGICO
CERRO PRIETO (A 8.0 KM)

-

DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN DEL PORTAL SIGDA DEL MINISTERIO DE CULTURA, SE HA DETERMINADO QUE NO EXISTEN ÁREAS DECLARADAS COMO ZONAS ARQUEOLÓGICAS EN EL ENTORNO CERCANOS AL PREDIO.

MARCO LEGAL:

-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

-

ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

-

DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR
ALATRISTA TAYPE

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:
PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

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

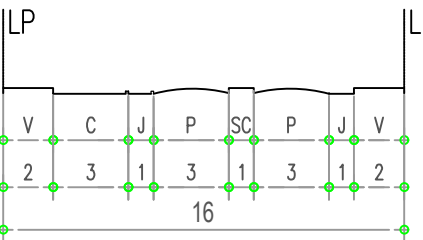
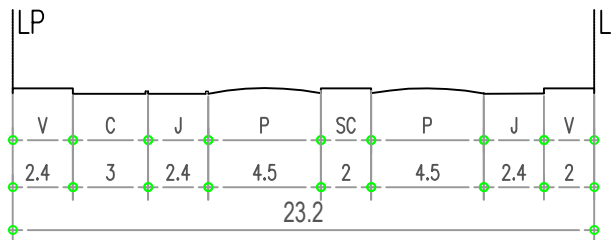
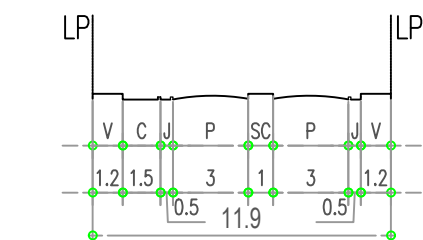
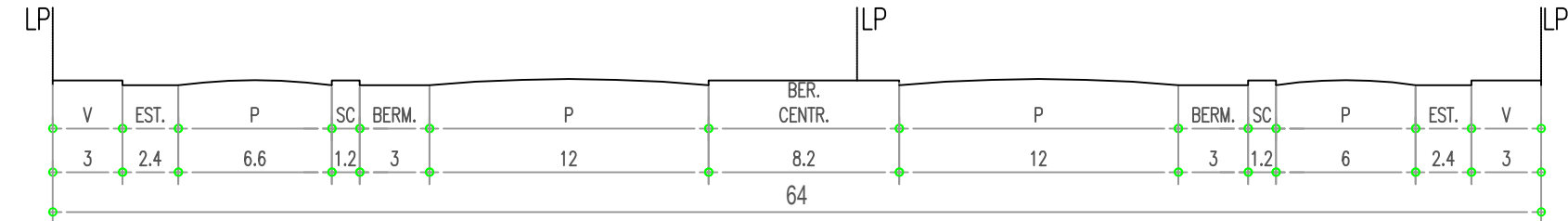
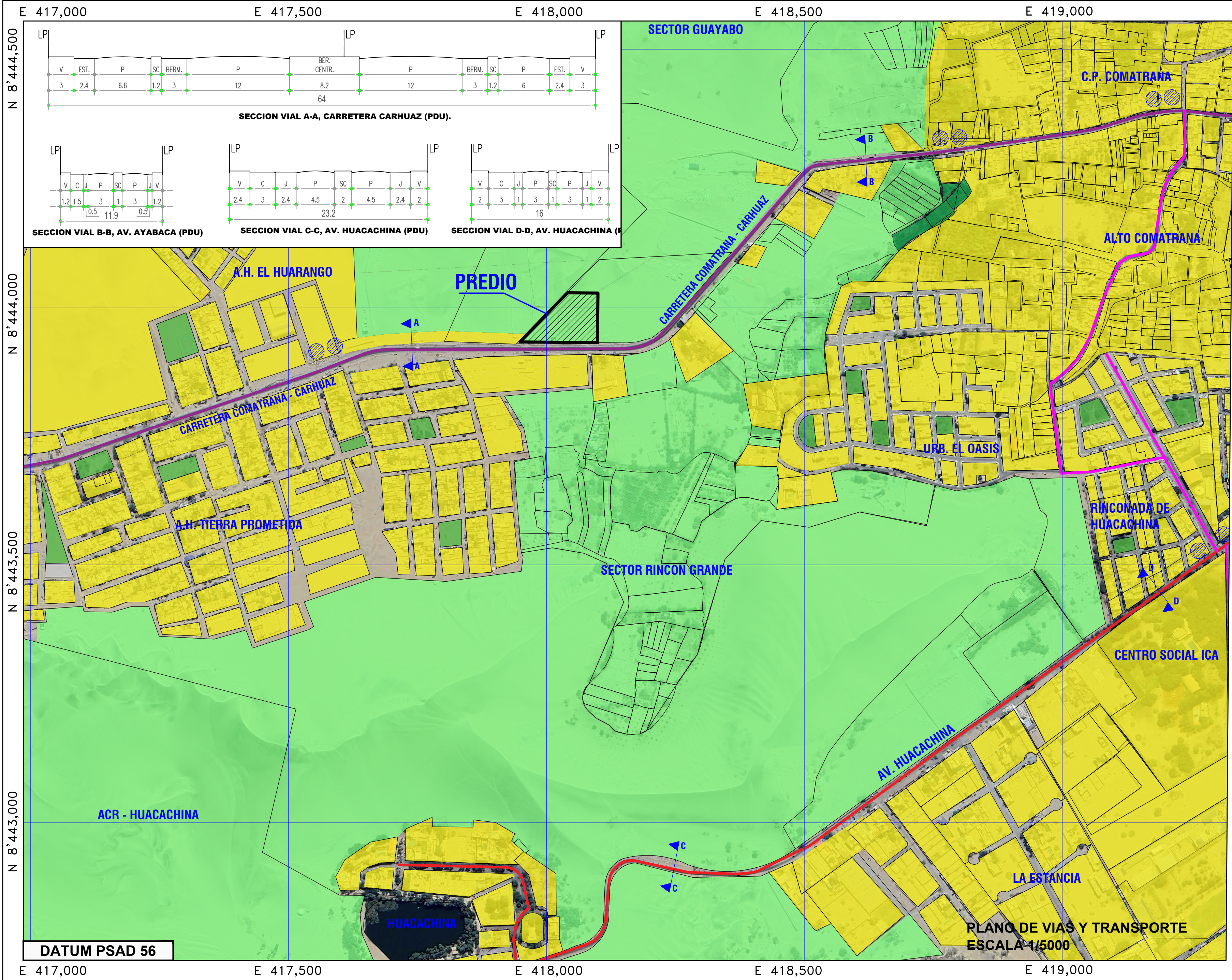
ZONAS ARQUEOLÓGICAS
Y DE RESERVA

