MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Educación Básica (E-1) a
Comercio Vecinal (CV)

Predio rústico ubicado con frente a la Avenida Huacachina:

SUB-LOTE B-01, FUNDO SAN JOSE, QUE FORMÓ PARTE DEL SUB-LOTE E.U.O.B. - 4, UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

SETIEMBRE 2024

ÍNDICE

- Introducción **03**
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan **04**
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan **23**
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa **30**
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación. **35**
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente **48**
- Conclusiones **49**
- Lista de Planos **50**

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento urbano de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo económico, propiciado por las actividades de agroindustria, manufactura, servicios, comerciales, entre otras, ha propiciado un importante aumento de la población, especialmente influido por procesos de migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, nuevos puestos de trabajo y por lo tanto también de servicios, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en la ciudad, generando asentamientos irregulares de viviendas y de áreas destinadas a actividades productivas y comerciales, las cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos y conectividad, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

Asimismo, dicha demanda de áreas urbanas aptas para vivienda, comercio y servicios expone a la población vulnerable al tráfico de tierras, la cual se desarrolla por lo general, en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos en los procesos de urbanización y formalización de esas zonas, dificultad para la dotación de servicios básicos, problemas de conectividad y congestionamiento vehicular, los cuales se agudizan con la densificación de las áreas de ocupación informal.

El objetivo de la presente propuesta, de modificación de zonificación es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno y bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente se puedan desarrollar los usos comerciales y de servicios que son predominantes en toda la Avenida camino a Huacachina, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población.

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

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

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación, se encuentra ubicado en el SUB-LOTE B-01, FUNDO SAN JOSE, QUE FORMÓ PARTE DEL SUB-LOTE E.U.O.B. - 4, UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

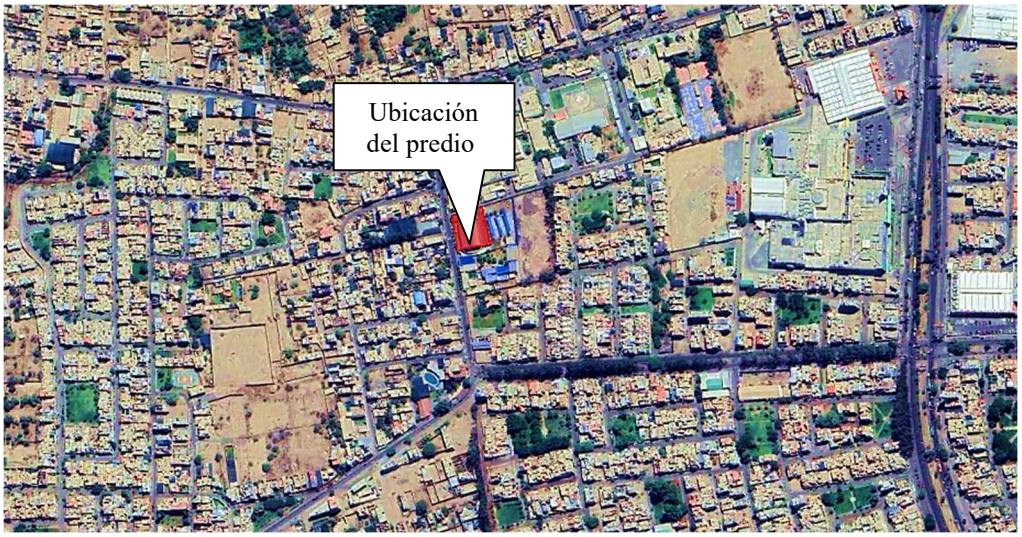


Imagen 1.- Esquema de Localización del predio.

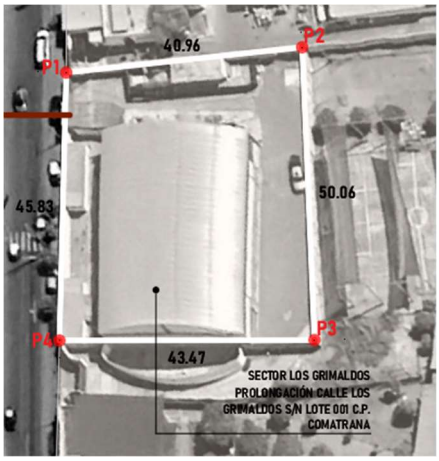


Imagen 2.- Esquema de Ubicación del predio.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL (M2)	2019.04 m2
ÁREA TOTAL (Has)	0.2019 Has

Cuadro 1.- Esquema de Ubicación del predio.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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

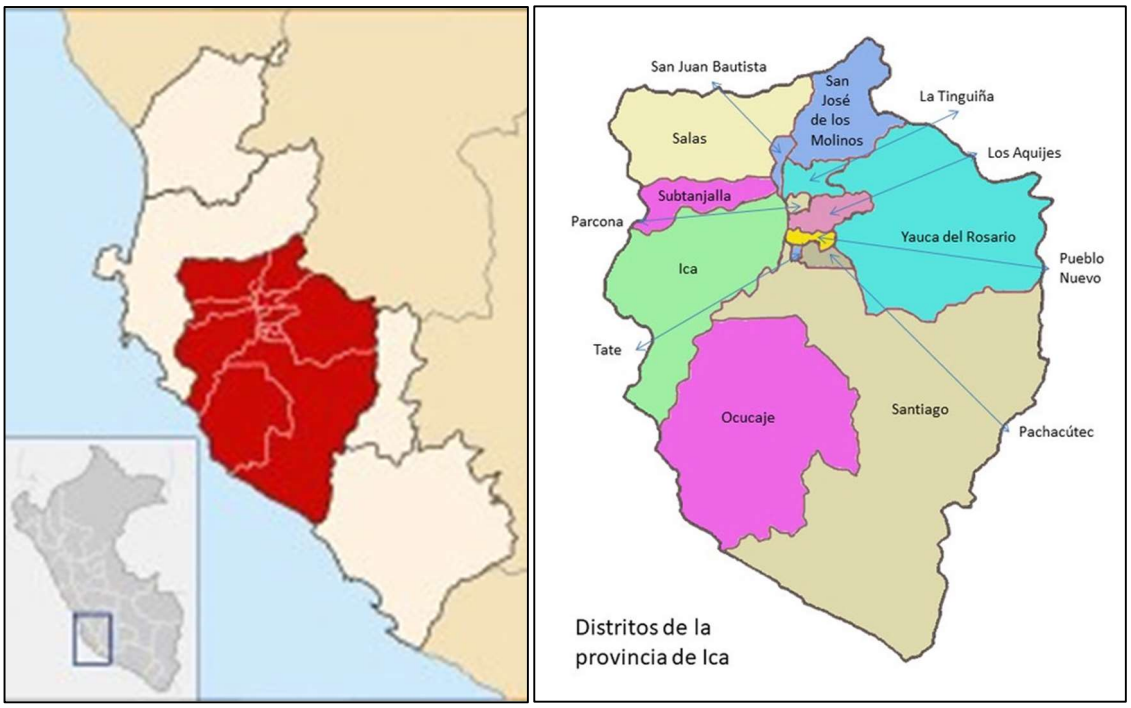


Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

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

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

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

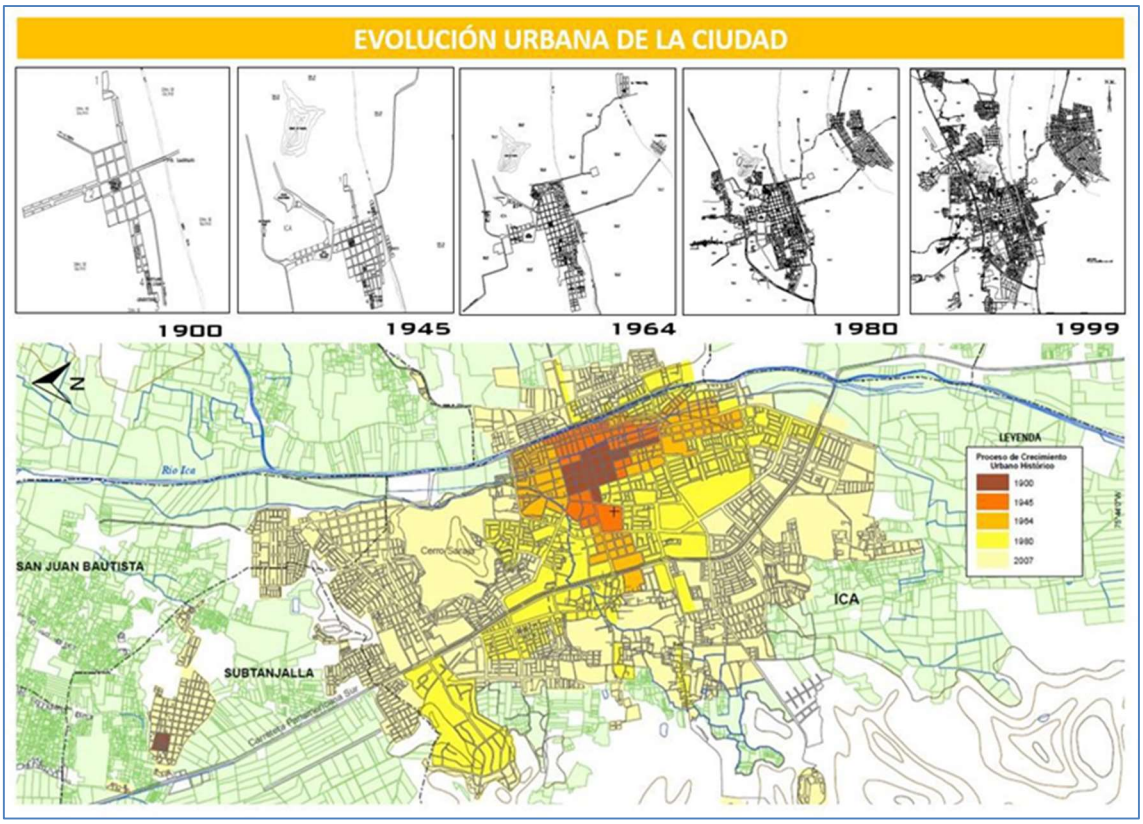


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la

ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

Imagen 5.- Gráfico Satelital 2003.

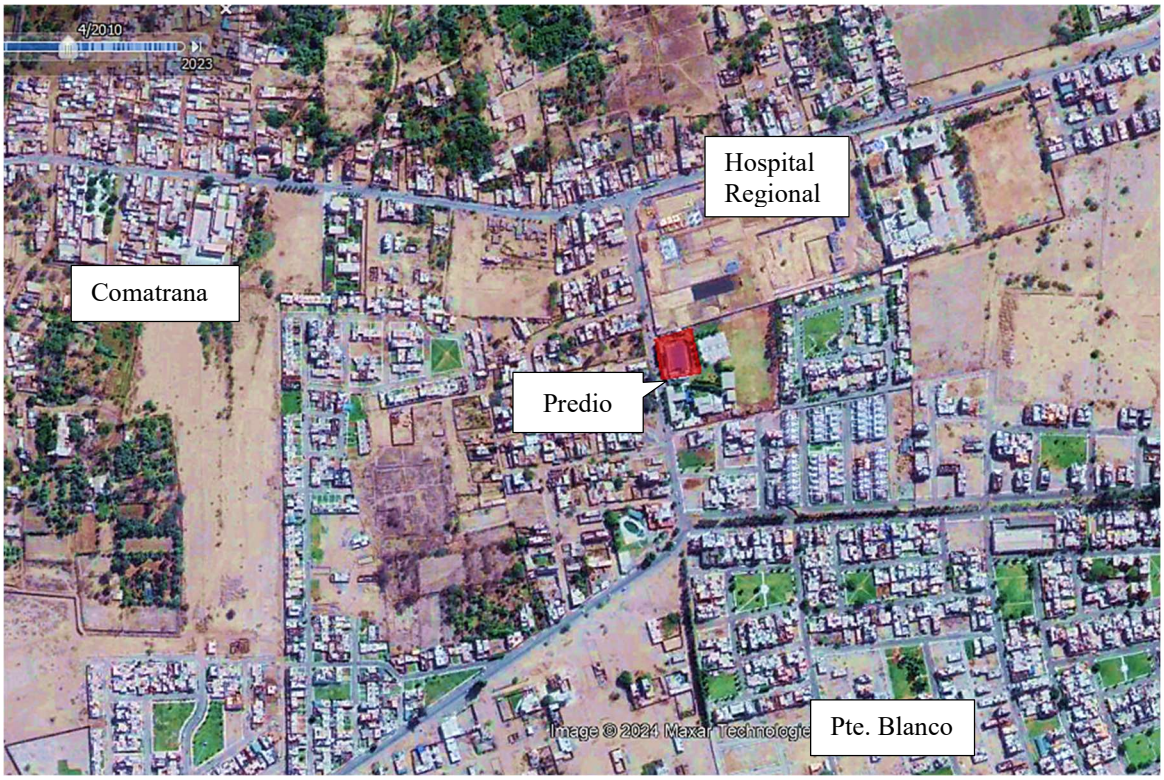


Imagen 6.- Gráfico Satelital 2010.

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

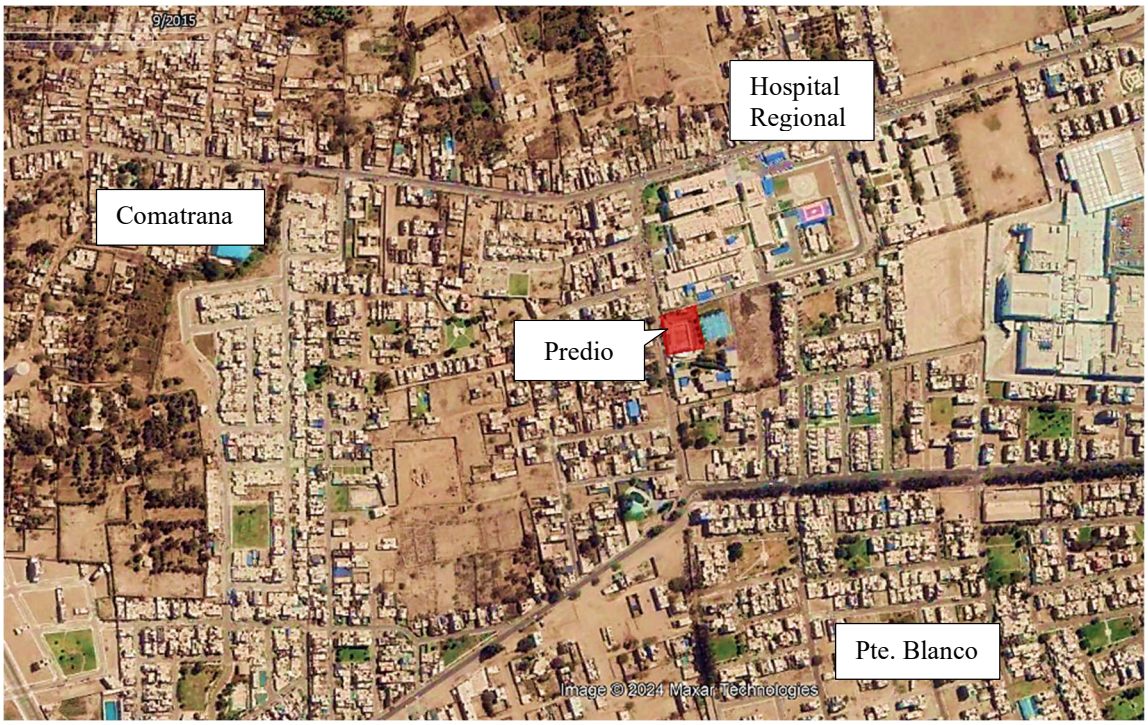


Imagen 7.- Gráfico Satelital 2015.

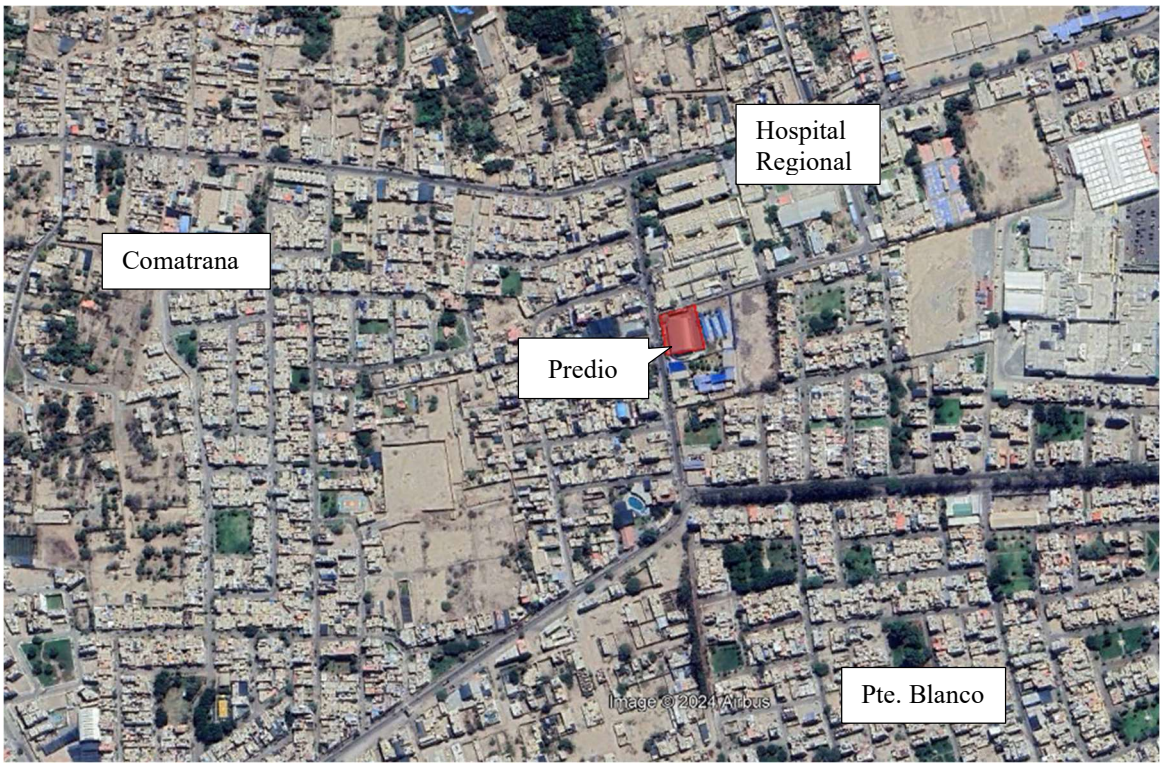


Imagen 8.- Gráfico Satelital 2023.

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

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI al año 2024 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,062,300.

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2024
(Miles de personas)

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

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

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

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

Ciudades	Población censada							Población Proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	2024
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	**10 213,9**
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	**1 209,6**
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	**1 177,2**
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	**1 048,8**
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	**615,7**
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	**586,3**
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	**563,4**
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	**490,9**
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	**458,3**
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	**428,7**
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	**410,3**
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	**362,4**
Tacna					174,3	242,5	286,2	**327,8**
Juliaca					142,6	216,7	276,1	**341,7**
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	**261,2**
Cajamarca						161,2	201,3	**254,3**
Huánuco					118,8	146,8	196,6	**242,4**
Chincha Alta					112,2	153,6	181,5	**222,5**
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	**209,2**
Huacho					104,3	133,6	156,8	**192,1**
Tarapoto						116,6	144,8	**178,8**
Huaraz							118,8	**144,9**
Puno						119,1	128,6	**140,6**
Puerto Maldonado								**125,5**
Tumbes								**109,5**
Talara								**104,0**

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

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

Distritos de la Provincia de Ica

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

Cuadro 4.- Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

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

ENTORNO DESÉRTICO

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

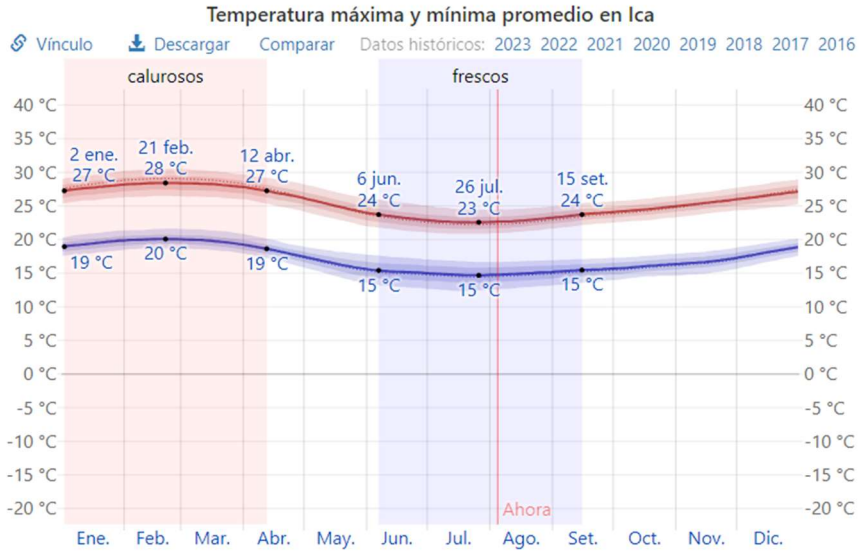
Ica se ubica en el desierto de características Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.

