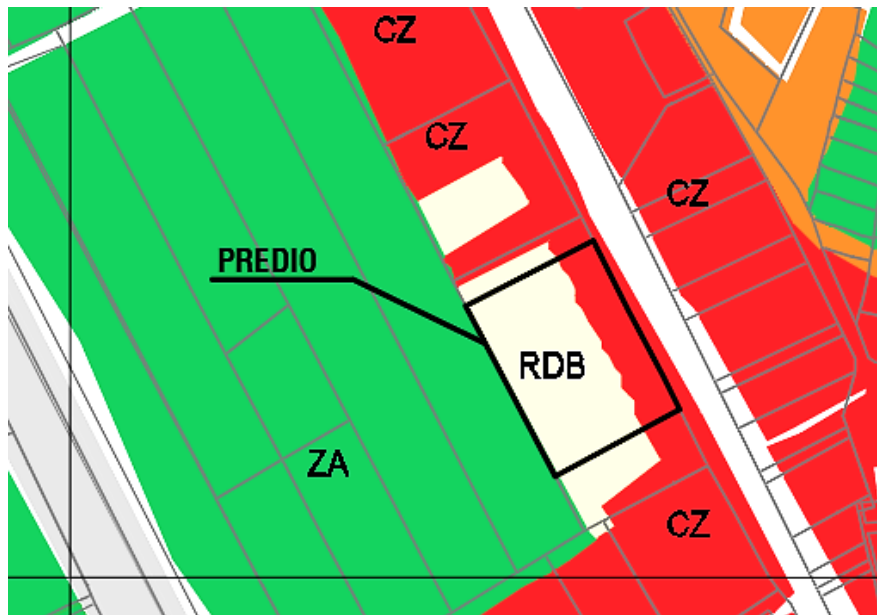


MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

COMERCIO ZONAL (CZ) (35%) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) (65%)

A

COMERCIO ZONAL (CZ) (100%)



UBICACIÓN

DEPARTAMENTO	: ICA
PROVINCIA	: ICA
DISTRITO	: SUBTANJALLA
PREDIO	: PARCELA Nº 214, LOTES 2, 3 Y 4.
SECTOR	: MACACONA

ICA, SETIEMBRE DEL 2023

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

INDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	09
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	15
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	19
- Propuesta de modificación de zonificación	29
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	35
- Conclusiones	36
- Lista de Planos	36

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

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

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

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

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

1. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN RESPECTIVO.

1.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : SUBTANJALLA
PREDIO : PARCELA N° 214, Lotes 2, 3 y 4.
SECTOR : MACACONA
PROPIETARIO : CORPORACION FULL TANQUE SAC

CUADRO RESUMEN DE AREAS		PARTIDA REGISTRAL N°
LOTE 2	0.1663 Has	11135827
LOTE 3	0.2167 Has	11135828
SUB LOTE 4 (REMANENTE)	0.2000 Has	11135829
SUB LOTE 4-A	0.3000 Has	11188851
SUB LOTE 4-B	0.2000 Has	11188852
SUB LOTE 4-C	0.3000 Has	11188853
SUB LOTE 4-D	0.2000 Has	11188854
LOTE 2, 3 y 4	1.5830 Has	

El predio está ubicado en el Sector Macacona, distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, el predio se encuentra en el ámbito de los nuevos desarrollos comerciales, residenciales y de usos mixtos ubicados en los lotes con frente a la carretera Panamericana Sur, siendo ese sector un área de conexión preferente entre los distritos de Subtanjalla, Salas – Guadalupe y el cercado de Ica.

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie de terreno equivale a 1.5830 Has, encerrado dentro de un perímetro de 508.92 ml. Asimismo, los linderos y medidas perimétricas de dicha superficie se describen de la siguiente manera, de acuerdo con el cálculo gráfico:

Por El Norte. – Colinda con propiedad de terceros, partiendo del vértice P4 al vértice P5, con un tramo de 109.45 ml.

Por El Este. - Colinda con la Carretera Panamericana Sur, desde el vértice P5 al vértice P1, con cinco tramos de; P5-P6: 37.68 ml, P6-P7: 22.01 ml.; P7-P8: 55.91 ml.; P8-P9: 21.88 ml; P9-P1: 7.22 ml.

Por El Sur. – Colinda con propiedad de terceros, del vértice P1 al vértice P2 con un tramo de 107.88 ml.

Por El Oeste. – Colinda con propiedad de terceros, desde el vértice P2 al vértice P4 con dos tramos de: P2-P3: 114.39 ml; P3-P4: 32.47 ml.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

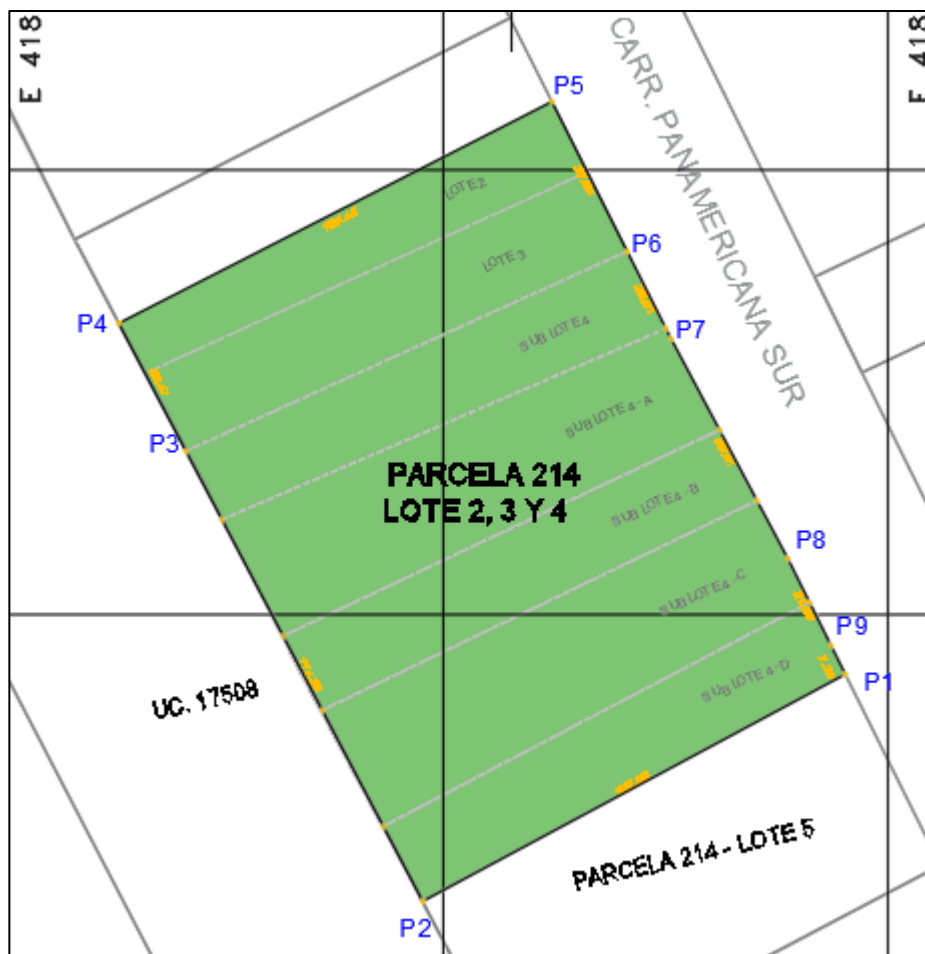


Imagen 1.- Polígono gráfico del predio.

Para llegar al predio, tomando como referencia el centro de la ciudad se sigue la ruta:

- Plaza de Armas; se toma la Avenida Municipalidad, continuando por la Avenida Matías Manzanilla, girando hacia la derecha por la Av. Fernando León de Vivero y posteriormente la Carretera Panamericana Sur recorriendo una distancia total en toda la ruta de 2.1 Km.

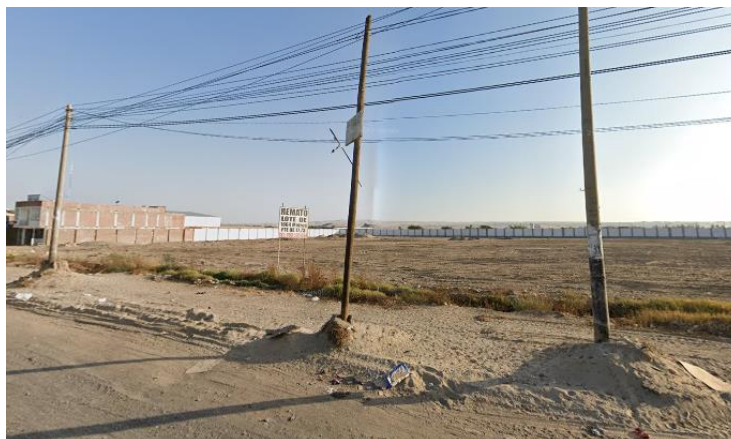


Imagen 2.-Referencia, frontis del predio

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



Imagen 3.-Imagen Satelital

1.2. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación de zonificación se enmarca en los procedimientos y esquema normativo contenido en la Ley 31313, su Reglamento, de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA, y el Plan de desarrollo urbano (PDU) de la provincia de Ica, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

Tal como lo enfatiza la normatividad vigente y el Plan de Desarrollo Urbano que rige para la provincia de Ica, toda zonificación debe ser concordante con su entorno buscando desarrollar las potencialidades del suelo y siendo un generador de calidad de vida de la población.

De acuerdo con lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo comercial, al ser un sector de comunicación y paso entre múltiples zonas urbanas de la ciudad, con una adecuada conectividad con los núcleos urbanos consolidados de Subtanjalla, Salas Guadalupe e Ica, mediante la Carretera Panamericana Sur en todo su trayecto, por la cual se

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

accede a equipamientos tales como: educativos, de salud, comercio, recreación entre otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de servicios básicos tanto de carácter sanitario como de electricidad, gas, y servicios complementarios.

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el certificado de zonificación y vías N° 646 – 2023 – SGOPC – GDU -MPI, mediante el cual se determina que el predio posee la siguiente condición: COMERCIO ZONAL (CZ) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB), y así mismo proyectadas las zonificaciones a todo el ámbito del predio se determinan las siguientes condiciones de zonificación.

Comercio Zonal (35%); Residencial de Densidad Baja (65%)

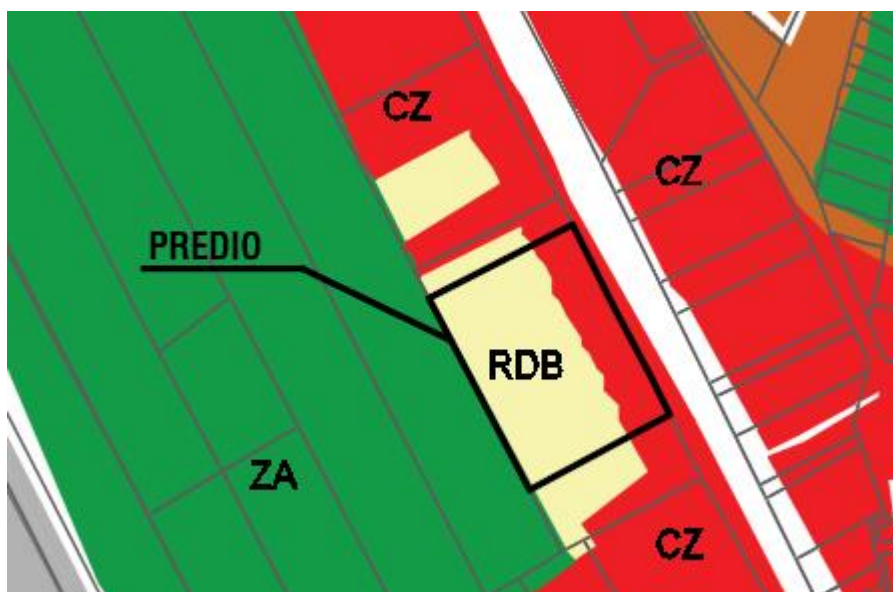


Imagen 4.-Zonificación actual

La zonificación actual del predio no permite el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter comercial en toda la extensión del predio, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de un uso comercial y similares (restaurantes, estaciones de servicios, venta al por menor) entre otros y poseer un amplio frente hacia la carretera Panamericana Sur.

Es así que, mediante el presente proyecto de modificación de zonificación se busca dotar de una mayor capacidad edificatoria al predio, asignándole para tal fin una zonificación CZ (Comercio Zonal) a la totalidad del predio, la cual es afín con el entorno y nuevos proyectos, permitiendo el desarrollo de las potencialidades del predio, asimismo permite un mejor desenvolvimiento urbanístico de los predios circundantes al ser considerado dicho sector de buena accesibilidad, dotación de servicios básicos, cercanía con los centros urbanos de la ciudad y equipamientos urbanos de importancia (Salud, educación, comercio, recreación y otros).

Por lo tanto, mediante el presente proyecto de modificación de zonificación se prevé que el terreno posea las características necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos de fines comerciales en toda su extensión en el marco de la

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

ley 29090, dotando de los aportes reglamentarios, vías y toda infraestructura que sea necesaria para el correcto desarrollo de una habilitación urbana tipo comercial.

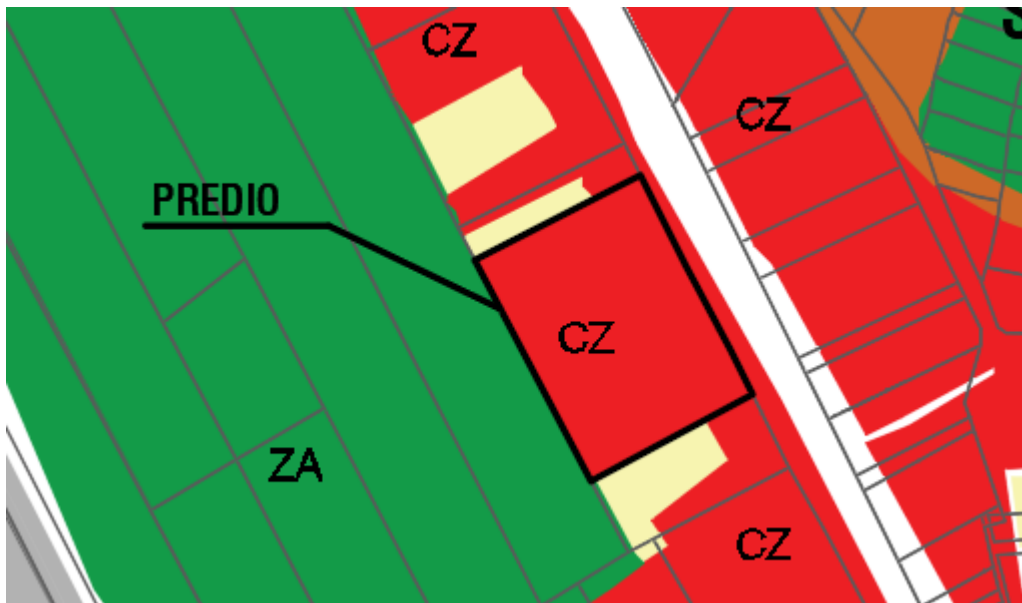


Imagen 5.-Zonificación Propuesta

Los límites del área materia de la propuesta de modificación de zonificación, se adecúan a lo precisado en el artículo 116.3, ítem 1 del reglamento, de donde se tomarán las vías existentes (Carretera Panamericana Sur), y las vías proyectadas dentro de la futura habilitación de tipo comercial, que se desarrollarán en el contorno de la habilitación, no proyectándose la zonificación propuesta a los predios contiguos. Tal como se puede tomar de referencia en los siguientes gráficos:

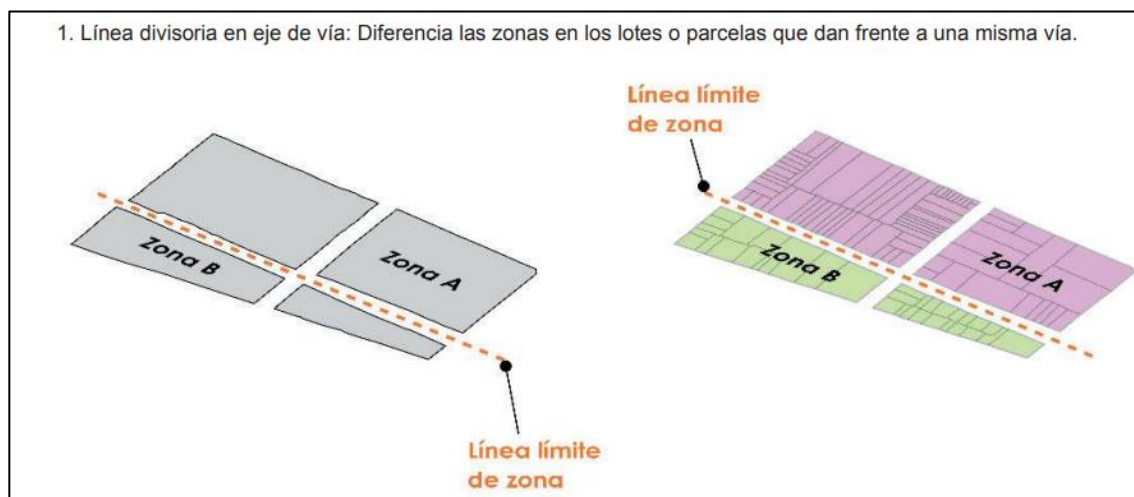


Imagen 6.-Esquema de línea límite de zona, propuesta para el proyecto.

2. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1. MARCO LEGAL

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

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

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

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

LEY N° 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 37. Modificación de la zonificación

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

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

Reglamento de la ley de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, Título IV, Capítulo II, Subcapítulo I

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

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

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

2.2. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES EN EL MARCO DEL PDU VIGENTE:

2.2.1. OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

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

Imagen 7.- cuando de componentes y objetivos del PDU Ica (2020 – 2030)

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

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 Específica tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, 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 Específica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

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

2.2.2. 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 Macacona, con frente a la carretera Panamericana Sur, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (La Florida, Los Médanos, C.H. La Angostura) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y en todo el eje de la Panamericana Sur donde se han desarrollado actividades de tipo comercial.

CONECTIVIDAD

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

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y el distrito de Subtanjalla, 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.



Imagen 8.- Imagen satelital – Sector urbano colindante a predio.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

2.2.3. NECESIDADES

La Modificación de Zonificación busca resolver las necesidades existentes de acceso a suelo apto para desarrollos comerciales en el marco de la legalidad, con el respectivo acceso a los servicios básicos y mejoras viales, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

La necesidad de espacios formales para el desarrollo de actividades productivas 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 % y la de Otros servicios con un 13.1 %

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.

Imagen 9.- 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 comercial, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita en los sectores aledaños.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

3. LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

3.1. PARÁMETROS Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES – ZONA DE ESTUDIO

Conforme el Plan de Desarrollo Urbano Vigente, aprobado mediante la ordenanza Municipal N° 015 – 2020 – MPI, de fecha 15 de diciembre del 2020 se establece la zonificación, parámetros, usos y otros aspectos que regulan el proceso urbanístico y edificatorio en la zona de estudio.

Referente a la zonificación asignada al sector, esta posee características heterogéneas, destacando en el predio las zonificaciones de tipo Residencial (RDB) y comercial (CZ), mientras que en los alrededores existen zonificaciones de tipo agrícola, vivienda taller, recreación pública entre otras.

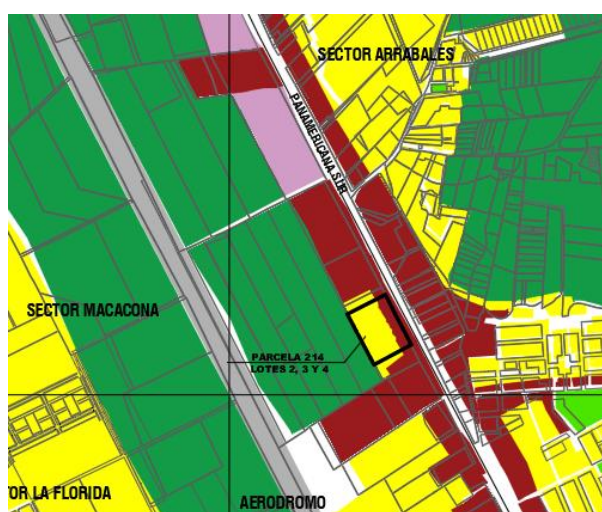


Imagen 10.-Usos de Suelo



Imagen 11.-Entorno Urbano

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Conforme a la estructuración de los sectores urbanos definido en el Plan de Desarrollo Urbano, el predio materia del proyecto de modificación de zonificación se ubica en el ámbito del Sector 1.

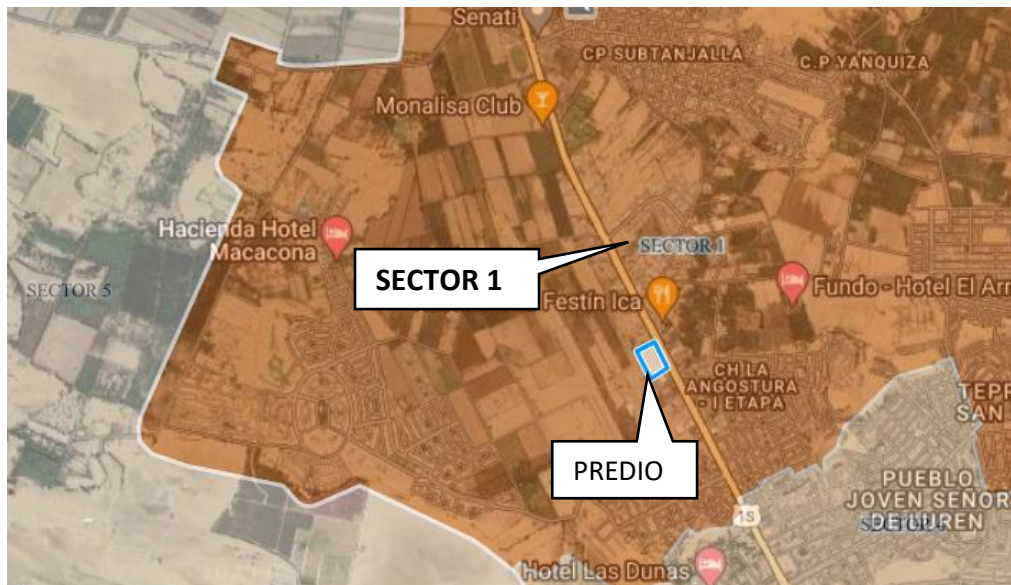


Imagen 12.-Sectores Urbanos.

De acuerdo con el PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación se distribuye en el rango de 117 Hab/Ha.

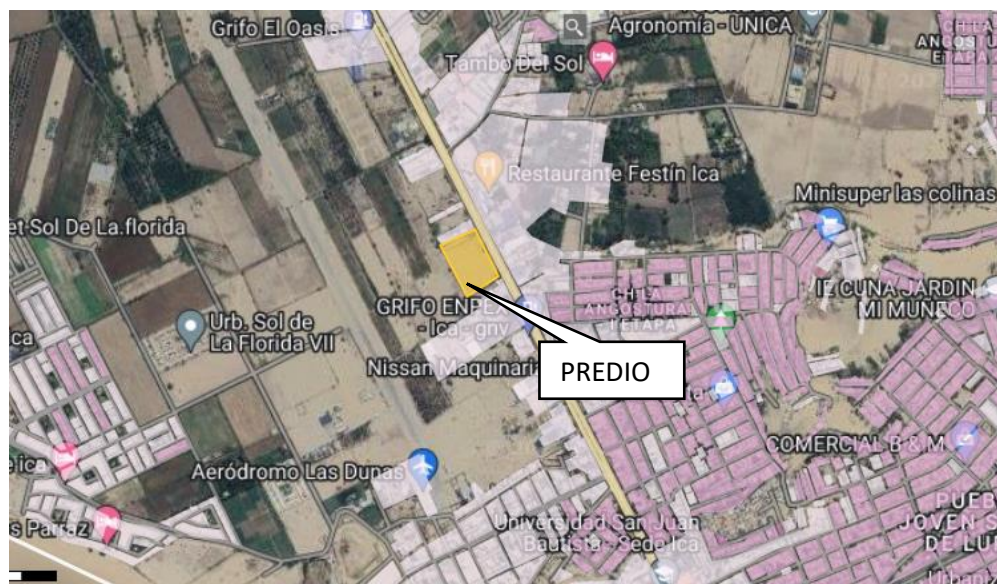


Imagen 13.-Densidad Urbana

3.2. EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO

Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede corroborar el gran desarrollo inmobiliario que ha venido aconteciendo en el sector cercano al predio materia de la modificación de zonificación, especialmente relacionado a la

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

construcción de habitaciones urbanas de tipo residencial y edificaciones de carácter comercial, así como nuevos equipamientos Urbanos.



Imagen 14.-Imagen satelital año 2003.



Imagen 15.-Imagen satelital año 2010

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

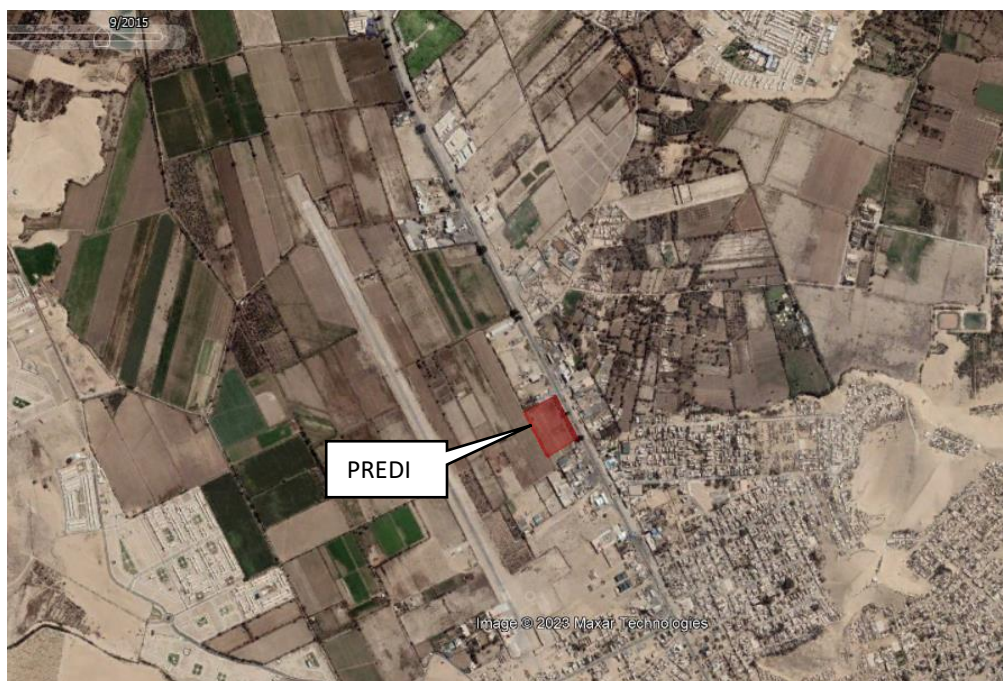


Imagen 16.-Imagen satelital año 2015



Imagen 17.-Imagen satelital año 2023

Tal como se puede visualizar el predio se encuentra en el ámbito del desarrollo de habilitaciones urbanas y edificaciones de carácter residencial y comercial, tales como las H.U. del Sector La Florida, Prados de Este, estaciones de servicio, así como centros de esparcimiento, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares en el ámbito de la Carretera Panamericana Sur y equipamientos de importancia para el distrito de Subtanjalla como el Estadio Municipal, el cementerio Parque del Recuerdo entre otros.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



Imagen 18.-Concesionarias de vehículos



Imagen 19.-Restaurantes, estaciones de servicios.

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

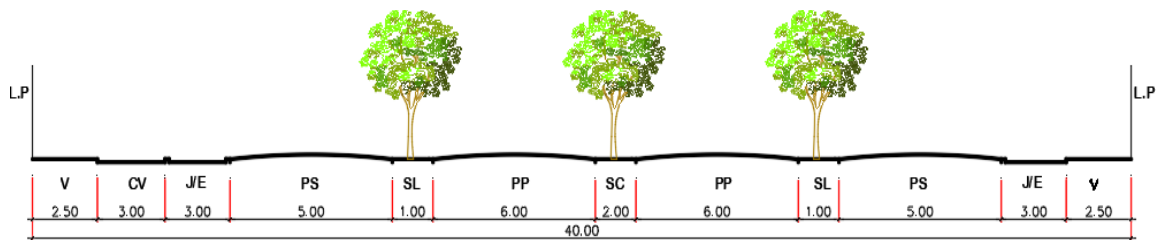
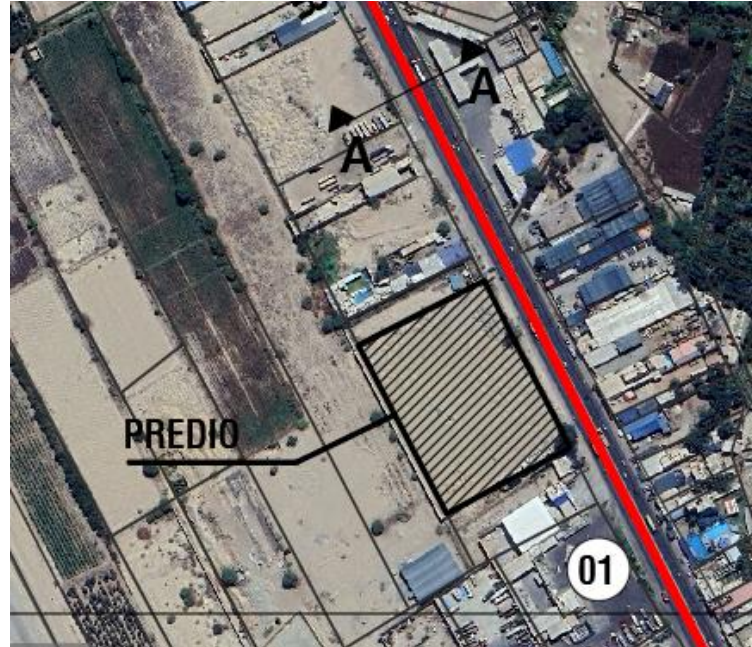
4.1. TRANSPORTE Y VIALIDAD

El sector donde se enmarcan el predio materia de la propuesta tiene como vía principal de acceso a la Carretera Panamericana Sur, la cual se ubica hacia el este del predio.

Respecto a las líneas y sistema de transporte público, se tiene que por la Carretera Panamericana Sur circulan múltiples líneas de servicio colectivo, así como rutas de microbuses que interconectan los sectores urbanos de Salas – Guadalupe y Subtanjalla, con el centro de Ica en complemento circula servicio de transporte taxi, mototaxi y vehículos privados.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, tales como el ingreso principal al distrito de Subtanjalla, el cruce de Arrabales y el cruce con la Avenida Miami Beach.



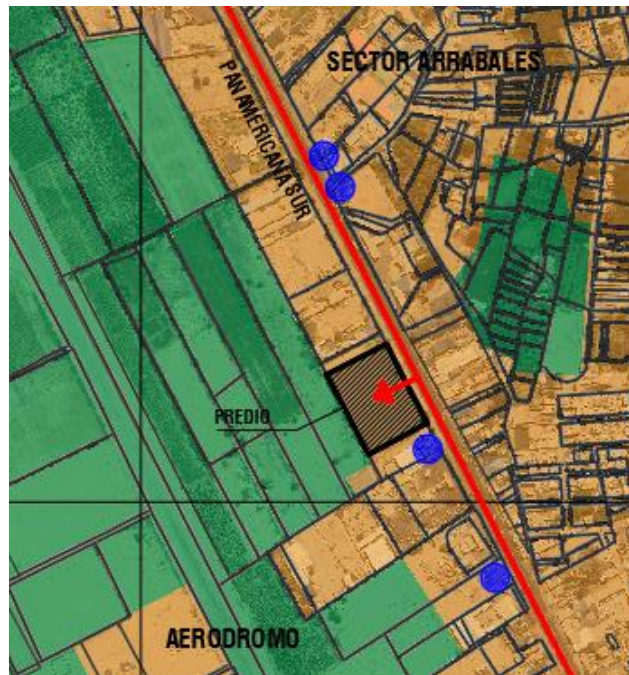
SECCIÓN A-A
VIA ARTERIAL CON CICLOVIA
NOMBRE: PANAMERICANA SUR

Imagen 20.-Vialidad y Paraderos

4.2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: RESIDUOS SOLIDOS

De acuerdo con la recopilación de información realizada con la Municipalidad distrital de Subtanjalla. Se tiene que dicha entidad administra el recojo, limpieza pública y disposición de los residuos sólidos en la jurisdicción, el cual a la actualidad tiene cobertura hasta el sector de la Urbanización Los Médanos. Conforme el detalle que se puede ver en la siguiente imagen:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



LEYENDA	
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL CAMION RECOLECTOR
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

Imagen 21.-Área de cobertura de servicios públicos.