MZE
14

DIBUJO: JJRM

FECHA :
OCTUBRE2024

ESCALA:
INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

ZONA URBANA
Y EXPANSIÓN URBANA INMEDIATA

VIAS ARTERIALES (PDU)

VIAS COLECTORAS (PDU)

VIA LOCAL PRINCIPAL

PUNTOS DE PARADEROS

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

CARRETERA A CARHUAZ

AV. HUACACHINA.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES
SUB-LOTE 1 A – 1
SECTOR COMATRANA.

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

VIAS Y TRANSPORTE

MZE
15

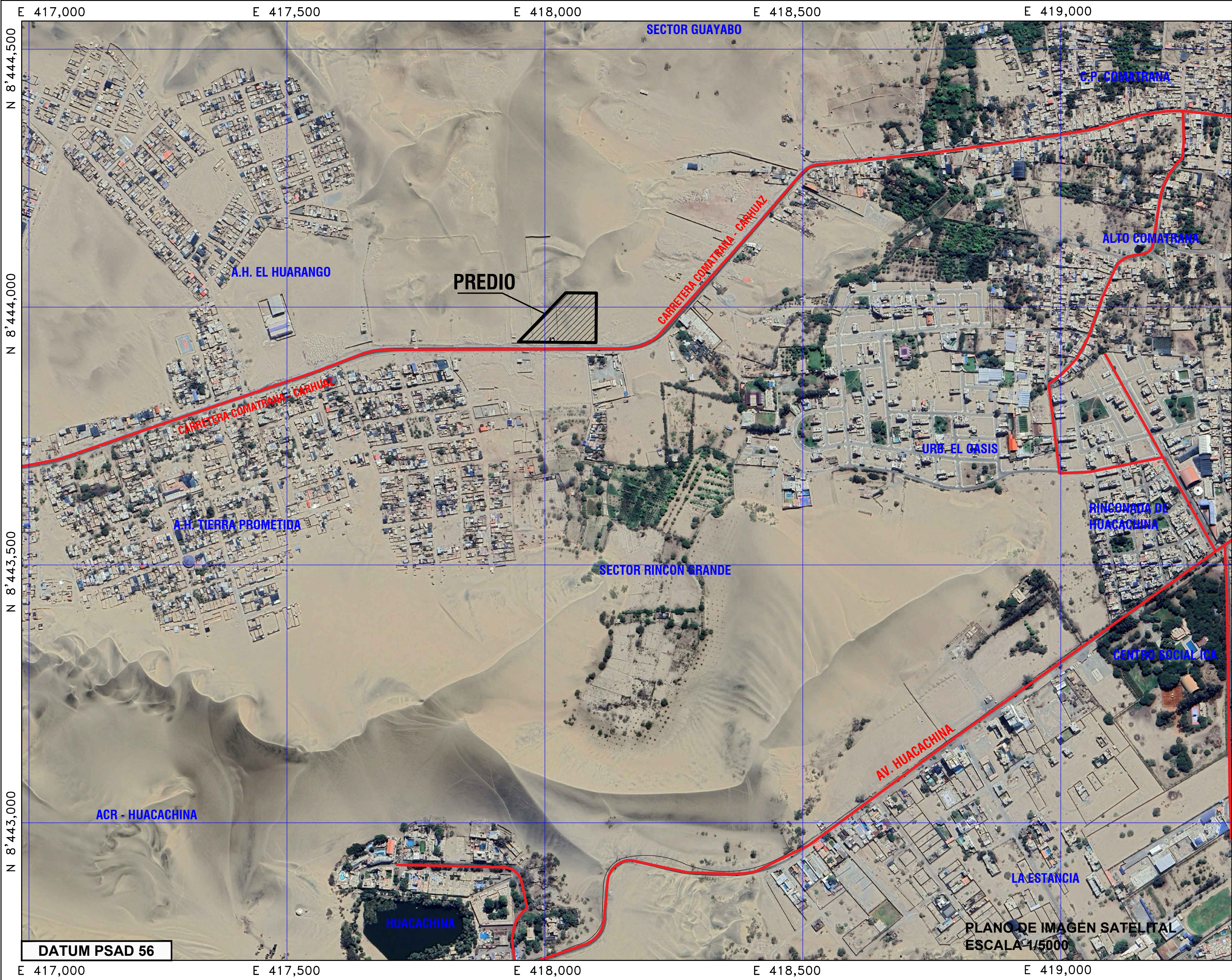
DIBUJO: JJRM

FECHA:

OCTUBRE 2024

ESCALA:

INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

AV. HUACACHINA

RINCONADA DE HUACACHINA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

IMAGEN SATELITAL

MZE

16

DIBUJO: JJRM

FECHA:

OCTUBRE 2024

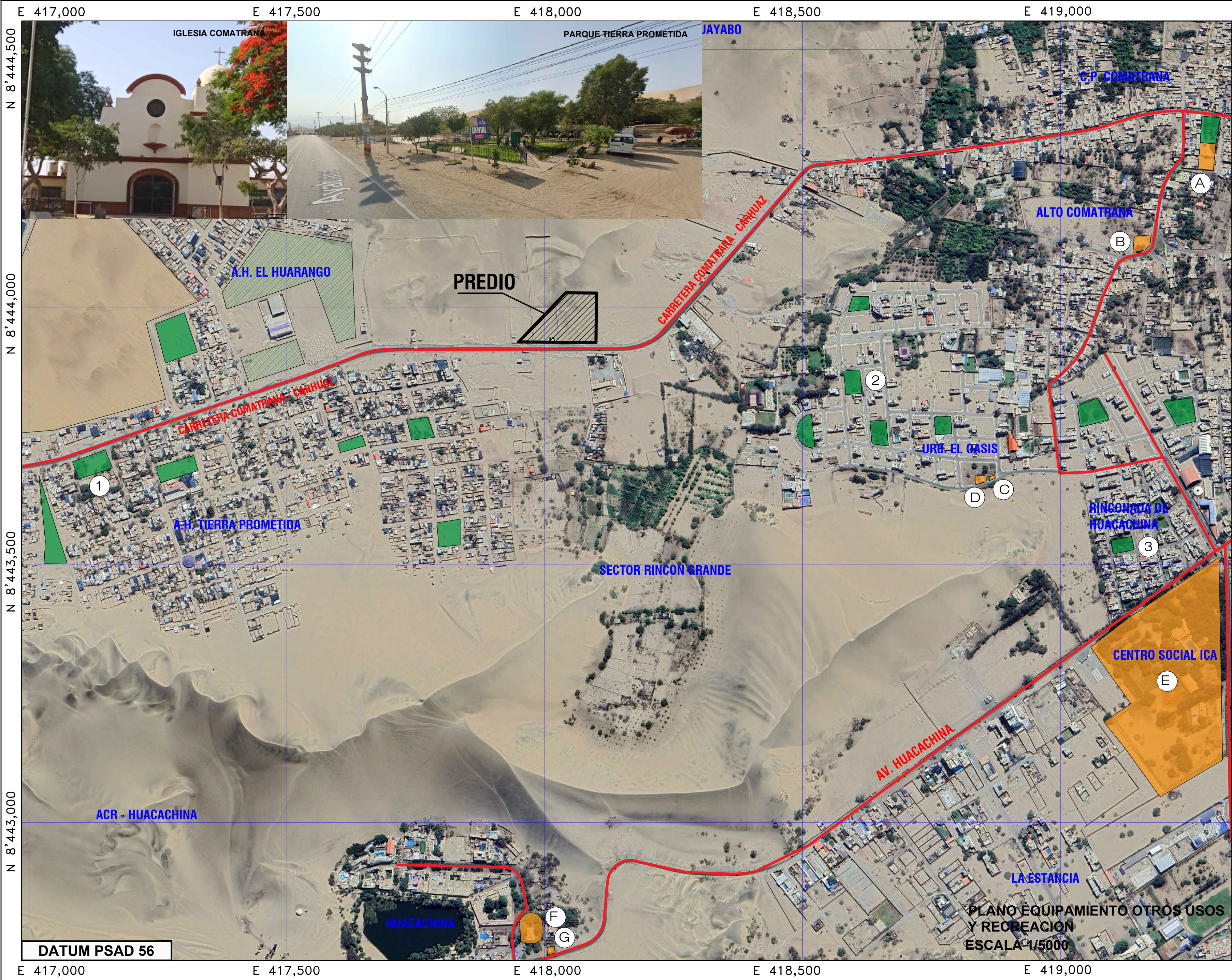
ESCALA:

INDICADA

Depart: ICA

Prov: ICA

Distr: ICA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

OTROS USOS

RECREACIÓN

PROY. OTROS USOS

PROY. RECREACIÓN

UBICACION		DISTANCIA
A	IGLESIA COMATRANA	1.3 KM
B	RESERVORIO ALTO COMATRANA	1.1 KM
C	PUESTO SEGURIDAD OASIS	0.8 KM
D	CÁMARA DE REBOMBEO OASIS	0.8 KM
E	CENTRO SOCIAL DE ICA	1.3 KM
F	CAPILLA DE HUACACHINA	1.2 KM
G	PUESTO DE SEGURIDAD HUACACHINA	1.2 KM
1	PARQUE PRINCIPAL HUARANGO	1.0 KM
2	PARQUE PRINCIPAL COMATRANA	1.3 KM
3	PARQUES SECTOR EL OASIS	1.0 KM