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

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

1.2.3 CLIMA.

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



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

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

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

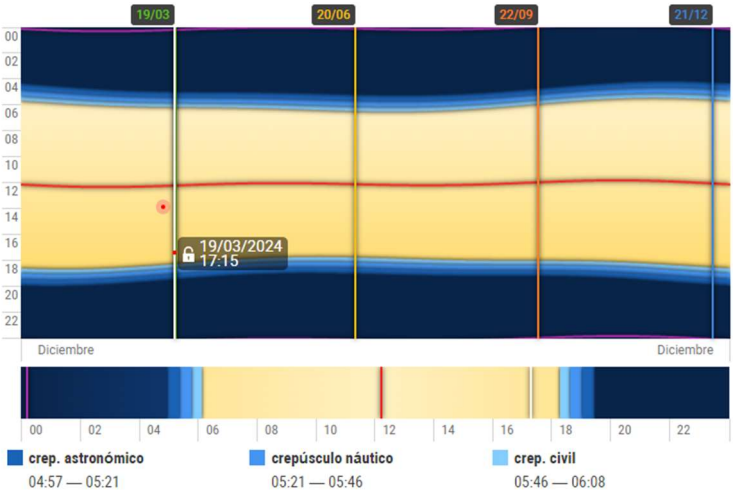


Imagen 12.- Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

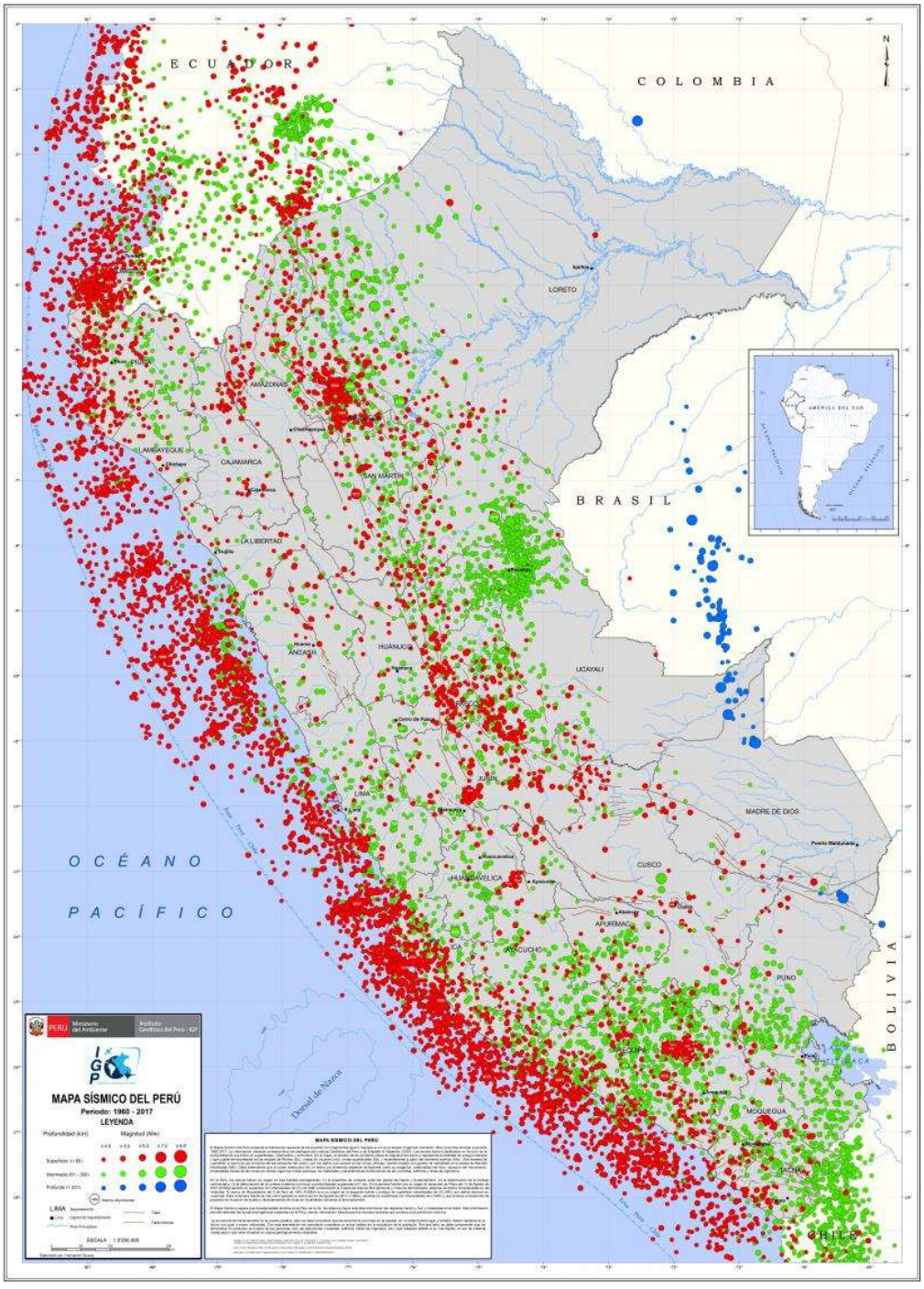


Imagen 13.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

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

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

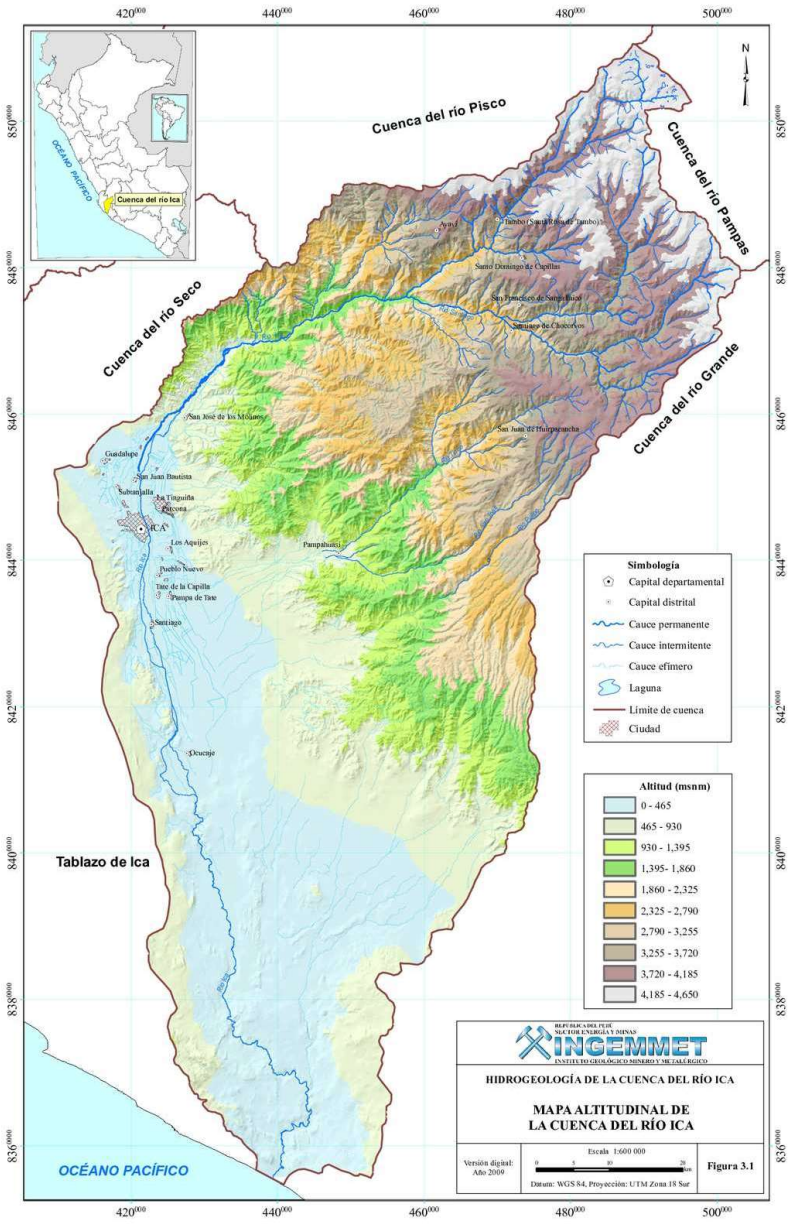


Imagen 14.- Mapa Hidrográfica, cuenca Rio Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta. Siendo las áreas arqueológicas más cercanas al predio las ubicadas en el sector Tacaraca ubicado a una distancia de 7.5 km Aproximadamente.

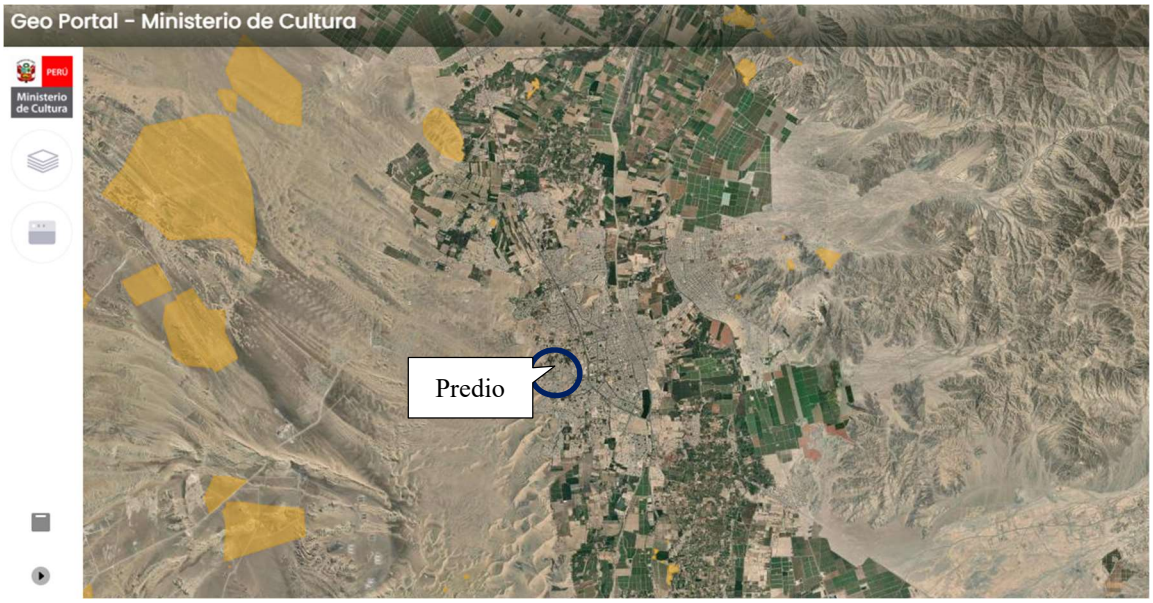


Imagen 15.- Geo Portal Ministerio de Cultura

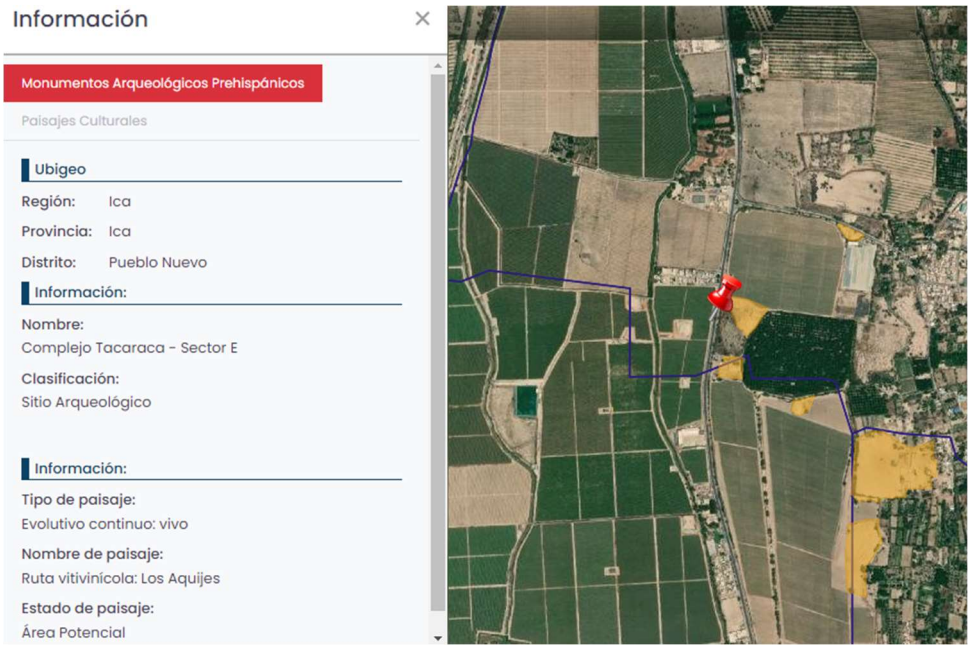


Imagen 16.- Geo Portal Zona Arqueológica Tacaraca.

Imagen 17.- Zona Arqueológica Tacaraca.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (3.0 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (9.5 Km).

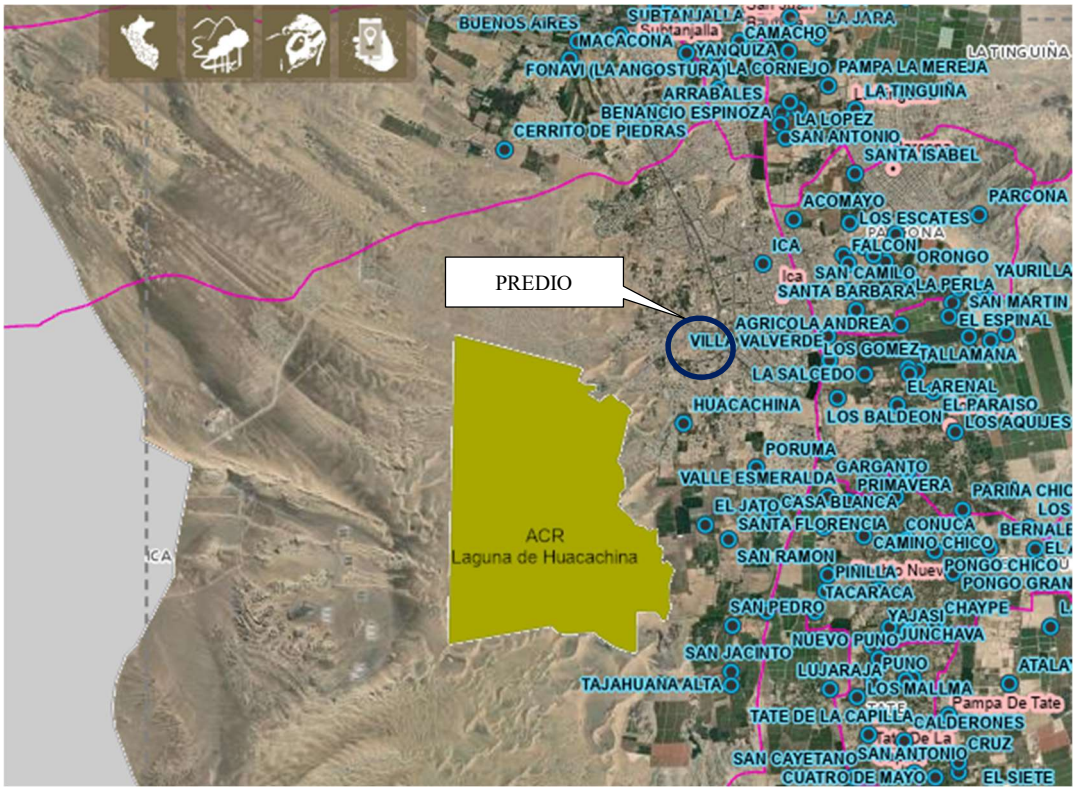


Imagen 18.- Geo visor ANP – SERNANP

1.5 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundaciones fluviales ha sido obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica, determinándose que para ese caso el nivel de peligro del predio es de tipo Medio, similar al de las zonas aledañas y el sector urbano oeste de la ciudad. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:

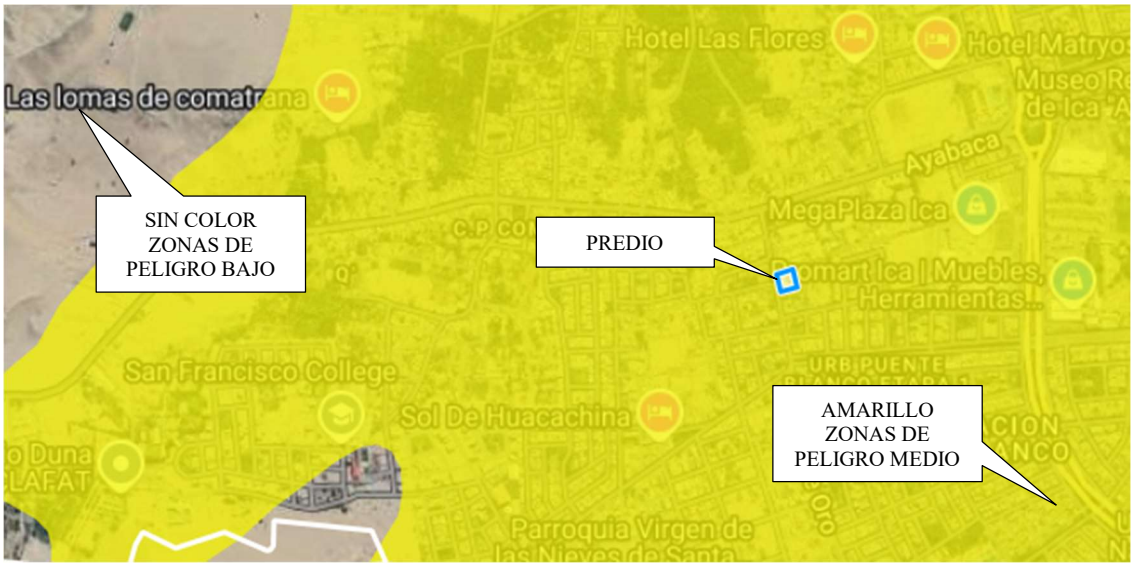


Imagen 19.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).

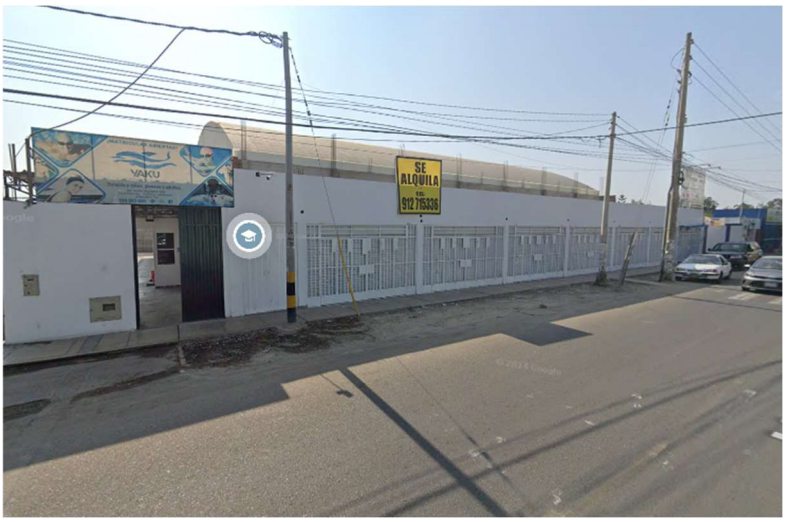


Imagen 20.- Características del entorno urbano al predio.