4.3. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION

El sector materia de la evaluación cuenta con una amplia oferta de establecimientos educativos en sus distintas categorías, tales como educación básica, educación técnica y educación superior, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector, asimismo y con especial énfasis en la colindante área urbana del mercado de Ica, también existen equipamientos educativos de alcance provincial, los equipamientos de educación más destacados e importantes son:

- Universidad San Juan Bautista, Facultad de Agronomía San Luis Gonzaga, SENATI, I.E. Andrés Avelino Cáceres, COAR (Colegio de Alto Rendimiento), I.E. Fermín Tangüis.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



Imagen 22.-Equipamiento Educativo destacado.

4.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD

En el Sector materia de la evaluación se pueden destacar como equipamientos de mayor relevancia y cercanía los centros de salud de Subtanjalla, Arrabales, Macacona, San Joaquín y La Angostura.

Asimismo, en el sector colindante del distrito de Ica, se emplazan los otros 4 principales establecimientos de salud de la provincia Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández Mendoza, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, Hospital Socorro dichos establecimientos poseen una cobertura a toda la provincia de Ica.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



Imagen 23.-Equipamientos de Salud.

4.5. DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACIÓN

En el ámbito del sector, se pueden destacar dos zonas cercanas al predio materia de la modificación de zonificación que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como el sector La Florida, donde se cuenta con parques y áreas verdes, destacando el Parque central de dicho sector, desarrollado en un proceso de habilitación urbana, mientras que otro sector a destacar es la zona del C.H. La Angostura, donde se emplazan diversos equipamientos destinados tanto a la recreación como el deporte, cabe destacar asimismo que las áreas recreativas del primer sector se encuentran en buen estado de mantenimiento, cuya condición dista de lo que ocurre con el segundo sector que posee importantes equipamientos, pero sin el mantenimiento necesario, siendo necesaria y urgente su recuperación.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

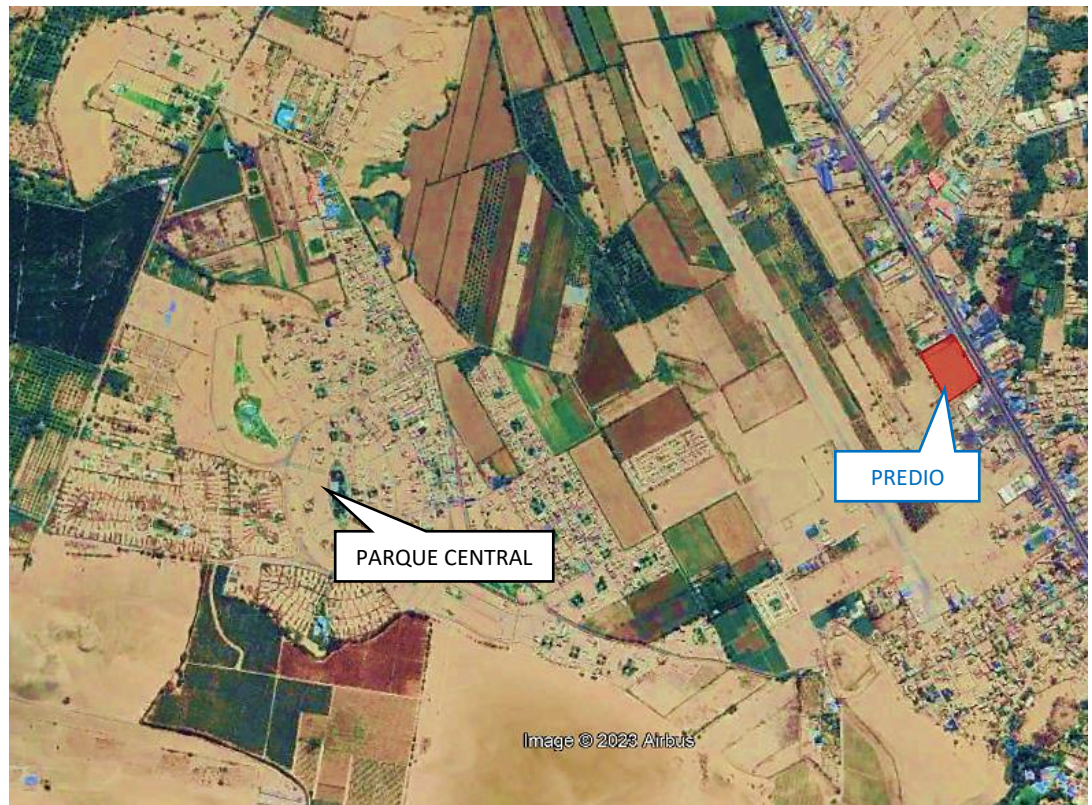


Imagen 24.-Equipamientos de Recreación.



Imagen 25.-Parque Lineal Menorca

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

4.6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: COMERCIO

Conforme se ha venido desarrollando el desarrollo inmobiliario en los sectores aledaños al predio, se ha diversificado la oferta comercial de la zona, contando en la actualidad con servicios de Minimarkets, ferreterías, veterinarias, agentes bancarios, restaurantes, hospedajes y otros de carácter comercial, adicionalmente equipamientos de mayor envergadura como estaciones de servicio, concesionarios, centros de esparcimiento, entre otros.



Imagen 26-Comercios Relevantes en el Sector (Concesionarias)

4.7. DOTACION DE EQUIPAMIENTOS OTROS USOS

De acuerdo a lo expuesto en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, la zonificación Otros Usos (OU) corresponde a: "Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado,

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.” De lo anterior, podemos identificar en las zonas cercanas al proyecto equipamientos tales como: Complejo deportivo de Subtanjalla, Cementerio Parque del Recuerdo, Aeródromo Las Dunas.



Imagen 27.-Esquema de Equipamientos Urbanos – Otros Usos.

4.8. ACCESO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

- ENERGÍA ELÉCTRICA.

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas, cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, cruzan por la Carretera Panamericana Sur (frontis del predio), dichas líneas abastecen el Cercado de Subtanjalla, todos los predios colindantes a la Panamericana Sur, así como el sector La Florida.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN



Imagen 28.-Redes de media tensión y alumbrado público

- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de EMAPICA, la cual abastece el sector mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios ubicados en el Sector, entre los cuales destacan los emplazados en La Florida y en el C.H. de La Angostura. Destaca asimismo la reciente construcción de un reservorio elevado en el sector comprendido por las nuevas habilitaciones urbanas de La Florida.



Imagen 29.-Reservorios Local Central EMAPICA

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

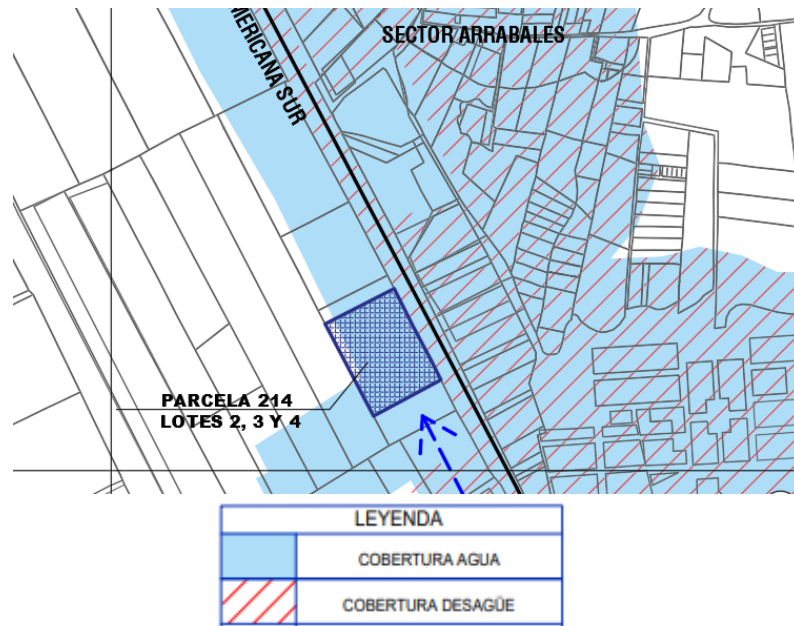


Imagen 30.-Cobertura de servicio de agua y desagüe.

4.9. PELIGROS POR SISMO E INUNDACION

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona de peligros medios por inundación, esto explicado por encontrarse el predio alejado de cursos importantes de agua, existiendo solo canales controlados como acequias. Con respecto a los sismos la zona presenta riesgos medios, por motivo de que los suelos en la zona no son de naturaleza eólica o con características de humedales o zonas de rellenos, siendo suelos de origen aluvial con una mayor capacidad portante que en zonas arenosas o muy cercanas a fuentes de agua.

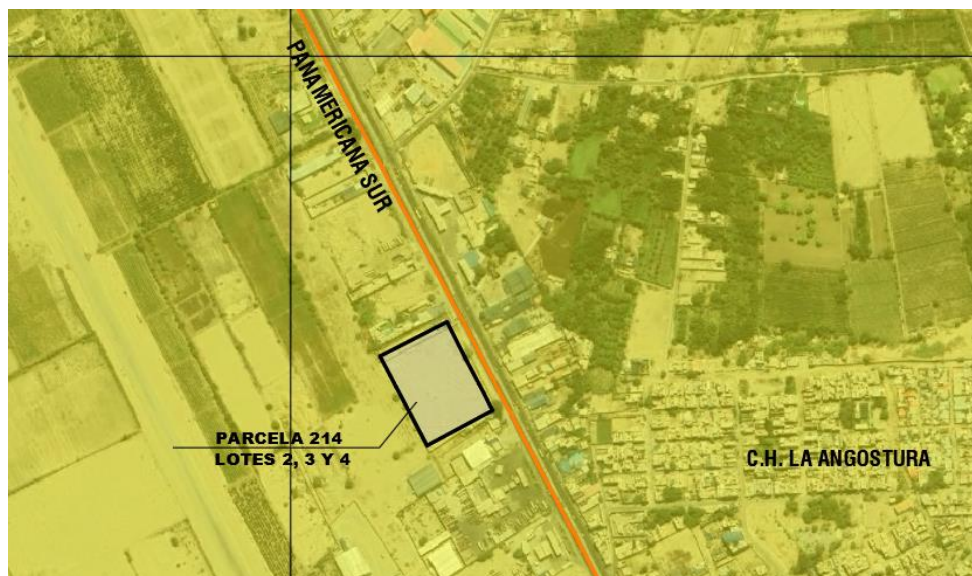


Imagen 31.-Peligro por Inundación (amarillo: riesgo medio)

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

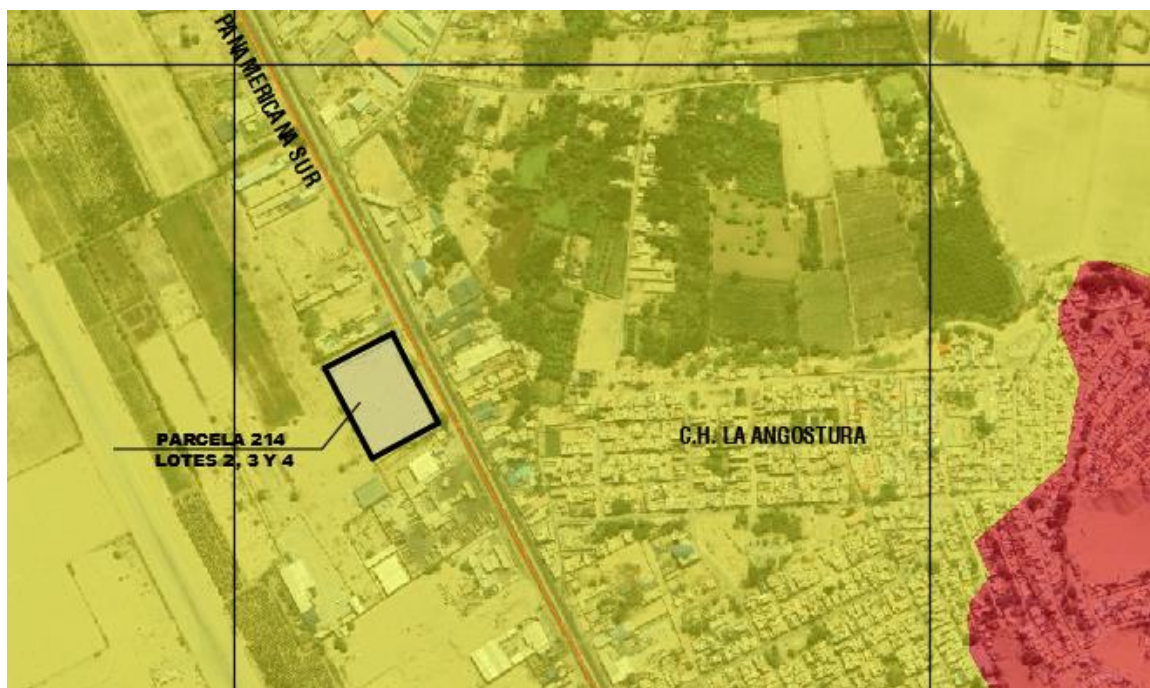


Imagen 32.-Peligro por Sismo (rojo: zona de riesgo alto, amarillo: riesgo medio)

5. PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A COMERCIO ZONAL (CZ).

5.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La ciudad de Ica durante las últimas décadas, ha venido incrementando su población por motivo del pujante desarrollo económico y agroindustrial en su valle y alrededores, aumentando con ello las áreas urbanizadas, y por lo tanto la necesidad por servicios, productos y otras actividades comerciales, siendo por esa razón necesario dotar a la ciudad de suelos aptos para el desarrollo de proyectos comerciales que cubran la demanda existente, para esto es necesario que dicha demanda sea desarrollada en proyectos formales, asimismo que aseguren la dotación de los servicios básicos y la infraestructura que requiere una Habilitación urbana de tipo comercial.

Cabe destacar que es competencia y obligación de las municipalidades como órganos representativos de la población atender las necesidades básicas de la ciudadanía, siendo una de ellas el de impulsar el desarrollo económico, y la organización del ámbito territorial de sus jurisdicciones, dotando a la población de áreas seguras para el desarrollo de equipamientos complementarios y comerciales, impulsando de esta forma la mejora en la calidad de vida de las personas.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

La presente propuesta permitirá desarrollar proyectos de carácter comercial dentro de la formalidad, promoviendo el desarrollo económico e inmobiliario del distrito, asimismo satisfaciendo la demanda existente de servicios.

ZONIFICACION DEL PREDIO Y ZONAS COLINDANTES:

Conforme el esquema de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 015 – 2020 – MPI, al predio en su conjunto le corresponde una ZONIFICACION DE COMERCIO ZONAL (CZ) (35%) y RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) (65%), por lo tanto, mediante la presente solicitud se busca aumentar la capacidad edificatoria del predio hacia una zonificación COMERCIO ZONAL (CZ) (100%) del predio, permitiendo el desarrollo de proyectos comerciales y afines. Esto tomando en cuenta las características del desarrollo que se ha venido dando en los alrededores, orientado hacia un comercio de estas características (estaciones de servicio, restaurantes, hoteles, venta de productos, concesionarias y otros comercios afines). Ayudando a cubrir la creciente demanda de la población por dichos servicios.



Imagen 33.-Desarrollos comerciales cercanos al predio.