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

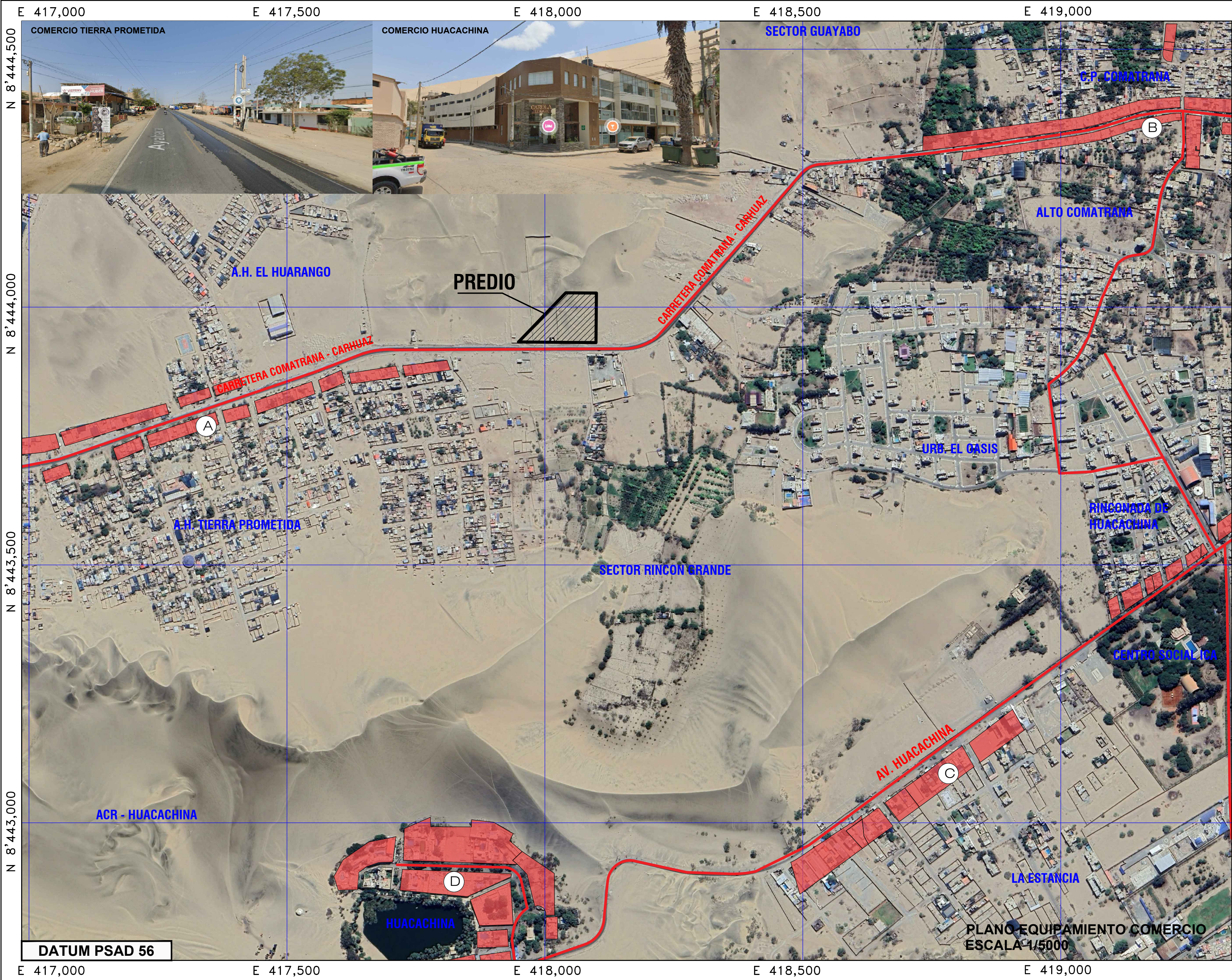
EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACIÓN

MZE 18

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

OTROS USOS

	UBICACION	DISTANCIA
(A)	COMERCIO TIERRA PROMETIDA	0.9 KM
(B)	COMERCIO COMATRANA	1.1 KM
(C)	COMERCIO SECTOR LA ESTANCIA	1.2 KM
(D)	COMERCIO HUACACHINA	1.4 KM

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	10,048.46 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	10,048.46 m2

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A - 1

SECTOR COMATRANA.