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

1.6 . PELIGRO POR SISMOS

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto de acuerdo con la verificación de información que consta en el portal GEOPLAN se determina un nivel de peligro medio, respecto a sismos, es preciso indicar que este nivel de peligro es homogéneo en toda la zona colindante al sector Comatrana y Camino a Huacachina.

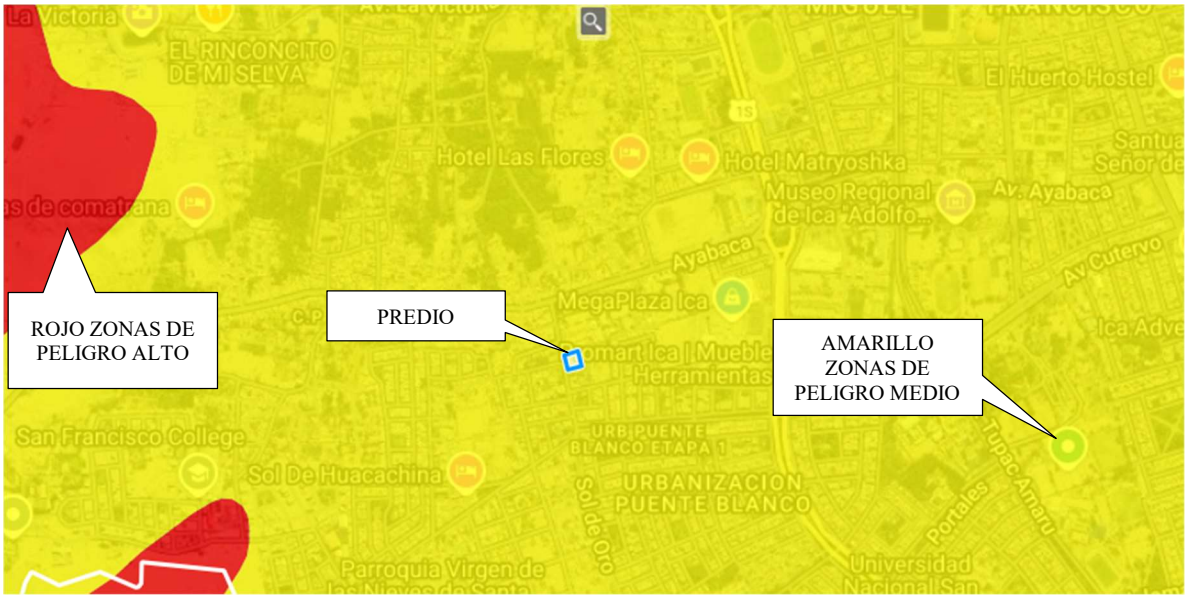


Imagen 21.-Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).

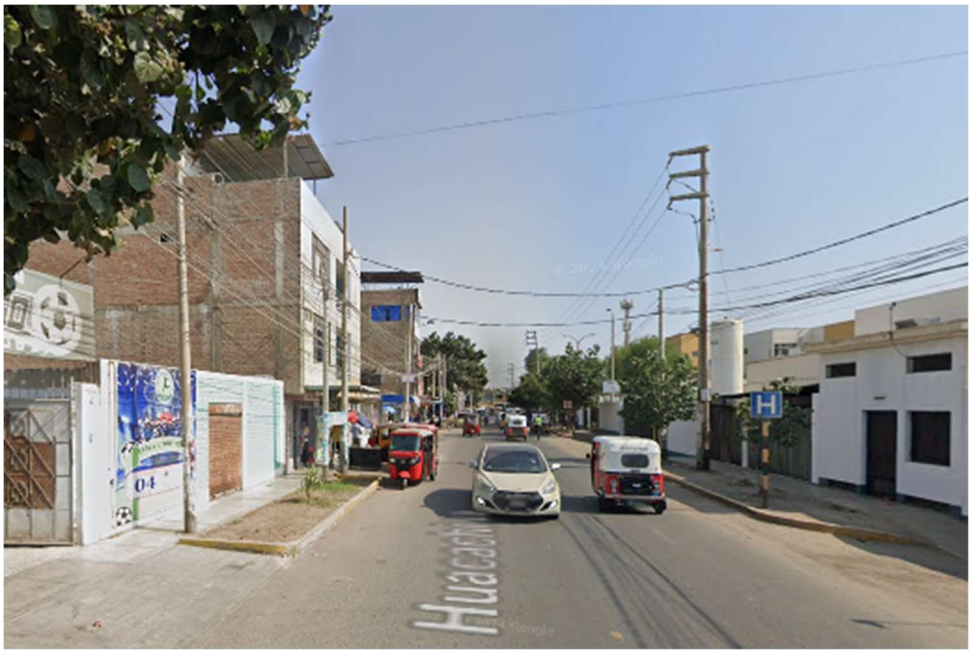


Imagen 22.-Sector consolidado de tipo comercial.

Por lo tanto, se puede concluir que las condiciones del predio respecto a peligros inherentes al suelo y sismos son de rango medio, condiciones similares y homogéneas respecto a otros sectores de la ciudad e inclusive más favorables en comparación con zonas de terrenos arenosos y ubicadas en sectores cercanos a cauces de ríos y otras zonas expuestas a derrumbes.

1.7 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

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

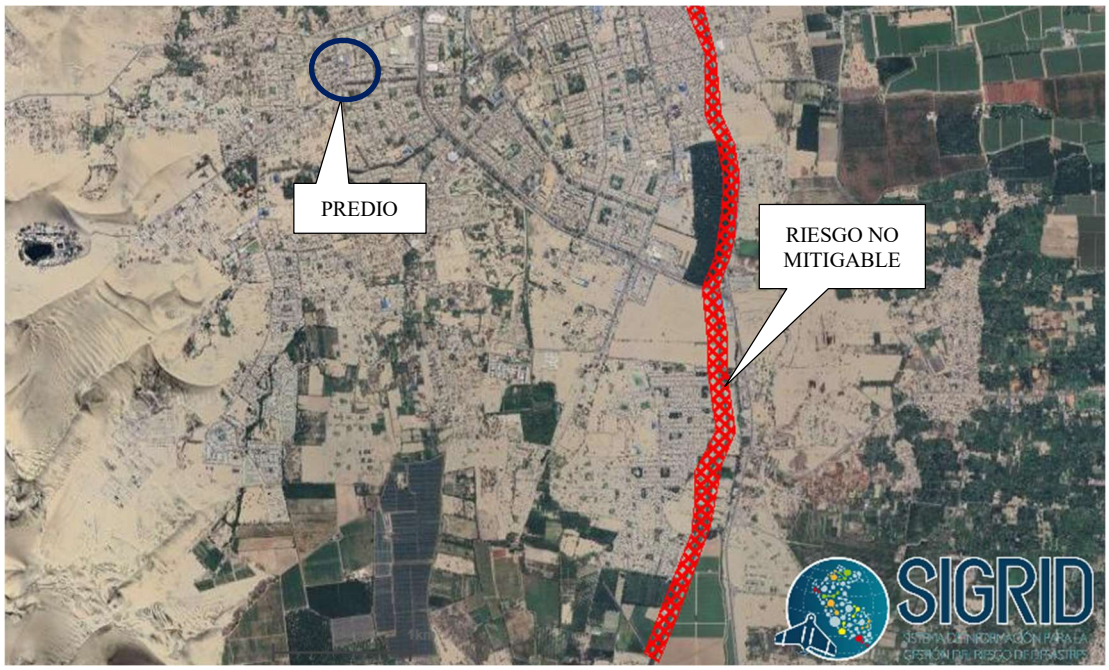


Imagen 23.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.

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

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

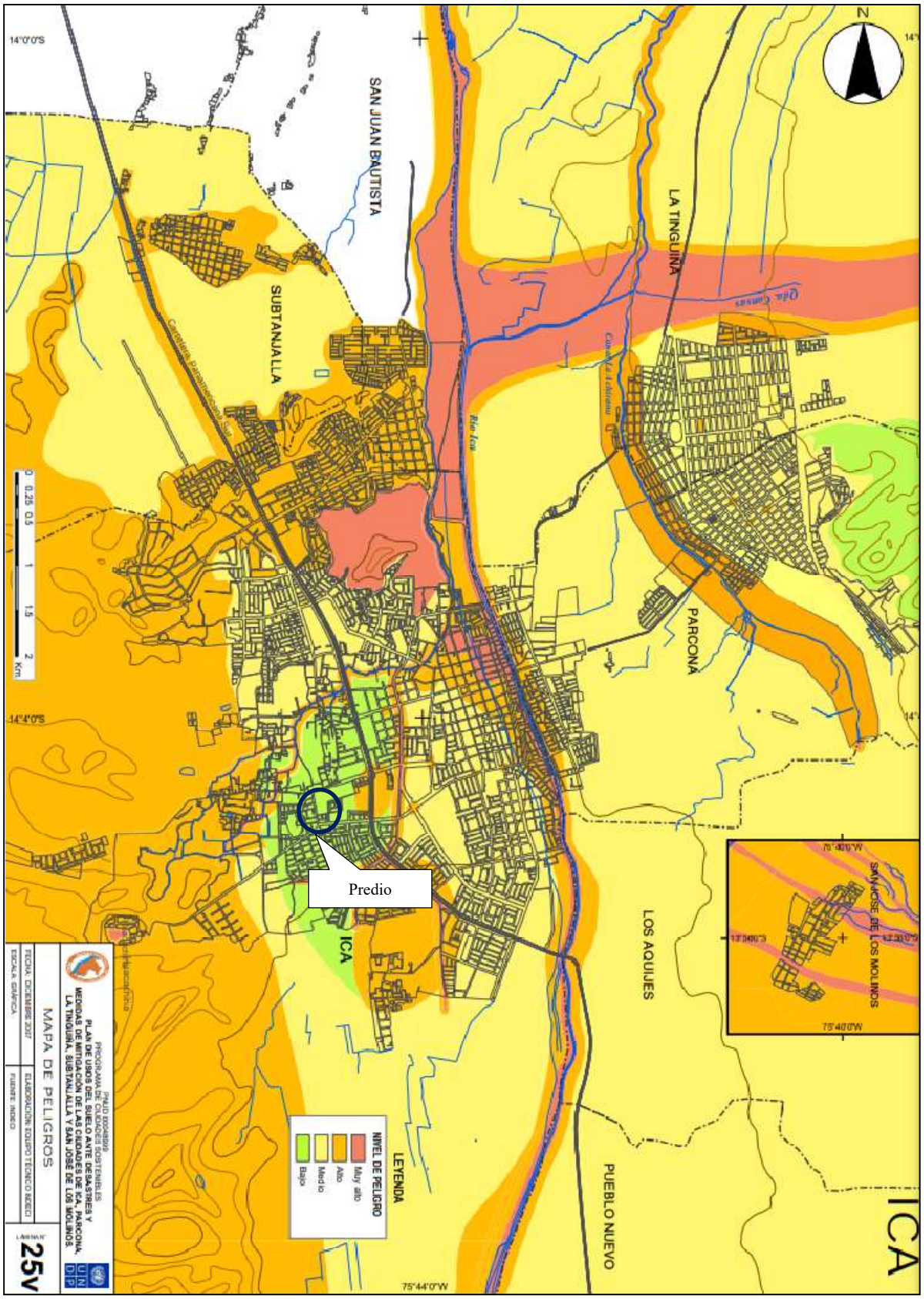


Imagen 24.- Mapa de Peligros Consolidado. (Fuente: INDECI)

1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector Camino a Huacachina, Sector Comatrana, Sector Hospital Regional, entre otros), en dichas áreas las construcciones son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 a 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, mediados del siglo XX, estas zonas destacan por poseer edificaciones de una altura de 1 piso en promedio, como es el sector del C.P. de Comatrana.

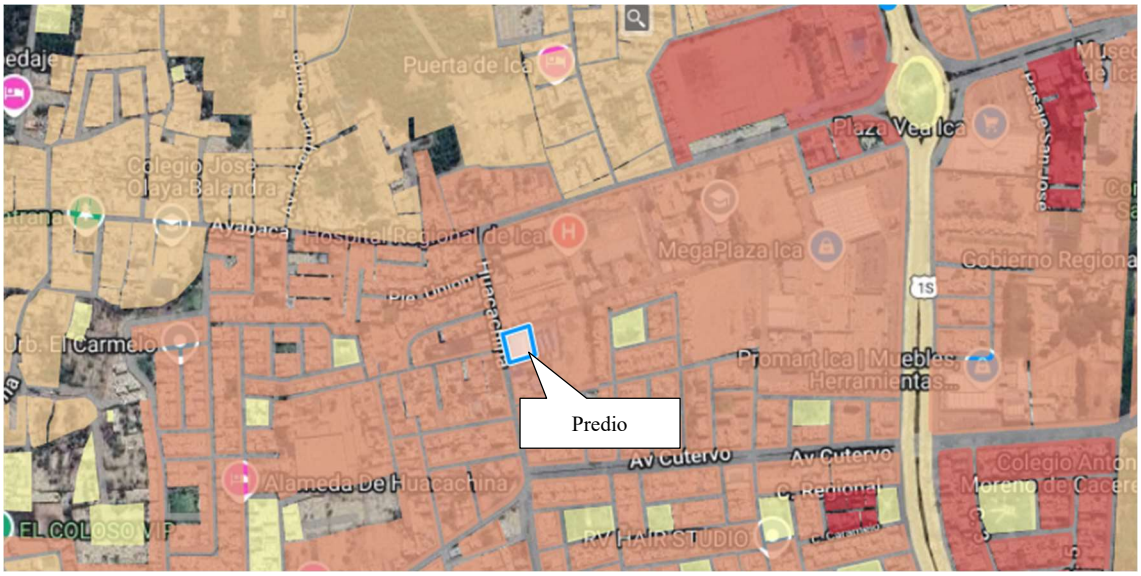


Imagen 25.- Plano de Altura de Edificaciones (Rojo, 3 pisos; melón, 2 pisos; crema, 1 piso).

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en las primeras habilitaciones urbanas desarrolladas en el sector San José y el C.P. Comatrana.

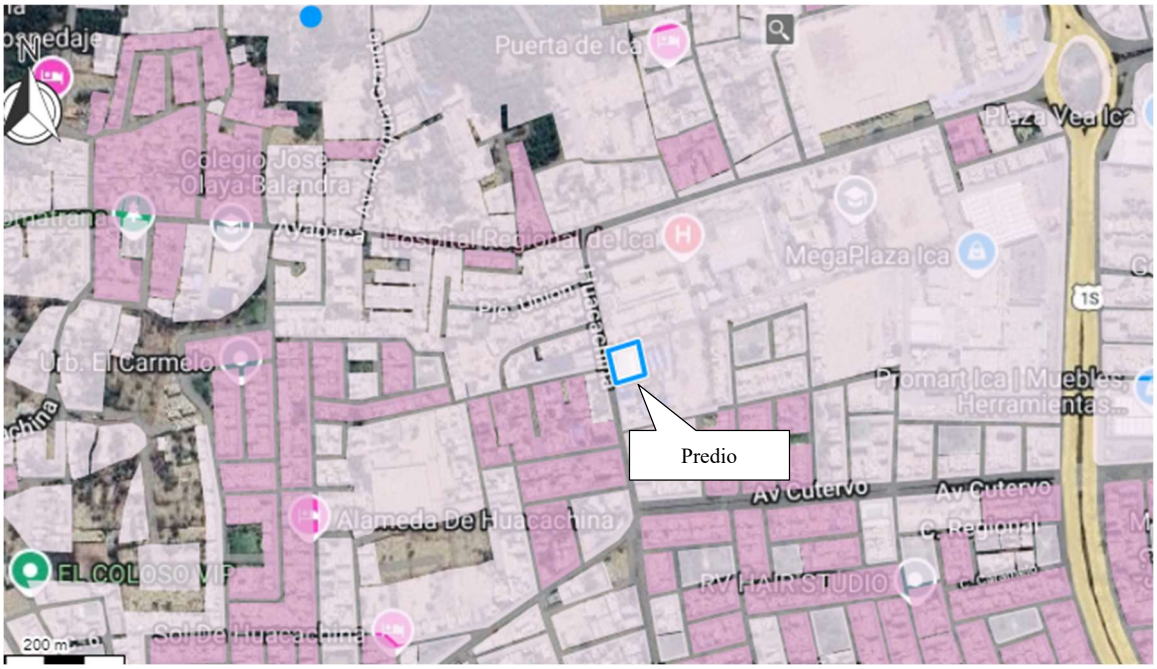


Imagen 26.- Plano de Densidad Urbana. (Colores más oscuros: mayor densidad)

Imagen 27.- Avenida Camino a Huacachina, sector colindante.

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

2.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

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

Cuadro 5.- cuando de componentes y objetivos del PDU Ica (2020 – 2030).

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de Modificación de Zonificación se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 3 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1;

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

Objetivo Estratégico Específico 3;

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

Objetivo Estratégico Específico 4;

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

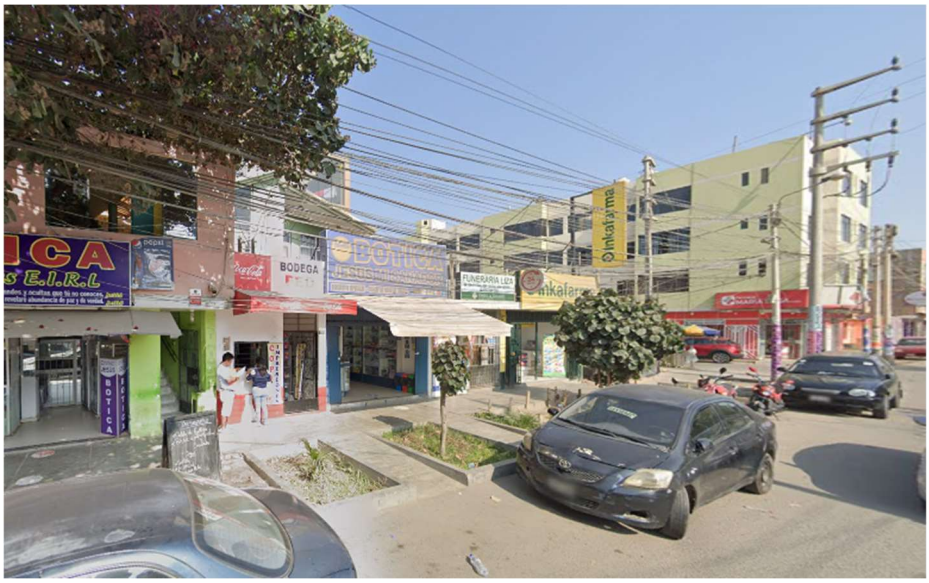


Imagen 28.- Avenida Camino a Huacachina, sector colindante.