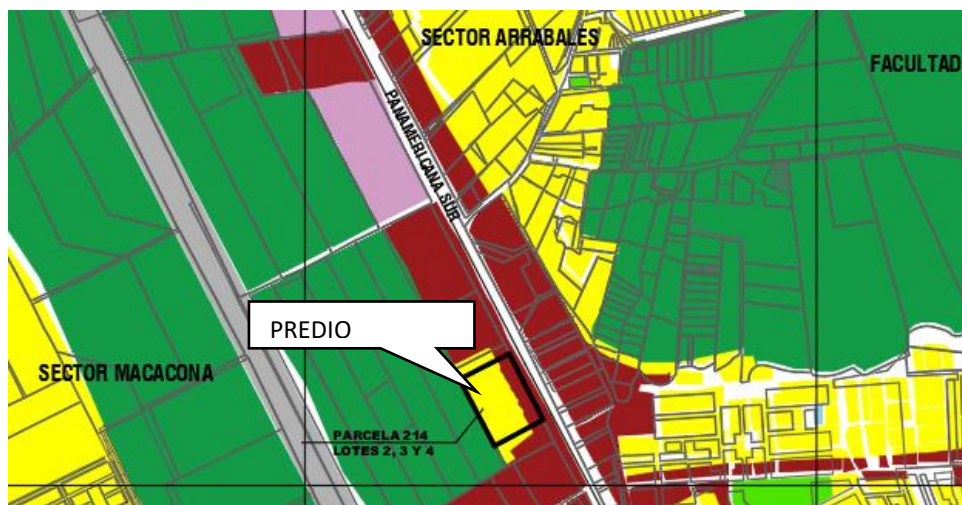


Imagen 34.-Uso comercial (rojo) cercano al predio.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

LEYENDA	
	USO RESIDENCIAL
	USO COMERCIAL
	USO EDUCACIONAL
	REGLAMENTACION ESPECIAL
	RECREACION PUBLICA
	OTROS USOS
	ZONA URBANIZABLE
	ZONA AGRICOLA

Imagen 35.-Leyenda Usos de suelo

ACCESO DEL PREDIO A LOS SERVICIOS BÁSICOS

Tal como se detalla en la presente memoria descriptiva, el predio se ubica colindante a las redes más cercanas de los servicios básicos (energía eléctrica, agua y desagüe) las cuales abastecen al sector comprendido por el eje vial de la carretera Panamericana Sur, en los sectores cercanos destaca la ubicación de nuevos reservorios y redes de agua potable y desagüe en el Sector La Florida, dicha infraestructura es administrada por la empresa EMAPICA.

Asimismo, durante el proceso constructivo de la habilitación y edificaciones dentro del marco de la ley 29090, corresponderá ejecutar las obras de electrificación e infraestructura de agua y desagüe que corresponda al predio, y las obras complementarias que sean necesarias conforme las factibilidades de servicio otorgadas dentro del proceso de habilitación urbana.



Imagen 36.-Reservorios cercanos al predio.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

De acuerdo con la información recopilada en la presente memoria descriptiva, se puede identificar que existen equipamientos de carácter comercial, recreativo, salud, educación, recreación pública y otros usos en los sectores aledaños al predio materia de la propuesta. Dichos equipamientos son de alcance distrital y en algunos casos también de alcance provincial.



Imagen 37.-COAR (Colegio Alto Rendimiento)



Imagen 38.- Cementerio Parque del Recuerdo

INTEGRACION VIAL Y TRANSPORTE

El predio materia de la modificación de zonificación se emplaza con frontis hacia la Carretera Panamericana Sur, vía principal de conexión con las áreas urbanas más importantes, cercado de Ica, y sectores del distrito de Subtanjalla y Salas - Guadalupe.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

En referencia a los sistemas de transporte público, en la actualidad existen rutas de servicio público de colectivos, microbuses, taxis y transporte particular.



Imagen 39.-Eje vial de carretera Panamericana Sur



Imagen 40.-Carretera Panamericana Sur

PARÁMETROS CORRESPONDIENTES CONFORME A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PROPUESTA:

El presente cambio de zonificación plantea una Zonificación Comercio Zonal (CZ), la cual conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante ordenanza municipal N° 015 – 2020 – MPI posee los siguientes parámetros edificatorios.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

• Comercio Zonal (CZ)

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes. El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor bienes y servicios predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal. Es compatible con zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

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

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habitación 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).

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

Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

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

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

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

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

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

Imagen 41.-Parámetros Urbanísticos correspondientes a zonificación CZ.

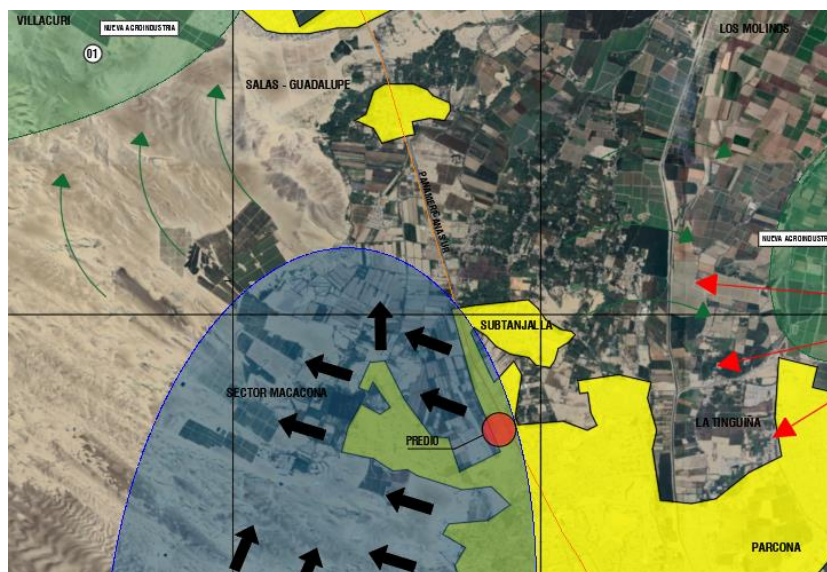
Tales parámetros permitirían el desarrollo de proyectos de características comerciales, los cuales beneficiarían un proceso de formalización de dichas actividades supliendo la demanda existente, en beneficio de la población.

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

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

6.1. 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. Siendo los servicios comerciales y de servicios imprescindibles para el desarrollo económico y los niveles de empleo en la ciudad.



LEYENDA	
SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO	
	VIA ARTERIAL
	ZONA URBANA CONSOLIDADA
	SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
	SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
	TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
	TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
	AREA EXPUESTA A PELIGRO POR INUNDACION

Imagen 42.-Modelo de desarrollo

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

CONCLUSIONES

La modificación de zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ) (35%) y RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) (65%), hacia una zonificación COMERCIO ZONAL (CZ) (100%) en la totalidad del predio responde a cubrir la demanda de servicios, productos y otras actividades comerciales aprovechando las potencialidades del terreno y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenada del sector.

El presente planteamiento responde a la necesidad de equipamientos complementarios a la vivienda, debido al crecimiento acelerado de la población de la ciudad de Ica, como respuesta al boom agroexportador y el desarrollo económico que este trajo consigo, la presente propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias de crecimiento y potencialidades de los suelos, tomando en cuenta su conectividad, equipamientos, dotación de servicios básicos y otras variables tal cual se expone en la presente memoria descriptiva.

La presente propuesta propiciará un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente dotando de los servicios básicos al predio, la infraestructura vial correspondiente, siendo una importante opción para la oferta de predios formales para las actividades comerciales.

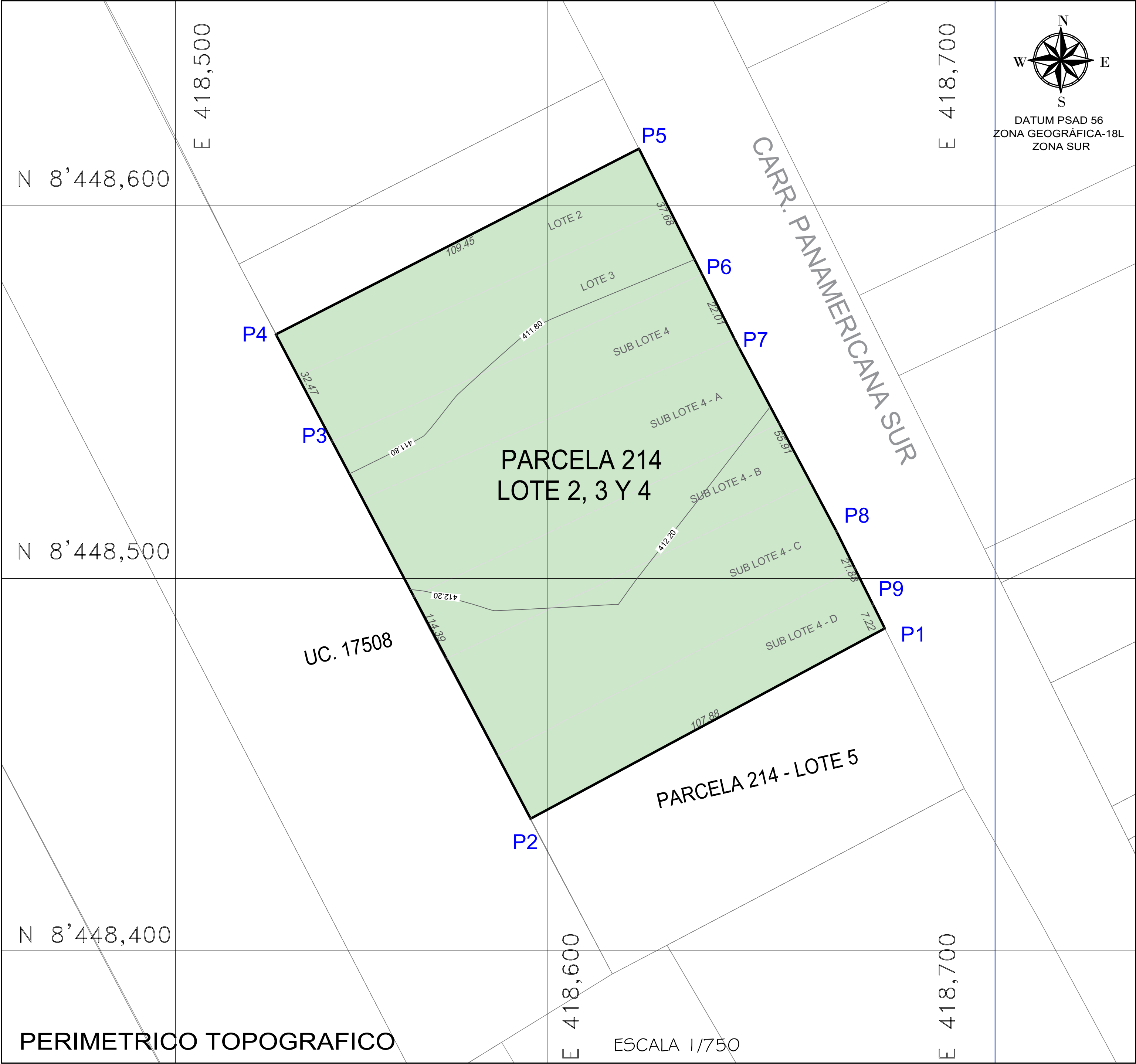
RELACIÓN DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Altura de edificaciones
- MZE-05 Vías y transporte
- MZE-06 Cobertura de Servicio Eléctrico
- MZE-07 Cobertura Agua – Desagüe.
- MZE-08 Servicios Públicos
- MZE-09 Equipamiento Salud y Educación
- MZE-10 Equipamiento Recreación y Otros Usos
- MZE-11 Equipamiento Comercio
- MZE-12 Zonas Arqueológicas y de reserva

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

- MZE-13 Uso Actual
- MZE-14 Peligro por inundación
- MZE-15 Peligro por Sismo
- MZE-16 Modelo de Desarrollo
- MZE-17 Área Urbanizable

Setiembre del 2023.



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

CUADRO DE COORDENADAS DATUM UTM PSAD 56, SUR ZONA 18 L

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	107.88	91°49'39"	418690.4077	8448486.5923
P2	P2 - P3	114.39	89°29'35"	418595.3768	8448435.5312
P3	P3 - P4	32.47	179°59'60"	418542.1271	8448536.7733
P4	P4 - P5	109.45	89°21'24"	418527.0048	8448565.5249
P5	P5 - P6	37.68	89°34'22"	418624.4380	8448615.3830
P6	P6 - P7	22.01	180°0'3"	418641.3596	8448581.6977
P7	P7 - P8	22.01	180°0'0"	418650.0745	8448564.3499
P8	P8 - P9	21.88	178°27'16"	418677.4600	8448512.6500
P9	P9 - P1	7.22	179°59'60"	418687.1969	8448493.0542

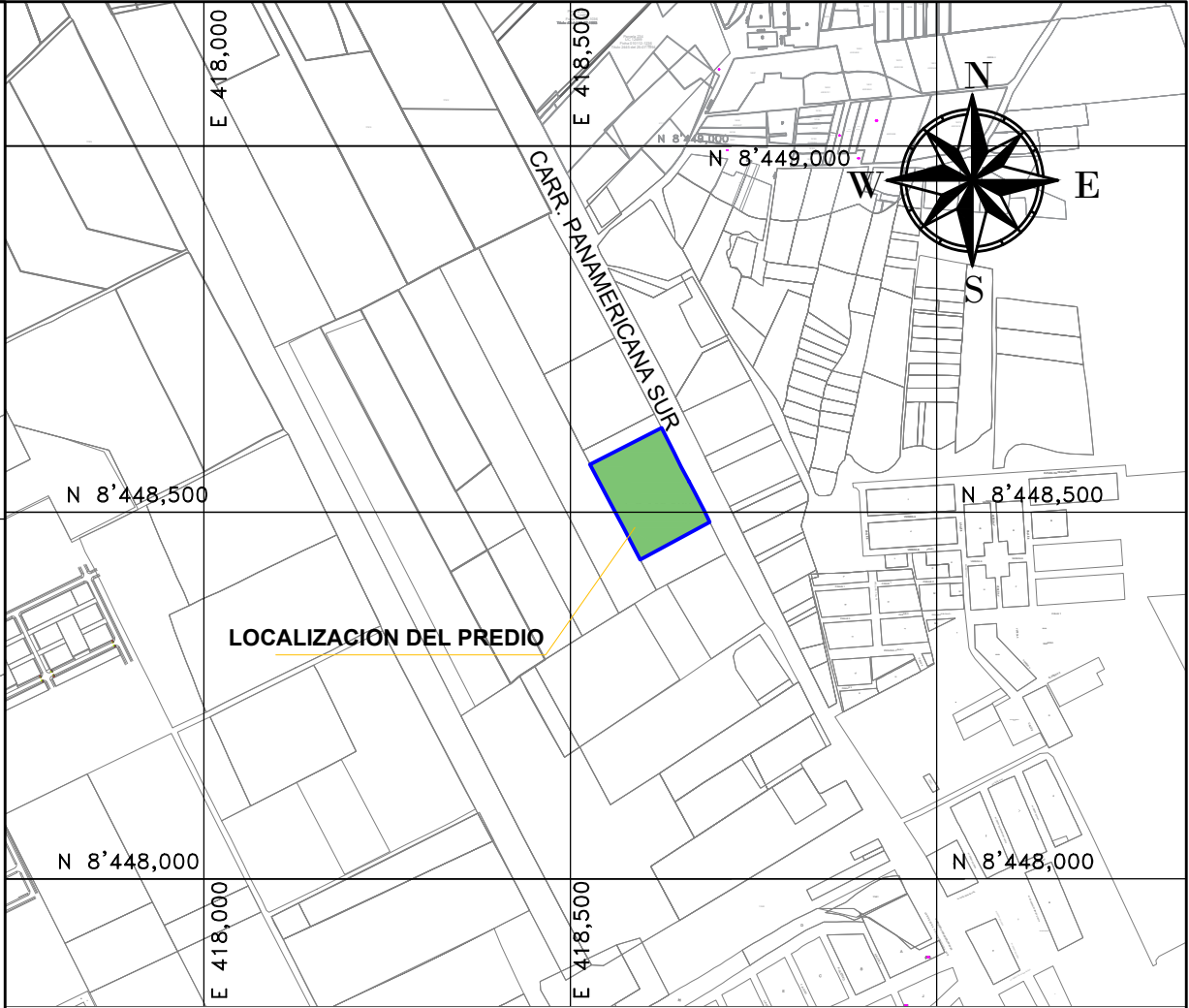
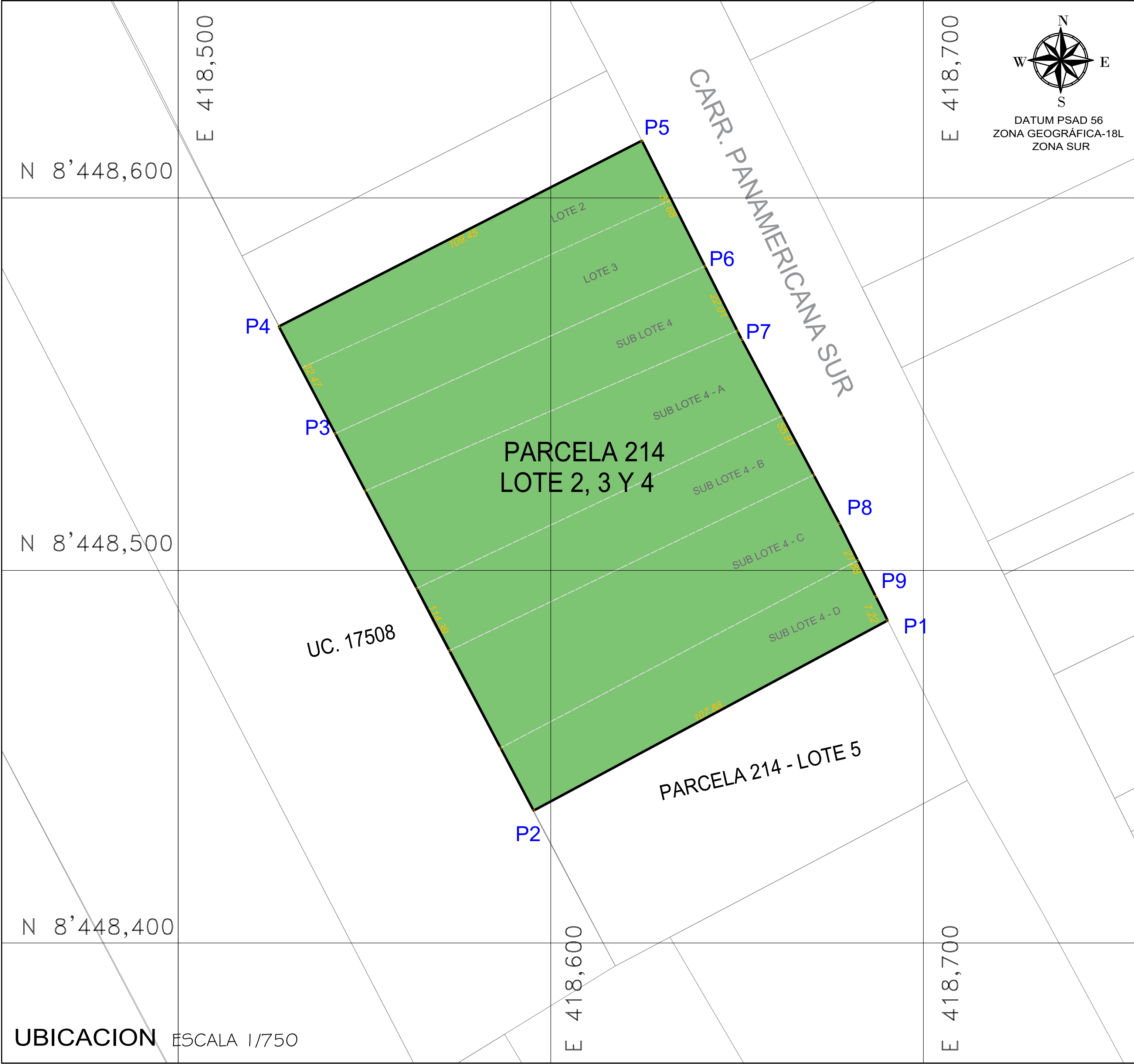
Area: 1.5830 ha
Perimetro: 508.92 ml

