



ARQUITECTURA

INSCRIPCIÓN DE
SECCIÓN ESPECIAL DE
PREDIOS RURALES C.E.
N°417747 C.N.
N°84433990 UBIC. RUR.
PREDIO JUANA SECTOR
COMATRANA C.P. /
PARC.
8_41584440_080331

PROYECTO DE
MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DE CZ-1
(COMERCIO ZONAL TIPO
1) Y RDM-2 (ZONA
RESIDENCIAL DE
DENSIDAD MEDIA - TIPO
2) A CZ (COMERCIO
ZONAL)

GUADALUPE HILDA
SANCHEZ CABRERA /
ENERO DEL 2024

I. INTRODUCCIÓN

El constante y continuo desarrollo y desenvolvimiento de las actividades en la provincia de Ica, ha traído consigo un rápido aumento de la población y consigo una demanda por servicios productos y manufacturas relacionados a las actividades que se realizan en la provincia de Ica.

Esta necesidad y demanda de servicios ha generado, en la mayoría de los casos, intervenciones o soluciones informales, que no se ajustan al marco legal vigente y que impulsan el aumento del comercio informal, ambulatorio y desarrollos comerciales que no cumplen con los parámetros mínimos de seguridad, ni la generación de empleo de calidad, de la misma forma que no aportan al desarrollo, orden de la ciudad y sus alrededores, comprometiendo suelo no apto para el desarrollo de estas actividades, generando con ello vulnerabilidad en caso de desastres y daños al ecosistema y al entorno, por no ser materia de una real planificación en la ubicación de dichos desarrollos.

Es por ello que con el objetivo de la presente propuesta es generar, dentro del marco normativo actual, suelo apto para habilitar y generar edificaciones con fines Comerciales y con mucha potencialidades para su desarrollo, que cuenten con adecuados accesos, integración a la trama urbana y que posea las facilidades para la conexión a servicios básicos, el cual supla las demandas de nuevos equipamientos comerciales y coadyuven con el desarrollo económico del distrito y provincia, por consiguiente, la mejora de la calidad de vida de la población.

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

1. DIAGNOSTICO URBANO

- Ubicación y Localización del Predio**

Departamento : Ica
Provincia : Ica
Distrito : Ica
Predio : Inscripción de Sección Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic.
Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. /
Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214
U.C. N°080331
Propietario : Guadalupe Hilda Cabrera Sánchez
Coordenadas :

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	66.78	93°48'7"	417820.82	8443927.10
P2	P2 - P3	125.74	87°40'53"	417754.04	8443926.75
P3	P3 - P4	66.86	89°58'28"	417758.48	8444052.42
P4	P4 - P5	66.08	91°11'31"	417825.29	8444050.03
P5	P5 - P1	56.96	177°21'2"	417824.31	8443983.95

Área : 8,394.31 m²
Hectáreas : 0.83943 Has
Perímetro : 382.43 ml

El predio se encuentra ubicado en el distrito, provincia y región de Ica, así mismo podemos indicar que el predio se encuentra en el sector oeste del área urbana del distrito de Ica, en zonas orientadas al comercio lineal y residencial ubicados en los lotes con frente a la carretera a Carhuaz, siendo ese sector un área de rápida consolidación.

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie de terreno equivale a 0.83943 Has, encerrando un perímetro de 382.43 ml.

• Predio Perimétrico

El predio en cuestión cuenta con los siguientes linderos y medidas perimétricas sobre dicha superficie, donde se pasa a describir de la siguiente forma, de acuerdo con el cálculo grafico:

- Norte : **66.86 ml**, partiendo del vértice P3 al vértice P4
- Sur : **66.78 ml**, partiendo del vértice P2 al vértice P1
- Este : **66.08 ml**, partiendo del vértice P4 al vértice P5 y 56.96 ml, partiendo del vértice P5 al vértice P1
- Oeste : **125.74 ml**, partiendo del vértice P2 al vértice P3

Tal y como se muestra en la presente coordenadas indicadas líneas arriba, no obstante, indicamos que de acuerdo con la Copia Literal el presente predio materia de modificación de zonificación encierra un perímetro con un área mayor a las 1 Has., esta consideración no es limitante para poder realizar el planteamiento del proyecto dado que la posible corrección se basa en el planteamiento registral y no del planteamiento de la modificación de zonificación.

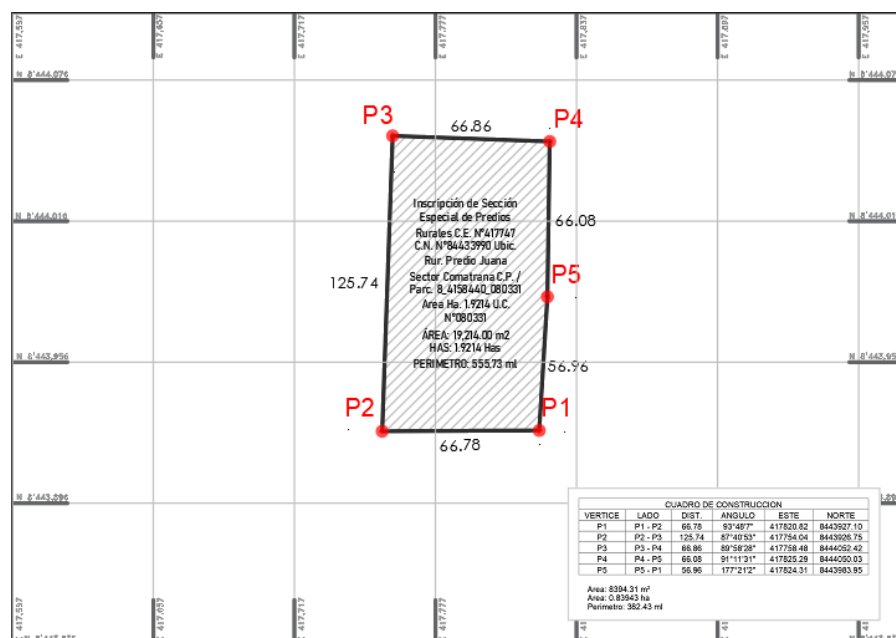


Imagen N°01: Diagnóstico Urbano / Plano Perimétrico

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Zonificación Primigenia**

La zonificación primigenia ha sido una consideración técnica adicional, pero sobre todo una información que sirva como antecedente de las consideraciones técnicas urbanas para el presente planteamiento de modificación de zonificación y que sirva como un análisis precedente técnico urbano de los planteamientos de diagnósticos y/o propuestas que se puedan realizar en el presente proyecto; de acuerdo con el Plano de Clasificación de Usos de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, podemos indicar que dicha herramienta de gestión urbana asignó las zonificaciones ZRE-FR (Zona de Reglamentación Especial - Fines) y RP (Reserva Paisajista); esta zonificación se encontraba enmarcada dentro del D.S. N°022-2016-VIVIENDA. Como bien se mostrar en la presente imagen de elaboración propia donde se verifica un planteamiento esquemático del predio donde su entorno inmediato son las zonificaciones ZRE-FR (Zona de Reglamentación Especial - Fines Residenciales), RP (Reserva Paisajista), RVS (Residencial Vulnerable a Sismos) y RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)



Imagen N°02: Diagnóstico Urbano / Zonificación Primigenia

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Zonificación Urbana**

En este punto trataremos la zonificación urbana actual, se indica que la Municipalidad Provincial de Ica, efectuó un Plan Específico de dos etapas en la zonas de la Tierra Prometida, estos planes les otorgarían un estudio aún más amplio sobre nuevas propuestas de zonificación y planteamientos de proyectos que necesita la zona, tratamiento de espacios públicos, alineamiento de fachadas, normalización de los parámetros urbanísticos y funciones planificadoras; indicándose que este estudio fue aprobado con la O.M. N°023-2022-MPI.

De acuerdo a la Ordenanza antes mencionada, se indica que esta asigna nuevas zonificaciones siendo asignada al predio CZ-1 (Comercio Zonal - Tipo 1) y RDM-2 (Zona Residencial de Densidad Media - Tipo 2), tal y como se muestra en la presente imagen de elaboración propia donde podemos observa que el presente predio cuenta con un entorno inmediato de RDM-2 (Zona Residencial de Densidad Media - Tipo 2), RDM-3 (Zona Residencial de Densidad Media - Tipo 3), CZ-1 (Comercio Zonal - Tipo 1), ZAP (Zona de Amortiguamiento Paisajista), RP (Reserva Paisajista).



Imagen N°03: Diagnóstico Urbano / Zonificación

Fuente: Ordenanza Municipal N°023-2022-MPI

- **Uso Actual de Suelo**

De acuerdo con el diagnostico inmediato del tipo de usos actual de suelos podemos percibir que el predio materia de planeamiento de modificación de zonificación cuenta con un alto grado de índice de viviendas, y secuencia lineal de comercio en toda la carretera a Carhuas, estas consideraciones son claves dado que la propuesta urbana de proponer una zonificación comercial se emplaza dentro de las consideraciones de la funcionalidad y casuística urbana del presente entorno inmediato. El análisis que logra proponer es verificar el entorno inmediato y darnos una idea sobre la circundancia urbana del presente predio. Se presenta una imagen de elaboración propia con las consideraciones antes mencionadas en la descripción.

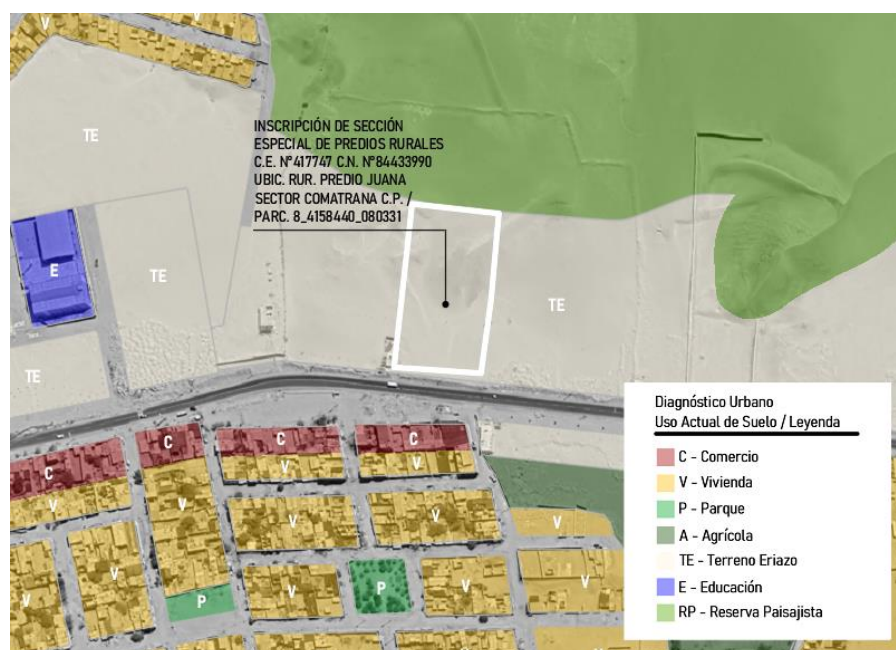


Imagen N°04: Diagnóstico Urbano / Uso Actual de Suelo

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

El planteamiento de zonificación generara que el tipo de uso de suelo invite y conexe la inversión en el esquema lineal de la carretera camino a Carhuaz; nuestro planteamiento generara una iniciativa

transformadora en el emplazamiento comercial circundante al presente predio materia de modificación de zonificación.

- **Densidad Urbana**

La densidad urbana es importante para el análisis en principio de la cantidad de población que se encuentra dentro del entorno inmediato, se indica que el predio cuenta con un densidad con menor concentración urbana, no obstante esto no es un impedimento para la propuesta de zonificación dado que el servicio que logre ofrecer se encuentra enmarcado a un nivel con un radio mayor alcance y para mayores sectores; estamos seguros que este sector de camino a Carhuaz en un horizonte temporal no mayor a los 10 años se logre densificar con mayor medida y de forma ordenada, esto generara mayores necesidades para cubrir servicios; potencialmente esta zona tiene un techo muy alto para su densificación urbana y sectorial. En tal sentido se muestra una imagen de elaboración propia de lo antes mencionado respecto a la Densidad Urbana del entorno inmediato del predio materia del estudio de modificación de zonificación.



Imagen N°05: Diagnóstico Urbano / Densidad Urbana

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Altura de Edificación**

Se realiza el presente análisis de la Altura de Edificación con el objetivo de tener conocimiento del nivel de altura del entorno inmediato del presente predio, dentro de la síntesis que se pudo verificar es que el entorno circundante del proyecto tienen niveles no mayores a los 2 pisos, que en metros lineales entre el rango de los 7.00 ml a 6.30 ml; el perfil urbano iría acorde con las consideraciones de propuesta de zonificación que pretender proponer dado que al haber un sección vial de gran ancho y al proponer una zonificación comercial esta no generaría un impacto mayor en cuanto a la esbeltes y/o altura de edificación con su entorno. De lo antes mencionado, se muestra un gráfico de elaboración propia misma que cuenta con las especificaciones antes mencionadas, esta información fue extraída del Geoplan del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



Imagen N°06: Diagnóstico Urbano / Altura de Edificación

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

El cuanto al planteamiento de la altura de edificación se realizará en efecto en la realización de la licencia de edificación, con el fin de esta sea evaluado por la comisión técnica y/o revisor urbano.

- **Ámbito Rural y Urbano**

Este tipo de análisis se realiza con la finalidad de saber que el diagnóstico urbano y su entorno inmediato es consecuente en mayor medida primaria con la zona paisajista de acuerdo al análisis que se pudo verificar, no obstante, verificamos la existencia del entorno urbano que abraza al predio y hace interesante el dinamismo urbano y la tangibilidad del presente predio, tal y como se pudo explicar se muestra un presente gráfico de elaboración propia que detalle en mayor medida la presente explicación del presente análisis.

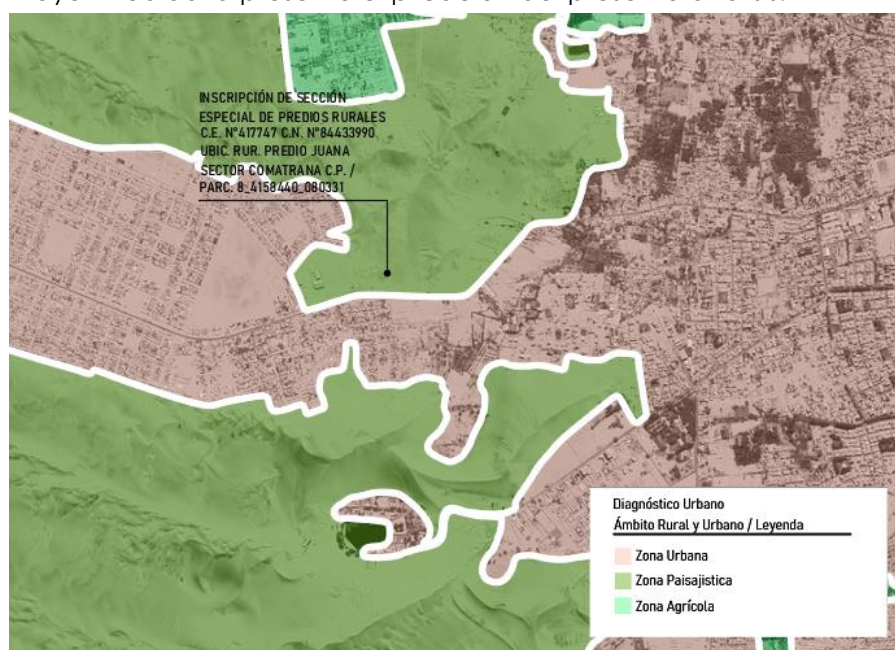


Imagen N°07: Diagnóstico Urbano / Ámbito Rural y Urbano

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Equipamiento Existente de Salud**

En cuanto al análisis del diagnóstico urbano del equipamiento existente de salud, hemos realizado una constatación y de acuerdo con la plataforma SIGRID hemos podido verificar que el presente proyecto cuenta con un establecimiento de salud físico (tangible) a una distancia no mayor a los 0.7 km del predio

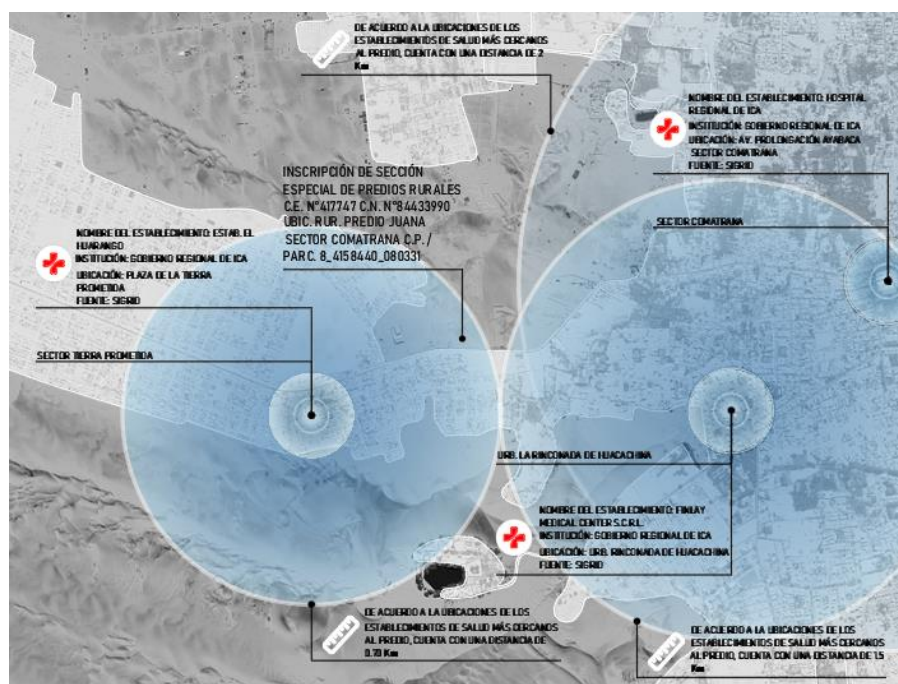


Imagen N°08: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Salud

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

• Equipamiento Existente de Educación

En cuanto al análisis del diagnóstico urbano del equipamiento existente de educación podemos verificar que el presente predio cuenta con una amplia variedad de estos equipamientos en la parte este del proyecto, el presente análisis es para tener en consideración que los flujos y/o dinamismo educativo se abocan más al sector este, siendo en los sectores de Comatrana, Puente Blanco, Urb. La Estancia y Sector San José.