2.2 . ESTRATEGIAS

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

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación sobre el predio ubicado en el Sector cercano al Hospital Regional, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación y urbanización y donde se ha dotado a dicho sector (Urb. San José, C.P. Comatrana, Habilitaciones urbanas sector Camino a Huacachina, Urbanización Puente Blanco) de cada vez mayor infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y productivo como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

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

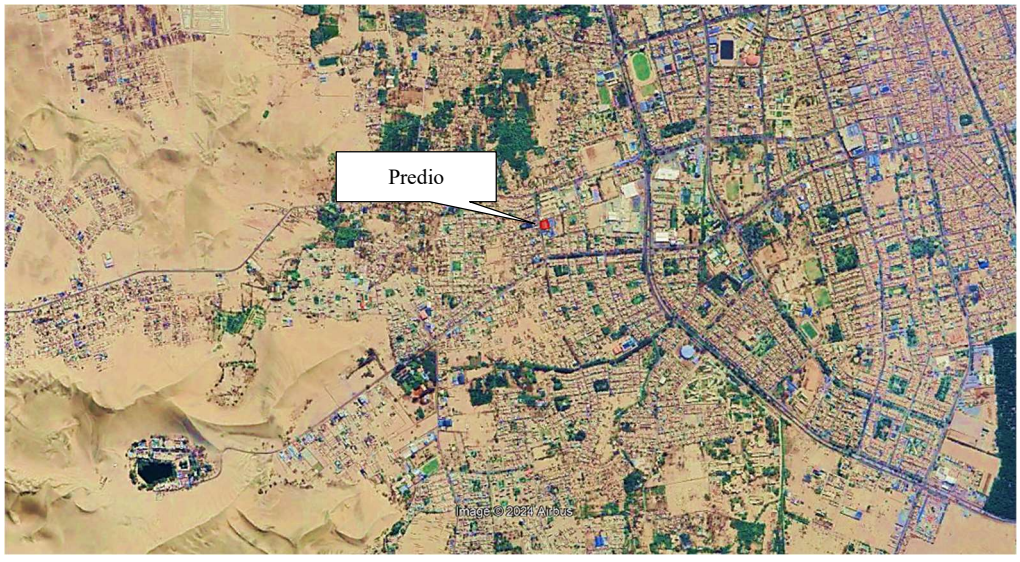


Imagen 28.- Ejes Viales Cercanos.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y/o mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo que la zona no ha sufrido recientemente daños por desastres naturales, especialmente referidos a inundaciones.

2.3 . NECESIDADES

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

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

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

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

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

Cuadro 6.- Composición del PBI región de Ica.

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

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.
En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.
Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

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

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

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

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

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

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.

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

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

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

LEY Nº 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.
Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo

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

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

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

3. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación recae sobre una Zonificación de Educación Básica (E1).

Al respecto, cabe resaltar que la Zonificación Educación Básica (E1), contempla las siguientes características:

- **Educación (E)**

Los equipamientos de Educación están integrados por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios educativos de enseñanza. La categorización para el equipamiento de Educación lo establece el Ministerio de Educación. Está constituido por los niveles siguientes:

Cuadro 96. Parámetros Urbanísticos del Sistema Educativo Nacional.

ESTRUCTURA DEL SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL					
Etapas	**Modalidad**	**Nivel**	**Tipo de Equipamiento**	**Área Mínima de Terreno (m²)**	**Nomenclatura**
Básica	Regular	Inicial	C.E. Inicial	548	E1
		Primaria	C.E. Primaria	2,000	
		Secundaria	C.E. Secundaria	2,500	
	Especial	-	C.E. Básica Especial (CEBE)	3,300	
	Alternativa	-	C.E. Básica Alternativa (CEBA)	1,100	
Técnico Productivo		-	C.E. Técnico Productivo (CETPRO)	2,500 – 10,000	

Cuadro 7.- Datos sobre zonificación E1.

Esta zonificación restringe ciertos parámetros y actividades permisibles el desarrollo de actividades productivas y comerciales sobre el área materia de la propuesta, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia tendencia de consolidación, de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía y colindancia actual con sectores definidos como Zonificación de comercio vecinal, especialmente.

Además de ello es necesario precisar que el Equipamiento Educativo que se ubica en ese predio es de Tipo Privado, y el mismo ha limitado su funcionamiento a un área parcial del predio, la cual no se superpone con la propuesta, recalcando que la mayor parte de los equipamientos educativos privados se han trasladado al sector de Camino a la Huega y Camino a Huacachina en su tramo oeste.

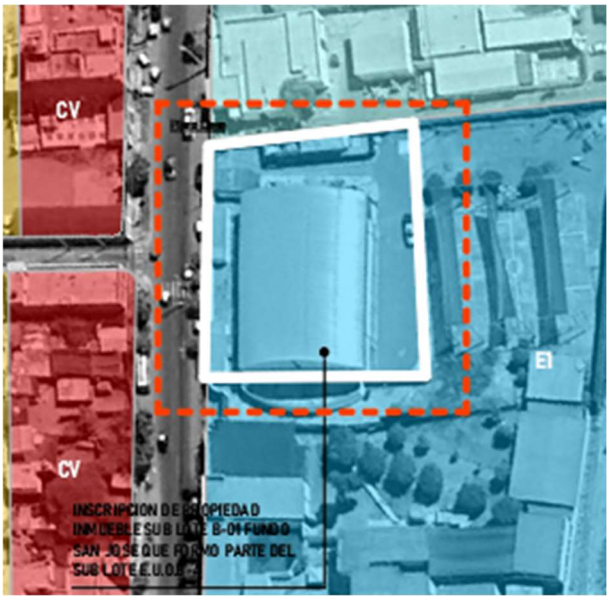


Imagen 29.- Plano de Zonificación actual.

ZONIFICACIÓN ACTUAL	
Zonificación	**Área Total**
E1 (Educación Básica)	2019.04 m2

Cuadro 8.- Área de Zonificación Actual.

3.2. USOS DE SUELO ACTUAL.

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

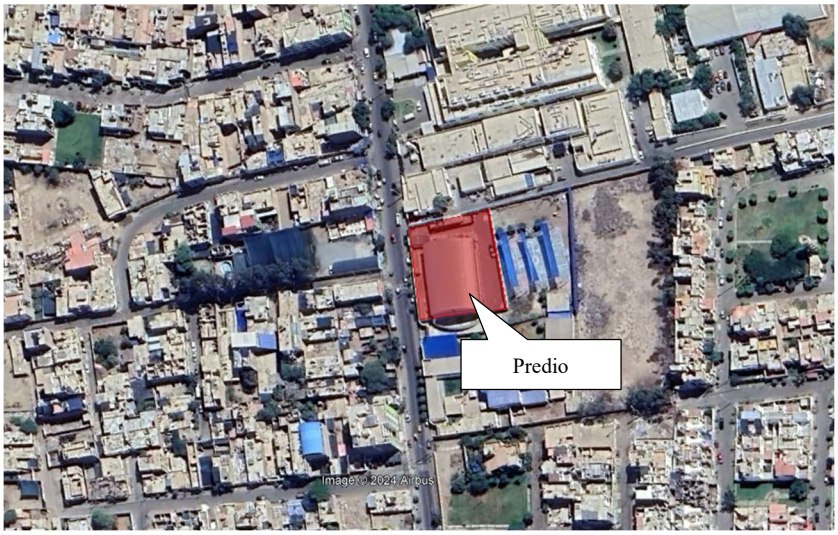


Imagen 30- Imagen satelital año 2023.

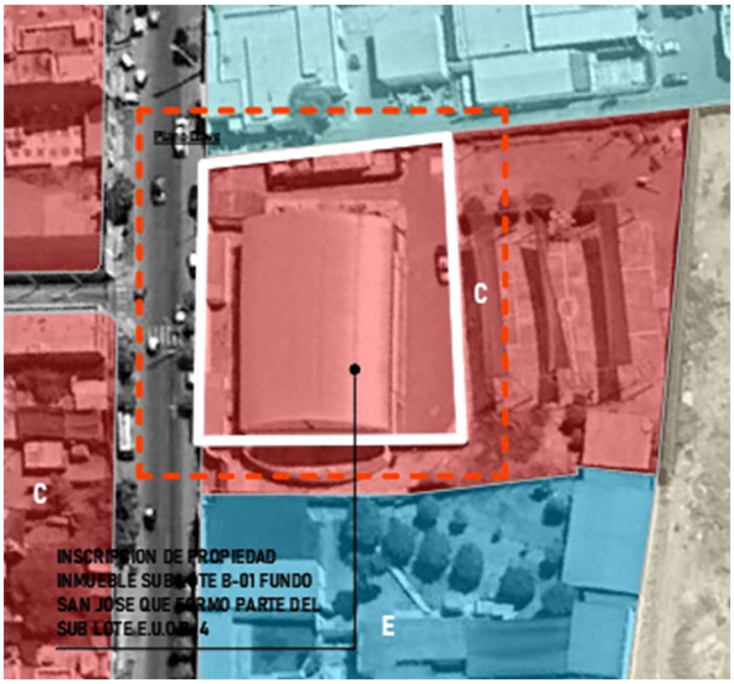


Imagen 31.- Plano de Uso Actual de Suelo.

Imagen 32.- Usos Urbanos Actuales.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de las actividades comerciales y de servicios, y con ello, su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un desarrollo sostenible y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan brindar servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades urbanas consolidadas de tipo comercial.

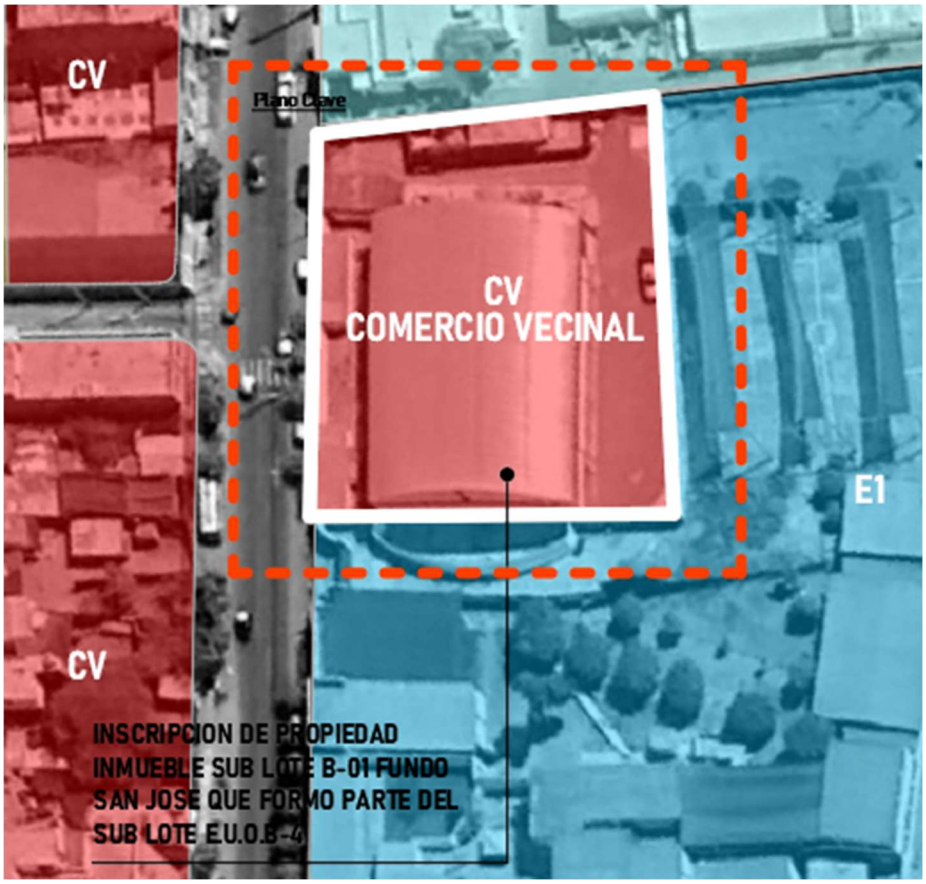


Imagen 33.- Zonificación Propuesta.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	**Área Total**
CV (Comercio Vecinal).	2019.04 m2

Cuadro 9.- Área de Zonificación Propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

COMERCIO VECINAL

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance barrial hasta los 7,500 habitantes. El comercio en esta zona está destinado a ofrecer bienes y servicios de consumo diario, especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

Parámetros Propuestos:

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m^2)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Vecinal CV	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

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

Cuadro 10.- Parámetros Urbanísticos.

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros (1)	Pisos				
Zona de Comercio Vecinal CV	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDB/ RDM Máximo 60% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 20.00 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea. a = ancho de vía, r = retiro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 35% de área libre mínima, en el área destinada a RDB y RDM.

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

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

Cuadro 11.- Parámetros Edificatorios.

El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar los usos y giros establecidos en el marco de las leyes vigentes, contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios públicos, acceso a la propiedad y aumento del empleo.

Imagen 34.- Sectores colindantes al predio.

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

4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Vía Camino a Huacachina, la cual genera una trama vial que se interseca con las vías del Sector Comatrana (Av. Pról. Ayabaca) y con las de la Urbanización Puente Blanco (Av. Cutervo), dichos esquemas viales trasladan el flujo vehicular hacia la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera Panamericana Sur ronda los 800 metros, siguiendo las rutas previamente mencionadas.

Es preciso señalar que las proyecciones de esas vías corresponden a las dispuestas de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, aprobado mediante la O.M. 015 – 2020 – MPI.

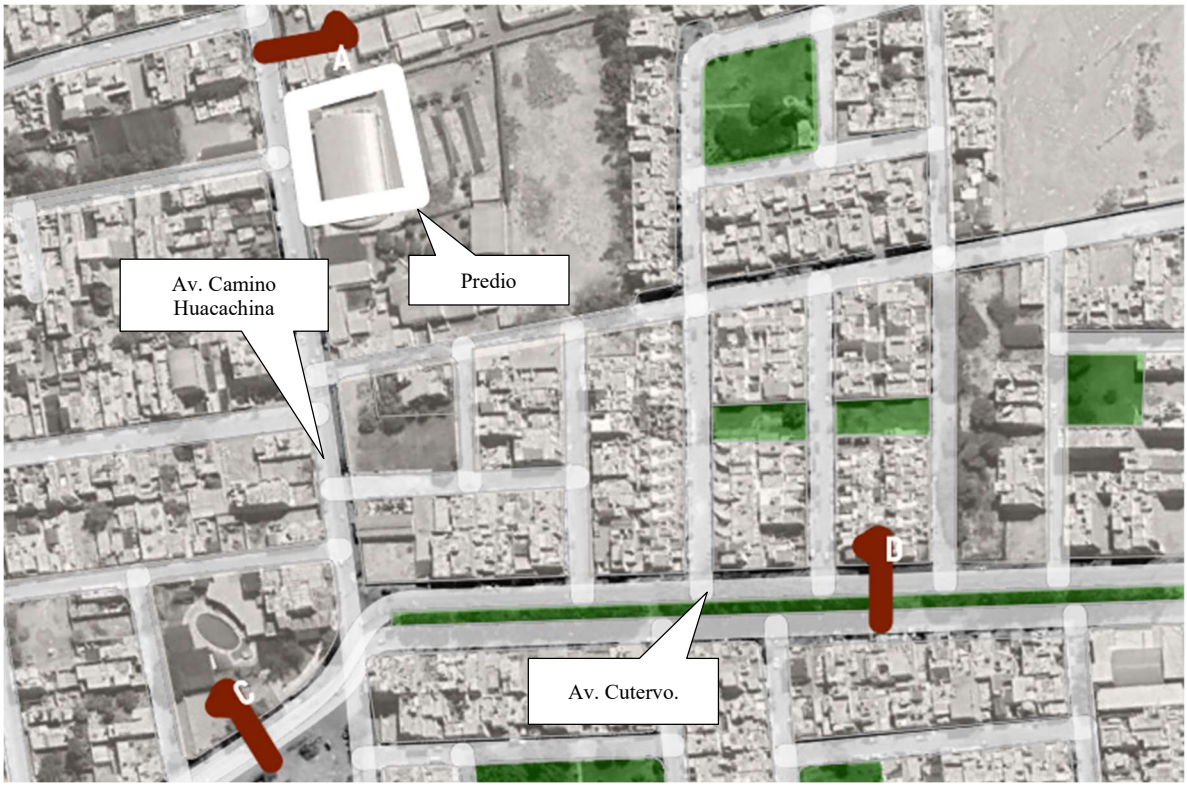
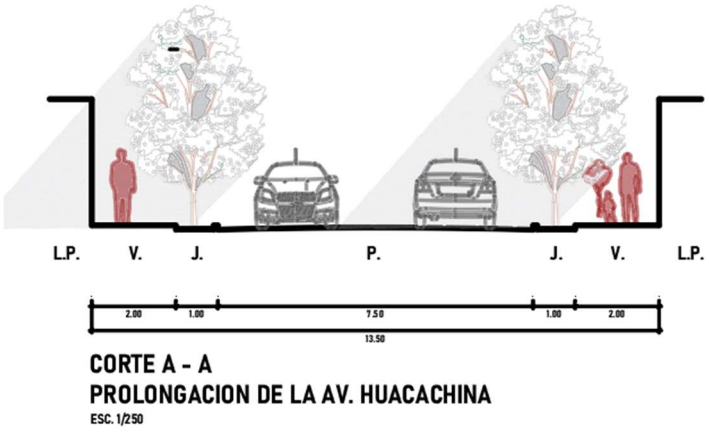
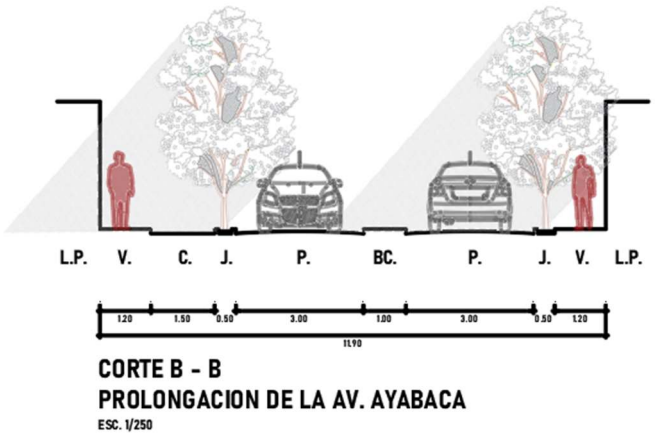


Imagen 35.- Plano de Esquema Vial (De acuerdo con PDU O.M. 015 – 2020 – MPI).





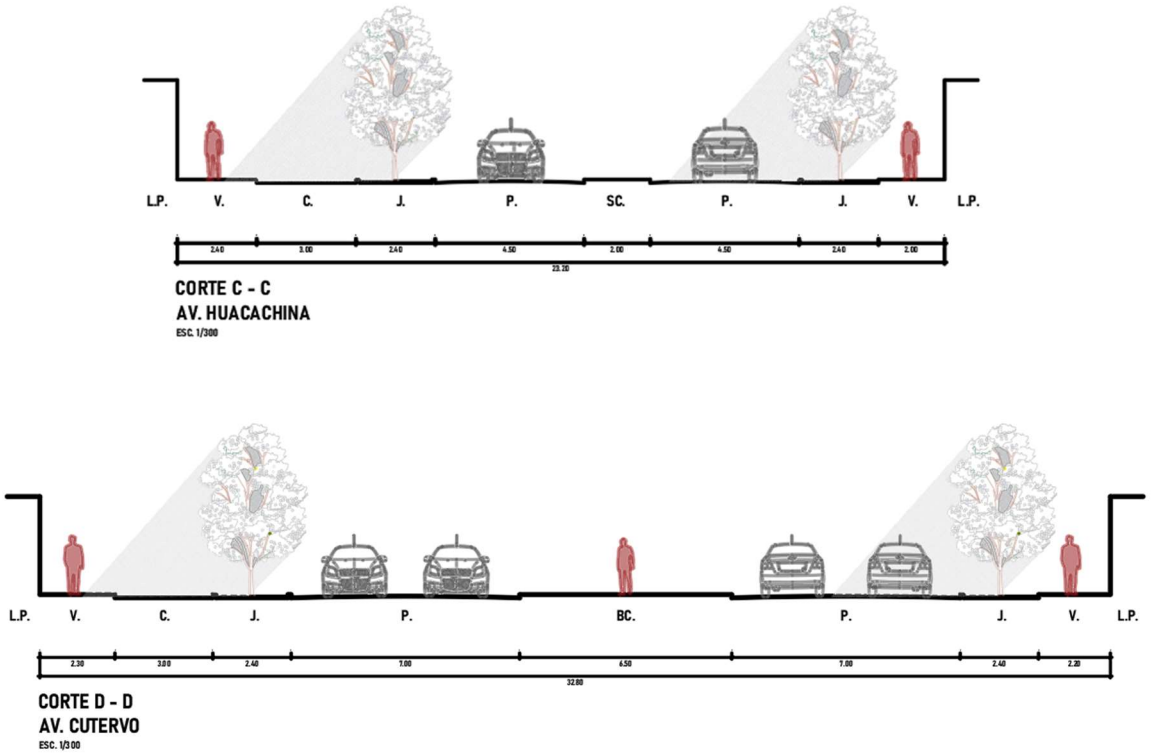


Imagen 36.- Secciones viales existentes y de acuerdo con PDU.