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
LOTE 2	0.1663 Has
LOTE 3	0.2167 Has
SUB LOTE 4 (REMANENTE)	0.2000 Has
SUB LOTE 4-A	0.3000 Has
SUB LOTE 4-B	0.2000 Has
SUB LOTE 4-C	0.3000 Has
SUB LOTE 4-D	0.2000 Has
LOTE 2, 3 y 4	1.5830 Has

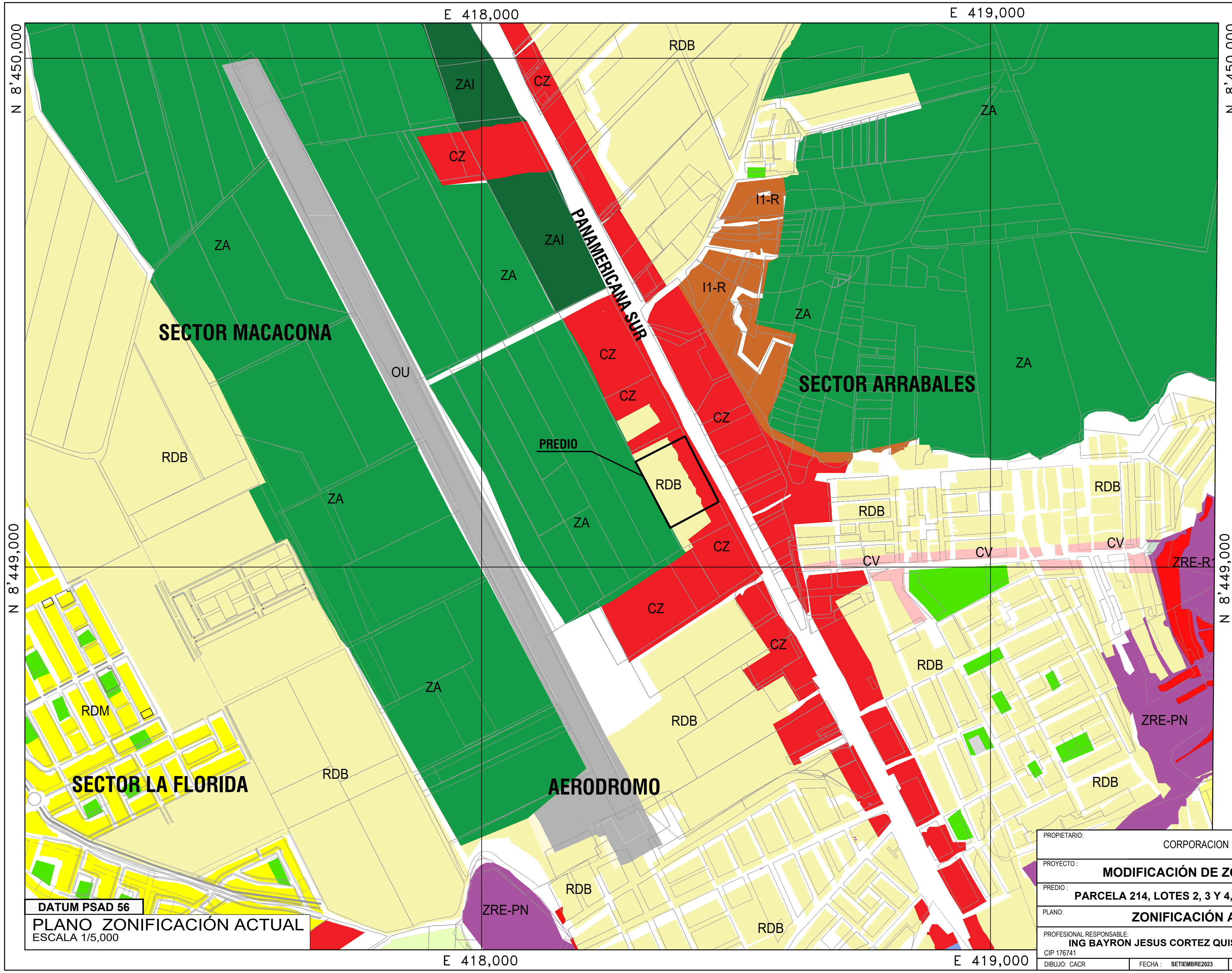
MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

PROPIETARIO:			CORPORACION FULL TANQUE SAC		
PROYECTO:			MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		
PREDIO:			PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA		
PLANO:			PERIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO		
PROFESIONAL RESPONSABLE:			ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE		
DIBUJO: CACR			FECHA: SETIEMBRE2023		
ESCALA: INDICADA			PLAN NO N°:		

PT-01



ESQUEMA DE LOCALIZACION						ESC 1/10 000	
CUADRO DE COORDENADAS DATUM UTM PSAD 56, SUR ZONA 18 L							
CUADRO DE CONSTRUCCION							
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE		
P1	P1 - P2	107.88	91°49'39"	418690.4077	8448486.5923		
P2	P2 - P3	114.39	89°29'35"	418595.3768	8448435.5312		
P3	P3 - P4	32.47	179°59'60"	418542.1271	8448536.7733		
P4	P4 - P5	109.45	89°21'24"	418527.0048	8448565.5249		
P5	P5 - P6	37.68	89°34'22"	418624.4380	8448615.3830		
P6	P6 - P7	22.01	180°0'3"	418641.3596	8448581.6977		
P7	P7 - P8	22.01	180°0'0"	418650.0745	8448564.3499		
P8	P8 - P9	21.88	178°27'16"	418677.4600	8448512.6500		
P9	P9 - P1	7.22	179°59'60"	418687.1969	8448493.0542		
Area: 1.5830 ha Perimetro: 508.92 ml							
CUADRO RESUMEN DE AREAS				PARTIDA REGISTRAL N°			
LOTE 2				0.1663 Has			
LOTE 3				0.2167 Has			
SUB LOTE 4 (REMANENTE)				0.2000 Has			
SUB LOTE 4-A				0.3000 Has			
SUB LOTE 4-B				0.2000 Has			
SUB LOTE 4-C				0.3000 Has			
SUB LOTE 4-D				0.2000 Has			
LOTE 2, 3 y 4				1.5830 Has			
				MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES			
				DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC			
				RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC			
PROPIETARIO:							
CORPORACION FULL TANQUE SAC							
PROYECTO:						Depart.: ICA	
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN						Prov.: ICA	
PREDIO:						Distr.: SUBTANJALLA	
PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA							
PLANO:						PLANO N°:	
UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN							
PROFESIONAL RESPONSABLE:						U-01	
ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE							
CIP 176741							
DIBUJO: CACR		FECHA: SETIEMBRE2023		ESCALA:		INDICADA	



W

E

S

N

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZAI	ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL
ZRE-R13	REGLAMENTACION ESPECIAL RIESGO MUY ALTO
ZRP	RECREACION PUBLICA
OU	OTROS USOS
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1-R	VIVIENDA TALLER
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

(*) DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N° 0646-2023-SGOPC-GDU-MPI

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACION	(*) PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	35.00 % 5540.00 m2 (a)
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	65.00 % 10,290.00 m2 (a)

(a) Tomando como referencia cálculo de área gráfica y certificado de zonificación y vías.

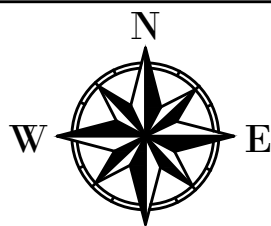
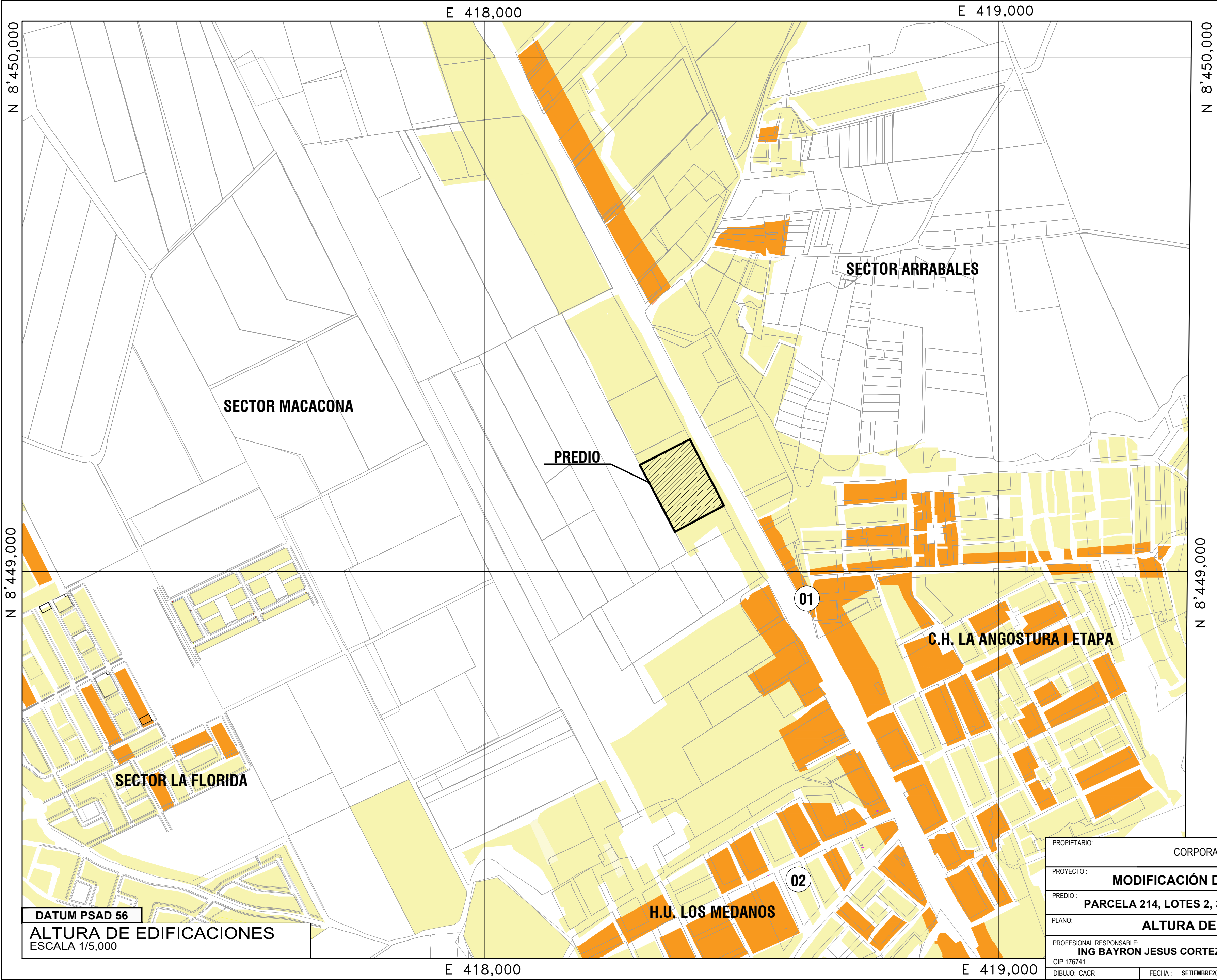
DATUM PSAD 56

PLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL

ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC		
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		Depart.: ICA
PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA		Prov.: ICA
PLANO: ZONIFICACIÓN ACTUAL		Distr.: SUBTANJALLA
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE		
CIP 176741		
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA

PLANO N°:
MZ-01



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	SIN PREDOMINANCIA DE EDIFICACIONES
	ALTURA PROMEDIO 1 - 2 PISOS
	ALTURA PROMEDIO 2-3 PISOS

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 1.5830 Has

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA.