Así mismo es necesario indicar que el presente análisis de equipamiento existente es con el fin de mostrar que estos equipamientos se encuentran cerca y/o lejanos de acuerdo con el caso. De lo antes mencionado, se anexa una gráfica el mismo que otorga una mayor lectura visual a lo que nos referimos, se presente la imagen de elaboración propia.

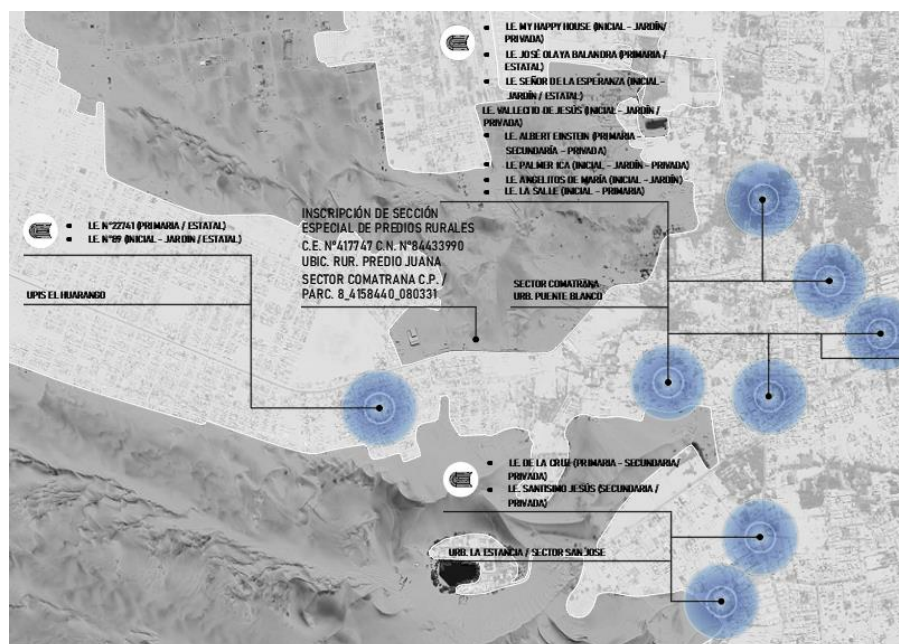


Imagen N°9: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Educación

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

• Equipamiento Existente Otros Usos

En cuanto al diagnóstico urbano de los equipamientos existentes de la categoría de otros usos se indica que la centralidad de estos equipamientos se encuentran en el cercado de la ciudad de Ica, siendo una concentración de mayor demanda en el desplazamiento de las personas, dado que la centralidad de estos componentes exigen mayor niveles de estrés en el flujo vehicular; este análisis resulta importante dado que podemos indicar que el presente proyecto no se encuentra cercano a los equipamientos existentes de otros usos; tal y como mostrar en la presente grafica misma de elaboración propia.

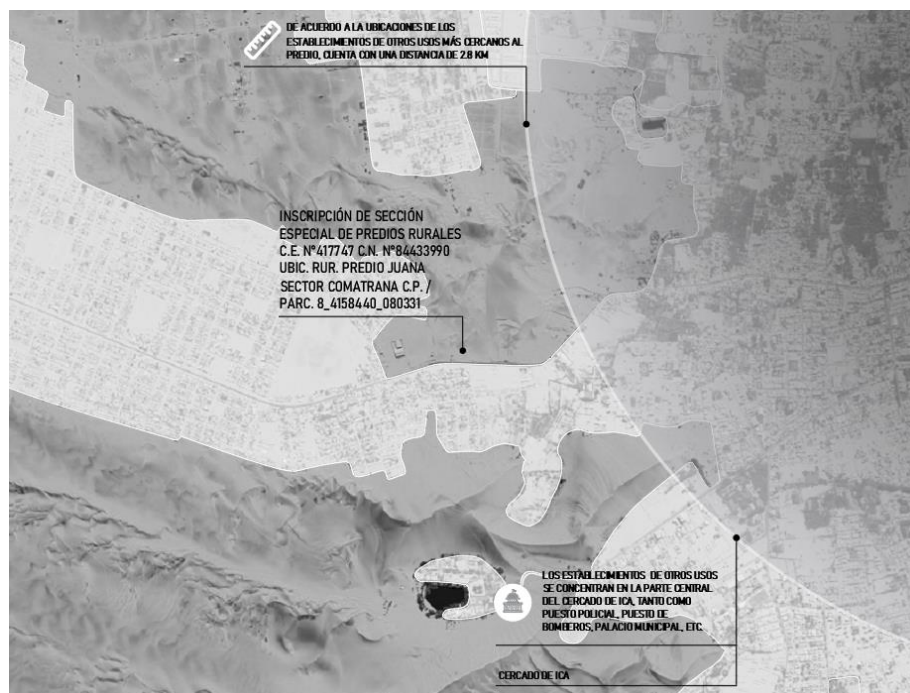


Imagen N°10: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Otros Usos

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Equipamiento Existente Parques**

De acuerdo con las siguientes consideraciones podemos indicar que los sectores más cercanos al presente predio se logran contar con más de 20 espacios de recreación pública sin embargo estos tienen un gran déficit con respecto al mantenimiento, conservación y estado de las zonas de recreación pública; se muestra la presente imagen de elaboración propia.

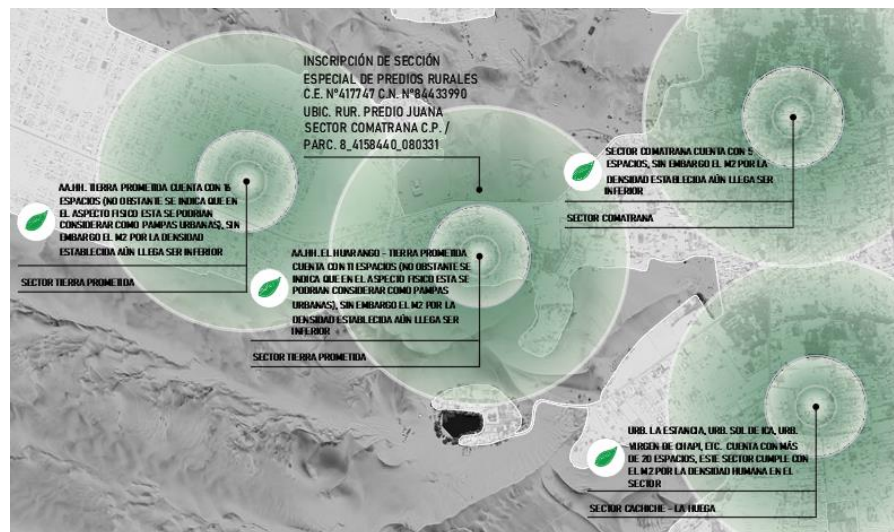


Imagen N°11: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Parque

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

2. DIAGNOSTICO URBANO - FÍSICO ESPACIAL

• Sistema Vial Actual

En cuanto al sistema vial actual podemos indicar que el presente predio se encuentra dentro de un entorno de vías arteriales y locales.



Imagen N°12: Diagnóstico Urbano / Sistema Vial Actual

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Categoría Vial**

Con respecto a la categoría vial podemos indicar que el presente predio cuenta con una categoría vial de entorno inmediato de vía vecinal, local y principal; siendo a la vía principal, la Av. Camino a Carhuas siendo una vía mayor a los 60 ml.

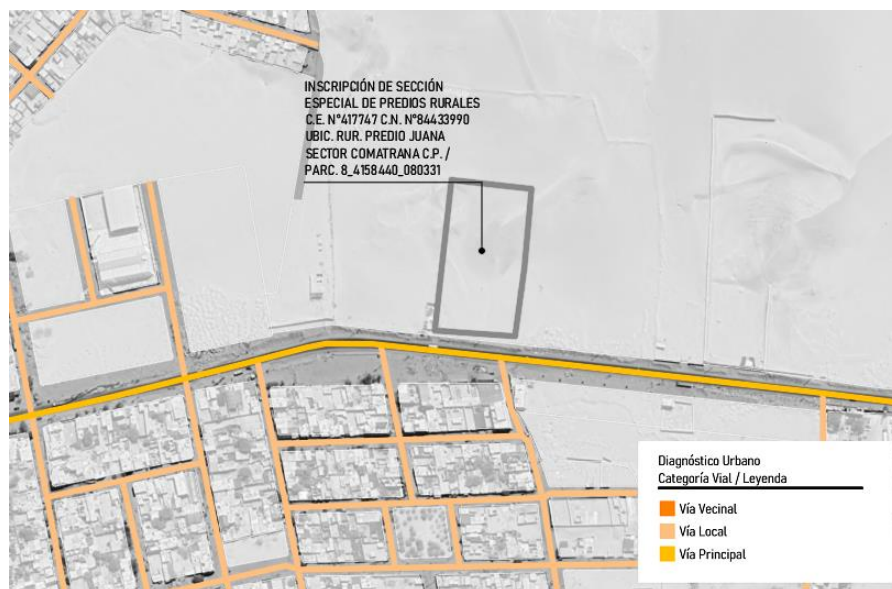


Imagen N°13: Diagnóstico Urbano / Categoría Vial

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Cobertura de Desagüe**

En cuanto a la cobertura de desagüe, se puede verificar que el entorno inmediato del presente predio cuenta no cuenta con una amplia cobertura de desagüe (como se muestra en la presente imagen) sin embargo podemos asegurarse que en el presente tramo del predio se cuenta con línea de desagüe por la Av. Camino a Carhuaz; como se puede apreciar; se verifica la existencia de cobertura de desagüe en los predios colindantes y/o cercanos a la Av. Camino a Carhuaz; de lo antes mencionado, se concluye que el presente predio no es anejo a la presente cobertura dado que el presente predio se encuentra frente a la carretera a Carhuaz; y su

factibilidad por la empresa que brinda cobertura de estos servicios no sería una acción imposible. De lo antes, se brinda el presente grafico de elaboración propia para su visualización.

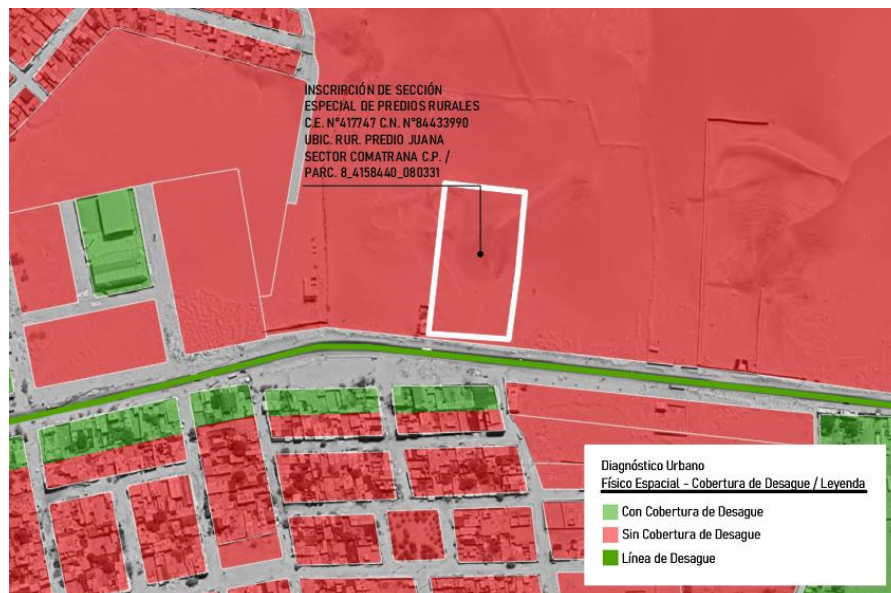


Imagen N°14: Diagnóstico Urbano / Cobertura de Desagüe

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Cobertura de Energía Eléctrica**

Podemos verificar que el entorno inmediato del presente predio cuenta con un mayor porcentaje a nivel del sector (como bien se muestra en la presente imagen adjunta a la presente); en el sector se encuentra una línea que alimenta el sector oeste de la ciudad (crecimiento de la población); de acuerdo con el diagnostico urbano físico espacial de la cobertura en cuestión es con fin de sustentar de la factibilidad de energía eléctrica en el presente predio es viable dado que se encuentra muy cercana en una línea que alimenta a los sectores de tierra prometida y urbanizaciones del sector oeste camino a Carhuaz; así mismo el presente análisis es fundamental para sustentar la viable factibilidad de la presente cobertura y sustentar la posible habilitación urbana, así mismo de la misma solicitud de edificación; se muestra la presente imagen para mayores referencias.

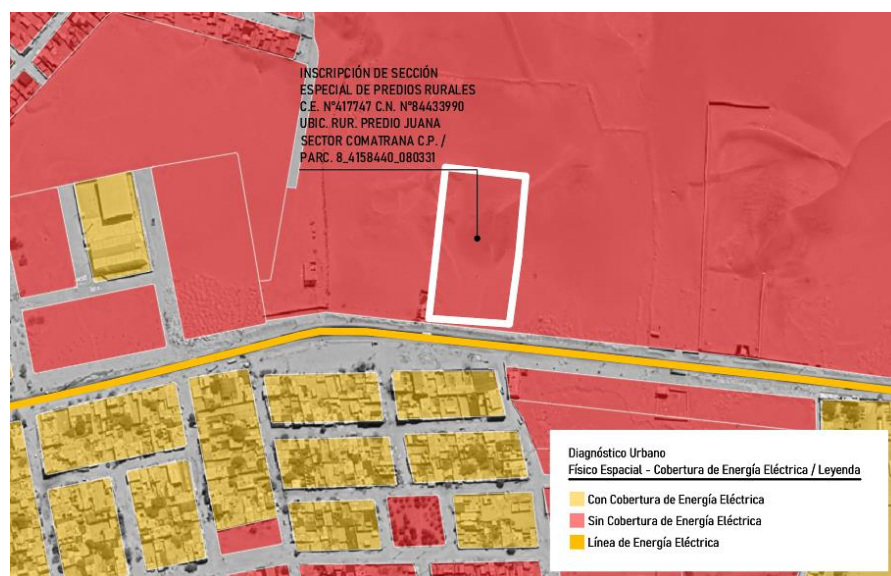


Imagen N°15: Diagnóstico Urbano / Cobertura de Energía Eléctrica

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Cobertura de Agua Potable**

De acuerdo a las coberturas expuestas, podemos indicar que existe un bajo índice de viviendas que cuentan con este recurso hídrico pero no por una falta de este recurso si por una gestión en el saneamiento físico legal de las habilitación urbana de los asentamientos humanos cercanos, en cuanto a las condiciones de factibilidad podemos indicar que la cobertura de agua potable que tiene Emapica llega a ser mayor a la ubicación del predio, el predio en cuestión estaría dentro de la cobertura de agua; siendo fundamental que el presente predio realice los tramites y el saneamiento físico legal para la obtención de este vital recurso; en tal sentido mediante el presente análisis de la cobertura de agua potable, podemos indicar que el predio en cuestión es viable a poder obtener dicha factibilidad para en cuestión de trámites municipales como la habilitación urbana y de edificación; se hace muestra la gráfica de elaboración propia, para su presente visualización.