TRANSPORTE

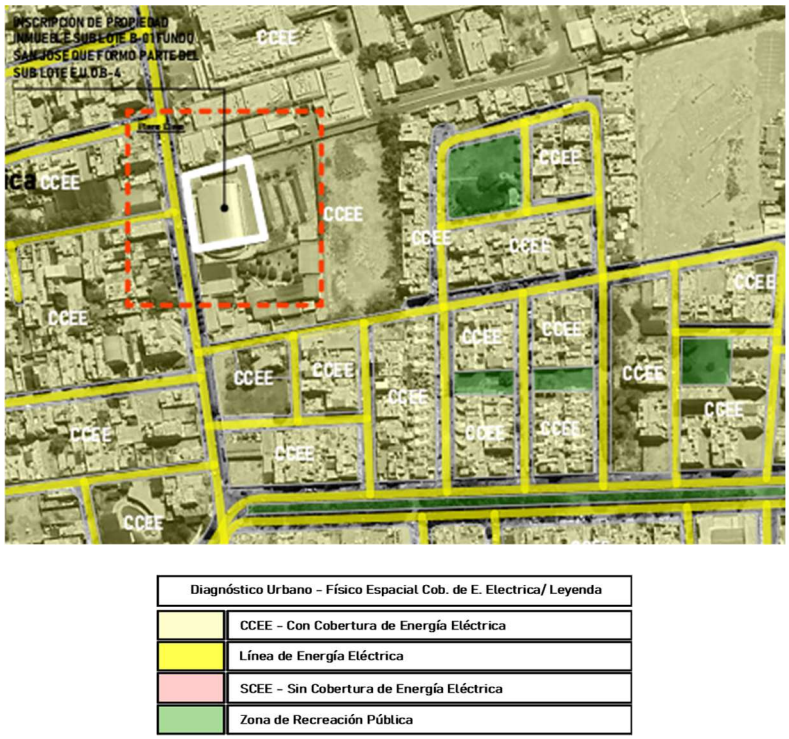
En el sector, conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo, como el de microbuses, combis, así como el servicio de taxis, El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Hospital Regional – Ica; Ica – Tierra Prometida – Ica; Ica – Huacachina – Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es aún deficiente y se encuentra en proceso de consolidación, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.

Imagen 37.- Transporte Público (Colectivo).

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

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

Imagen 38.- Suministro eléctrico.



Diagnóstico Urbano – Físico Espacial Cob. de E. Electrica/ Leyenda	
	CCEE – Con Cobertura de Energía Eléctrica
	Línea de Energía Eléctrica
	SCEE – Sin Cobertura de Energía Eléctrica
	Zona de Recreación Pública

Imagen 39.- Cobertura de energía eléctrica.

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan reservorios elevados, que se encuentra a 0.9 Km del predio (Sector Estadio Picasso Peratta) y a 1.1 Km en el sector Alto Comatrana, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco del proceso de consolidación del sector, las redes que dotan al predio de servicios básicos se encuentran instaladas en la Avenida Huacachina y su prolongación.

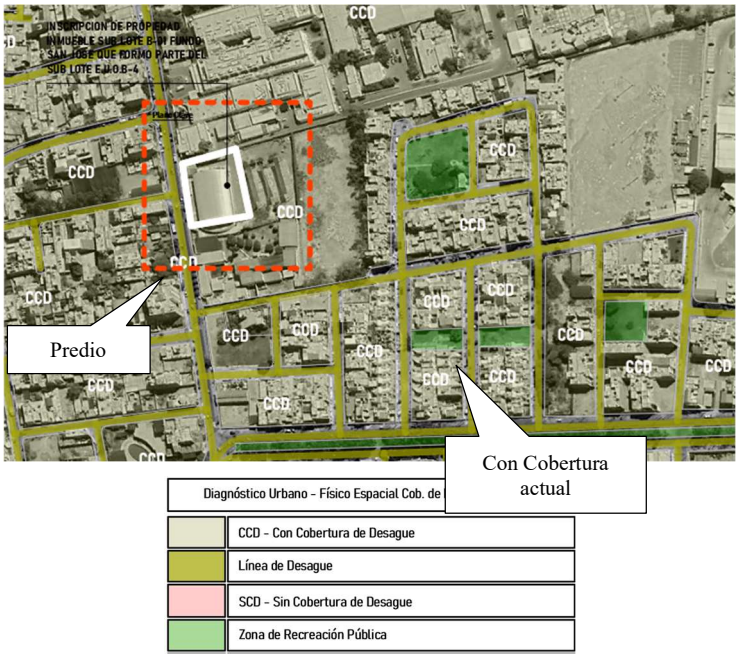


Imagen 40.-Plano de Cobertura de Desagüe.

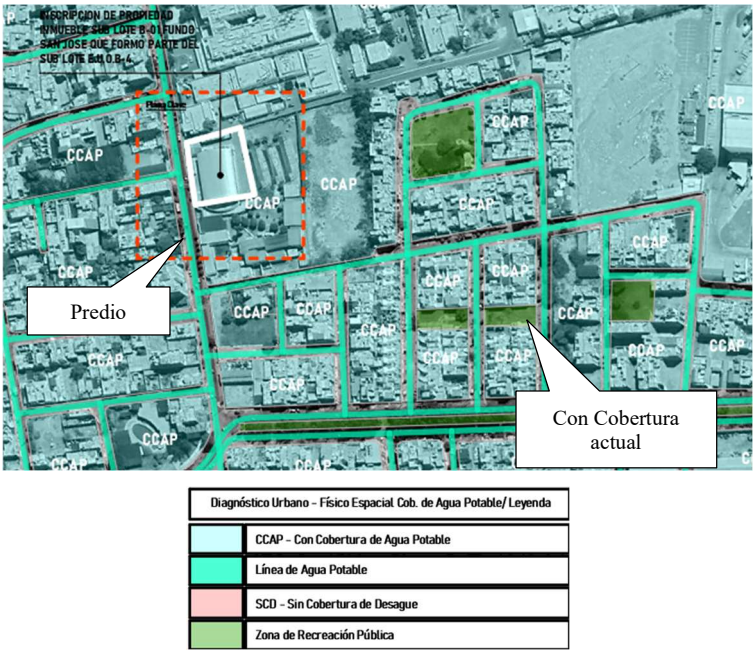


Imagen 41.-Plano de Cobertura de Agua.

Imagen 42.-Infraestructura de dotación de servicio de agua.

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Provincial de Ica, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 2 a 3 km del polígono, aproximadamente. (Campo ferial y sedes administrativas de la MPI).

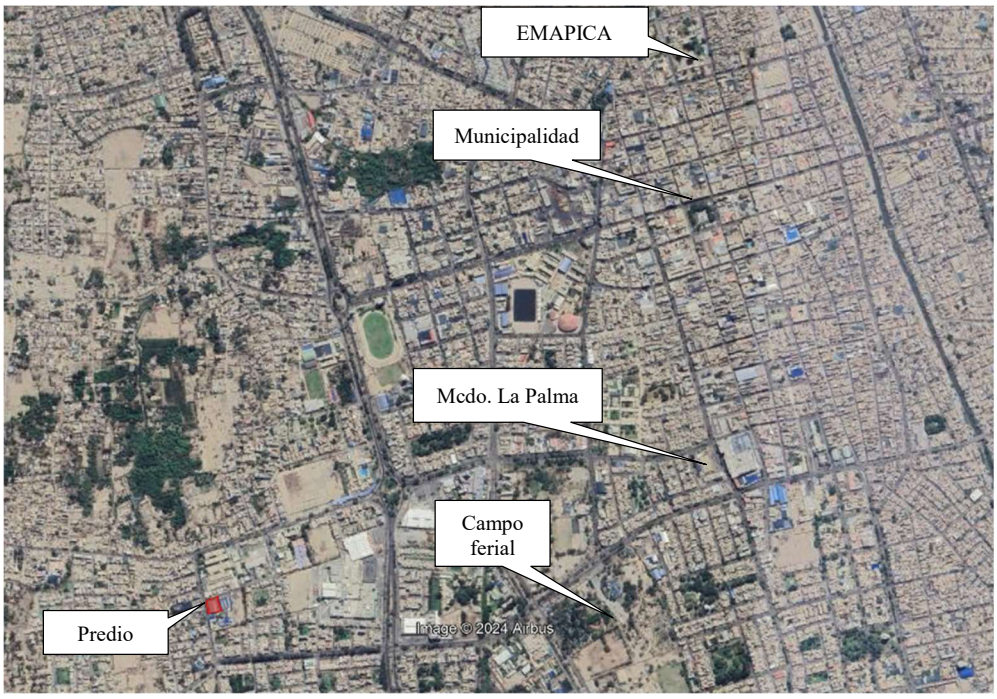


Imagen 43.-Ubicación de equipamientos de servicios públicos en referencia al predio.

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

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

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

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

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBNANISTICOS									
Zona	Usos (1)	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m^2)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

Cuadro 12.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	**Área Total**
Comercio Vecinal (Compatible con RDM)	2019.04 m2

Cuadro 13.- Área de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación CV (Compatible con RDM), 0.2019 Has x 560 Hab/ha = 114 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 114 habitantes. (punto de consolidación del sector).

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 10 años a más, adicionalmente se precisa que el cálculo se realiza sobre el área total inscrita del polígono que corresponde al predio ubicado en la Avenida Huacachina.

4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

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

Imagen 44.- Colegio San Vicente

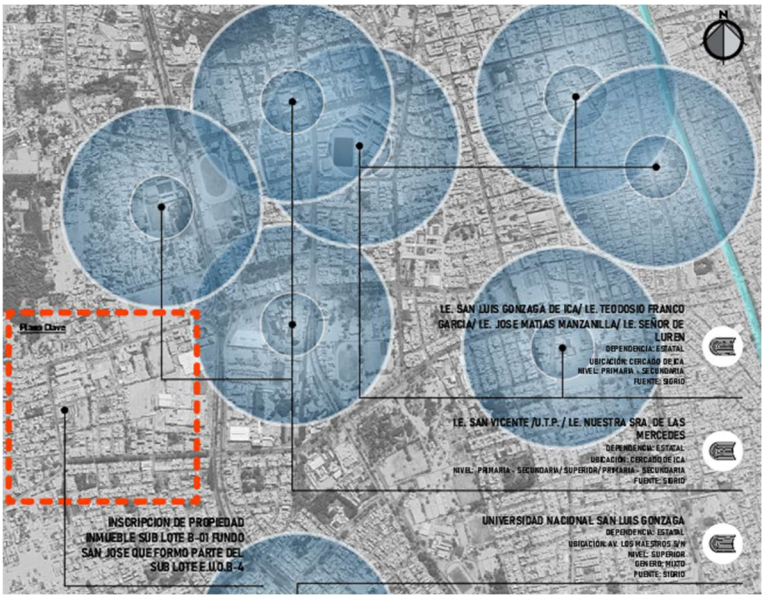


Imagen 45.- Plano de Equipamiento Educación.

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

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

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCIÓN DE SERVICIO**
IE. SAN VICENTE	Institución Educativa	0.9 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SAN LUIS GONZAGA	Institución Educativa	1.22 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IE SAN JOSE	Institución Educativa	2.0 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Educación Superior	1.65 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU	Educación Superior	0.7 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 15.- Cobertura de Equipamiento Educativo relevante.

Imagen 46.- Sede I.E. San Luis Gonzaga.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.5 a 2.0 km del predio, incluyendo los tres niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta.

EQUIPAMIENTO SALUD

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

Imagen 47.- Hospital Augusto Hernández

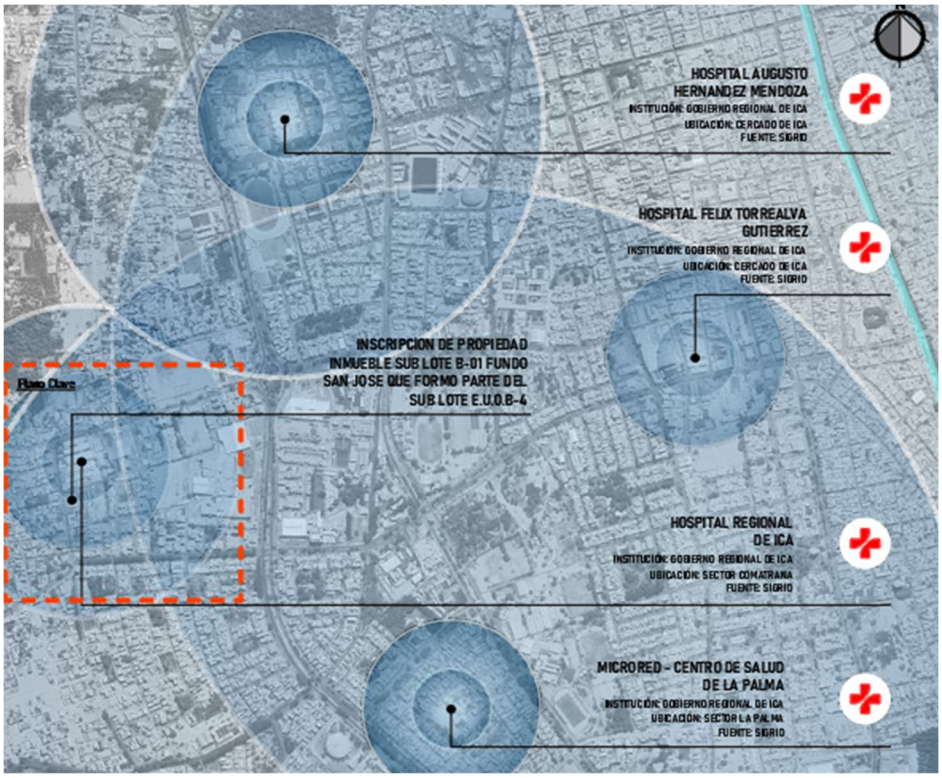


Imagen 48.- Equipamiento existente de Salud.

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

Cuadro 16.- Normativa Peruana: Equipamiento de Salud.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCION DE SERVICIO**
C.S. La Palma	Centro de Salud Sin internamiento	2.5 Km	20 Minutos en transporte y/o 10 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL FELIX TORREALVA	Hospital I	1.7 Km	60 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	0.35 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	0.7 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 17.- Cobertura de Equipamiento de Salud relevantes.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 0.35 Km a 2.5 Km, ubicándose el predio dentro del radio de cobertura para la atención del servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

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

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

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

Imagen 48.- Equipamiento existente de Comercio

Imagen 49.- Equipamiento existente de Comercio

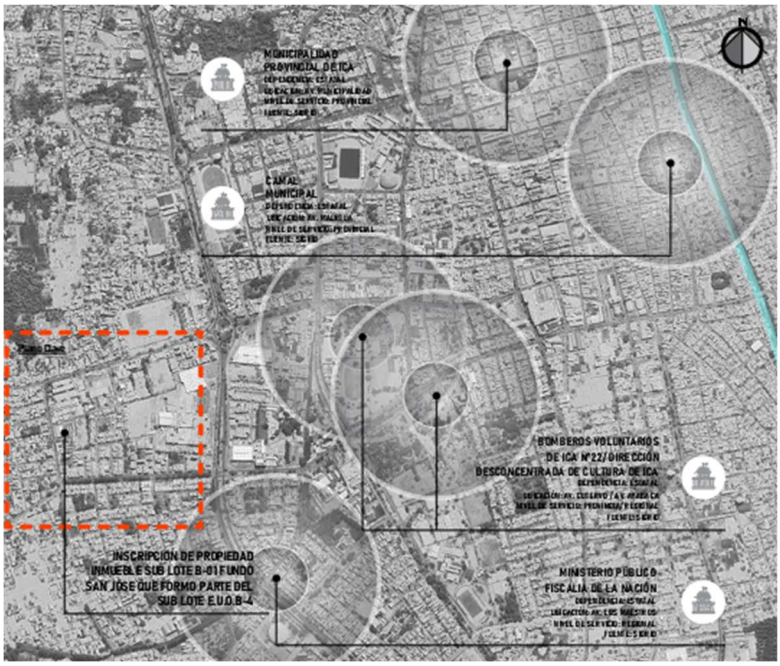


Imagen 50.- Plano de Equipamiento de Otros Usos.

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

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

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

Imagen 51.- Actividades Comerciales (relacionadas a sector salud).

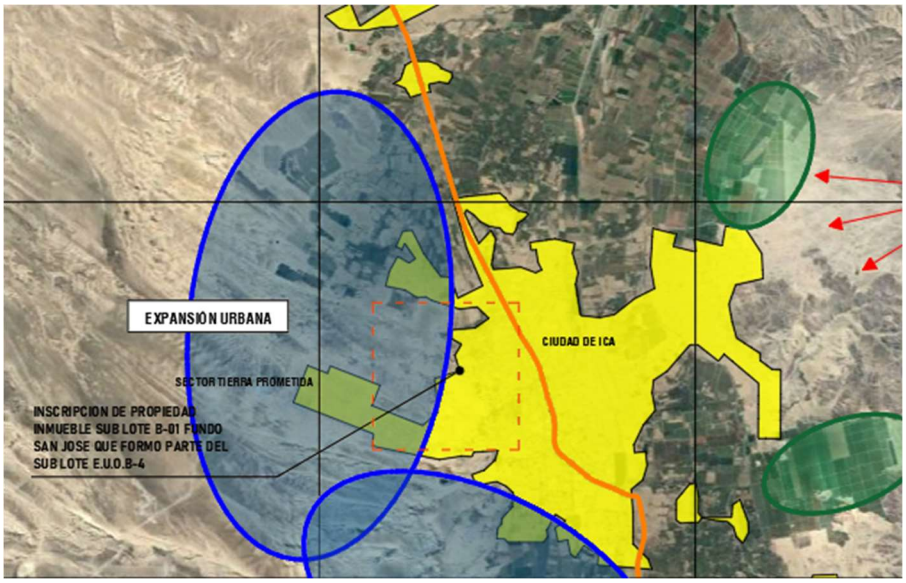


Imagen 52.- Modelo Urbano Propuesto

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en el SUB-LOTE B-01, FUNDO SAN JOSE, QUE FORMÓ PARTE DEL SUB-LOTE E.U.O.B. - 4, UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de la ciudad de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y del desenvolvimiento de las actividades productivas y comerciales.