01 SECTOR PANAMERICANA SUR



02 SECTOR AV. MIAMI BEACH



DATUM PSAD 56

ALTURA DE EDIFICACIONES
ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC

PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA

PLANO: ALTURA DE EDIFICACIONES

PROFESIONAL RESPONSABLE:
ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE
CIP 176741

DIBUJO: CACR

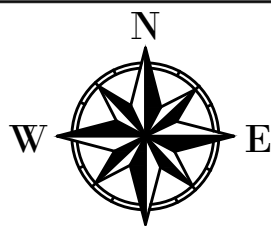
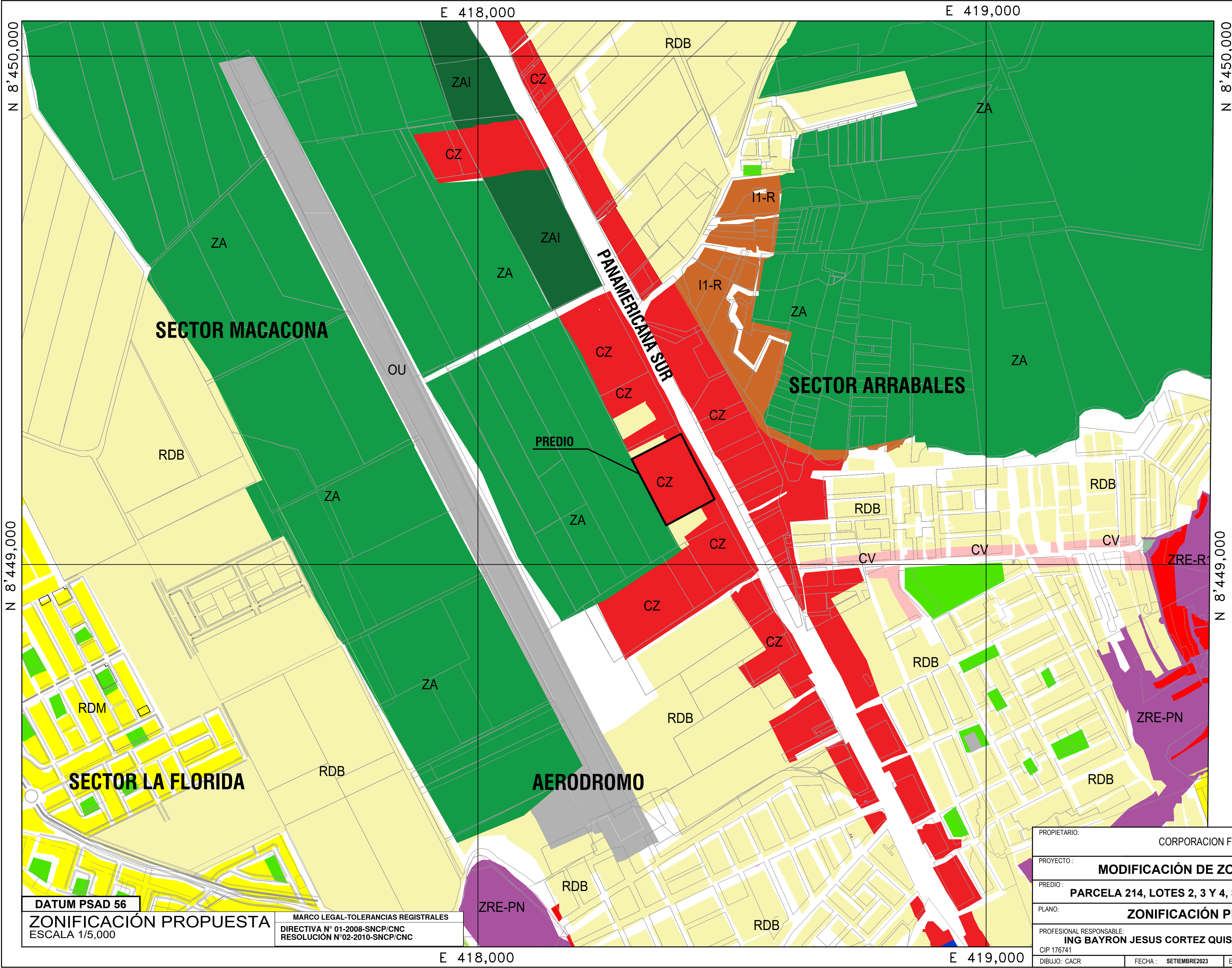
FECHA: SETIEMBRE2023

ESCALA: INDICADA

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

PLANO N°:

MZ-04



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZAI	ZONA AGRICOLA INDUSTRIAL
ZRE-R13	REGLAMENTACION ESPECIAL RIESGO MUY ALTO
ZRP	RECREACION PUBLICA
OU	OTROS USOS
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
I1-R	VIVIENDA TALLER
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
ZRE-PN	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO NATURAL

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS		PARTIDA REGISTRAL N°
LOTE 2	0.1663 Has	11135827
LOTE 3	0.2167 Has	11135828
SUB LOTE 4 (REMANENTE)	0.2000 Has	11135829
SUB LOTE 4-A	0.3000 Has	11188851
SUB LOTE 4-B	0.2000 Has	11188852
SUB LOTE 4-C	0.3000 Has	11188853
SUB LOTE 4-D	0.2000 Has	11188854

LOTE 2, 3 y 4	1.5830 Has
---------------	------------

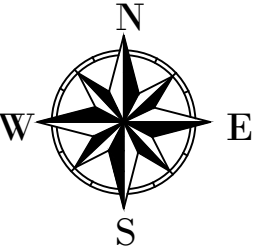
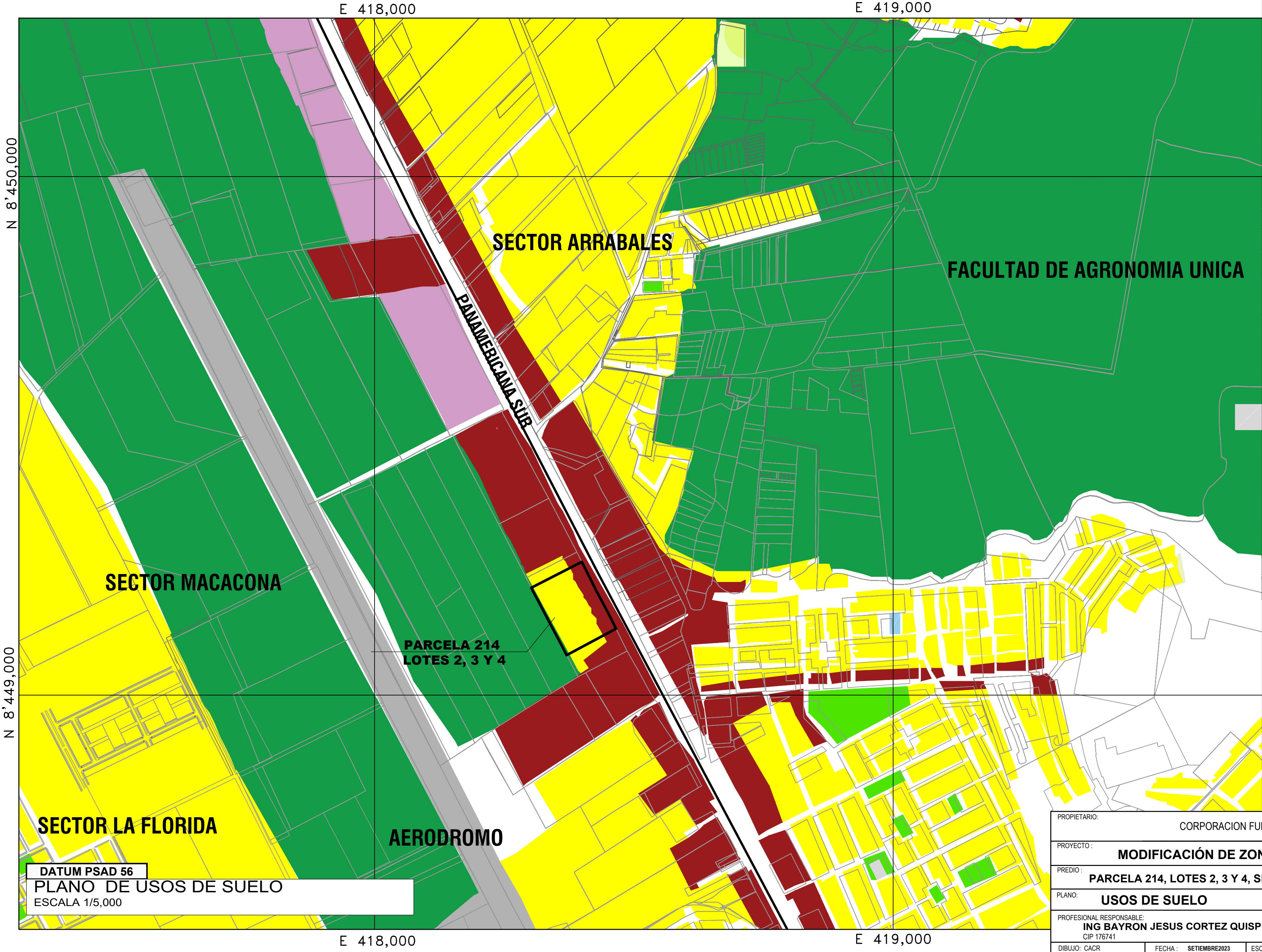
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA

	ZONIFICACION	(*) PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	100.00 % 15830.00 m2 (a)

(*) DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N° 0646-2023-SGOPC-GDU-MPI

(a) Tomando como referencia cálculo de área gráfica y certificado de zonificación y vias.

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC		
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		Depart.: ICA
PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA		Prov.: ICA
PLANO: ZONIFICACIÓN PROPUESTA		Distr.: SUBTANJALLA
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE		PLANO N°: MZ-02
CIP 176741	DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023
ESCALA: INDICADA		



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA USOS DE SUELO

[Blue Box]	USO EDUCATIVO
[Cyan Box]	USO DE SALUD
[Yellow Box]	USO RESIDENCIAL
[Purple Box]	USO INDUSTRIAL
[Red Box]	USO COMERCIAL
[Light Green Box]	USO DE RECREACION
[Grey Box]	OTROS USOS
[Dark Green Box]	USO AGRICOLA
[Light Green Box]	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA

[White Box] POLIGONO DEL PREDIO

[Thick Line] CARRETERA PANAMERICANA SUR

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 1.5830 Has

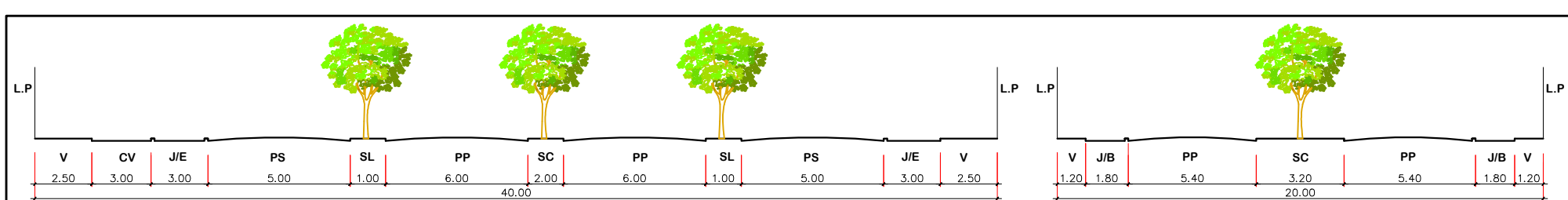
MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

DATUM PSAD 56
PLANO DE USOS DE SUELO
ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC			
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN			Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: SUBTANJALLA
PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO: USOS DE SUELO			PLANO Nº: MZ-03
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	

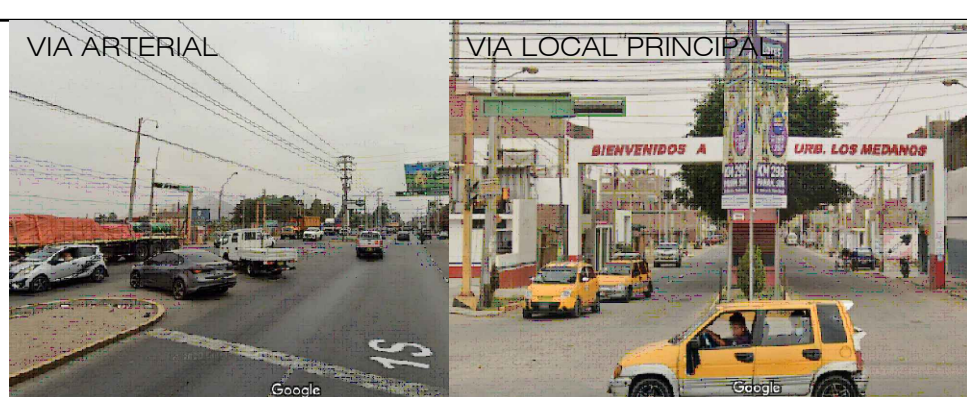
N 8'450,000

N 8'449,000



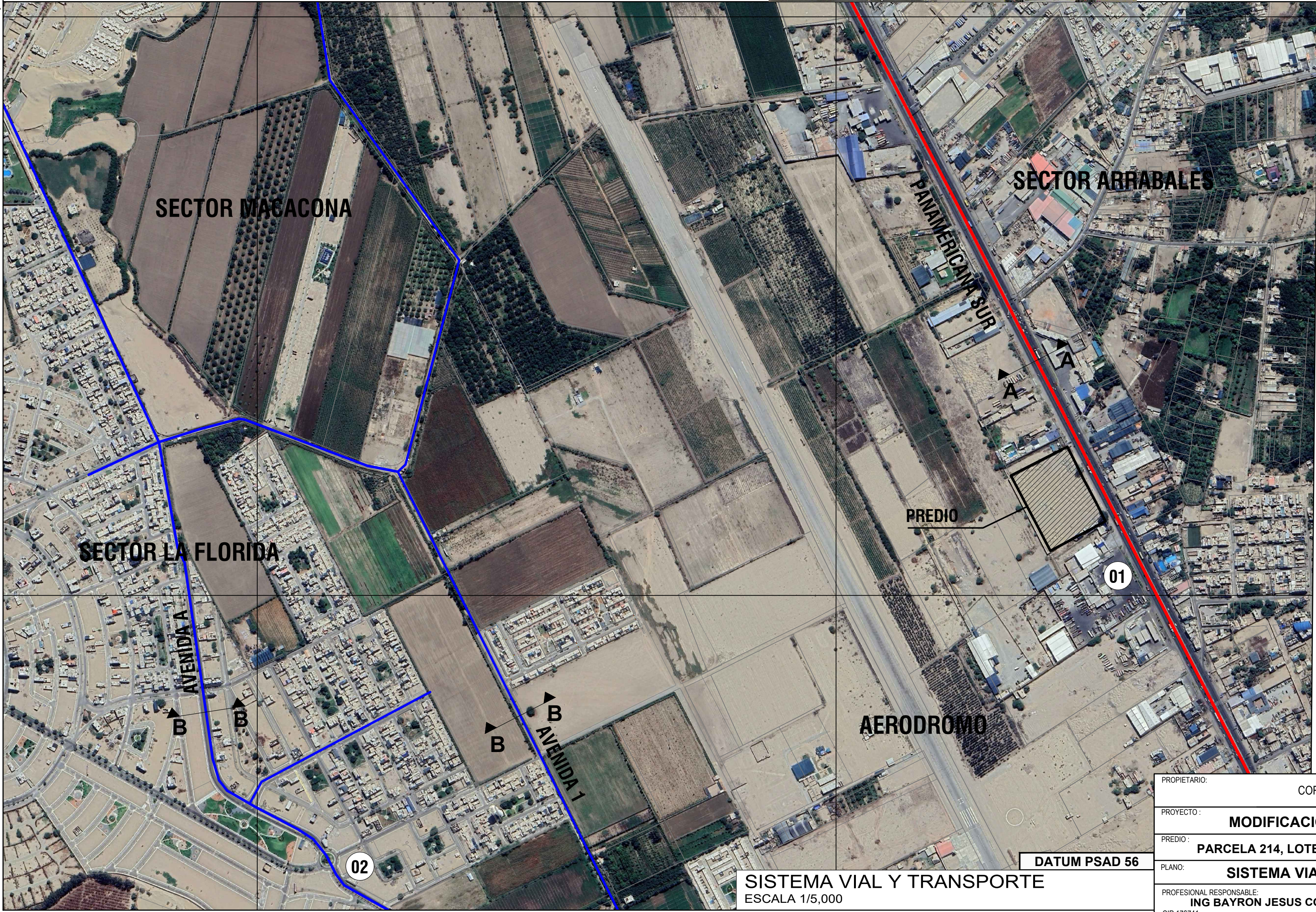
SECCIÓN A-A
VIA ARTERIAL CON CICLOVIA
NOMBRE: PANAMERICANA SUR

SECCIÓN B-B
VIA ARTERIAL CON CICLOVIA
NOMBRE: PANAMERICANA SUR



En la Via Arterial (Panamericana Sur), existe transporte público de tipo colectivo, taxi, combis y microbuses.

Las Vías Locales Principales poseen transporte público de tipo taxi, colectivo y combi.