Imagen N°16: Diagnóstico Urbano / Cobertura de Agua Potable

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

3. DIAGNOSTICO URBANO - RIESGO DE DESASTRES

- **Peligro por Flujo de Detritos**

Respecto al diagnóstico urbano de riesgo de desastres en referencia al peligro de flujo de detritos, podemos indicar lo siguiente que la zona con un mayor riesgo llega a ser las zonas que bordean los ríos, quebradas y canales, es así como las zonas con mayor peligro por el flujo de detritos vienen a ser los sectores de Acomayo, Pedreros, Socorro, C.P. La Maquina, Yaurilla, Sector de la Achirana, etc.

De lo antes mencionado podemos indicar que el predio en cuestión llega a ser un predio que cuenta con un peligro por flujo de detritos bajo, dado que la zona en donde se encuentra el predio no es una zona que este en riesgo por canales, rio, quebradas, etc. En tal sentido de acuerdo con la imagen adjunta cuenta con un color con nomenclatura de color verde.



Imagen N°17: Diagnóstico Urbano / Peligro por Flujos de Detritos

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Peligro por Sismos**

De acuerdo al análisis de peligro por Sismos, podemos indicar lo siguiente que de acuerdo a la información del Geoplan del MVCS indica que el sector donde se encuentra ubicado el predio cuenta con un peligro por sismo muy alto; debido a la capacidad portante del presente predio, no obstante esta condición del análisis obtenido no es una condicionante dado que existe forma en donde el cálculo estructural donde la ingeniería logre solucionar la capacidad portante del predio; de la misma forma será necesario como recomendación efectuar un estudio de mecánica de suelo al efectuar la licencia de edificación de la misma forma se deberá de sustentara la memoria de cálculo de la futura edificación del presente predio materia de modificación de zonificación.

Como se puede visualizar en la presente imagen de elaboración propia se indica que hay un gran porcentaje en el sector de tierra prometida y sector comatrana, misma que pasa por esa situación,

como se indico en la parte superior la solución en la presente es que se sustente de forma perfecta la condición edificativa del predio.

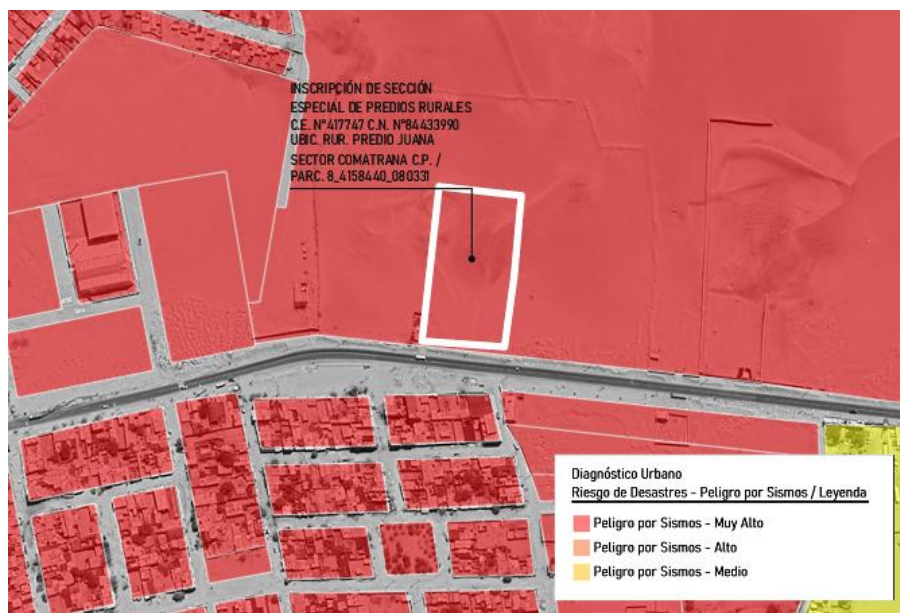


Imagen N°18: Diagnóstico Urbano / Peligro por Sismos

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

- **Riesgo por Inundación Fluvial**

Respecto al presente análisis, podemos indicar lo siguiente que el diagnostico urbano del presente predio cuenta con un Riesgo Fluvial de riesgo medio, tal y como se puede visualizar en la presente imagen de elaboración propia; las inundaciones fluviales son en realidad estacionarias y esto se produce en época de verano, dado que las intensas lluvias generarían desbordes en los ríos y canales; de acuerdo al sistema Geoplan del MVCS podemos indicar que el presente sistema indica que el sector tiene un riesgo de exposición medio; esta inundación se puede dar siempre y cuando el Gobierno Regional de Ica, no genera sistema e infraestructura de amortiguamiento, dado que el rio Ica tiene una conexión con las regiones se la serranía del país, en tal sentido es importante que los gobierno locales y regionales gestiones en mayor medida una mitigación de estos riesgos latentes.

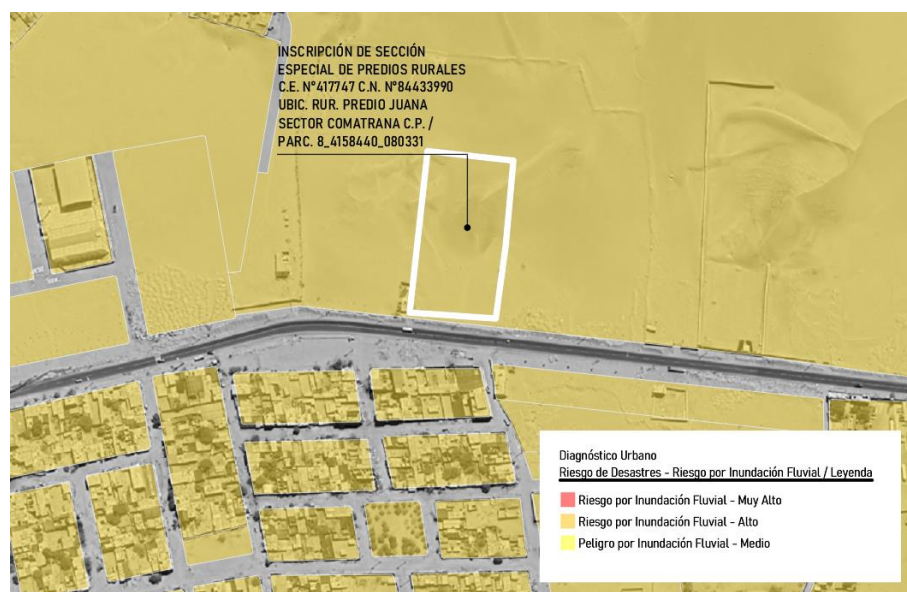


Imagen N°19: Diagnóstico Urbano / Riesgo por Inundación Fluvial

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

4. DIAGNOSTICO URBANO - SOCIAL CULTURAL

- **Zona Arqueológica**

El presente análisis, es de gran importancia dado que para que se logre realizar la modificación de zonificación, en tal sentido se buscó sobre la plataforma del Geovisor de Sitios Arqueológicos cercanos al predio en cuestión.

Tal es así que se pudo verificar que el predio se encuentra muy alejado de las zonas y/o restos arqueológicos con un distancia promedio de 2.5 km; de acuerdo a lo visualizado en la plataforma del Ministerio de Cultura podemos indicar estos sitios y/o restos se encuentran en el sector Sur, Oeste y Noreste; siendo las siguientes: Geoglifos del Cerro Lechuza, Conchal del Cerro Lechuza, Rinconada Cerrillo A, Rinconada Cerrillo B, Sitio Arqueológico de Tate, Sitio Arqueológico del Pongo, Sitio Arqueológica La Vieja - Ocucaje.

En tal sentido de lo antes mencionado se indica que la modificación de zonificación no se encuentra limitada dado que en el entorno inmediato o en el mismo predio no se cuenta con zonas y/o restos arqueológicos, no obstante, se realizara un CIRA en la etapa de la

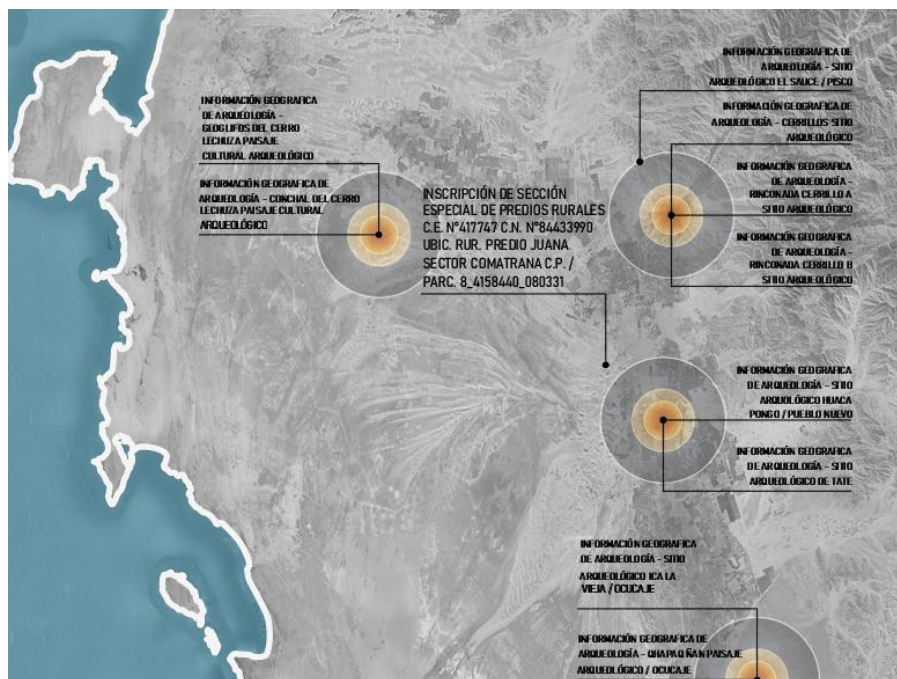


Imagen N°20: Diagnóstico Urbano / Zona Arqueologica

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

5. DIAGNOSTICO URBANO - FÍSICO AMBIENTAL

- **Área Naturales Protegidas**

El predio con ubicación registral Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. se encuentra alejado en el área de amortiguamiento de acuerdo a la R.J. N°465-2002-INRENA, de la misma forma se encuentra alejado del Área Natural Protegida del Ambiente Urbano Monumental de Huacachina D.S. N°008-2014-MINAM; con este análisis podemos indicar que el predio Juana es viable para la propuesta de zonificación del predio.

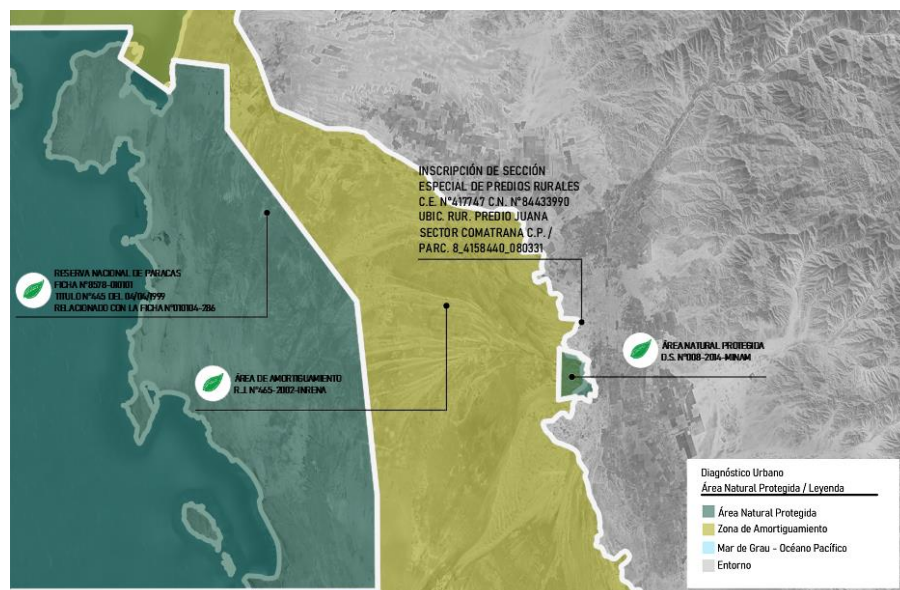


Imagen N°21: Diagnóstico Urbano / Área Natural Protegida

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda
Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

6. PROPUESTA URBANA

• Zonificación Urbana

El presente análisis se resume en el planteamiento y/o propuesta de modificación de zonificación RDM-2 (Zona Residencial de Densidad Media - Tipo 2) y CZ-1 (Comercio Zonal - Tipo 1) a CZ (Comercio Zonal), siendo una zonificación que se emplaza bien con el entorno inmediato que cuenta el predio; de acuerdo con el informe definitivo del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica indica lo siguiente de la presente zonificación planteada:

CZ (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 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.

De acuerdo con el PDU de Ica, indica los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación CZ (Comercio Zonal):

Comercio Zonal (CZ)		De acuerdo con el D.S. N° 022-2016-Vivienda y la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI; la zonificación CZ (Comercio Zonal) es compatible con las zonificaciones Residenciales de RDM (Zona Residencial de Densidad Media) y RDA (Zona Residencial de Densidad Alta):							
		Zonificación Residencial							
		Zona Residencial de Densidad Media (RDM)						Zona Residencial de Densidad Alta (RDA)	
		Usos							
		Uso Exclusivo	Uso Mixto	Unif.	Multif.				Multi f.
		Frente a Ca.	Frente a Parq. a Av.		Frente a Ca.	Frente a Parq. o Av.			
Área del Lote Mínimo Normativo Frente Mínimo de Lote Normativo	Existente	90.00 m2	120.00 m2	300.00 m2	600.00 m2		800.00 m2		
		6.00 ml	8.00 ml	10.00 ml	18.00 ml				
Retiro	Retiro frontal de 3.00 ml en la Av. Camino a Carhuas, por contar con una Clasificación de Vía Arterial; de acuerdo con el Plano del Sistema Vial Primario, para fines de ensanche y/o rediseño de vías,								

		son de obligatoria exigencia en todos los frentes de lotes ubicados en las vías del Sistema Vial Primario. En los casos de las vías locales, el retiro solo será exigible en las zonas con alta consolidación física de las edificaciones.				
Voladizos	Se autorizarán la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones : En Zonas Comerciales e Industriales, 0.80 m. a partir de 3.00 m. de altura, voladizos de mayores dimensiones exigirán el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.	Se autorizarán la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones: En Zonas Residenciales, 0.60 m. a partir de 2.50 m. de altura, voladizos de mayores dimensiones exigirán el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.				
	Coefficiente de Edificación	Según Proyecto	Libre			
Densidad Neta Máxima	---	560 Hab/Has	2100 Hab/Has	3170 Hab/Has	3000 Hab/Has	Área mínima de Dpto

Área Libre	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.					
	30%	35%	40%	30%	40%	
Máxima Altura de Edificación	6 Pisos + Azotea	3 pisos + Azotea	5 pisos + Azotea	8 pisos + azotea	---	
	1.5 (a+r) ml	---			1.5 (a+r) ml	

Estacionamiento

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 (*).	1 estacionamiento por cada 1 vivienda		
Usos	Un (1) estacionamiento por cada:		
	Cantidad	Unidad	Parámetro
Cafeterías y Comida al Paso	20	m2	Área Techada Total
Restaurantes, Peñas y Similares			
Supermercados, Hipermercados,	50		Área Construida

(*)

	Galerías Comerciales, Tiendas de Autoservicios y Similares			Total (Exceptuando o Zonas de Almacenamiento)
	Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlínicos y Similares	30	m2	Área Útil
	Hoteles de 3, 4 o 5 estrellas	30	%	Numero de dormitorios
	Instituciones públicas en genera	30	m2	Área útil
	Laboratorios clínicos y similares	40	m2	Área techada total
	Locales deportivos, coliseos (aforo	20	Espectadores	
	Locales deportivos, coliseos (aforo >2,000 espectadores)	30		
	Oficinas	40	m2	Área útil
	Salas de baile, discotecas y similares	20	m2	Área techada total
	Centros educativos (educación básica regular)	30	m2	Área techada total
Alineamiento de Fachada	Estará sujeto a la sección de vía aprobada			
Nivel de Servicio	Hasta 300,000 Hab	---		
Ochavos	Requerible solo en Lotes en Esquina - según R.N.E. (A-010, Cap.I - Art.			