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

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

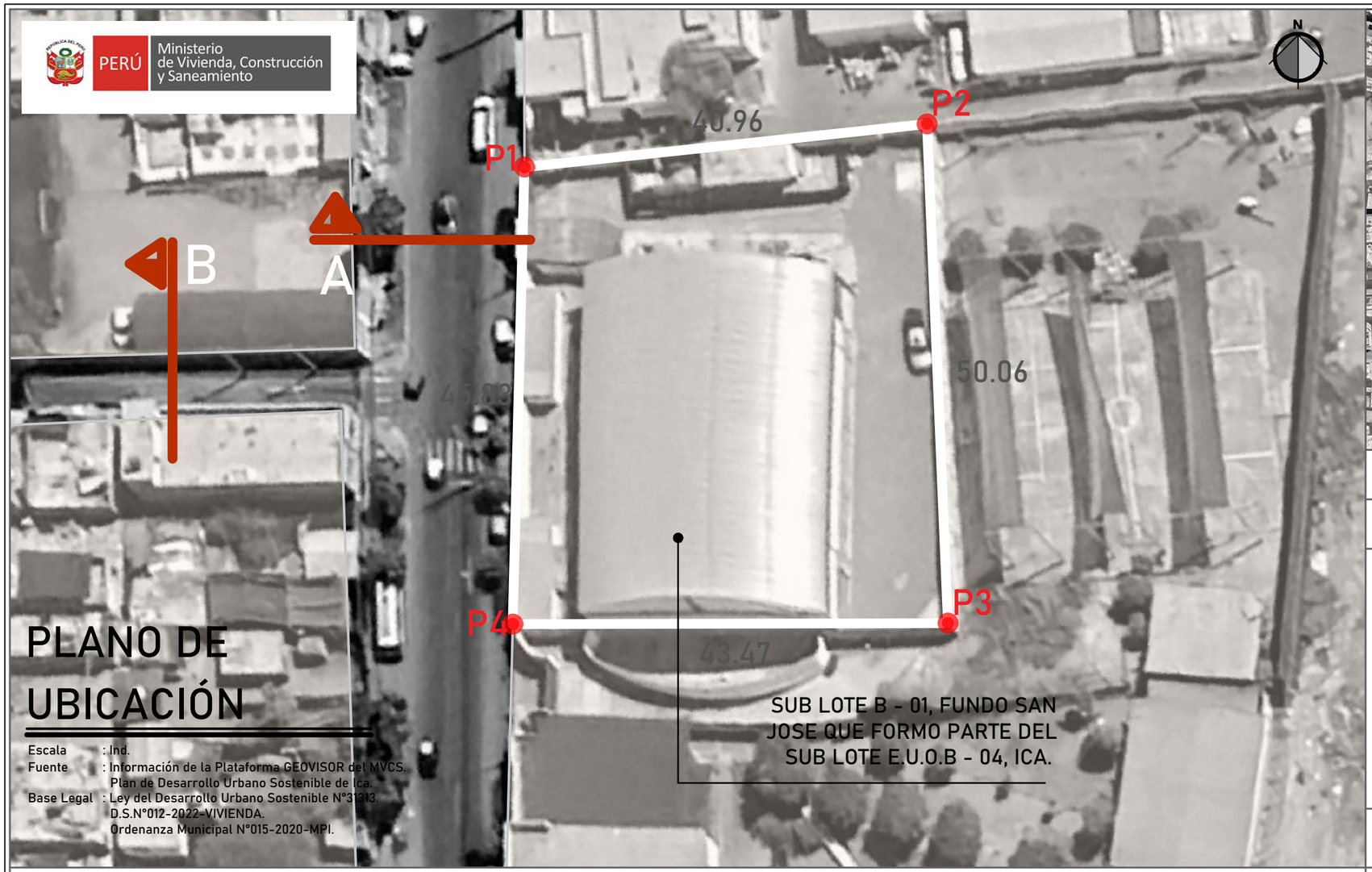
Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras, la propuesta dinamizará las actividades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

6. RELACION DE PLANOS

- UBC-01, 01 Plano de Ubicación y Localización.
- PP-01, 01 Plano Perimétrico.
- DU-01, 01 Zonificación Primigenia.
- DU-01, 02 Uso Actual del Suelo.
- DU-01, 03 Densidad Urbana
- DU-01, 04 Altura de Edificación
- DU-01, 05 Equipamiento Salud
- DU-01, 06 Equipamiento Educación
- DU-01, 07 Equipamiento Otros Usos
- DU-01, 08 Equipamiento Recreación Pública
- DU-01, 09 Equipamiento Comercial
- DU-02, 01 Sistema Vial Primario
- DU-02, 02 Cobertura de Energía Eléctrica
- DU-02, 03 Cobertura de Desagüe
- DU-02, 04 Cobertura de Agua Potable
- DU-03, 01 Peligro por Inundaciones
- DU-03, 02 Peligro por sismos
- DU-04, 01 Zona Arqueológica
- DU-05, 01 Áreas Naturales Protegidas
- PU-01, 01 Zonificación Proyectada
- VMD-01, 01 Visión y Modelo de Desarrollo

SETIEMBRE del 2024

PERÚ | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



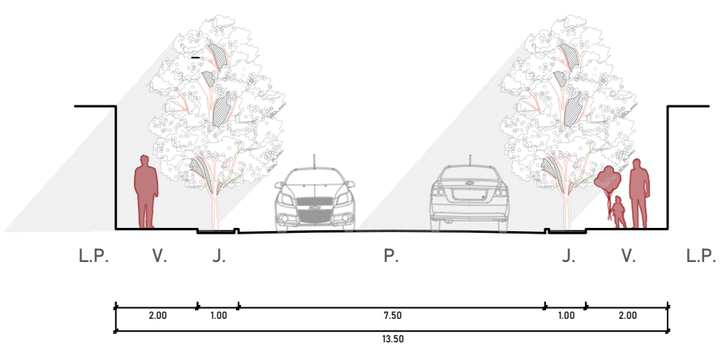
PLANO DE UBICACIÓN

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S.N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.

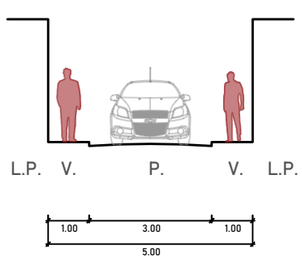
PLANO DE LOCALIZACIÓN

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S.N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.

Zonificación	:	E1 (Educación Básica)
Á. de Estruct. Urb.	:	Urbana
Departamento	:	Ica
Provincia	:	Ica
Distrito	:	Ica
Sector	:	Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-04 Ica
Nombre de la vía	:	Av. Huacachina
N° del Inmueble	:	S/N
Mz. / Lt. / Sb. Lt.	:	---
Propietario	:	Maria Ella Benavides Mejia



CORTE A - A
PROLONGACION DE LA AV. HUACACHINA
ESC. 1/150



CORTE B - B
PASAJE S/N NOMBRE
ESC. 1/150

Firma del Profesional

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Fecha:
Setiembre del 2024

Desarrollador:
CVII ARQUITECTURA

Código:
UBC 01

Plancha:
01 / 01

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Zonificación Primigenia / Leyenda	
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	ZRE-PA - Z. de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
	ZRP - Zona de Recreación Pública

Plano Perimetrico

Escala : Ind.
Fuente : Información de la plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep./Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: EI (Educación Básica)

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	40.96	97°10'43"	419673.62	8443827.83
P2	P2 - P3	50.06	86°3'2"	419712.67	8443840.23
P3	P3 - P4	43.47	88°2'49"	419724.49	8443791.58
P4	P4 - P1	45.83	88°43'26"	419681.92	8443782.76

Area: 2019.04 m²
Area: 0.20190 ha
Perimetro: 180.34 ml

Proyecto:

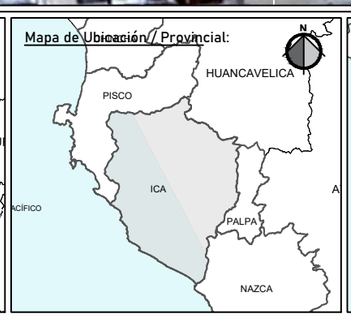
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

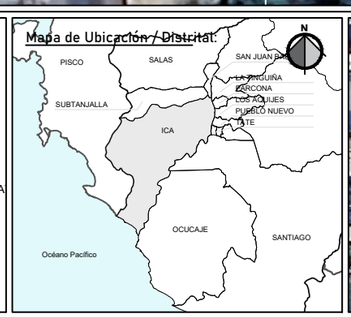
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

PP 01

Lámina:

01 / 01

Diagnostico Urbano
Zonificación Primigenia

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

Diagnóstico Urbano - Zonificación Primigenia / Leyenda	
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	CV - Comercio Vecinal
	ZRP - Zona de Recreación Pública
	E1 - Educación Basica
	H3 - Hospital General

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

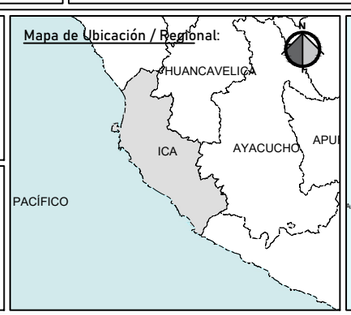
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

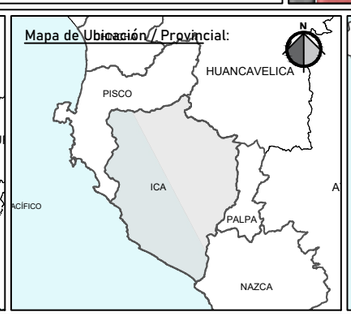
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

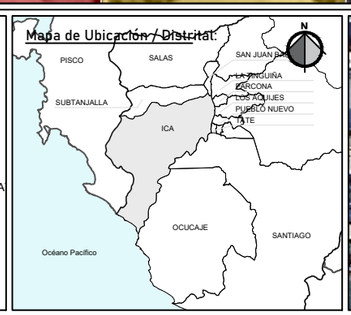
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

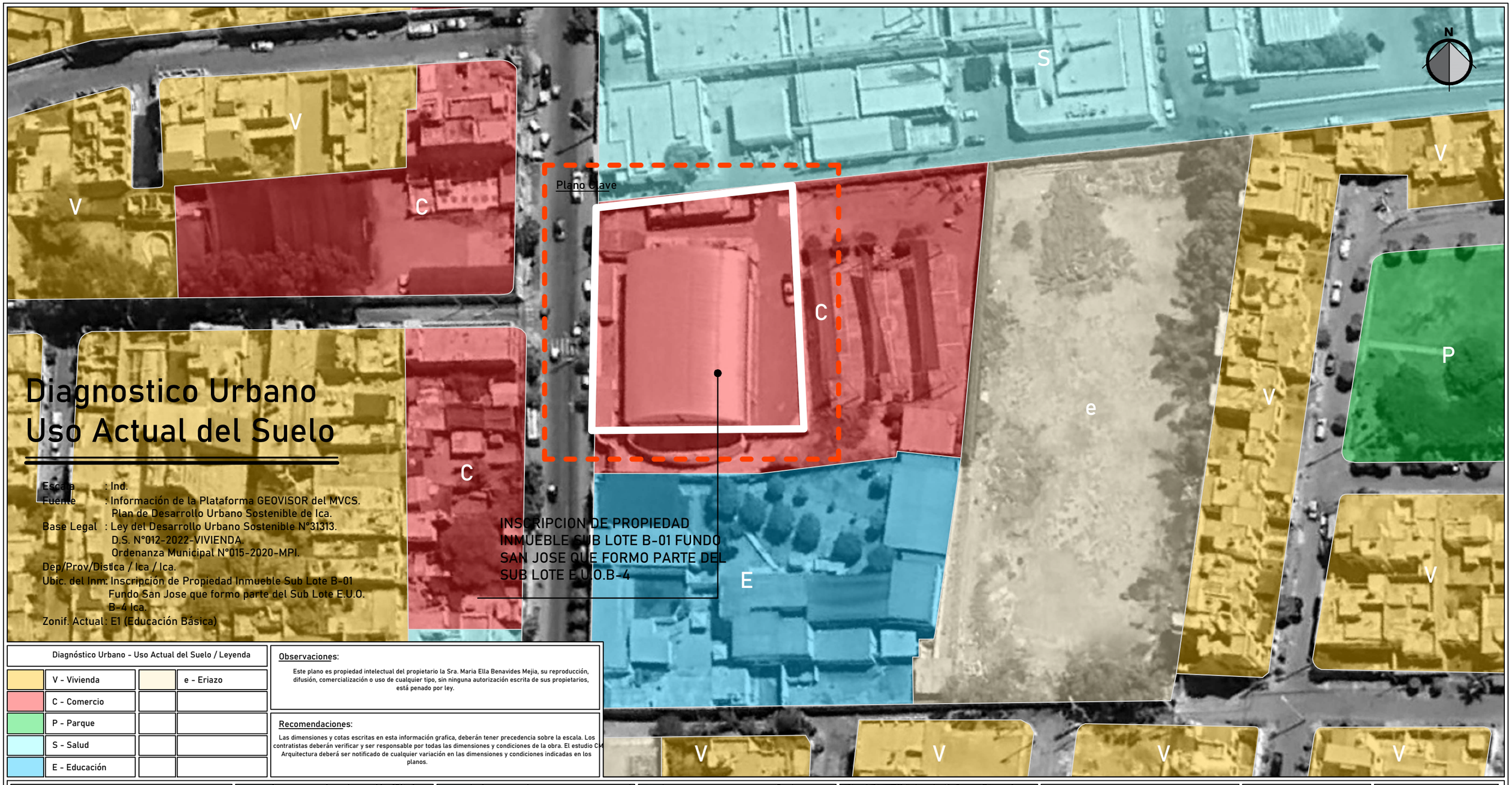
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

01 / 09



Diagnostico Urbano
Uso Actual del Suelo

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Diagnóstico Urbano - Uso Actual del Suelo / Leyenda			
	V - Vivienda		e - Eriazo
	C - Comercio		
	P - Parque		
	S - Salud		
	E - Educación		

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

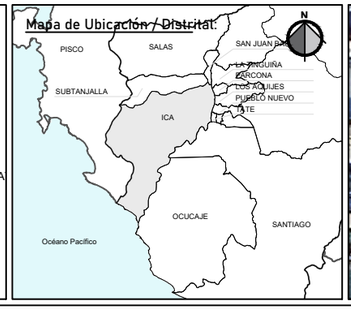
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:

Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

02 / 09

Diagnostico Urbano
Densidad Urbana

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

Diagnóstico Urbano - Densidad Urbana / Leyenda	
	ZMCU - Zona con Mayor Concentración Urbana
	ZMECU - Zona con Mediana Concentración Urbana
	ZNCU - Zona con Nula Concetración Urbana
	P - Parque

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

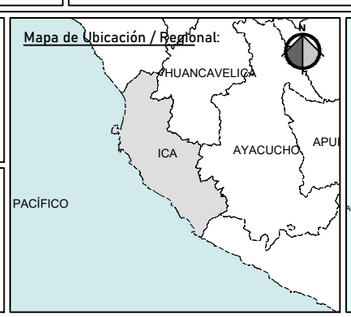
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

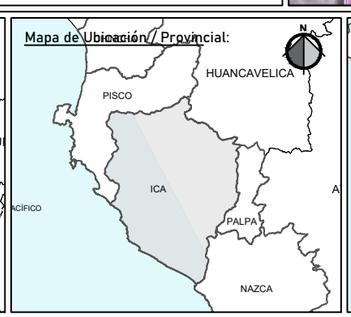
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejía

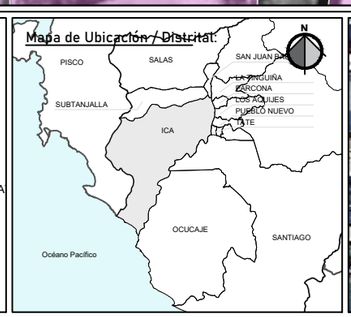
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

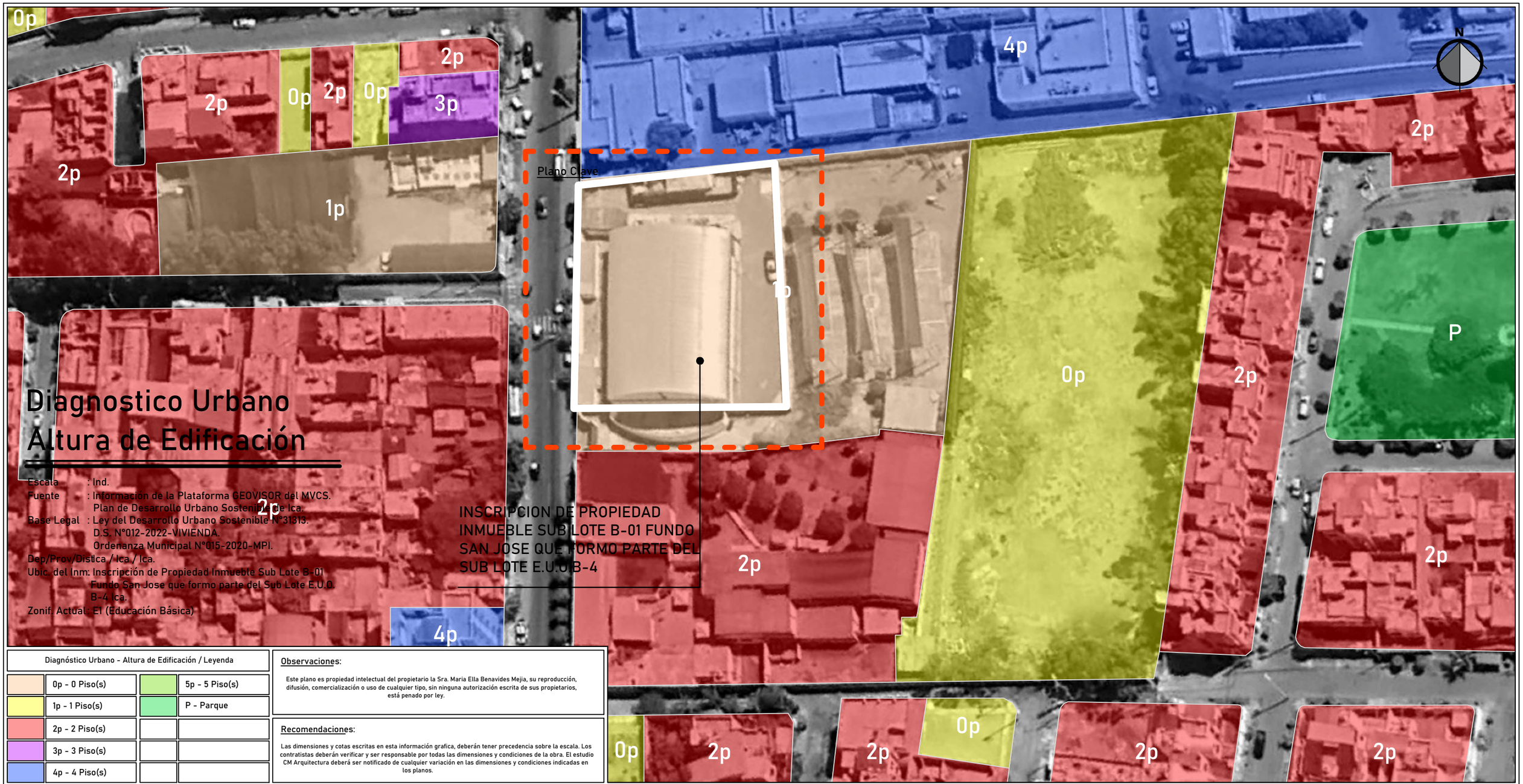
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

03 / 09



Diagnostico Urbano
Altura de Edificación

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Diagnóstico Urbano - Altura de Edificación / Leyenda			
	0p - 0 Piso(s)		5p - 5 Piso(s)
	1p - 1 Piso(s)		P - Parque
	2p - 2 Piso(s)		
	3p - 3 Piso(s)		
	4p - 4 Piso(s)		

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

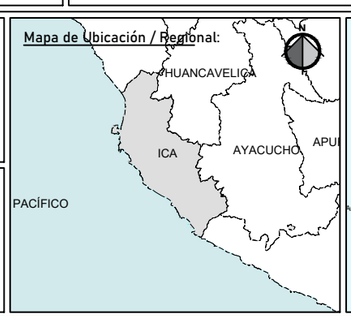
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

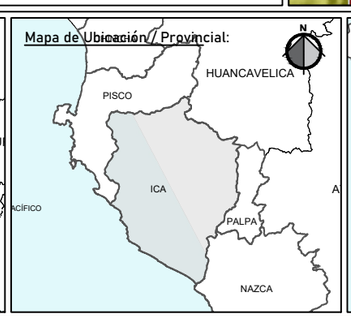
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

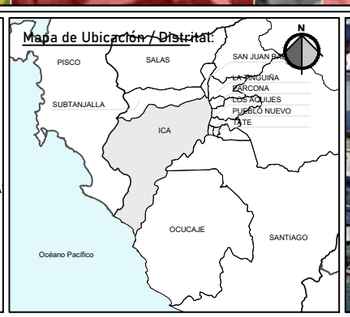
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

04 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. de Salud

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

HOSPITAL REGIONAL DE ICA
La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 0.35 km al predio / La Institución se ubica en la Sector Comatrana - Cercado de Ica

HOSPITAL FELIX TORREALVA GUTIERREZ
La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 1.7 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.

HOSPITAL AUGUSTO HERNANDEZ MENDOZA
La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 0.7 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.