SECTOR MACACONA

SECTOR LA FLORIDA

SECTOR ARRABALES

PREDIO

AERODROMO

AVENIDA A

AVENIDA 1

PANAMERICANA SUR

02

01

E 417,000

E 418,000

SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE
ESCALA 1/5,000

DATUM PSAD 56



LEYENDA

	VIA ARTERIAL
	VIA LOCAL PRINCIPAL

POLIGONO DEL PREDIO

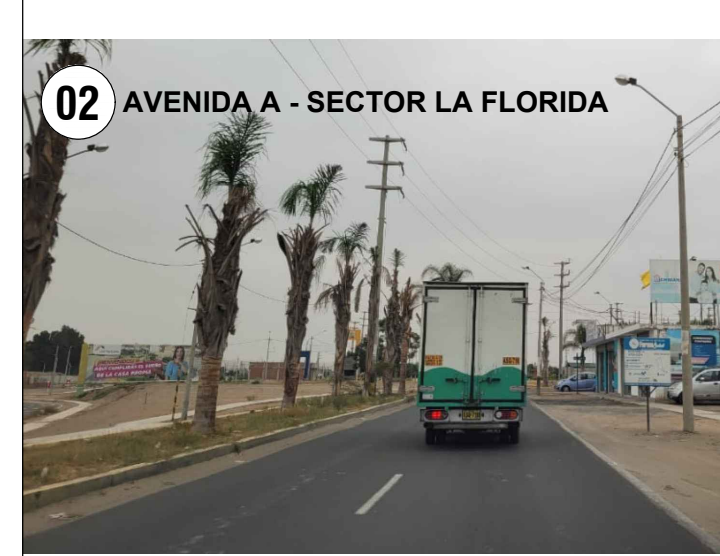
LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPL ASI COMO TAMBIEN LOS GEOPORTALES DEL MINISTERIO DE CULTURA Y DEL SERNANP.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

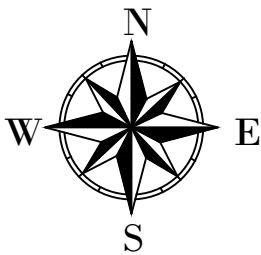
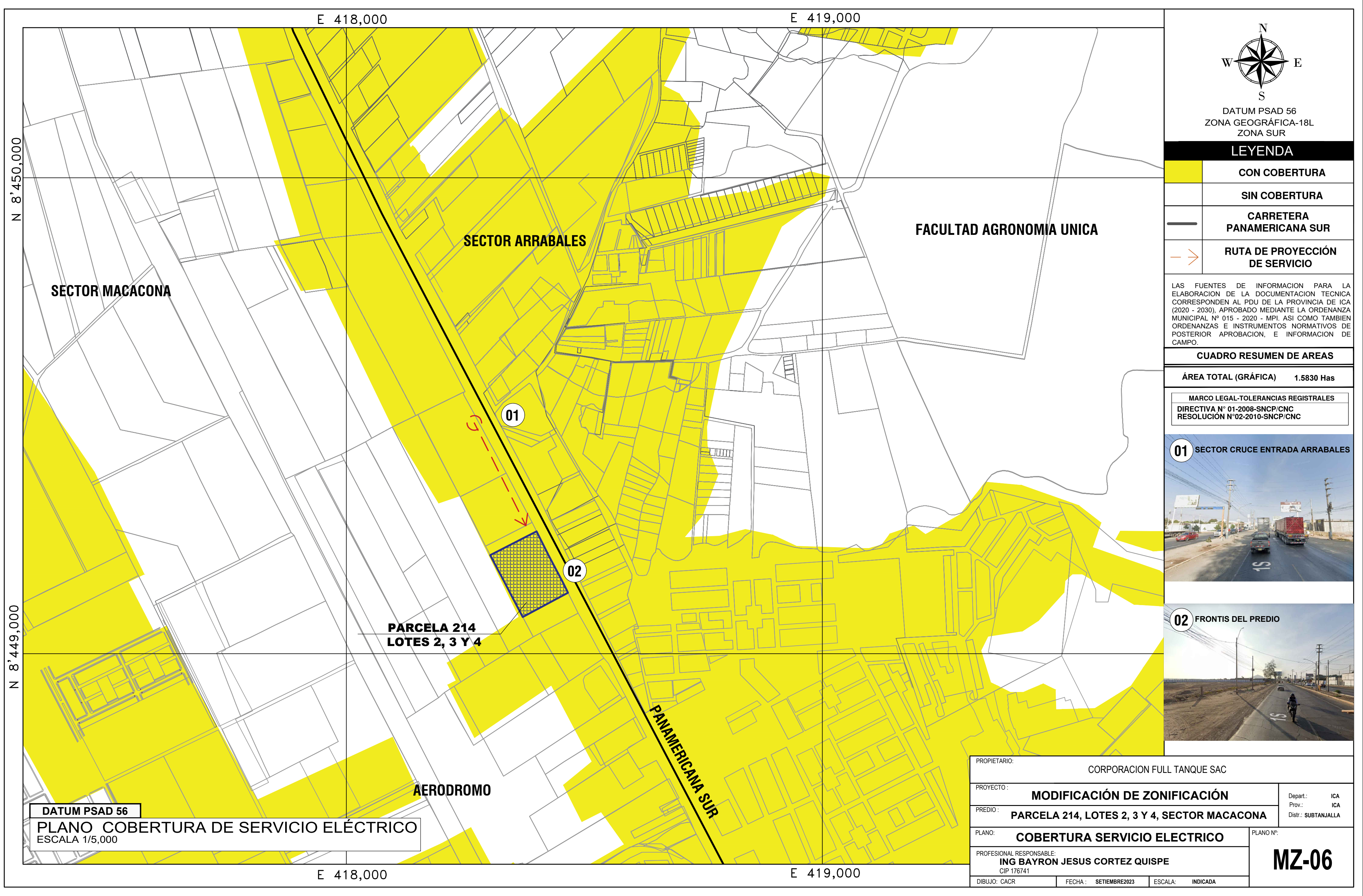
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
----------------------	------------

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRABLES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCION N°02-2010-SNCP/CNC

IMAGENES DE REFERENCIA



PROPIETARIO:		CORPORACION FULL TANQUE SAC	
PROYECTO:		MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN	
PREDIO:		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: SUBTANJALLA	
PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO:		SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE	
PROFESIONAL RESPONSABLE:		PLAN N°:	
ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE		MZ-05	
CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	CON COBERTURA
	SIN COBERTURA
	CARRETERA PANAMERICANA SUR
	RUTA DE PROYECCIÓN DE SERVICIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
----------------------	------------

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

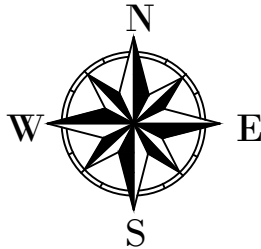
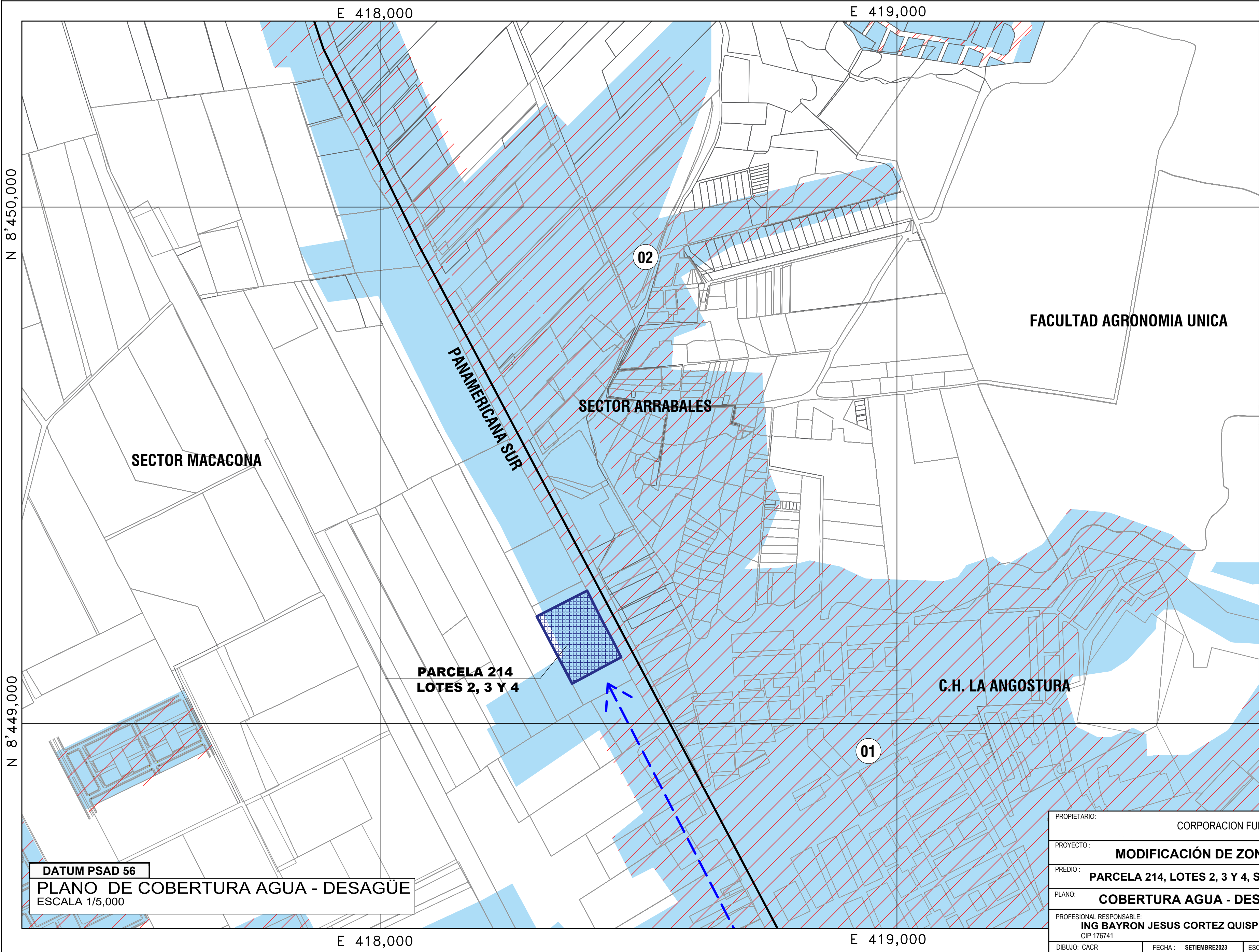
01 SECTOR CRUCE ENTRADA ARRABALES



02 FRONTIS DEL PREDIO



PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC				
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		Depart.: ICA		
PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA		Prov.: ICA		
		Distr.: SUBTANJALLA		
PLANO: COBERTURA SERVICIO ELECTRICO		PLANO N°:		
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741		MZ-06		
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023			ESCALA: INDICADA



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	COBERTURA AGUA
	COBERTURA DESAGÜE
	SIN COBERTURA AGUA - DESAGÜE
	CARRETERA PANAMERICANA SUR

	RUTA DE PROYECCIÓN DE SERVICIO
--	--------------------------------

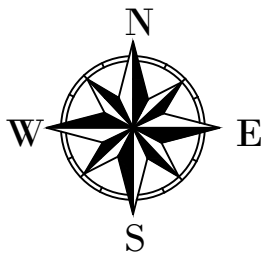
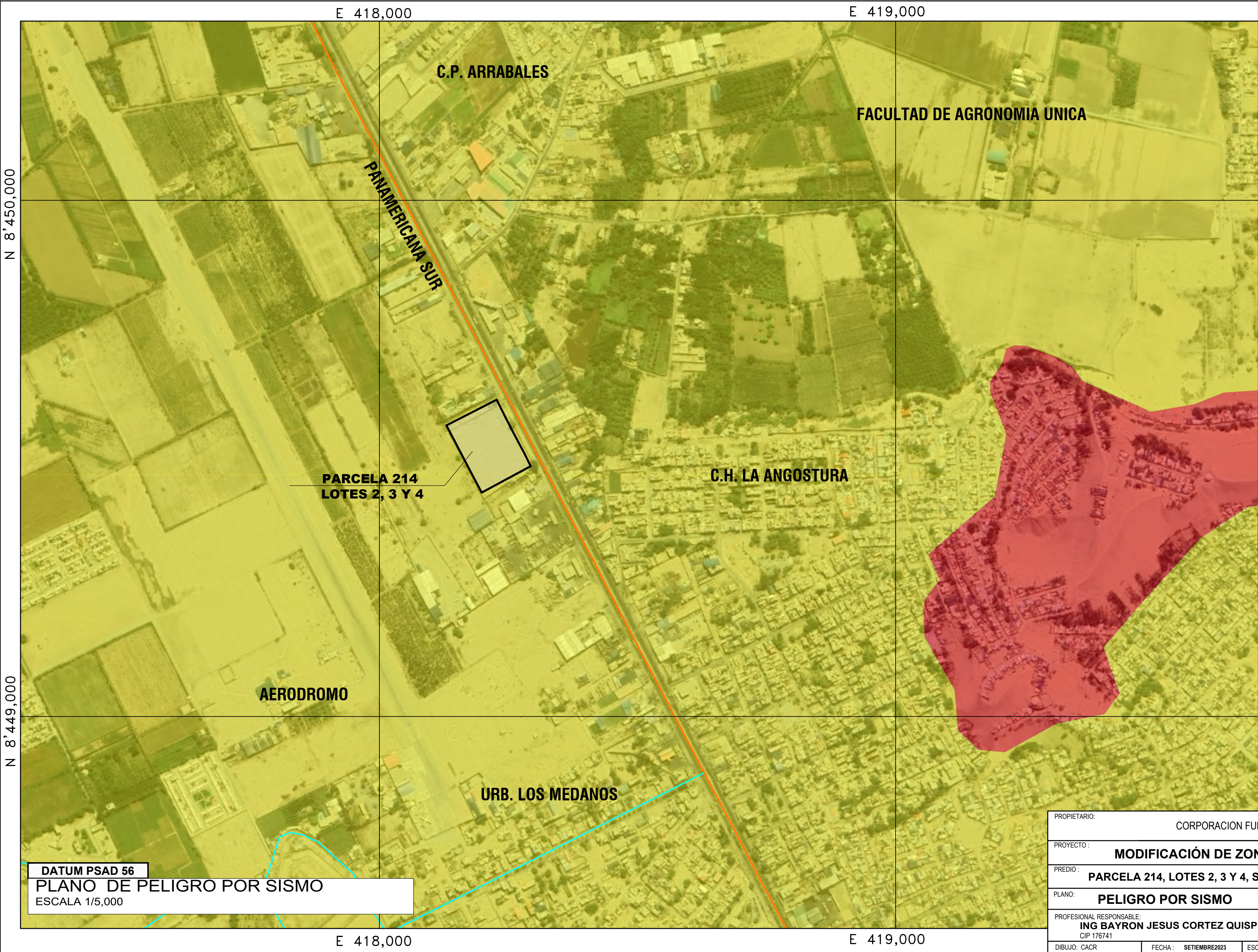
LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES	
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC	
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC	



PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC		
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN		Depart.: ICA
PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA		Prov.: ICA
PLANO: COBERTURA AGUA - DESAGÜE		Distr.: SUBTANJALLA
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741		PLANO N°: MZ-07
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	
ESCALA: INDICADA		



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO	
	VIA EXPRESA
	VIA ARTERIALES
	VIA COLECTORAS
	VIA LOCALES PRINCIPALES
	PELIGRO ALTO
	PELIGRO MEDIO
	POLIGONO DEL PREDIO
	CARRETERA PANAMERICANA SUR

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
----------------------	------------