Depart.: ICA

Prov.: ICA

Distr.: ICA

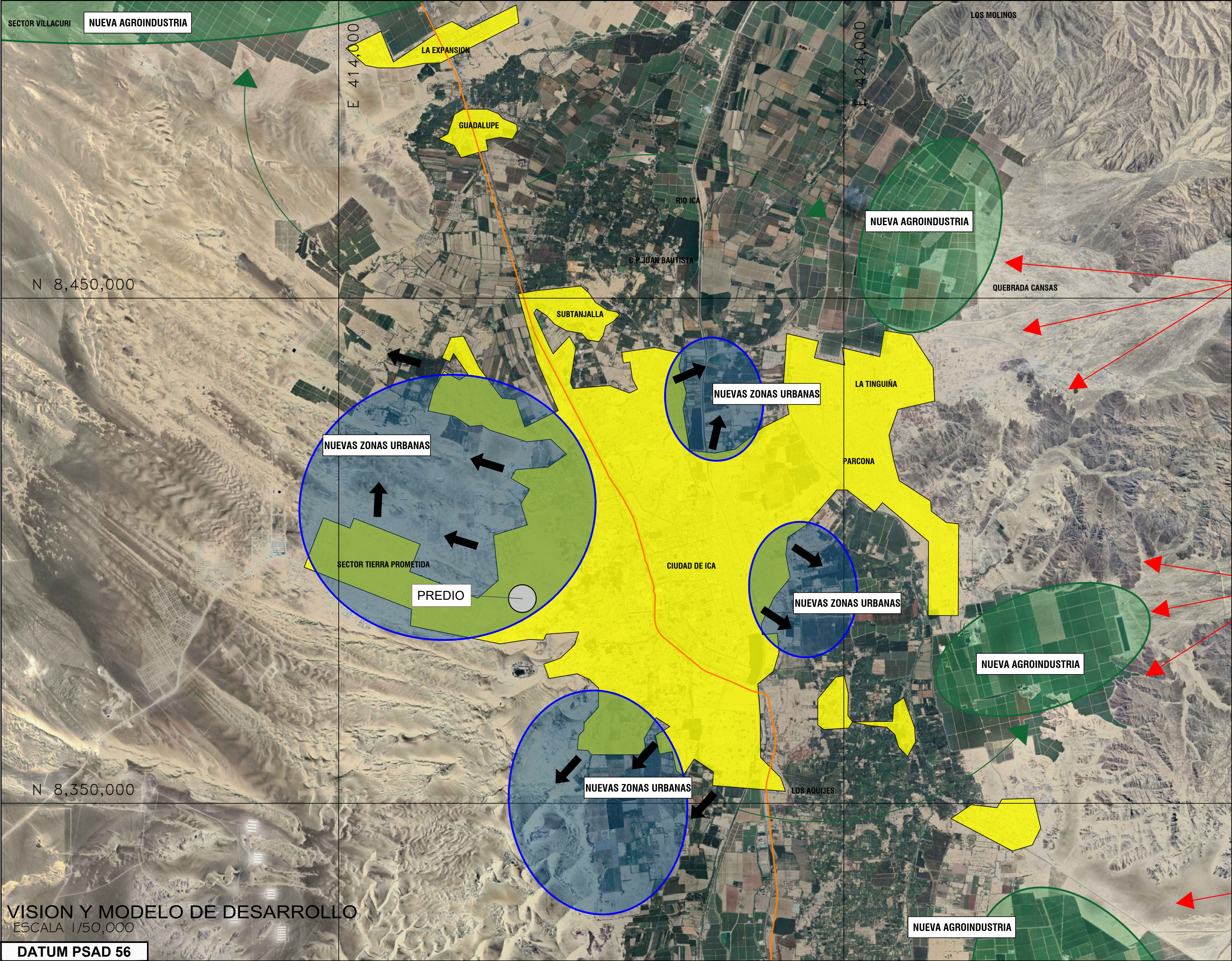
EQUIPAMIENTO COMERCIO

MZE 19

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56

ZONA GEOGRÁFICA-18L

ZONA SUR

LEYENDA

ZONA URBANA CONSOLIDADA

SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION

SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION

TENDENCIA OREC. SECTOR URBANO

TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS

AREA EXPUESTA A FLUJO DE DETRITOS

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2022-MPI.

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

10,048.46 m2

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

10,048.46 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

SR. FAVIO JHUNIOR

ALATRISTA TAYPE

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

UBICACION:

PREDIO LOS TRES COMPADRES

SUB-LOTE 1 A – 1

SECTOR COMATRANA.

Depart.:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

ICA

VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO

MZE 20

DIBUJO: JJRM

FECHA: OCTUBRE2024

ESCALA: INDICADA

VISION Y MODELO DE DESARROLLO
ESCALA 1/50,000
DATUM PSAD 56