13)

Los parámetros urbanísticos denotan restricciones urbanas que se realizara en la etapa de licencia de edificación, la información técnica de la presente matriz de parámetros urbanísticos fue extraída a través del informe definitivo del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible

de Ica, siendo una información que cuenta con carácter técnico y legal de acuerdo con la Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI. No obstante, se indica la Compatibilidad de Usos en cuanto a las actividades económicas y/o urbanas que tiene la zonificación propuesta:

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área Urbana Consolidada de Ica		
Actividad Económica	Comercio Zonal (CZ)	
	Nomenclatura	
Venta de vehículos automotores	✓	Compatible
Venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores	✓	Compatible
Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas	✓	Compatible
Venta al por menor de combustible para automotores	✓	Compatible
Venta al por mayor a cambio retribución o por contrata	✓	Compatible
Venta al por mayor de materia prima agropecuaria, animales vivos	✓	Compatible
Venta al por mayor alimentos bebidas y tabaco	✓	Compatible
Venta al por mayor productos textiles, prendas de vestir, calzado	✓	Compatible
Venta al por mayor de otros enseres domésticos	✓	Compatible
Vta. al por mayor combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y prod. conexos	✓	Compatible
Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos	✓	Compatible
Venta al por mayor de materiales de construcción, ferretería., font.y calefac	✓	Compatible
Venta al por mayor otros productos intermedios, desperdicios y desechos	✓	Compatible
Venta al por mayor de maquin., equipo y mater.	✓	Compatible
Venta al por mayor de otros productos	✓	Compatible
Venta al por menor en almacenes no especializados	✓	Compatible

Venta al por menor de otros productos en almacenes no especializados	✓	Compatible
Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes no especializado	✓	Compatible
Venta por menor de produc. farmacéuticos y medicinales, cosméticos y art.tocador	✓	Compatible
Venta al por menor de productos textiles prendas de vestir calzado, art. cuero	✓	Compatible
Venta al por menor aparatos, artículos y equipo de uso domestico	✓	Compatible
Venta al por menor de artículos de ferreteria. pintura y vidrio	✓	Compatible
Venta al por menor de otros productos en almacenes especializados	✓	Compatible
Venta por menor en almacenes de artículos usados	✓	Compatible
Venta por menor de productos en puesto de mercado	!	Compatible con Restricciones
Otros tipos de venta por menor no realizado en almacenes	✓	Compatible
Reparación de efectos personales y enseres domésticos	✓	Compatible
Hoteles, campamentos y otros tipos hosped.temporal	✓	Compatible
Restaurantes, bares y cantinas	✓	Compatible
Manipulación de la carga	✓	Compatible
Almacenamiento y deposito	✓	Compatible
Actividades de agencias de viajes y organización de excursiones	✓	Compatible
Actividades de otras agencias de transporte	!	Compatible con Restricciones
Banca central	✓	Compatible
Otros tipos de intermediación monetaria	✓	Compatible
Arrendamiento financiero	✓	Compatible
Otros tipos de crédito	✓	Compatible
Otros tipos de intermediación financiera n.c.p	✓	Compatible
Planes de seguros de vida	✓	Compatible
Planes de pensiones	✓	Compatible
Administradoras de fondos de pensiones	✓	Compatible

Planes de seguros generales	✓	Compatible
Administración de mercados financieros	✓	Compatible
Actividades bursátiles	✓	Compatible
Actividades auxiliares de la intermediación financiera n.c.p.	✓	Compatible
Actividades auxiliares financiación de planes seguros y pensiones	✓	Compatible
Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados	✓	Compatible
Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por vía acuática	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por vía aérea	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y equipo de construcción	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y eq. de oficina (incluso computadoras)	✓	Compatible
Alq.de otros tipos de maquinaria	✓	Compatible
Enseñanza primaria	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza secundaria de formación general	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza secundaria de formación técnica y profesional	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza superior	!	Compatible con Restricciones
Educación de adultos y otros tipos de enseñanza	!	Compatible con Restricciones
Actividades de hospitales	!	Compatible con Restricciones
Actividades de médicos y odontólogos	✓	Compatible
Otras activ.relacionadas con la salud humana	!	Compatible con Restricciones
Actividades veterinarias	✓	Compatible
Servicios sociales con alojamiento	✓	Compatible

Servicios sociales sin alojamiento	✓	Compatible
Producción y distrib. de filmes y videocintas	✓	Compatible
Exhibición de filmes y videocintas	✓	Compatible
Actividades de radio y televisión	✓	Compatible
Actividades teatrales y musicales	✓	Compatible
Otras actividades de entretenimiento	✓	Compatible
Actividades de agencias de noticias	!	Compatible con Restricciones
Actividades deportivas	!	Compatible con Restricciones
Otras actividades de esparcimiento	!	Compatible con Restricciones
Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel	✓	Compatible
Peluquería y otros tratamientos de belleza	✓	Compatible
Otras actividades de tipo servicio n.c.p	✓	Compatible

Como bien se puede verificar se especifica las actividades urbanas compatibles con la zonificación CZ (Comercio Zonal) modificación de zonificación propuesta; se presenta la gráfica de elaboración propia para una mayor visualización y verificación de la propuesta como emplazamiento territorial y urbano del predio.

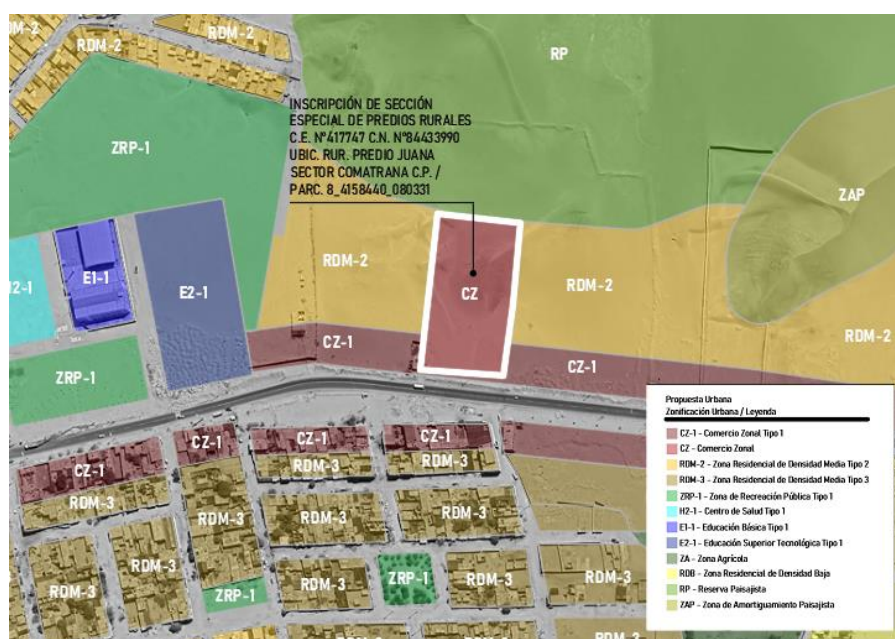


Imagen N°20: Propuesta Urbana / Zonificación Urbana

Fuente: Plataforma Virtual - Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento / Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI

III. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN

- **Marco Legal**

A continuación, se describe el marco legal aplicable para el presente caso:

Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, Título II, Capítulo I, Subcapítulo I Artículo 9º, Inciso 4 y 5

"4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.

5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial."

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. 022 – 2016 – VIVIENDA, Título IV, Capítulo II, Subcapítulo I

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.

4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.

5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

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

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

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

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

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

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

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

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

- **Objetivos, Estrategias y Necesidades en el Marco del PDU**

- **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:

Componentes Específicos	Objetivos Estratégicos	Objetivos Estratégicos Específicos
Uso del Suelo / Gestión de Riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgo y un manejo sostenible de los RRNN	Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto
		Promover condición de habitabilidad adecuada 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 de	Fortalecer las relaciones productivas
		Promover la investigación y la gestión del conocimiento

	territorio promoción a la innovación	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

▪ **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”

▪ **Objetivo Estratégicos y Específico**

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 Especifico 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 existentes

Objetivo Estratégico Especifico 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 comercial permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos residenciales que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

o 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 distrito de Ica, con frente a la carretera Camino a Carhuaz, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano, y donde se ha dotado a dicho sector de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo comercial y en todo el eje de la carretera camino a Carhuaz, donde se han desarrollado actividades de tipo comercial y productivo.

- **Conectividad**

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

- **Exposición y Mitigación del Riesgo de Desastres**

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en que bajo el análisis general de la propuesta se plantea un área con zonificación afín de recuperación para el

mejoramiento y recuperación de una zona de reserva paisajista (RP), 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, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son homogéneos en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

○ **Necesidades**

La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de acceso a suelo apto para desarrollos de actividades productivas y comerciales en el marco de la legalidad, con el respectivo acceso a los servicios básicos y mejoras viales, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090. La necesidad de espacios formales para el desarrollo de actividades productivas se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe la importante participación en la estructura del PBI que representan las actividades de manufactura y otros servicios que representan 19.5 % y 13.1% de la estructura del PBI de la región de Ica. Tal como se puede ver en el siguiente gráfico:

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	2725132	14	5
Pesa y Acuicultura	140933	0.7	-9

Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3596629	18.5	8.2
Manufactura	3790464	19.5	1.5
Electricidad, Gas y Agua	314863	1.6	10.2
Construcción	2255676	11.6	5.8
Comercio	1648655	8.5	3.8
Transporte, Almacén, Correo y Mensajería	991763	5.1	2.2
Alojamiento y Restaurantes	180601	0.9	-0.1
Telecomunicaciones y Otros Serv. De Información	649284	3.3	10.2
Administración Pública y Defensa	597019	3.1	4.2
Otros Servicios	2543816	13.1	3.6
VALOR AGREGADO BRUTO	19434835	100	4.2

FUENTE: INEI

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 suelo productivo, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita en los sectores aledaños y la generación de empleos formal.

IV. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y MISIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

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. Siendo los servicios comerciales zonales, vecinales y locales prescindibles para el desarrollo económico y para los niveles de empleo en la ciudad.

V. CONCLUSIONES

La modificación de zonificación de Comercio Zonal - Tipo 1 (CZ-1) y RDM-2 (Zona Residencial de Densidad Media - Tipo 2) a Comercio Zonal (CZ) en el predio responde a cubrir la demanda de servicios, productos y otras actividades productivas aprovechando las potencialidades del terreno y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenada del sector. El presente planteamiento responde a la necesidad de actividades comerciales complementarios a las necesidades y requerimientos del entorno circundante, debido al crecimiento acelerado del comercio lineal y como respuesta a las demandas comerciales, la presente propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias de crecimiento y potencialidades de los suelos, tomando en cuenta su conectividad, equipamientos, dotación de servicios básicos y otras variables tal cual se expone en la presente memoria descriptiva. La presente propuesta propiciará un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente dotando de los servicios

básicos al predio, la infraestructura vial correspondiente, siendo una importante opción para la oferta de predios formales para las actividades comerciales a desarrollar.

VI. LISTA DE PLANOS

1. Diagnostico Urbano

- Ubicación y Localización del Predio
- Predio Perimétrico
- Zonificación Primigenia
- Zonificación Urbana
- Uso Actual de Suelo
- Densidad Urbana
- Altura de Edificación
- Ámbito Rural y Urbano
- Equipamiento Existente de Salud
- Equipamiento Existente de Educación
- Equipamiento Existente Otros Usos
- Equipamiento Existente Parques

2. Diagnostico Urbano - Físico Espacial

- Sistema Vial Actual
- Categoría Vial
- Sistema Vial Primario (Macro)
- Sistema Vial Primario (Micro)
- Cobertura de Desagüe
- Cobertura de Energía Eléctrica
- Cobertura de Agua Potable

3. Diagnostico Urbano - Riesgo de Desastres

- Peligro por Flujo de Detritos
- Peligro por Sismos
- Riesgo de Detritos
- Riesgo por Sismos
- Riesgo por Inundación Fluvial
- Síntesis de Peligros Naturales
- Peligro Natural por Inundaciones
- Peligro Natural por Sismos

4. Diagnostico Urbano - Social Cultural

- Zona Arqueológica

5. Diagnostico Urbano - Físico Ambiental

- Área Naturales Protegidas

6. Propuesta Urbana

- Zonificación Urbana



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



P3

66.86

P4

66.08

P5

56.96

P2

66.78

P1

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

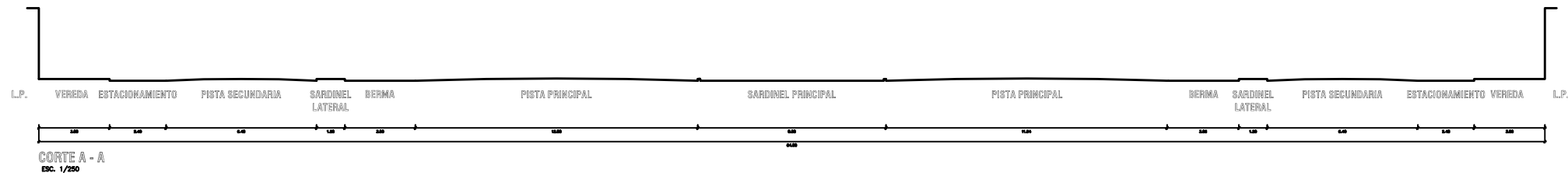
125.74

PLANO DE UBICACIÓN

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	66.78	93°48'7"	417820.82	8443927.10
P2	P2 - P3	125.74	87°40'53"	417754.04	8443926.75
P3	P3 - P4	66.86	89°58'28"	417758.48	8444052.42
P4	P4 - P5	66.08	91°11'31"	417825.29	8444050.03
P5	P5 - P1	56.96	177°21'2"	417824.31	8443983.95

Area: 8394.31 m²
Area: 0.83943 ha
Perimetro: 382.43 ml



PLANO DE LOCALIZACIÓN

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)

Zonificación : CZ-1 (Comercio Zonal - Tipo 1)
RDM-1 (Z. Residencial de Densidad Media)

Á. de Estruct. Urb. : RURAL

Departamento : Ica
Provincia : Ica
Distrito : Ica
Sector : Inscripción de Sección Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 U.
Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P.
Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.
N°080331

Nombre de la vía : Vía a Carhuaz
N° del inmueble : S/N
Manzana : ---
Lote : ---
Sub Lote : ---

Propietario : Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera

Sello y firma del profesional responsable:

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE
ZONIFICACIÓN

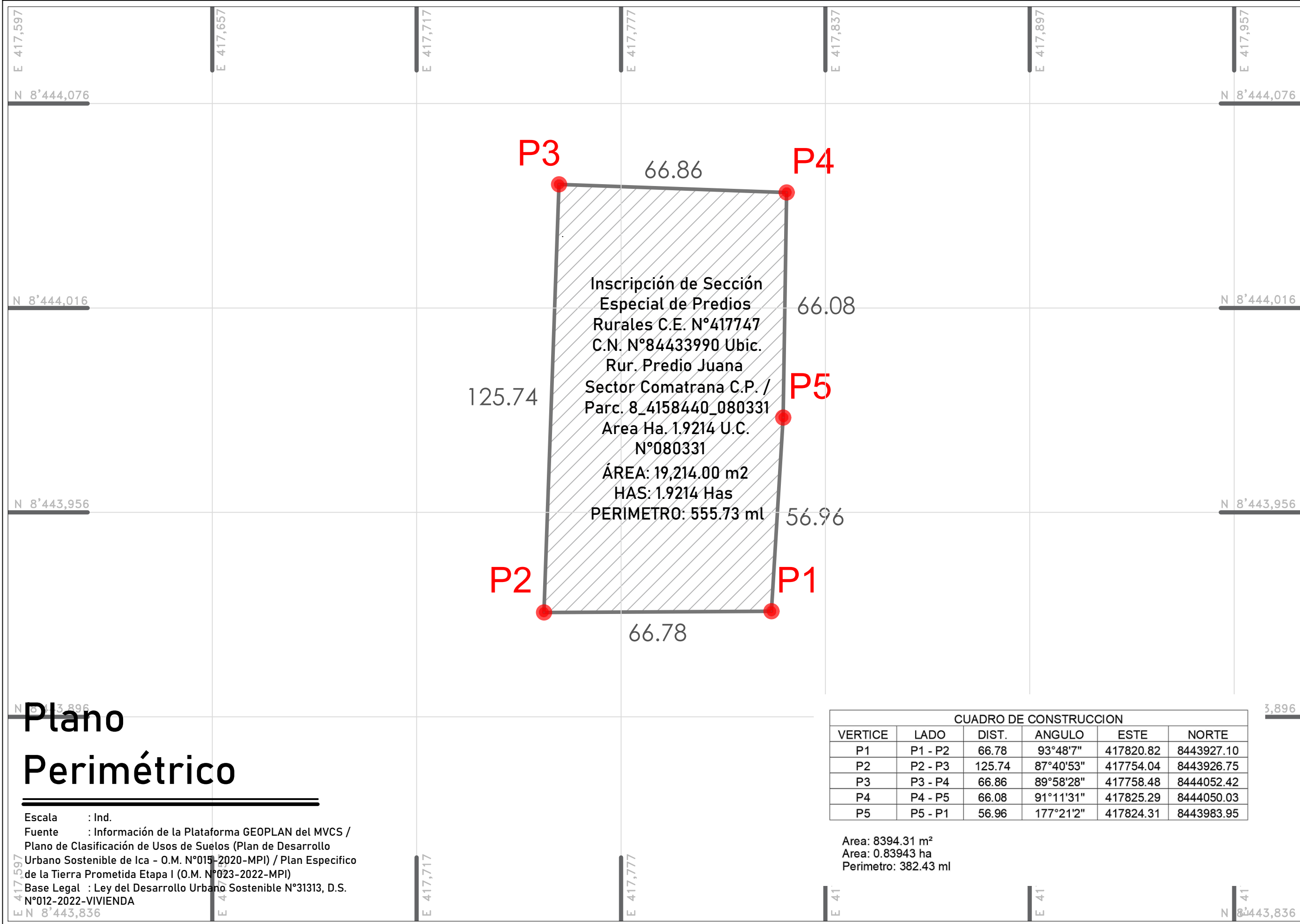
Fecha:
Enero del 2024

Desarrollador:



Código: Plancha:

UBC 01
01 01



Desarrollador:



CVII
ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:

PP 01
01

Plancha:

01



Diagnóstico Urbano Zonificación Primigenia

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano

Zonificación - Primigenia / Leyenda

ZRE-FR - Zona de Reglamentación Especial - Fines Residenciales

RVS - Zona Residencial Vulnerable a Sismos

RDB - Zona Residencial de Densidad Baja

E-1 - Educación Básica

RP - Reserva Paisajista

ZA - Zona Agrícola

Desarrollador:

Cvii

ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. Rur.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

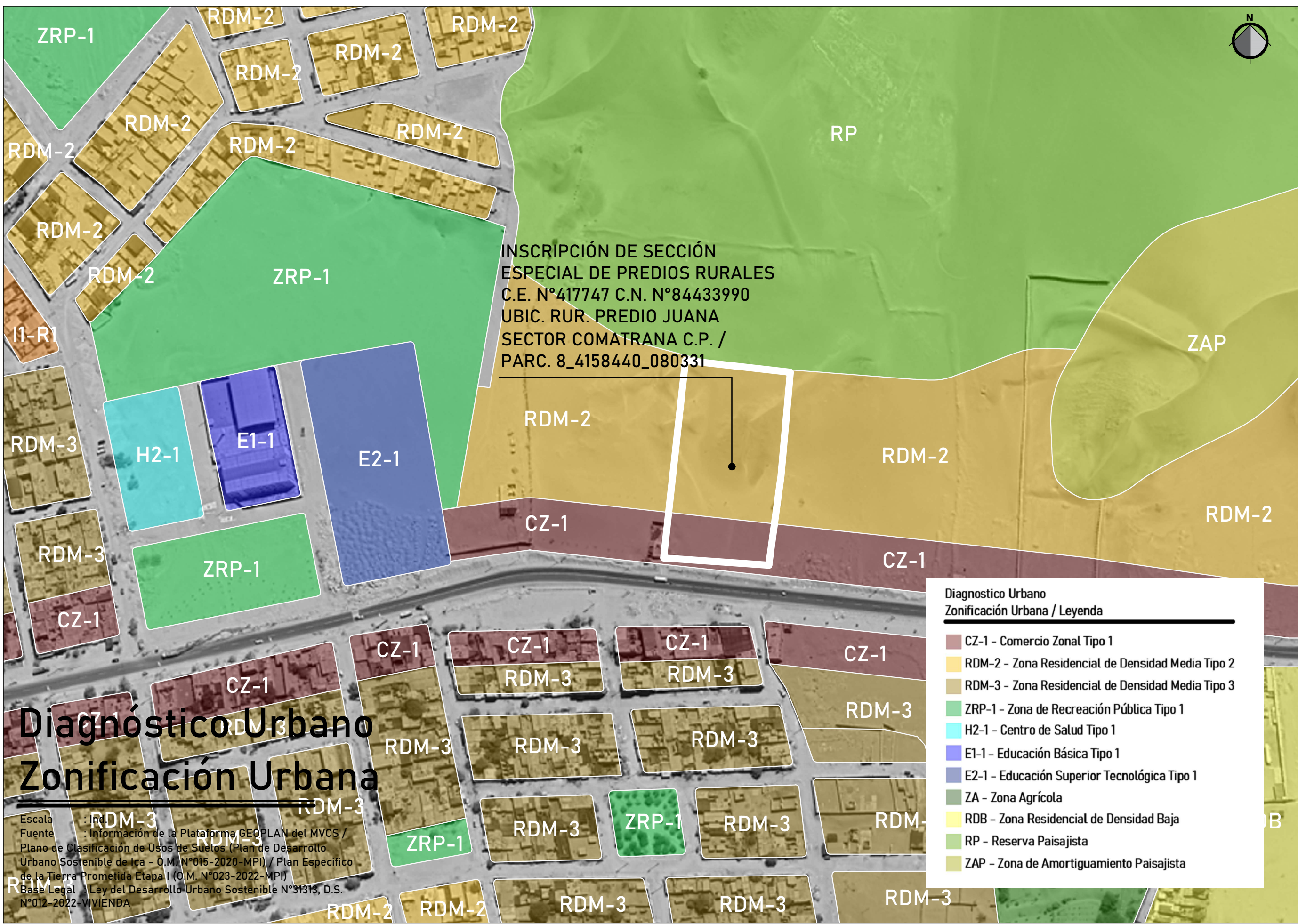
Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 01
01

01
10



Diagnóstico Urbano Zonificación Urbana

Escala : No aplica
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS / Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Específico de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315, D.S. N°012-2022-VIVIENDA

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. / PARC. 8_4158440_080331

- Diagnostico Urbano
Zonificación Urbana / Leyenda
- CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1
 - RDM-2 - Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2
 - RDM-3 - Zona Residencial de Densidad Media Tipo 3
 - ZRP-1 - Zona de Recreación Pública Tipo 1
 - H2-1 - Centro de Salud Tipo 1
 - E1-1 - Educación Básica Tipo 1
 - E2-1 - Educación Superior Tecnológica Tipo 1
 - ZA - Zona Agrícola
 - RDB - Zona Residencial de Densidad Baja
 - RP - Reserva Paisajista
 - ZAP - Zona de Amortiguamiento Paisajista



ARQUITECTURA

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

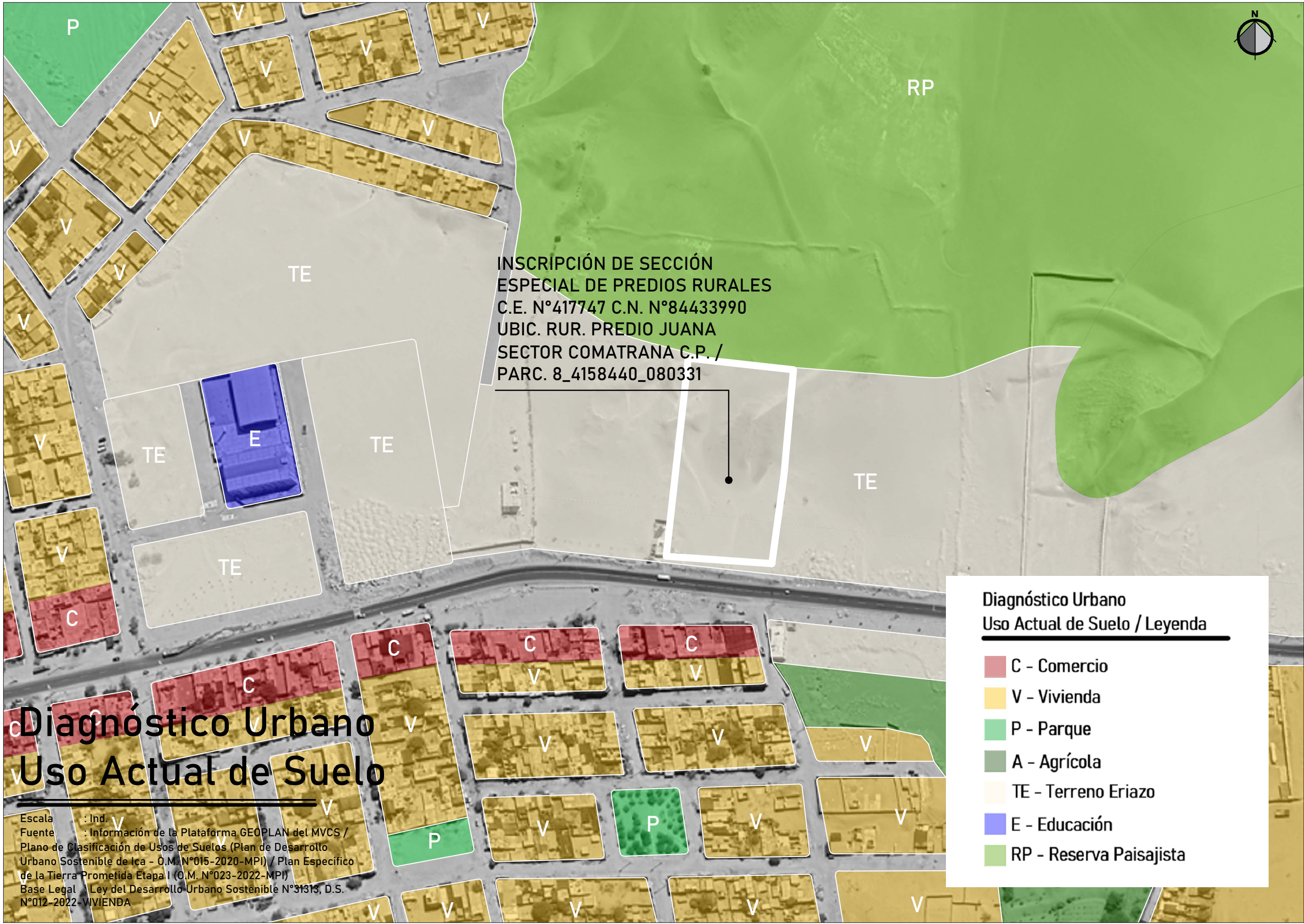
Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficados como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 02
01 10



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano
Uso Actual de Suelo / Leyenda

- C - Comercio
- V - Vivienda
- P - Parque
- A - Agrícola
- TE - Terreno Eriazo
- E - Educación
- RP - Reserva Paisajista

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Desarrollador:



Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. Rur.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 03
01 10



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Densidad Urbana

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano Densidad Urbana / Leyenda

- Zona con mayor concentración urbana
- Zona con menor concentración urbana



ARQUITECTURA

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. Rur.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

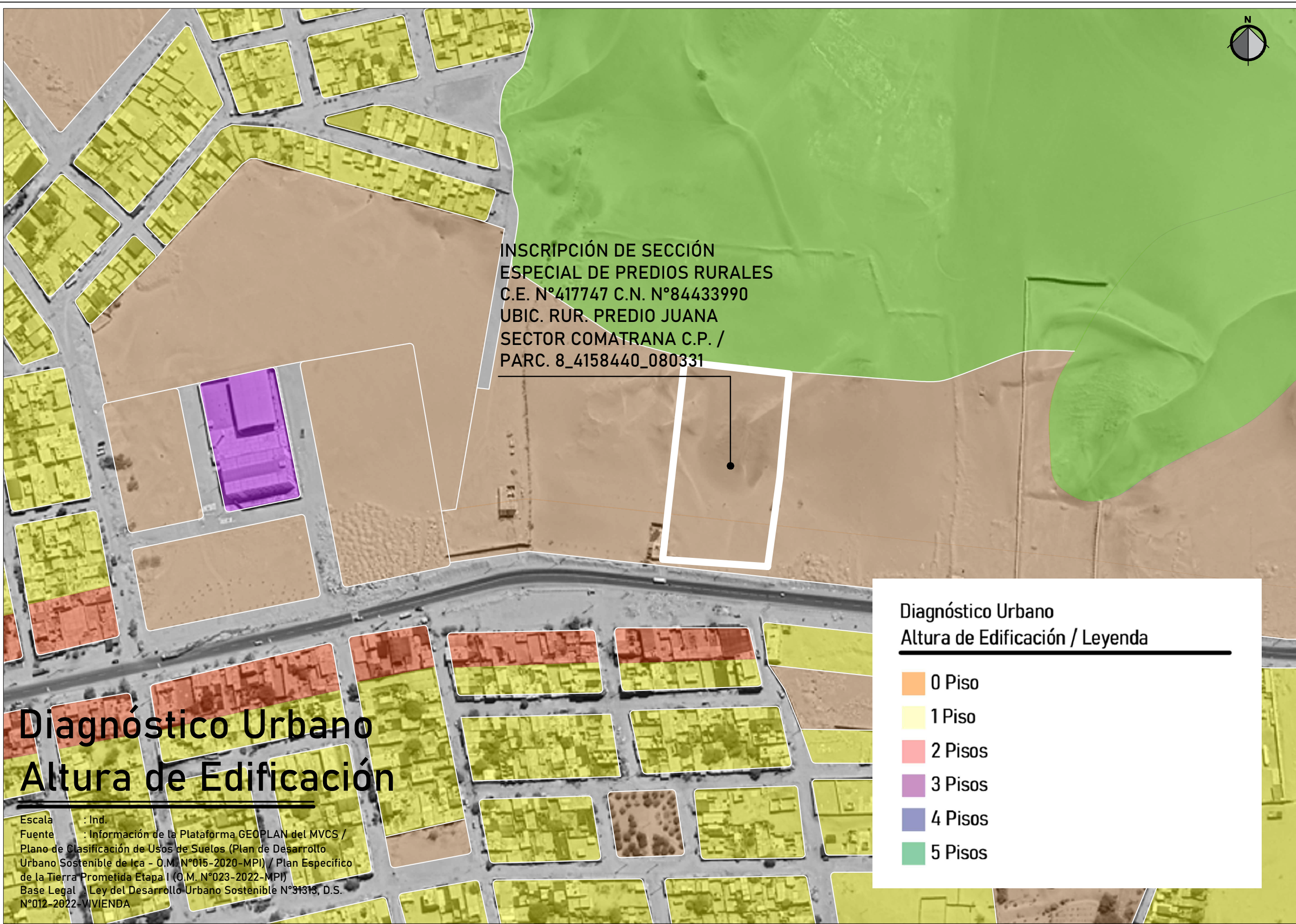
Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 04
01 10



Diagnóstico Urbano

Altura de Edificación / Leyenda

- 0 Piso
- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 Pisos

Desarrollador:



ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

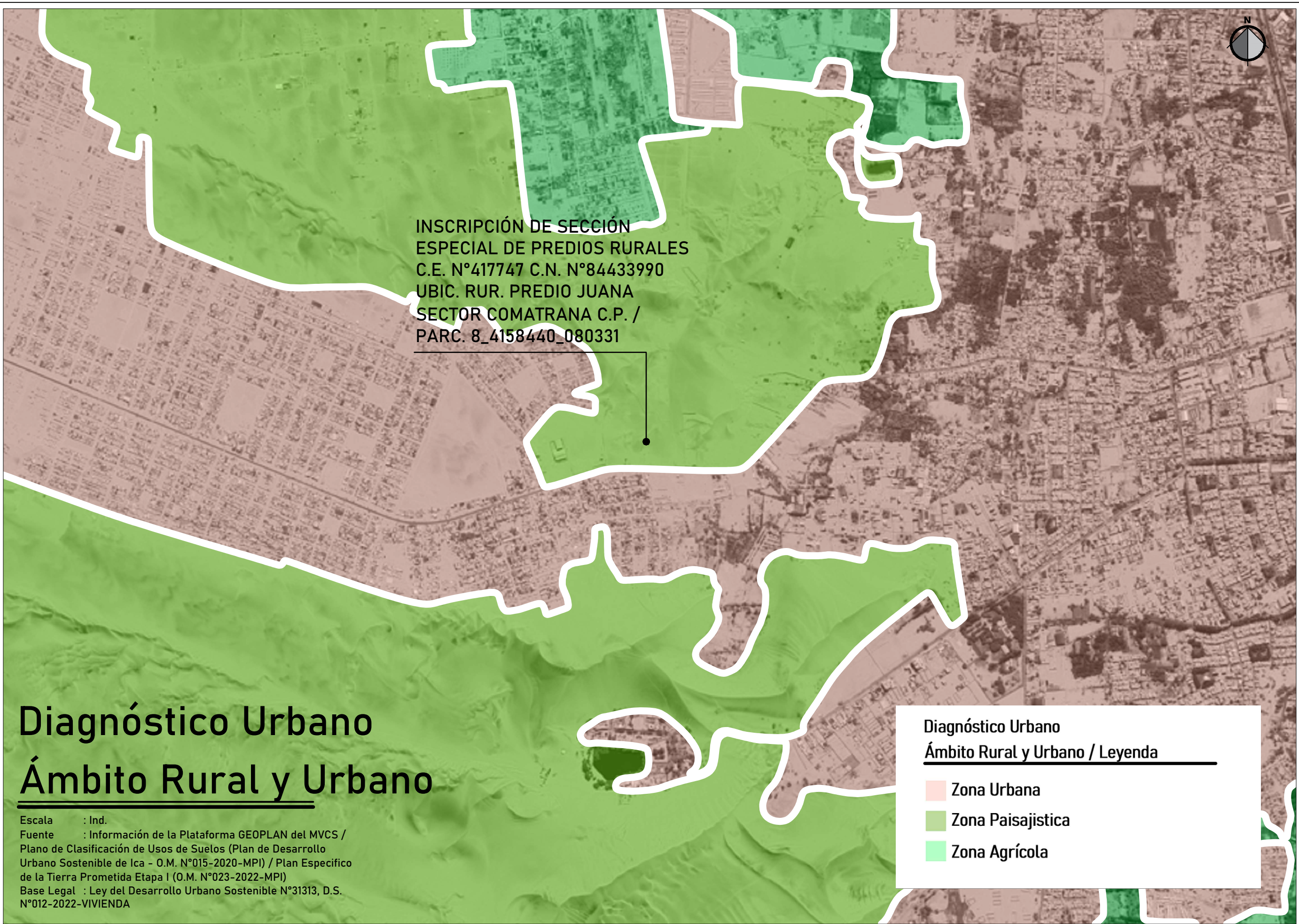
Los planos urbanos y
territoriales graficados como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá ser notificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

DU
01

Plancha:

05
10



Diagnóstico Urbano

Ámbito Rural y Urbano

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS / Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S. N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano

Ámbito Rural y Urbano / Leyenda

Zona Urbana

Zona Paisajística

Zona Agrícola

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubi. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruc. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:

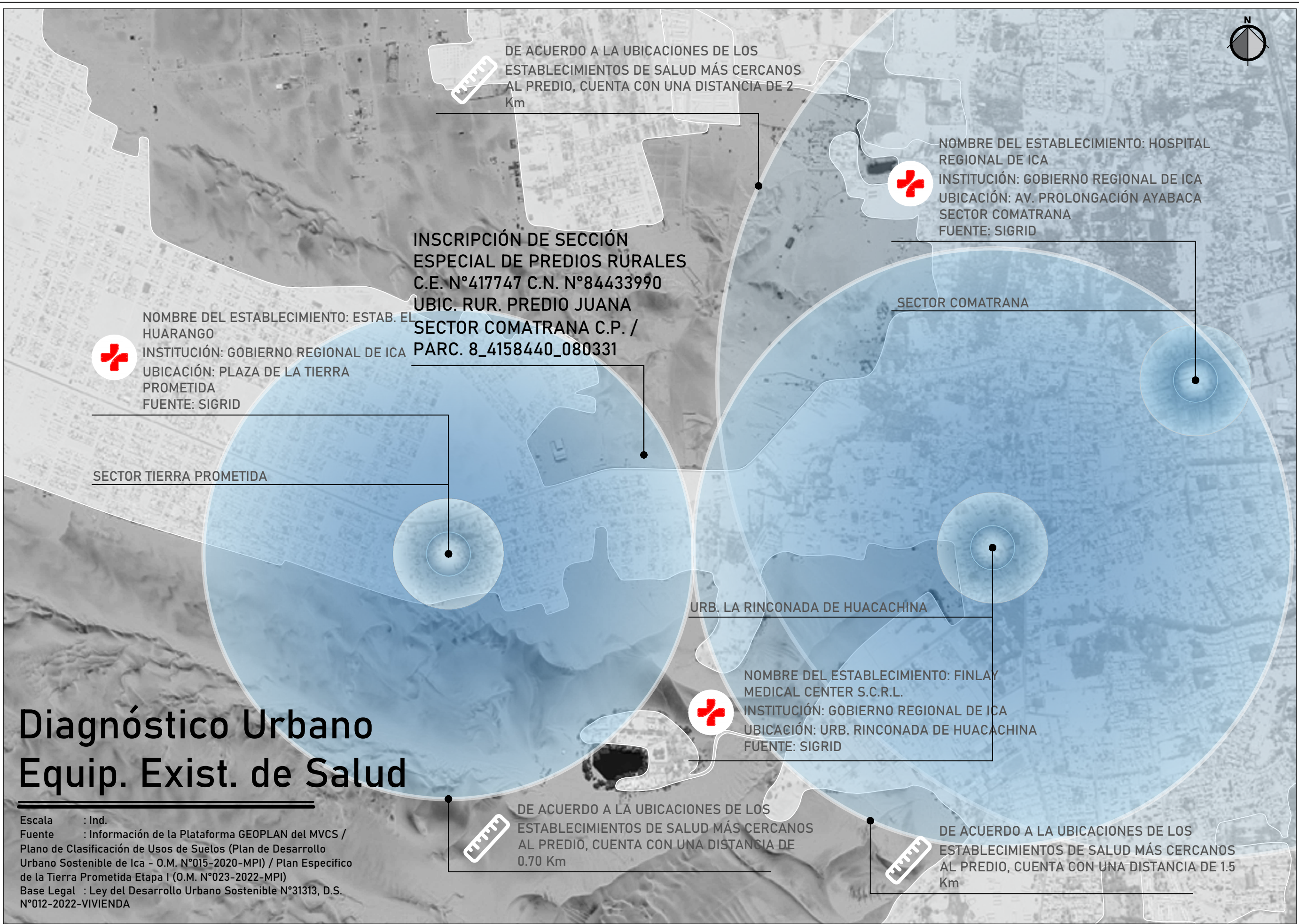
Plancha:

DU 01

06 10

Diagnóstico Urbano Equip. Exist. de Salud

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA



Desarrollador:

ARQUITECTURA

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):
GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

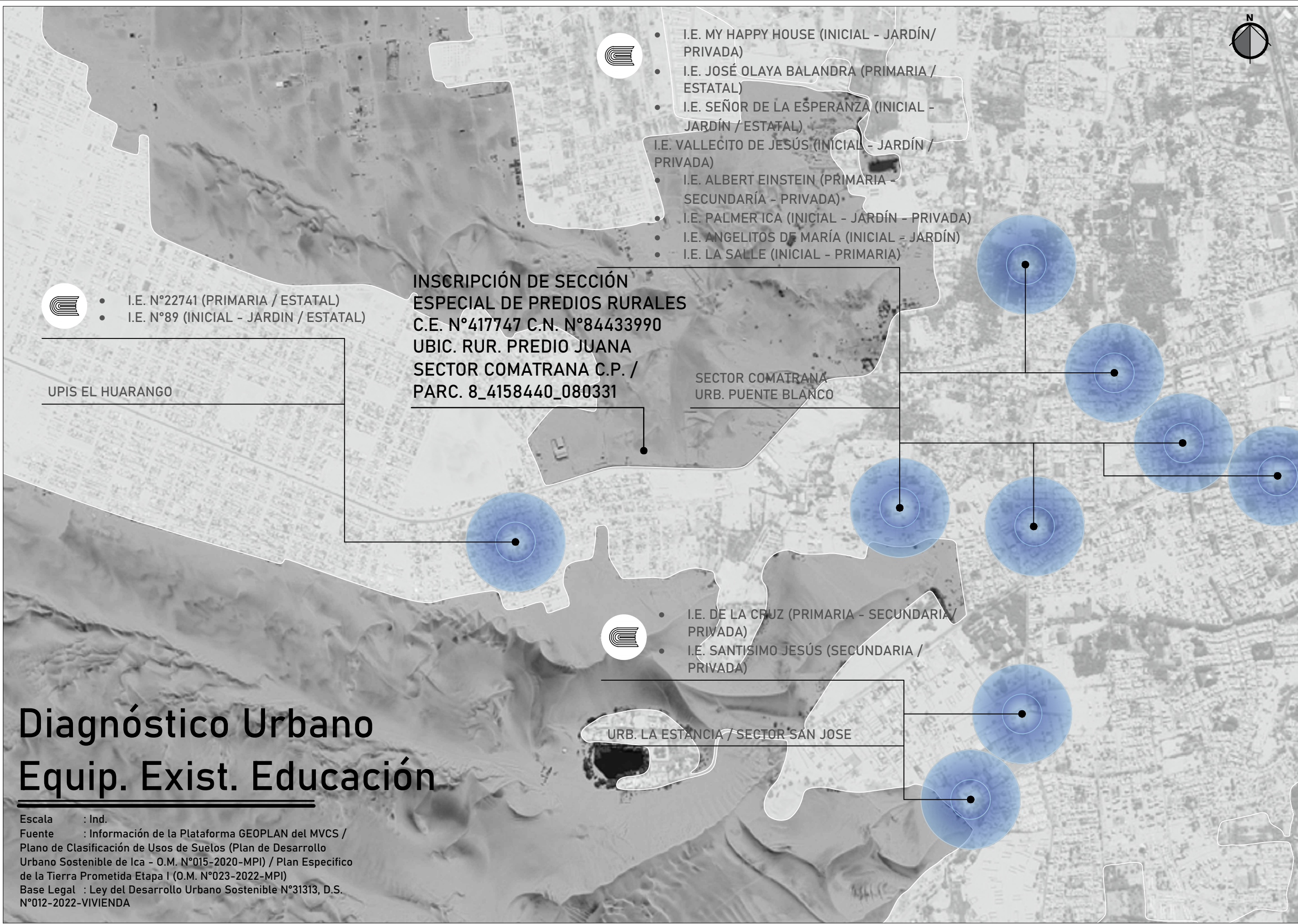
Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU 01	07 / 10



Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubi. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

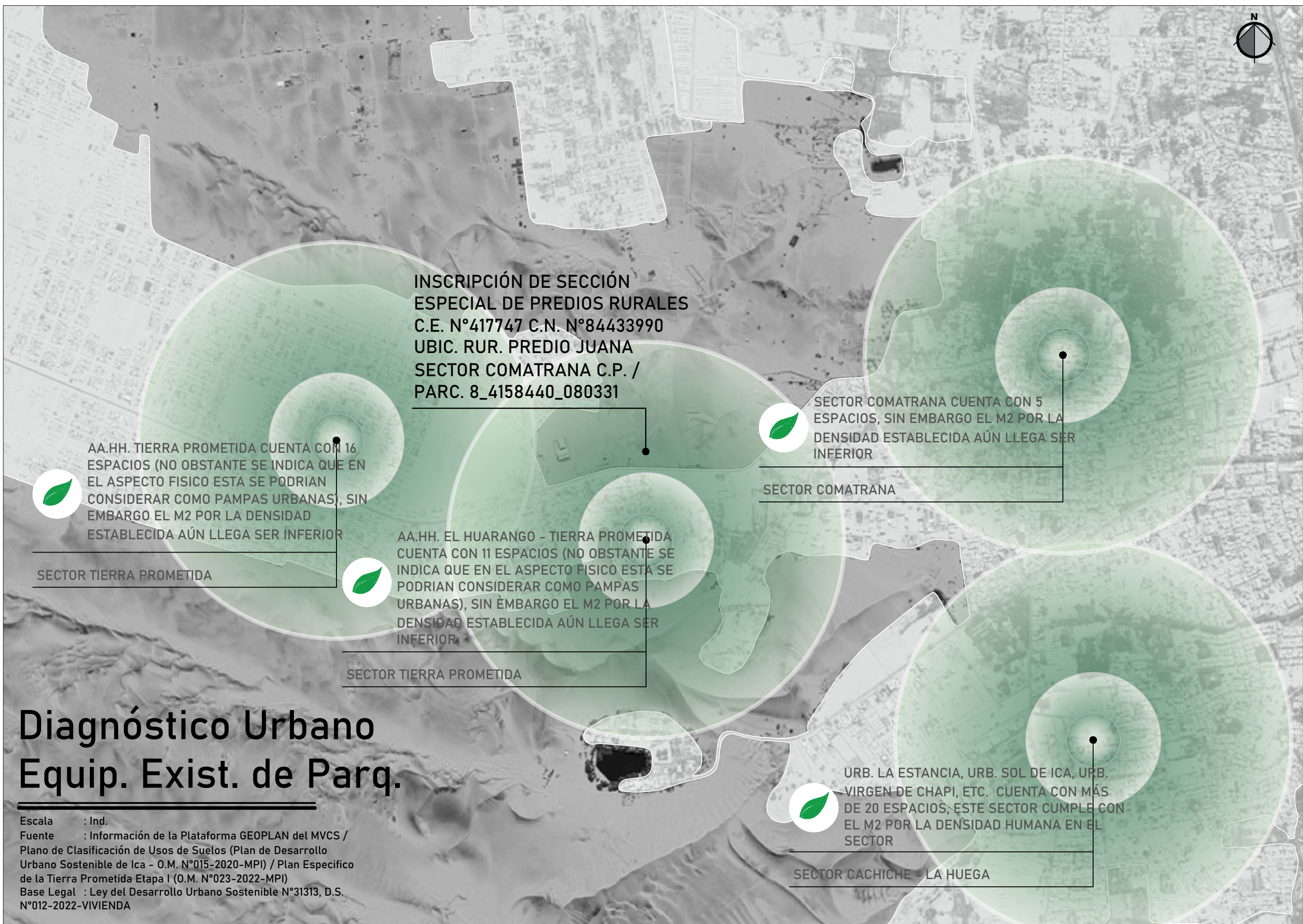
Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU 01	08 10



Diagnóstico Urbano Equip. Exist. de Parq.