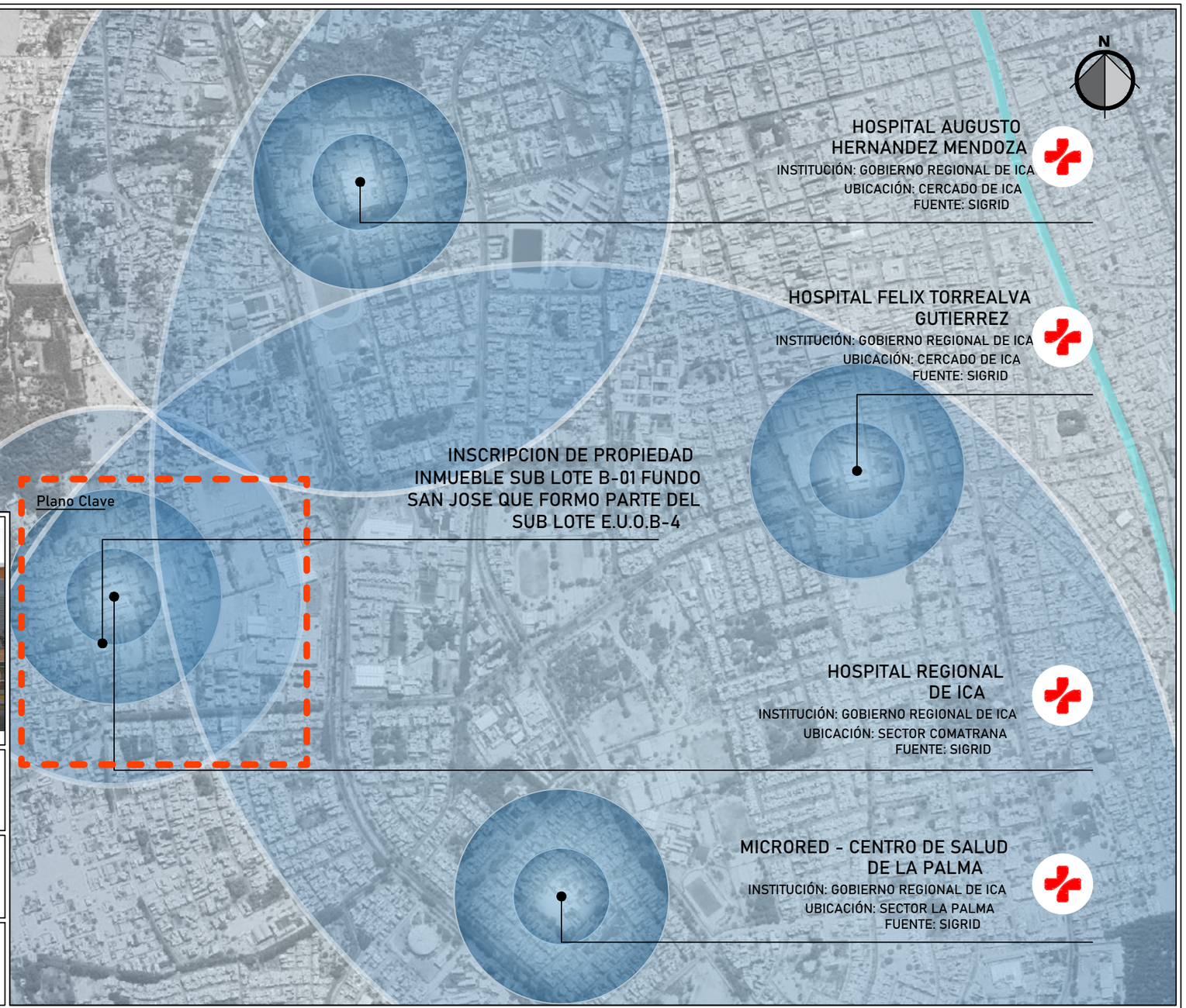
Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existente de Salud / Leyenda	
	Equipamiento de Salud
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.



Proyecto:

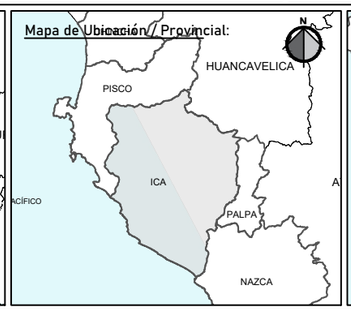
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

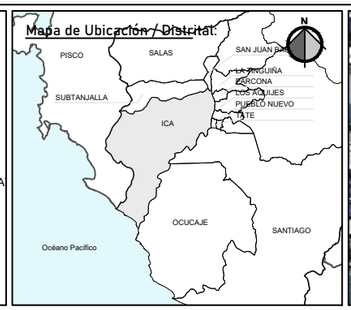
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

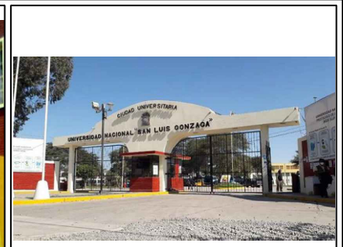
05 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. de Educación

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual : E1 (Educación Básica)

UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERÚ
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 0.7 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el Sector San Jose; Av. Ayabaca S/N

I.E. SAN LUIS GONZAGA DE ICA
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.22 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el Cercado de Ica



UNIVERSIDAD N. SAN LUIS GONZAGA DE ICA
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.65 km al predio / La Institución Educativa se ubica en la Av. Los Maestros S/N

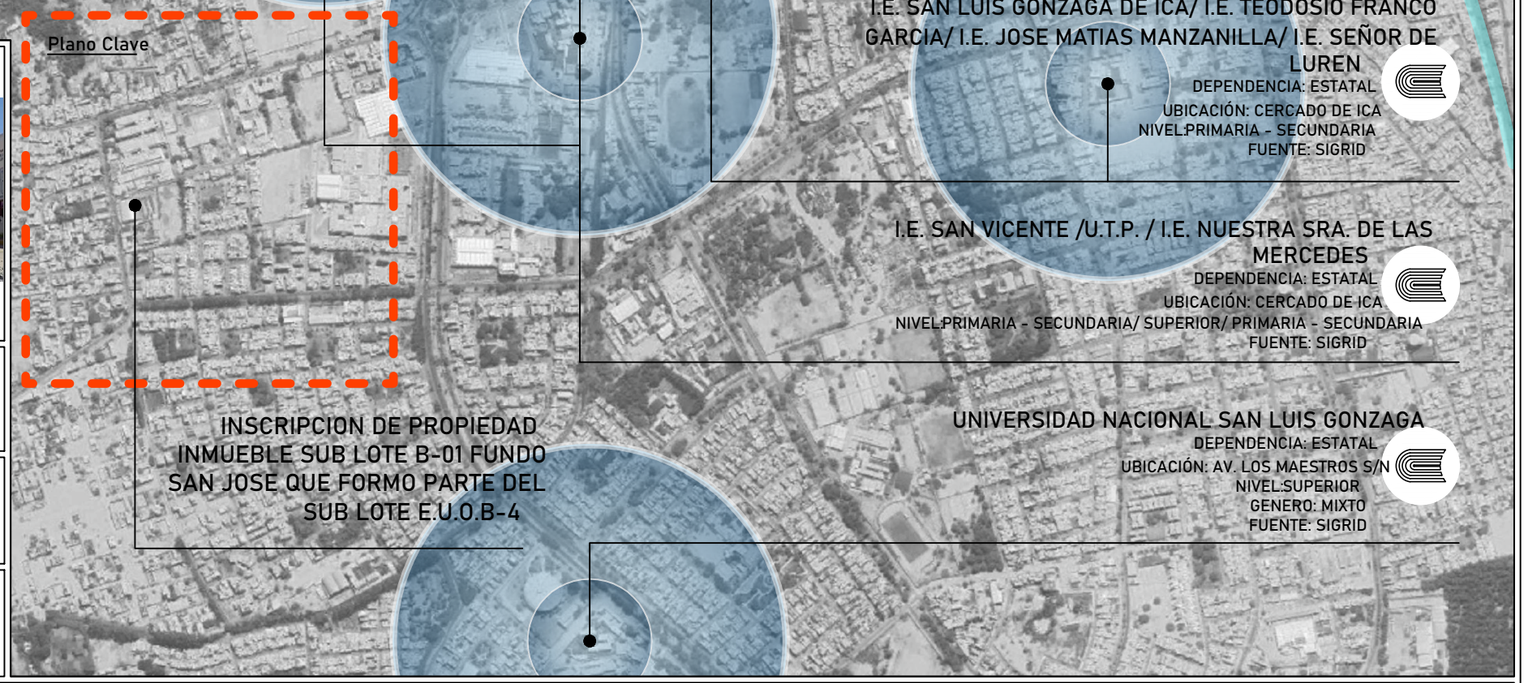
Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existente de Educación / Leyenda	
	Equipamiento de Educación
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.



Proyecto:

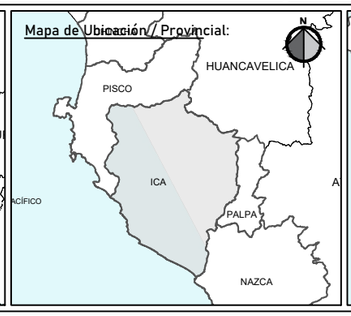
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

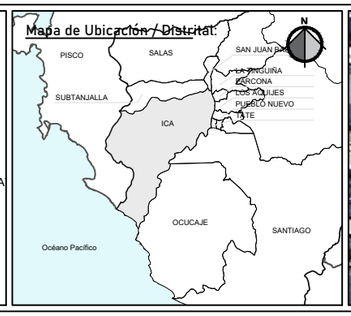
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

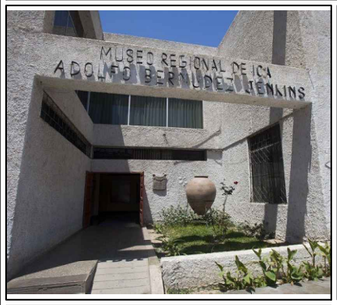
DU 01

Lámina:

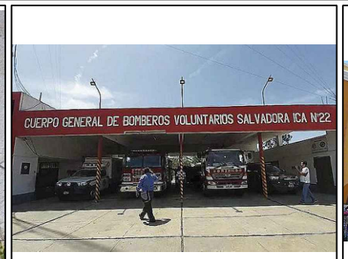
06 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. de Otros Usos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)



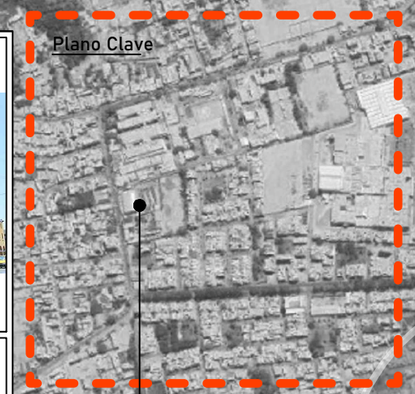
DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA
La Institución cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.



C. DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución se ubica en lel cercado de la ciudad de Ica.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el centro de la ciudad de Ica.

Plano Clave



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. MUNICIPALIDAD
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID

CAMAL MUNICIPAL
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. MAURTUA
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID

BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22/ DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA DE IC
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. CUTERVO / AV. AYABACA
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIA/ REGIONAL
FUENTE: SIGRID

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

MINISTERIO PÚBLICO FISCALIA DE LA NACIÓN
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. LOS MAESTROS
NIVEL DE SERVICIO: REGIONAL
FUENTE: SIGRID

Diagnóstico Urbano - Equipamiento Existente de Otros Usos / Leyenda	
	Equipamiento de Otros Usos
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

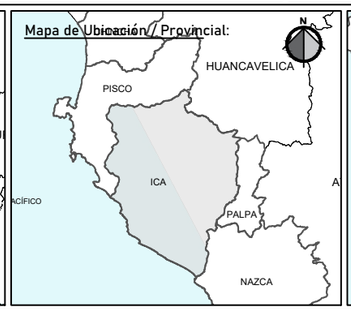
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

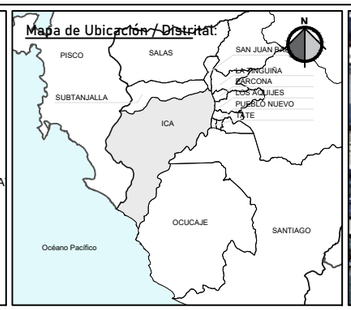
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

07 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. de Otros Usos

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

ESTADIO PICASSO PERATTA/ PARQUE DE LA URB. SAN JOSE
DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS

PLAZA DE ARMAS/ PARQUE DE LA URB. SANTA ANITA/ PARQUE DE LA URB. LUREN, URB. SAN ISIDRO Y URB. LA MODERNA
DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS

Plano Clave

PARQUES DE LA URB. PUENTE BLANCO/ COMPLEJO DEPORTIVO DE SAN ISIDRO/ IPD DEL PUEBLO/ CAMPO FERIAL DE ICA
DEPENDENCIA: ESTATAL - MPI
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS

CAMPO FERIAL
El lugar de esparcimiento cuenta con un radio de influencia de más de 1 km al predio / El lugar de esparcimiento se ubica en el Cercado de Ica

COMPLEJO DEPORTIVO DE SAN ISIDRO - IPD
El complejo deportivo cuenta con un radio de influencia de más de 1.2 km al predio / El complejo deportivo se ubica en el Cercado de Ica.

ESTADIO JOSE PICASSO PERATTA
El estadio cuenta con un radio de influencia de más de 0.6 km al predio / El estadio se ubica en el cercado de la ciudad de Ica.

Diagnóstico Urbano - Equip. Existente de Parque Recreativo / Leyenda	
	Equipamiento de Parque Recreativo
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

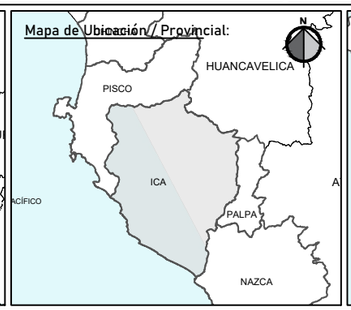
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

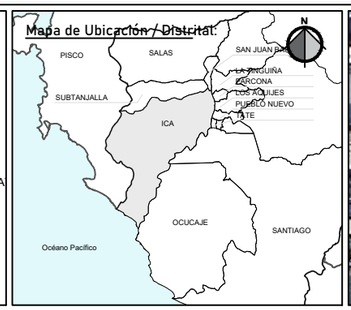
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

08 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. Comercial

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO
SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL
SUB LOTE E.U.O.B-4

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual : E1 (Educación Básica)

PLAZA DEL SOL - ICA
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de más de 1.6 km al predio / El Centro Comercial se ubica en el Cercado de Ica - Intersección de la Prolg. de la Av. Ayabaca y Av. San Martin

MEGA PLAZA - ICA
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de más de 0.6 km al predio / El Centro Comercial se ubica en el Cercado de Ica - Av. Los Maestros S/N.

PROMART - ICA
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de más de 0.8 km al predio / El Centro Comercial se ubica en el cercado de la ciudad de Ica - Intersección de la Av. Cutervo y Av. Los Maestros S/N.

Diagnóstico Urbano - Equip. Existente Comercial / Leyenda	
	Equipamiento de Comercio
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Plano Clave

Proyecto:

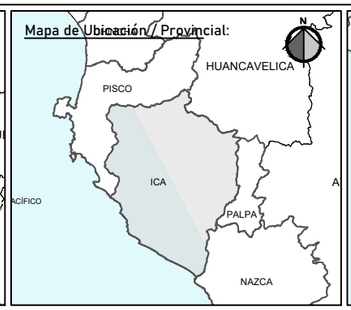
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

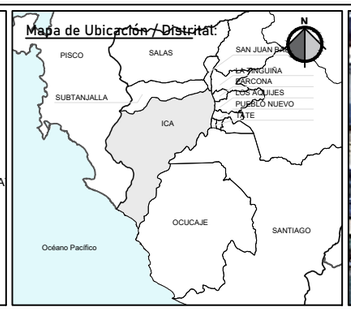
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

09 / 09

Diagnóstico Urbano
Sistema Vial Primario

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal. : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Observaciones:

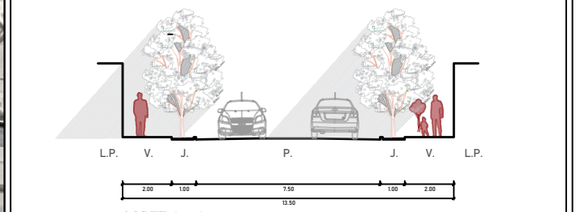
Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

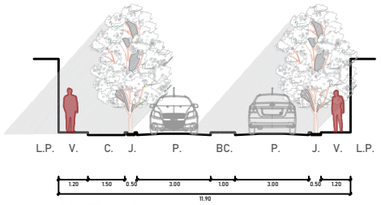
Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Sistema Vial Primario/ Leyenda

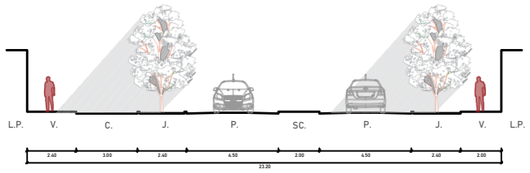
	Predios Urbanos
	Zona de Recreación Pública
	Predios Rurales



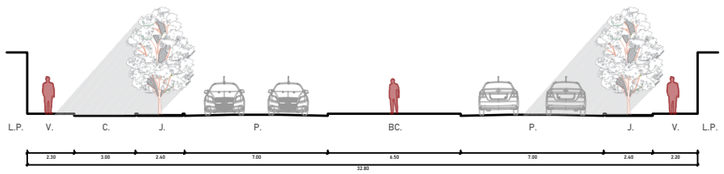
CORTE A - A
PROLONGACION DE LA AV. HUACACHINA
ESC. 1/250



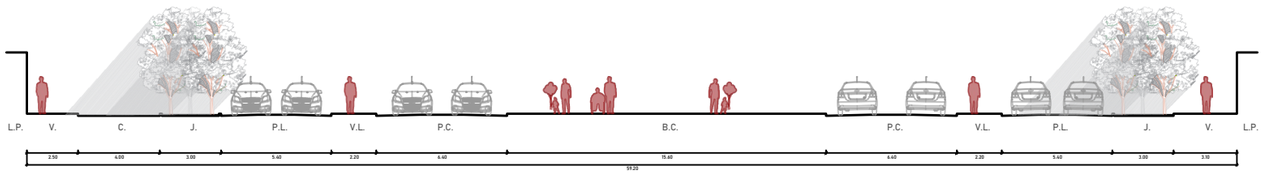
CORTE B - B
PROLONGACION DE LA AV. AYABACA
ESC. 1/250



CORTE C - C
AV. HUACACHINA
ESC. 1/300



CORTE D - D
AV. CUTERVO
ESC. 1/300



CORTE E - E
AV. LOS MAESTROS
ESC. 1/300

Proyecto:

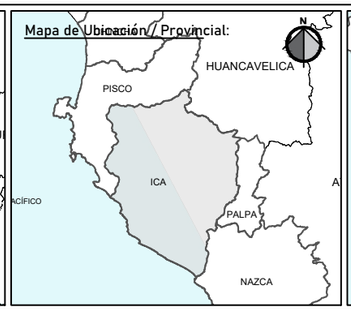
MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

Propietarios:

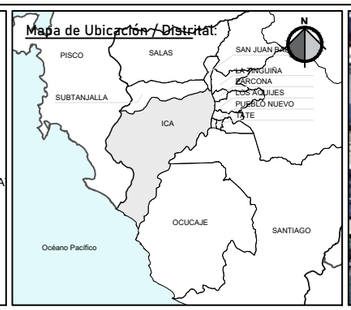
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU
02

Lámina:

01
04

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO
SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL
SUB LOTE E.U.O.B-4

Plano Clave

Diagnóstico Urbano
Fisico Espacial
Cobertur de Energía Eléctrica

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01
Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O.
B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cob. de E. Electrica/ Leyenda

	CCEE - Con Cobertura de Energía Eléctrica
	Línea de Energía Eléctrica
	SCEE - Sin Cobertura de Energía Eléctrica
	Zona de Recreación Pública

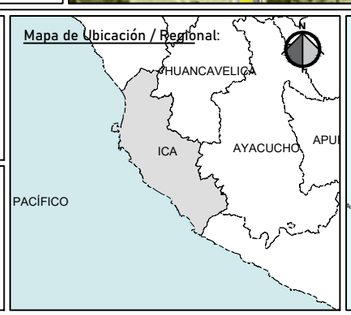
Proyecto:

MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

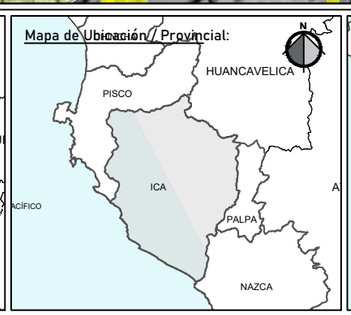
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

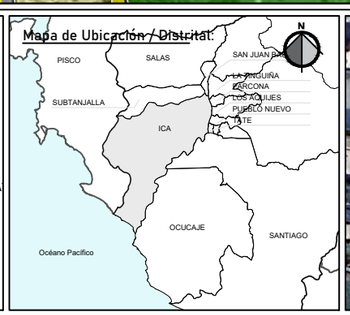
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU
02

Lámina:

02
04

Diagnóstico Urbano
Físico Espacial
Cobertura de Desague

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual : E1 (Educación Básica)

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cob. de Desague/ Leyenda

	CCD - Con Cobertura de Desague
	Línea de Desague
	SCD - Sin Cobertura de Desague
	Zona de Recreación Pública

Proyecto:

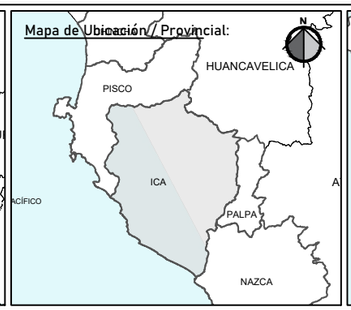
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

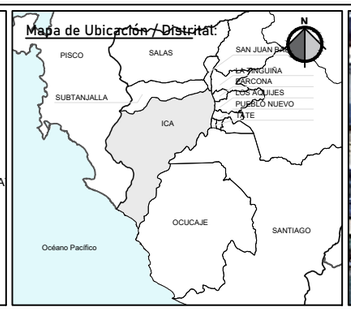
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 02

Lámina:

03 / 04

Diagnóstico Urbano
Físico Espacial
Cobertura de Agua Potable

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual : E1 (Educación Básica)

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Físico Espacial Cob. de Agua Potable/ Leyenda	
	CCAP - Con Cobertura de Agua Potable
	Línea de Agua Potable
	SCD - Sin Cobertura de Desague
	Zona de Recreación Pública

Proyecto:

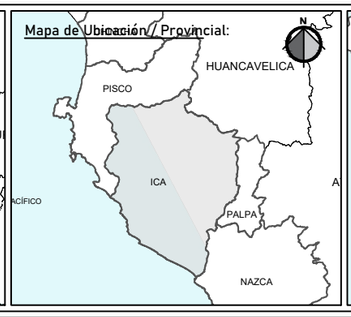
MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

Propietarios:

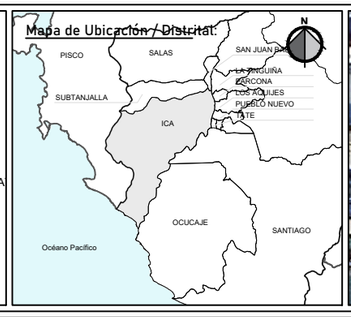
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU
02

Lámina:

04
04

RB

RM

RA RMA RA

RM

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO
SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL
SUB LOTE E.U.O.B-4

RM

RA RMA RA RM

Plano Clave

RM

RA RMA RA RM

Diagnóstico Urbano
P.N. por Inundaciones

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual : E1 (Educación Básica)

Diagnóstico Urbano - Peligro Natural por Inundaciones / Leyenda	
	RMA - Riesgo Muy Alto
	RA - Riesgo Alto
	RM - Riesgo Medio
	RB - Riesgo Bajo
	Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

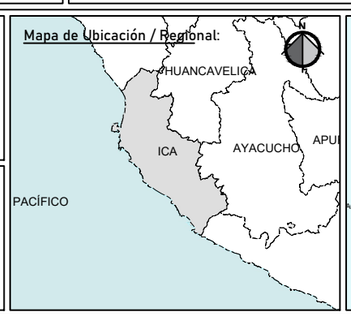
Proyecto:

MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

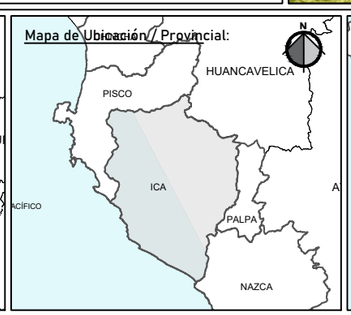
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

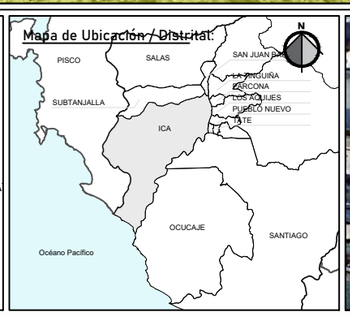
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

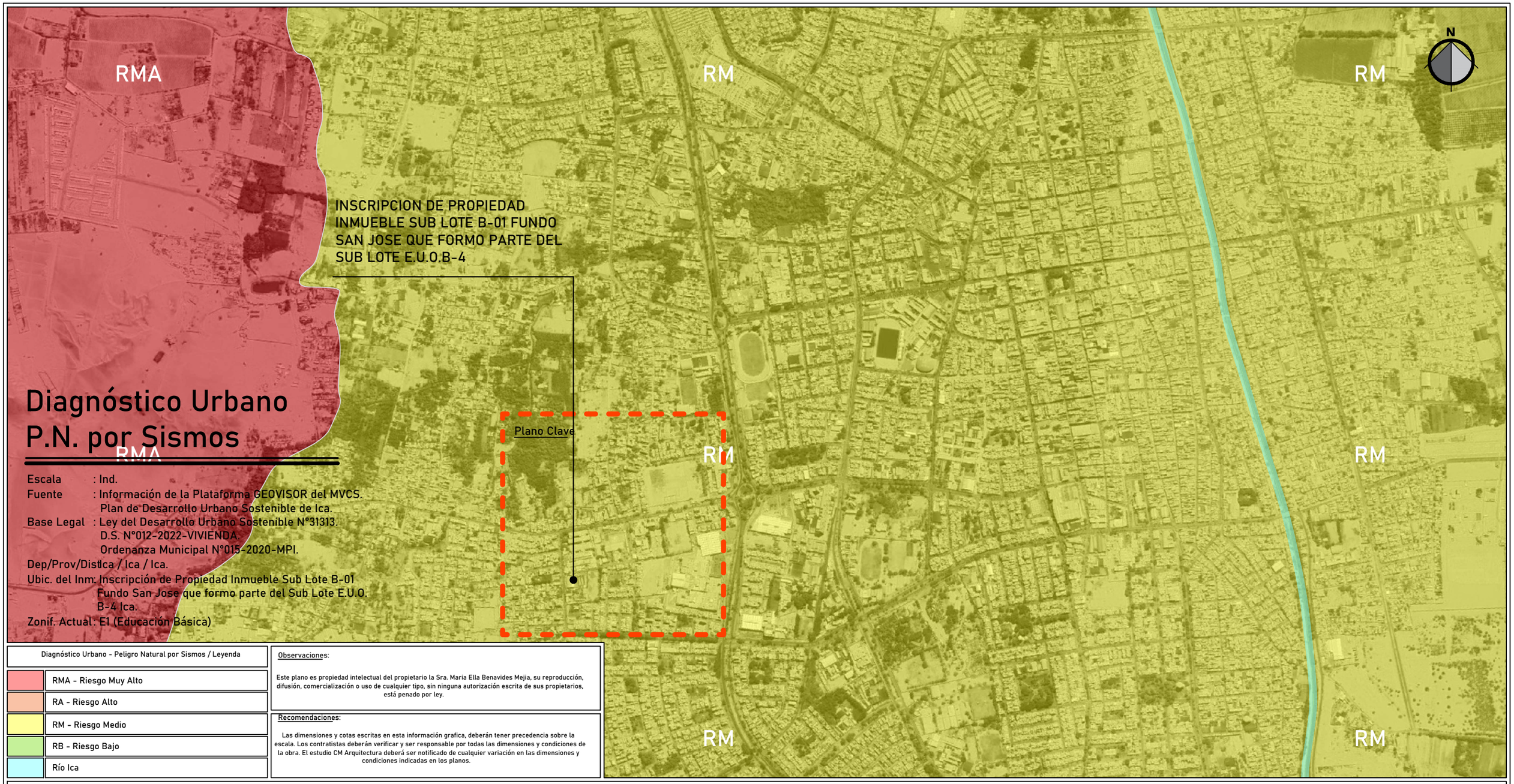
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU
03

Lámina:

01
02



Diagnóstico Urbano
P.N. por Sismos

RMA

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Diagnóstico Urbano - Peligro Natural por Sismos / Leyenda
RMA - Riesgo Muy Alto
RA - Riesgo Alto
RM - Riesgo Medio
RB - Riesgo Bajo
Río Ica

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

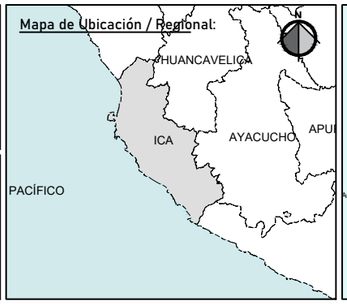
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

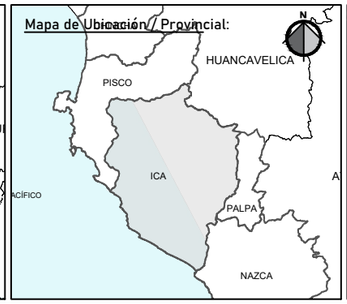
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

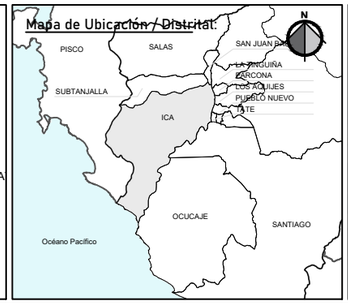
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 03

Lámina:

02 / 02

Diagnóstico Urbano Social Cultural Zona Arqueológica

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist: Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - GEOGLIFOS DEL CERRO LECHUZA PAISAJE CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - CONCHAL DEL CERRO LECHUZA PAISAJE CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - CERRILLOS SITIO ARQUEOLÓGICO.

Plano Clave

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO A SITIO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO B SITIO ARQUEOLÓGICO.

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUOLÓGICO HUACA PONGO / PUEBLO NUEVO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO DE TATE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO ICA LA VIEJA / OCUCAJE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - QHAPAQ ÑAN PAISAJE ARQUEOLÓGICO / OCUCAJE.

Diagnóstico Urbano Social Cultural - Zona Arqueologica / Leyenda	
	Oceáno
	Provincia de Ica
	Identificación de las Zonas Arqueológicas

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

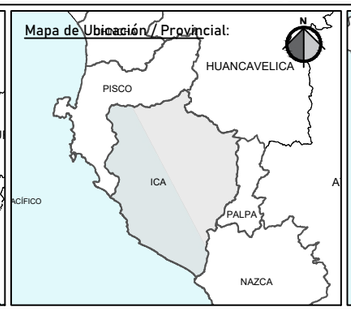
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

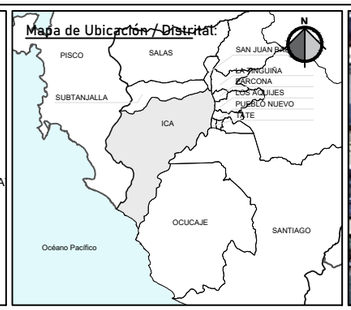
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 04

Lámina:

01 / 01

RESERVA NACIONAL DE PARACAS
FICHA N°8578-010101
TITULO N°445 DEL 04/04/1999
RELACIONADO CON LA FICHA N°010104-286.

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE SUB LOTE B-01
FUNDO SAN JOSE QUE FORMO
PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

Plano Clave

ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO
R.J. N°465-2002-INRENA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA
D.S. N°008-2014-MINAM

Diagnóstico Urbano
Físico Ambiental
Á. Naturales Protegidas

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

Diagnóstico Urbano Físico Ambiental - Á. Nat. Protegidas / Leyenda	
	Oceano
	Provincia de Ica
	Área Protegida
	Área de Amortiguamiento

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

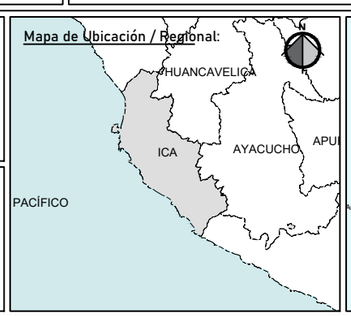
Proyecto:

MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

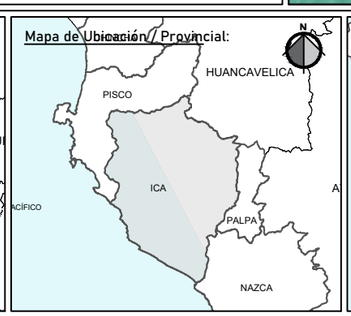
Propietarios:

Maria Ella Benavides Mejia

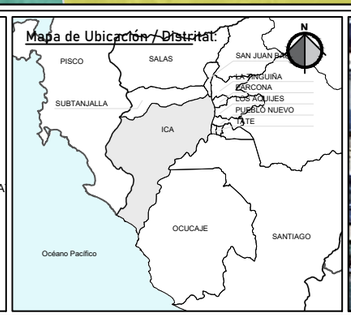
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

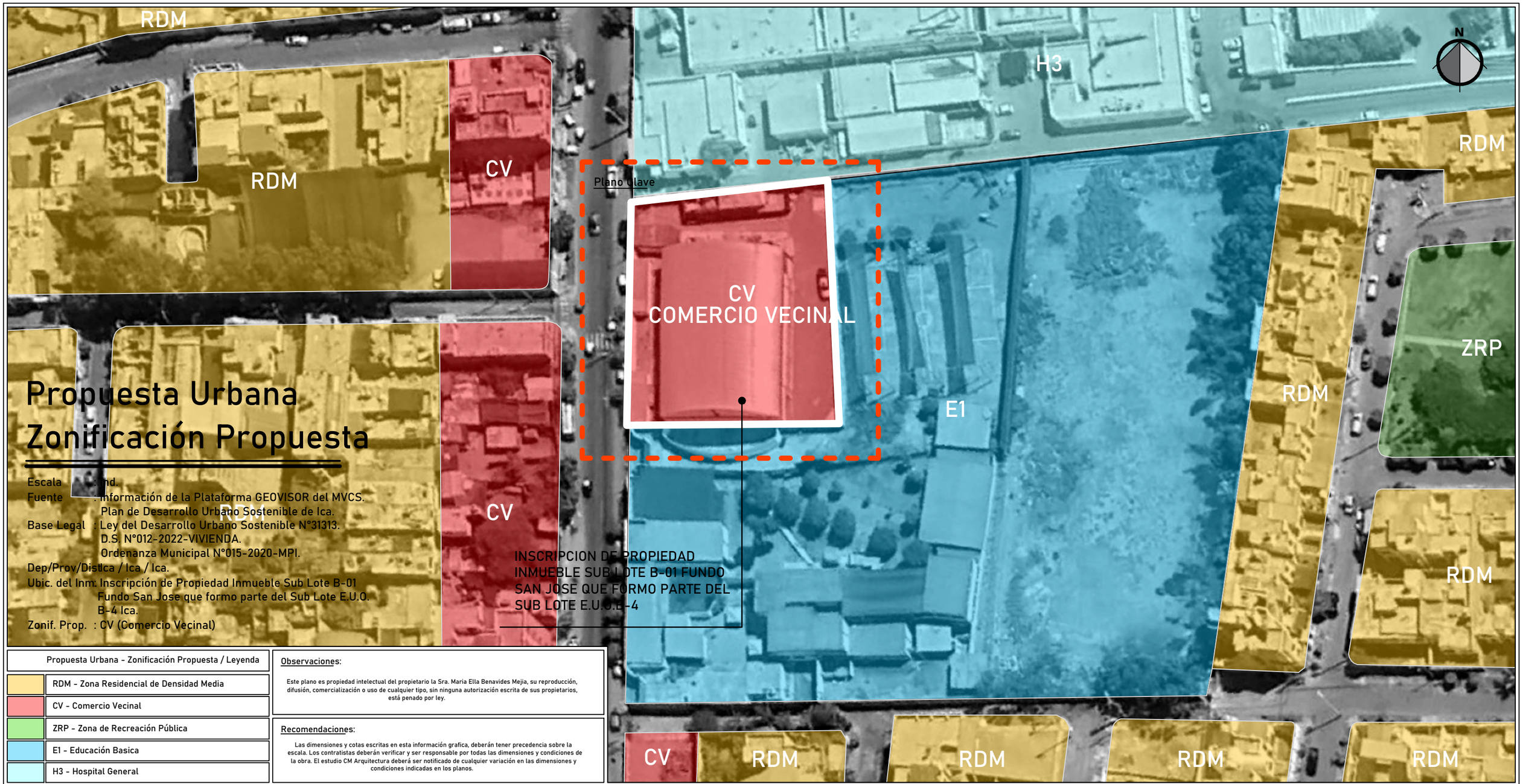
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU
05

Lámina:

01
01



Propuesta Urbana
Zonificación Propuesta

Escala : s/d.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm. Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Prop. : CV (Comercio Vecinal)

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL SUB LOTE E.U.O.B-4

Propuesta Urbana - Zonificación Propuesta / Leyenda	
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	CV - Comercio Vecinal
	ZRP - Zona de Recreación Pública
	E1 - Educación Basica
	H3 - Hospital General

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

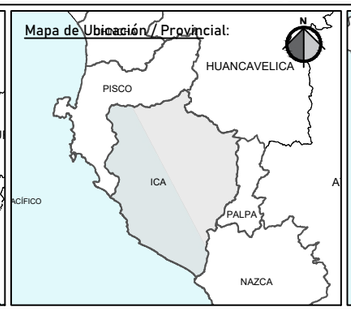
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietario:

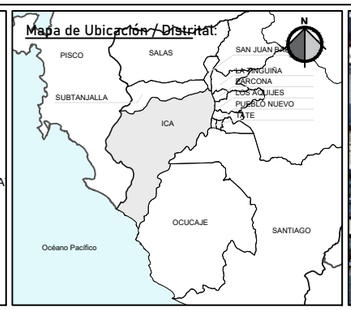
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

PU 01

Lámina:

01 / 01

Visión y Modelo de Desarrollo

Escala : Ind.
Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.
Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.
Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.
D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
Dep/Prov/Dist Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Inscripción de Propiedad Inmueble Sub Lote B-01 Fundo San Jose que formo parte del Sub Lote E.U.O. B-4 Ica.
Zonif. Actual: E1 (Educación Básica)

EXPANSIÓN URBANA

SECTOR TIERRA PROMETIDA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD
INMUEBLE SUB LOTE B-01 FUNDO
SAN JOSE QUE FORMO PARTE DEL
SUB LOTE E.U.O.B-4

CIUDAD DE ICA

EXPANSIÓN URBANA

Visión y Modelo de Desarrollo / Leyenda
Zona urbana consolidada
Zona Agrícola en consolidación
Zona urbana en consolidación
Carretera Panamericana Sur
Quebradas

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario la Sra. Maria Ella Benavides Mejia, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

Recomendaciones:

Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra. El estudio CM Arquitectura deberá ser notificado de cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

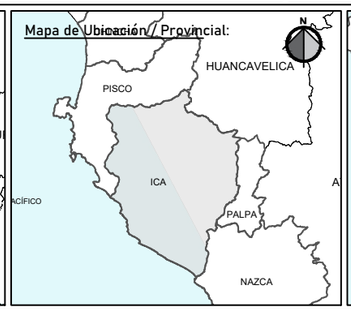
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

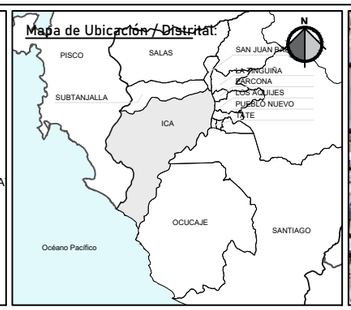
Maria Ella Benavides Mejia

Mapa de Ubicación / Regional:

Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

VMD 01

Lámina:

01 / 01