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS / Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S. N°012-2022-VIVIENDA

Desarrollador:

ARQUITECTURA

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):
GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubi. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruc. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU 01	10 / 10



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Físico Espacial Sistema Vial Actual

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano Físico Espacial - Sistema Vial / Leyenda

-  Sistema Vial
-  Entorno

Desarrollador:



ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

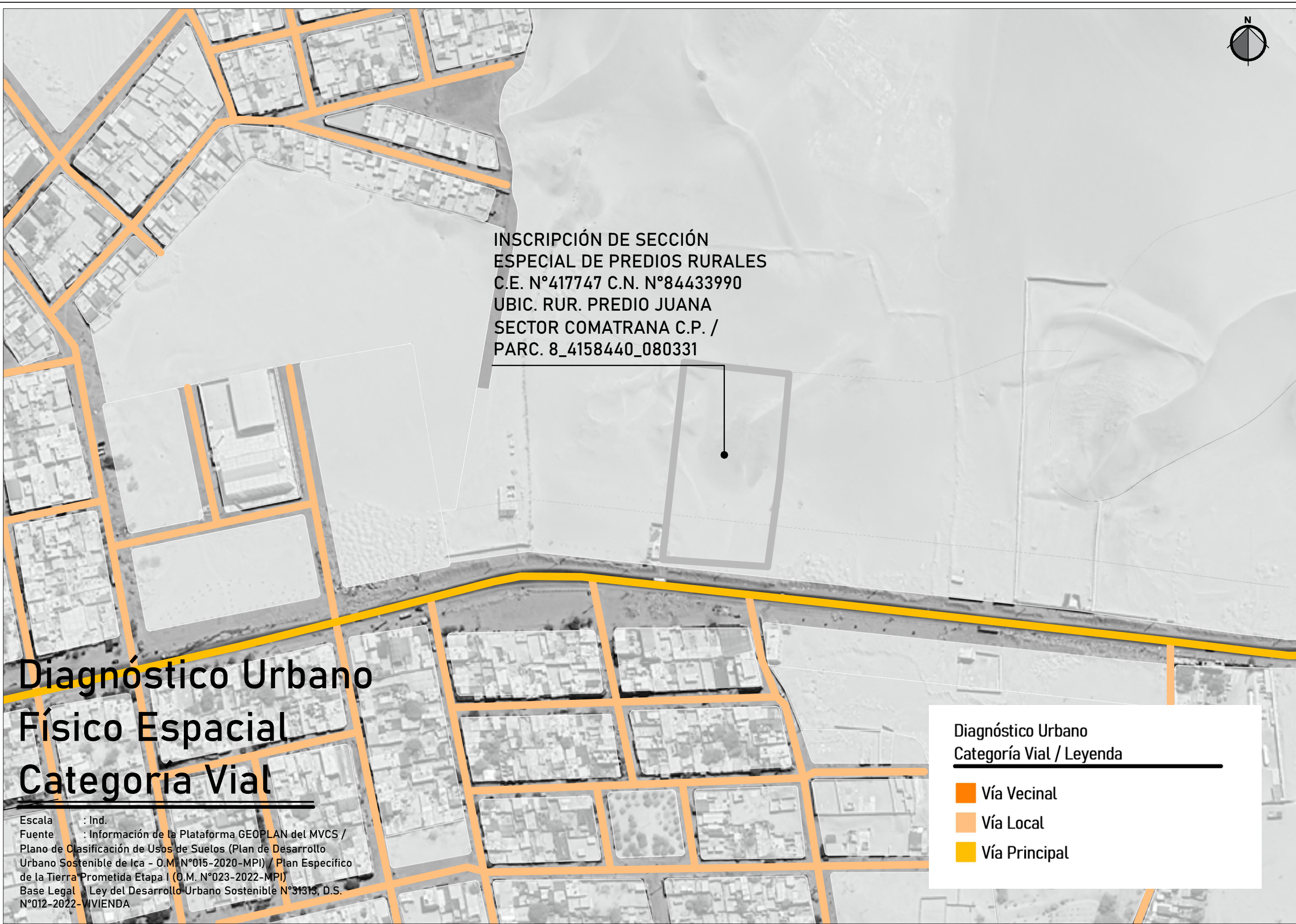
Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficados como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá ser notificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU 02	01 07



Desarrollador:



ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

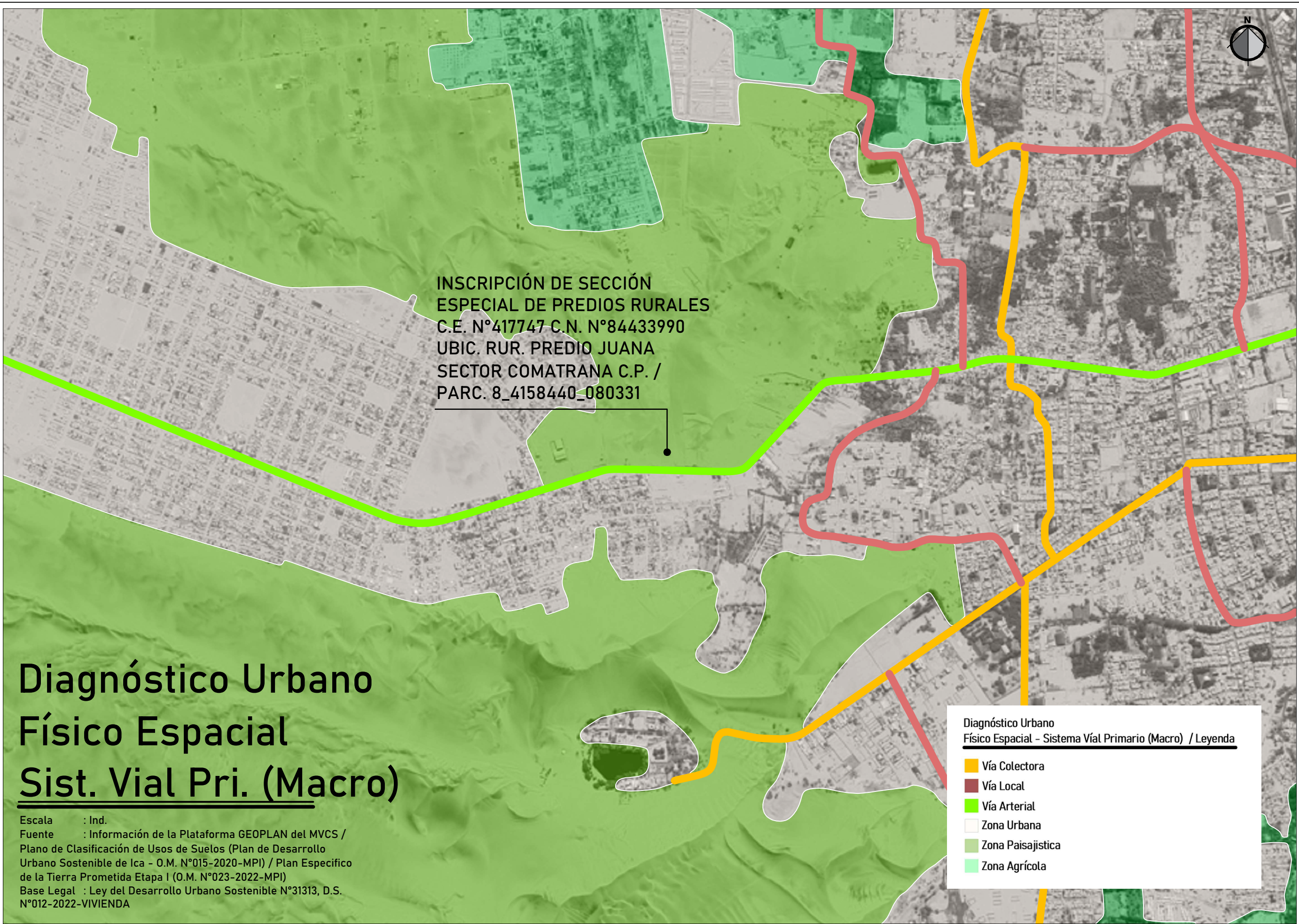
Los planos urbanos y
territoriales graficados como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá ser notificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

DU 02
02

Plancha:

02
07



Diagnóstico Urbano Físico Espacial Sist. Vial Pri. (Macro)

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano
Físico Espacial - Sistema Vial Primario (Macro) / Leyenda

Vía Colectora

Vía Local

Vía Arterial

Zona Urbana

Zona Paisajística

Zona Agrícola

Desarrollador:

Cvii
ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubi. Rur.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficados como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá ser notificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

DU
02

Plancha:

03
09



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Riesgo de Desastres P. por Flujo de Detritos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315 / D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano

Riesgo de Detritos - Peligro por Flujo de Detritos / Leyenda

Peligro por flujo de detritos - Muy Alto

Peligro por flujo de detritos - Alto

Peligro por flujo de detritos - Medio

Peligro por flujo de detritos - Bajo

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubi. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1 RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 01 / 03 08



Diagnóstico Urbano Riesgo de Desastres P. por Sismos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313 / D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano

Riesgo de Desastres - Peligro por Sismos / Leyenda

Peligro por Sismos - Muy Alto

Peligro por Sismos - Alto

Peligro por Sismos - Medio

Desarrollador:

Cvii

ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 02
03 08



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano

Riesgo de Desastres

Riesgo de Detritos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315 / D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano

Riesgo de Desastres - Riesgo de Detritos / Leyenda

- Riesgo de Detritos - Muy Alto
- Riesgo de Detritos - Alto
- Peligro de Detritos - Medio
- Peligro de Detritos - Bajo



ARQUITECTURA

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubi. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 03
03 08



Diagnóstico Urbano Riesgo de Desastres Riesgo por Sismos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31315 / D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano

Riesgo de Desastres - Riesgo por Sismos / Leyenda

Riesgo por Sismos - Muy Alto

Riesgo de Detritos - Alto

Peligro por Sismos - Medio

Peligro de Detritos - Bajo

Desarrollador:

Cvii

ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

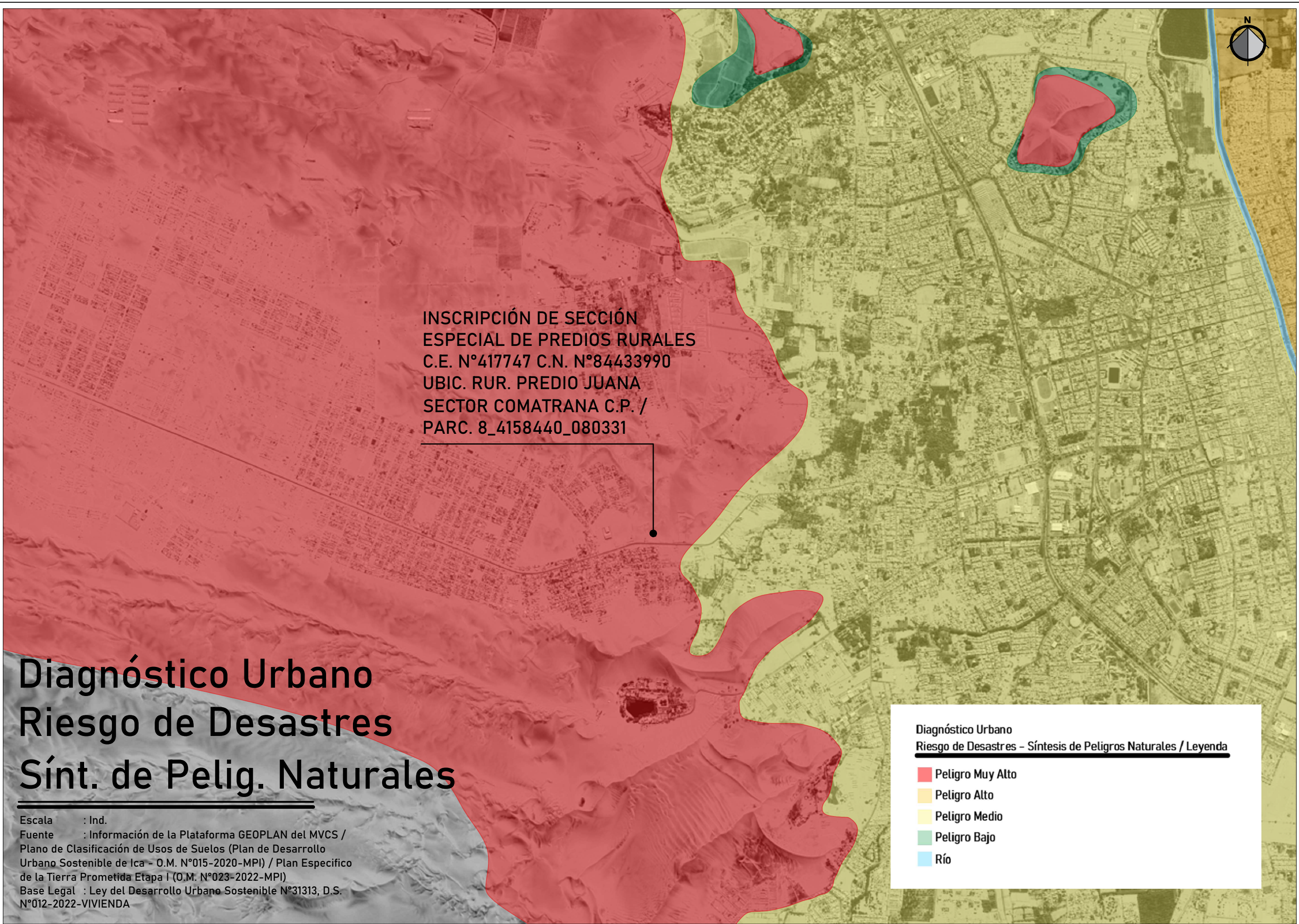
Recomendación:

Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU 04
03 08



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Riesgo de Desastres Sínt. de Pelig. Naturales

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano
Riesgo de Desastres – Síntesis de Peligros Naturales / Leyenda

Peligro Muy Alto

Peligro Alto

Peligro Medio

Peligro Bajo

Río

Desarrollador:

Cvii

ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

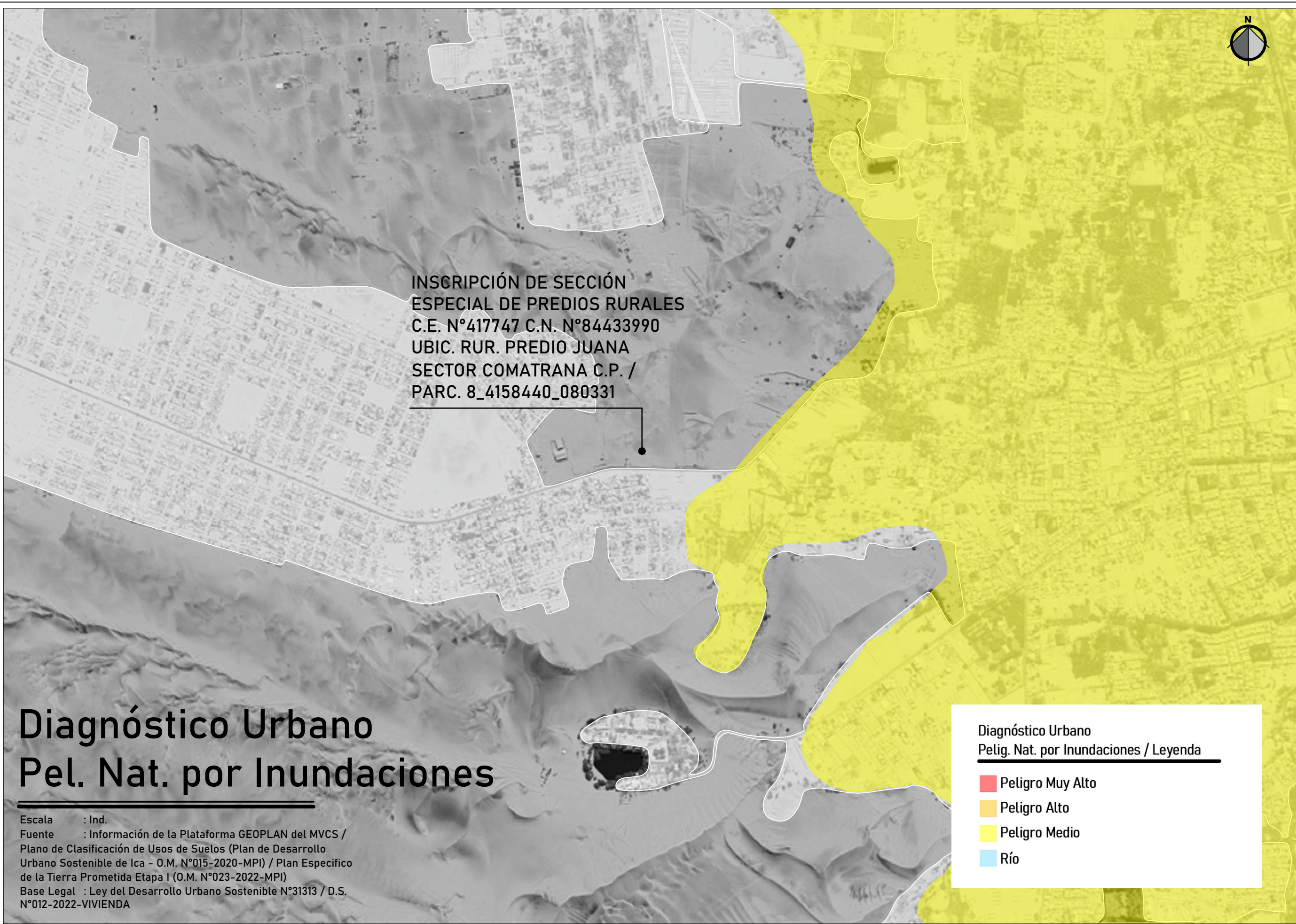
Los planos urbanos y
territoriales graficados como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá ser notificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

Plancha:

DU
03

06
08



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Pel. Nat. por Inundaciones

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313 / D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano
Pelig. Nat. por Inundaciones / Leyenda

Peligro Muy Alto

Peligro Alto

Peligro Medio

Río



Desarrollador:

Cvii
ARQUITECTURA

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):
GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubi. Rur.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

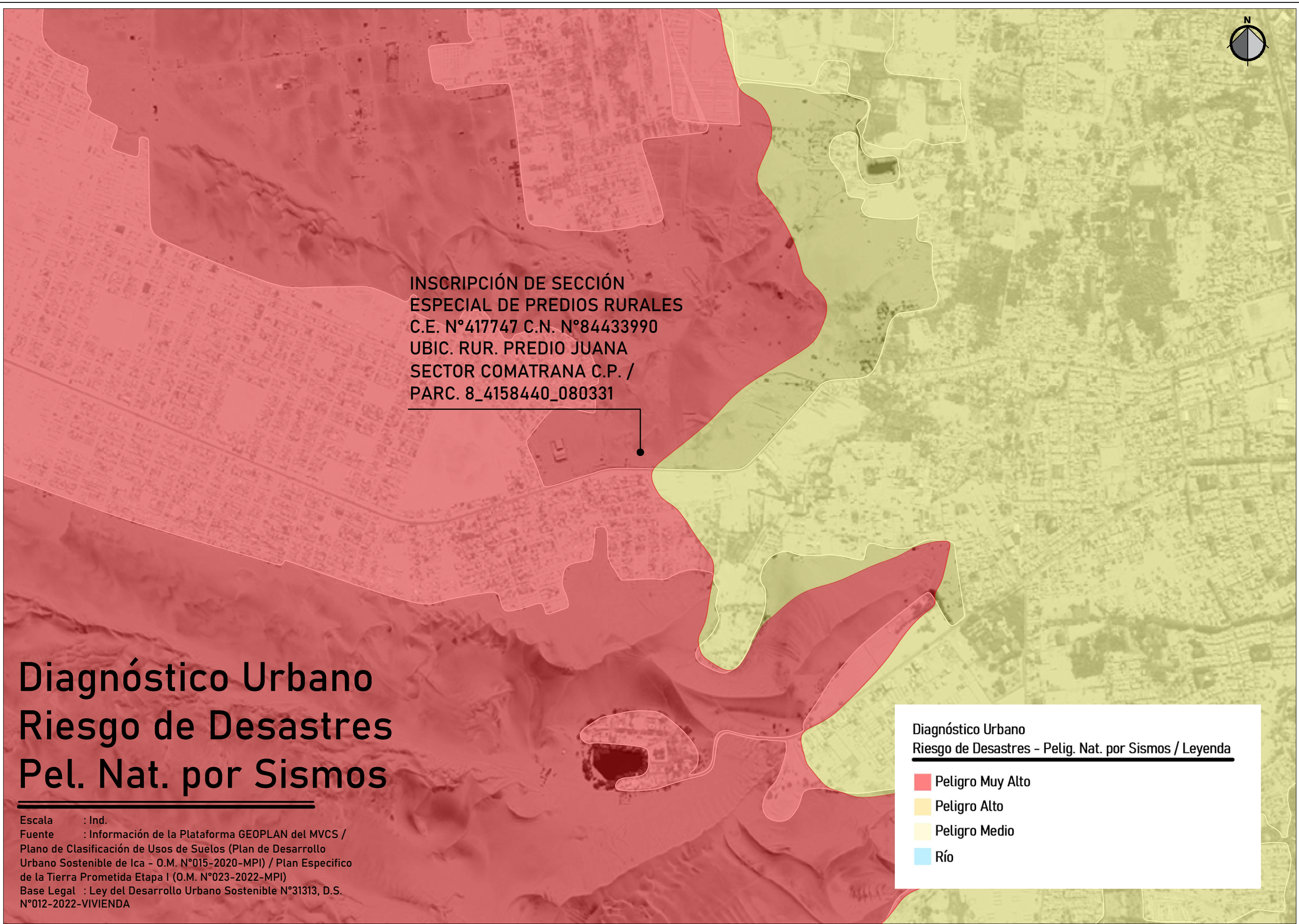
Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:
DU 07
03

Plancha:
08



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES
C.E. N°417747 C.N. N°84433990
UBIC. RUR. PREDIO JUANA
SECTOR COMATRANA C.P. /
PARC. 8_4158440_080331

Diagnóstico Urbano Riesgo de Desastres Pel. Nat. por Sismos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS /
Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo
Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico
de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S.
N°012-2022-VIVIENDA

Diagnóstico Urbano
Riesgo de Desastres - Pelig. Nat. por Sismos / Leyenda

Peligro Muy Alto

Peligro Alto

Peligro Medio

Río

Desarrollador:

Cvii
ARQUITECTURA

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ
CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección
Especial de Predios
Rurales C.E. N°417747 C.N.
N°84433990 Ubic. RUR.
Predio Juana Sector
Comatrana C.P. / Parc.
8_4158440_080331 Area
Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruc. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal
Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial
de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad
intelectual del propietario la
Sra. Guadalupe Hilda Sanchez
Cabrera, su reproducción,
difusión, comercialización o
uso de cualquier tipo, sin
ninguna autorización escrita de
sus propietarios, esta penado
por ley.

Recomendación:

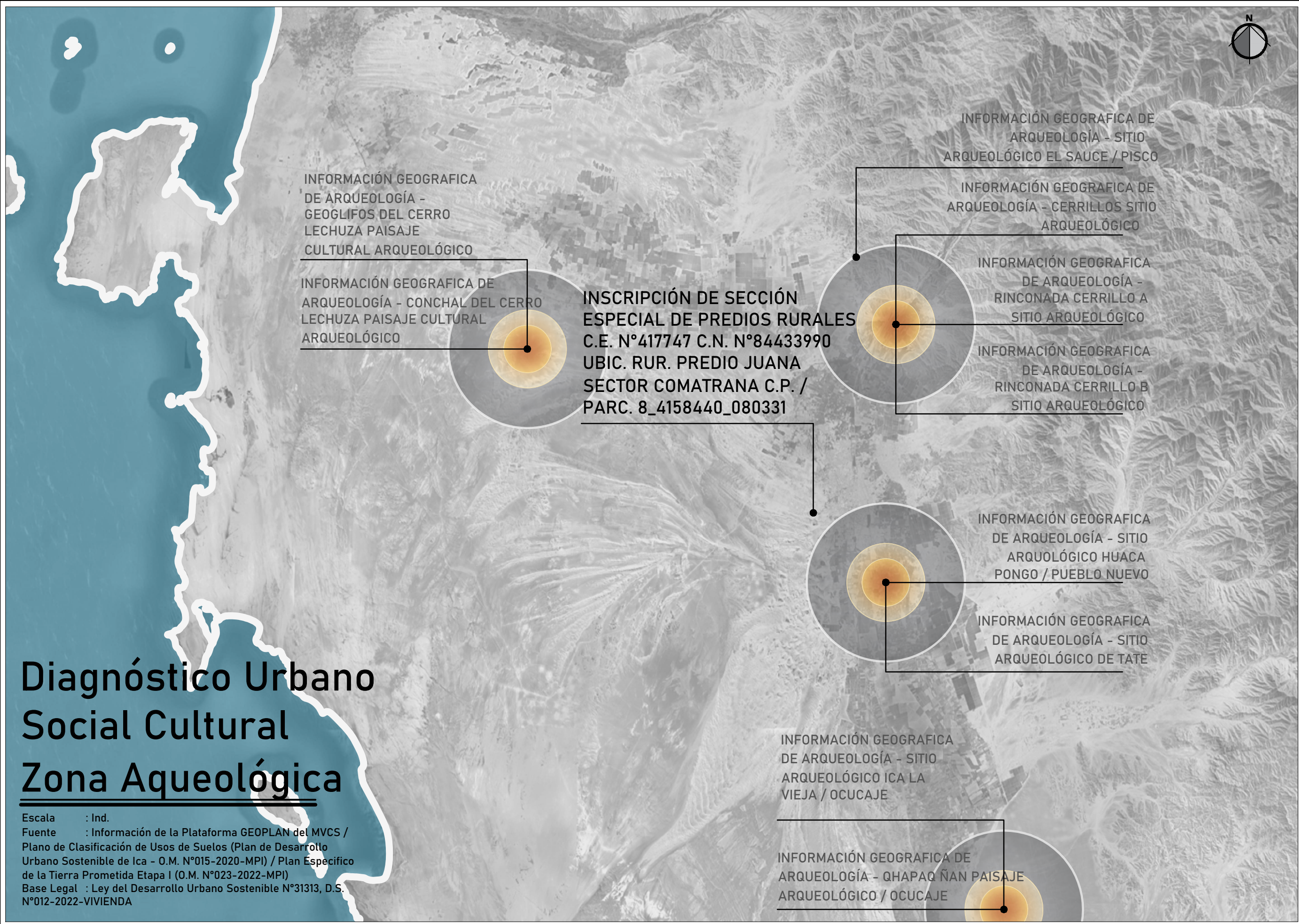
Los planos urbanos y
territoriales graficadas como
información técnica, deberán
tener precedencia sobre las
consideraciones técnicas. El
estudio CM Arquitectura
deberá senotificado de
cualquier variación en las
dimensiones y condiciones
indicadas en los planos.

Código:

DU03

Plancha:

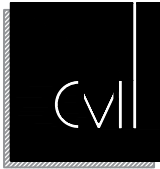
0808



Diagnóstico Urbano Social Cultural Zona Aqueológica

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS / Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313, D.S. N°012-2022-VIVIENDA



Desarrollador:

ARQUITECTURA

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):
GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRE

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.: Ica / Ica / Ica
- Ubi. del Inmueble: Inscripción de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331
- Zonf. y/o Estruct. Urb.: CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1
- RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

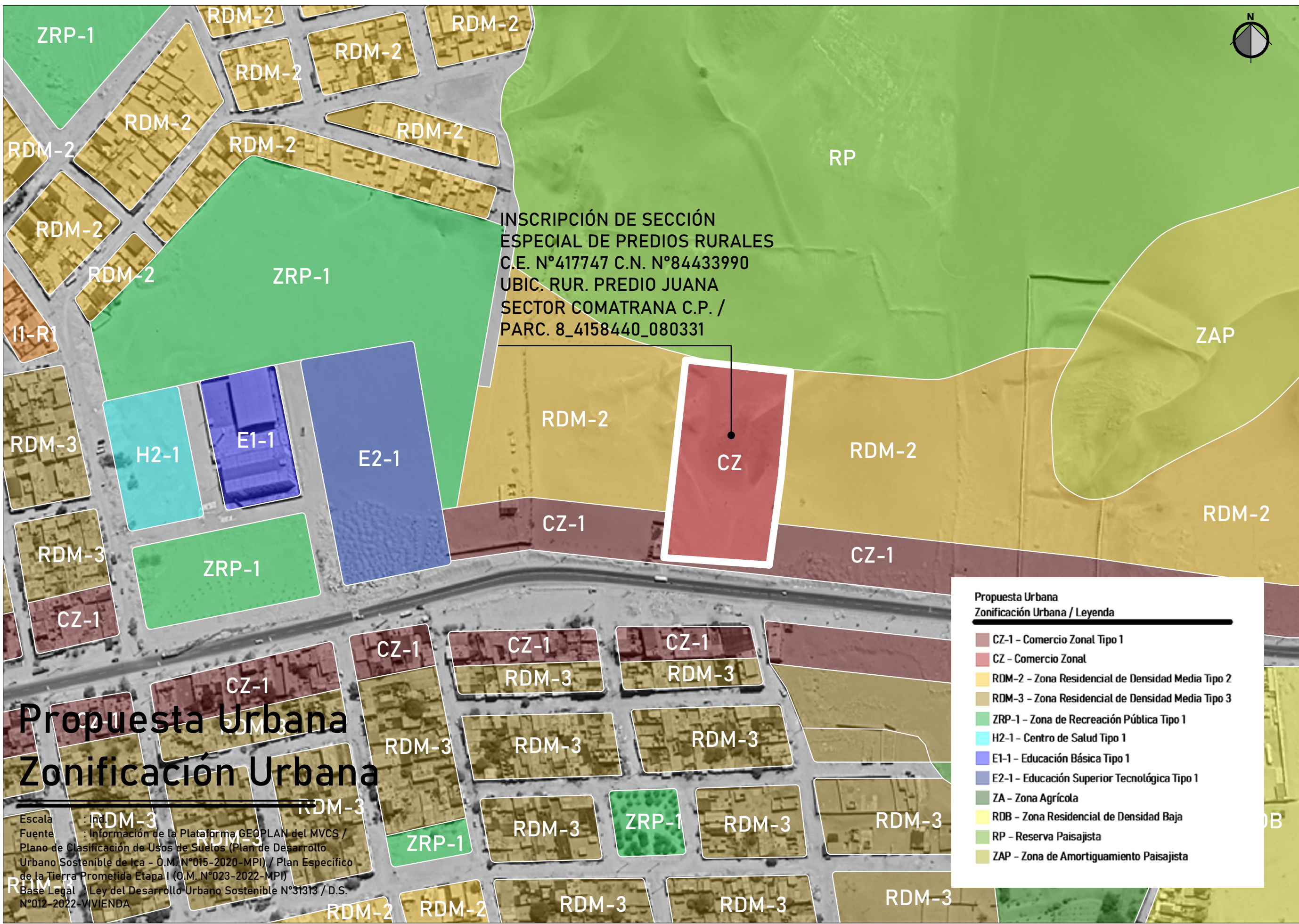
Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:	Plancha:
DU 04	01 / 01



Propuesta Urbana Zonificación Urbana

Escala : No
Fuente : Información de la Plataforma GEOPLAN del MVCS / Plano de Clasificación de Usos de Suelos (Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica - O.M. N°015-2020-MPI) / Plan Especifico de la Tierra Prometida Etapa I (O.M. N°023-2022-MPI)
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313 / D.S. N°012-2022-VIVIENDA

Propuesta Urbana
Zonificación Urbana / Leyenda

CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1

CZ - Comercio Zonal

RDM-2 - Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

RDM-3 - Zona Residencial de Densidad Media Tipo 3

ZRP-1 - Zona de Recreación Pública Tipo 1

H2-1 - Centro de Salud Tipo 1

E1-1 - Educación Básica Tipo 1

E2-1 - Educación Superior Tecnológica Tipo 1

ZA - Zona Agrícola

RDB - Zona Residencial de Densidad Baja

RP - Reserva Paisajista

ZAP - Zona de Amortiguamiento Paisajista

Desarrollador:

Proyecto:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Propietario(s):

GUADALUPE HILDA SANCHEZ CABRERA

Datos del Proyecto:

- Dep. /Prov. y Dist.:
Ica / Ica / Ica

- Ubi. del Inmueble:
Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales C.E. N°417747 C.N. N°84433990 Ubic. Rur. Predio Juana Sector Comatrana C.P. / Parc. 8_4158440_080331 Area Ha. 1.9214 U.C. N°080331

- Zonf. y/o Estruct. Urb.:
CZ-1 - Comercio Zonal Tipo 1
RDM-2 / Zona Residencial de Densidad Media Tipo 2

Observación:

Este plano es de propiedad intelectual del propietario la Sra. Guadalupe Hilda Sanchez Cabrera, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, esta penado por ley.

Recomendación:

Los planos urbanos y territoriales graficadas como información técnica, deberán tener precedencia sobre las consideraciones técnicas. El estudio CM Arquitectura deberá senotificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Código:

PU 01
01

Plancha:

01
01