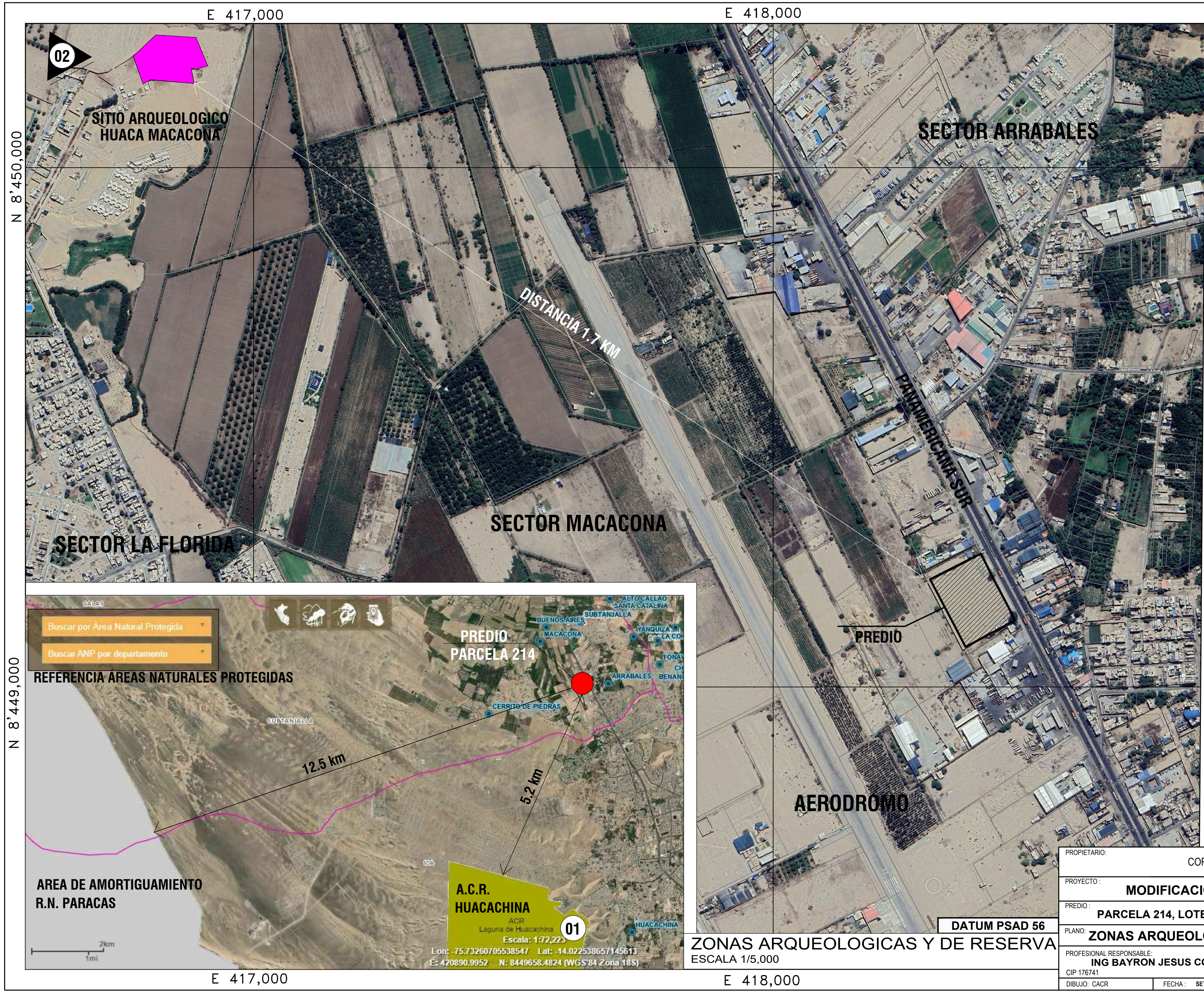
MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

DATUM PSAD 56

PLANO DE PELIGRO POR SISMO
ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC			
PROYECTO : MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN			Depart.: ICA Prov.: ICA Distri: SUBTANJALLA
PREDIO : PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO: PELIGRO POR SISMO			PLANO N°: MZ-15
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	



LEYENDA

	AREA DE AMORTIGUAMIENTO PARACAS
	A.C.R. HUACACHINA
	SITIO ARQUEOLOGICO HUACA MACACONA
	POLIGONO DEL PREDIO

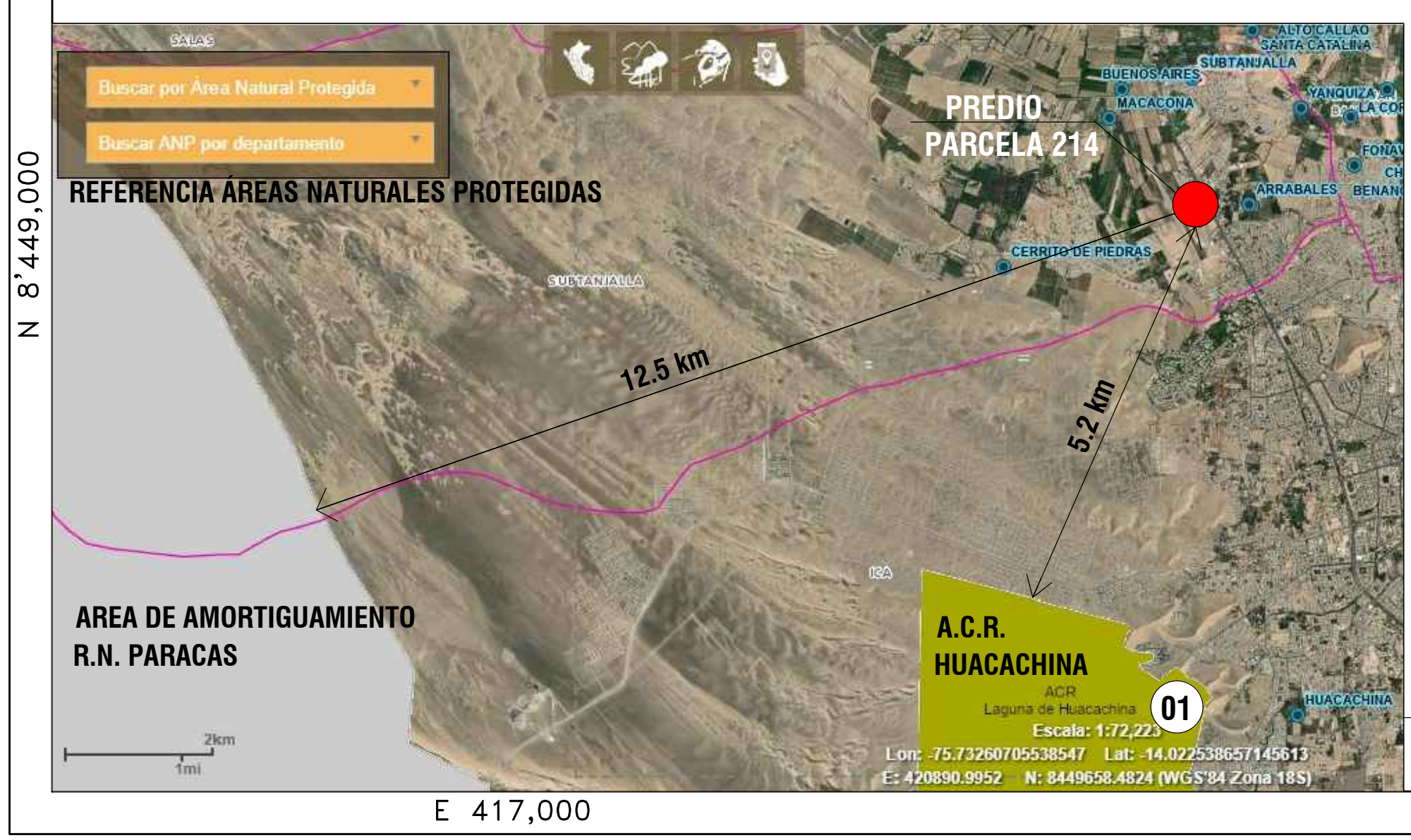
LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN LOS GEOPORTALES DEL MINISTERIO DE CULTURA Y DEL SERNANP.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
----------------------	------------

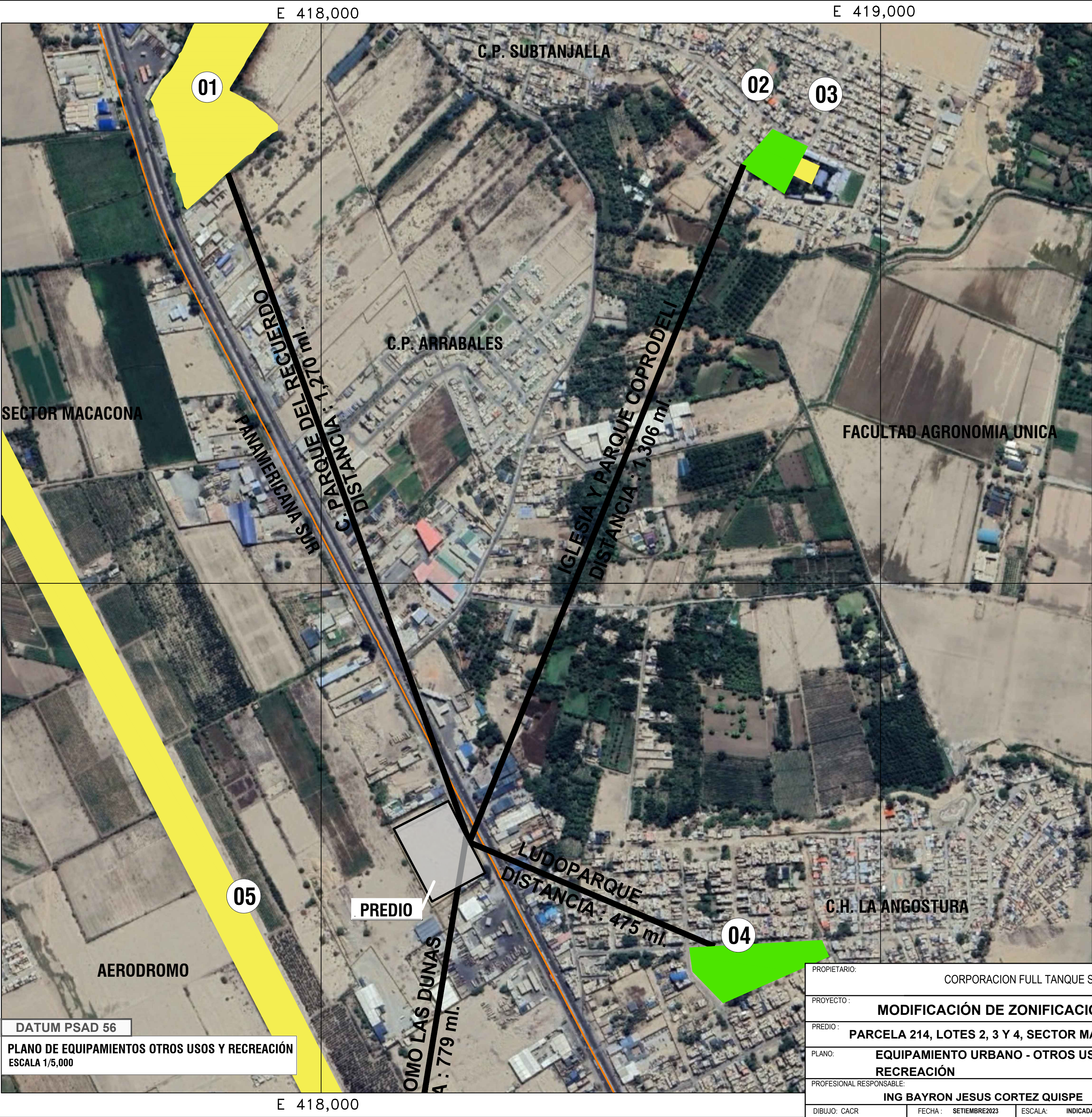
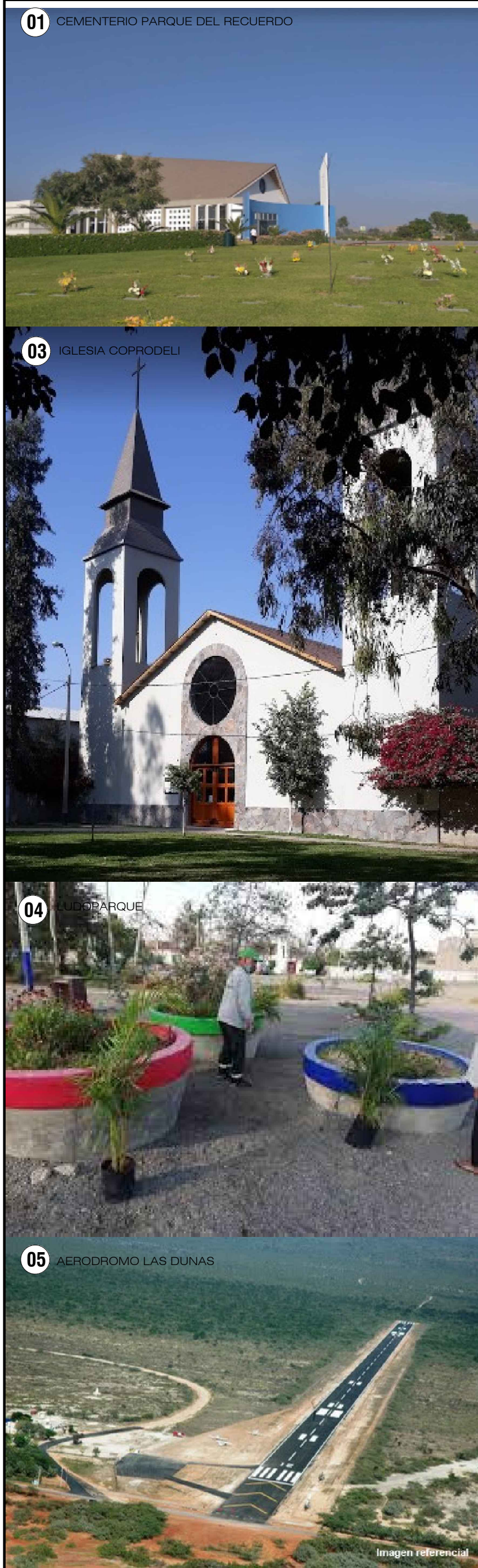
MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

ZONAS DE INTERES



ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA
ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO:				CORPORACION FULL TANQUE SAC			
PROYECTO:				MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN			
PREDIO:				PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO:				ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA			
PROFESIONAL RESPONSABLE:				ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE			
CIP 176741				MZ-12			
DIBUJO: CACR		FECHA: SETIEMBRE2023		ESCALA: INDICADA			



N
W
E
S

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO

VIA EXPRESA

VIA ARTERIALES

VIA COLECTORAS

VIA LOCALES PRINCIPALES

EQUIP. RECREACION

EQUIP. OTROS USOS

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)
1.5830 Has

MARCO LEGAL- TOLERANCIAS REGISTRALES

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCION N°02-2010-SNCP/CNC

LEYENDA

01 CEMENTERIO PARQUE DEL RECUERDO

02 PARQUE COPRODELI

03 IGLESIA COPRODELI

04 LUDOPARQUE

05 AERODROMO LAS DUNAS

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC

PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

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

PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA

PLANO: EQUIPAMIENTO URBANO - OTROS USOS Y RECREACIÓN

PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741

DIBUJO: CACR

FECHA: SETIEMBRE2023

ESCALA: INDICADA

PLANO N°:

MZ-10

05

ESTACIÓN DE SERVICIOS DANIELA S.A.

04

EL PALLAR HOTEL & RESTAURANT

03

FERREYROS S.A.

02

PLANTA DE INCUBACION SANTA ELENA

05

ESTACIÓN DE SERVICIOS DANIELA S.A.

04

EL PALLAR HOTEL & RESTAURANT

03

FERREYROS S.A.

02

PLANTA DE INCUBACION SANTA ELENA

05

ESTACIÓN DE SERVICIOS DANIELA S.A.

04

EL PALLAR HOTEL & RESTAURANT

03

FERREYROS S.A.

02

PLANTA DE INCUBACION SANTA ELENA

N

W

E

S

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO

VIA EXPRESA

VIA ARTERIALES

VIA COLECTORAS

VIA LOCALES PRINCIPALES

EQUIP COMERCIO

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

1.5830 Has

MARCO LEGAL- TOLERANCIAS REGISTRALES

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCION N°02-2010-SNCP/CNC

LEYENDA

01

FERREYROS S.A.

02

GRIFO EL OASIS

03

KIA MOTORS

04

EL PALLAR HOTEL & RESTAURANT

05

ESTACIÓN DE SERVICIOS DANIELA S.A.

PROPIETARIO:

CORPORACION FULL TANQUE SAC

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

PREDIO:

PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA

PLANO:

EQUIPAMIENTO URBANO - COMERCIO

PROFESIONAL RESPONSABLE:

ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741

DIBUJO:

CACR

FECHA:

SEPTIEMBRE 2023

ESCALA:

INDICADA

Depart:

ICA

Prov.:

ICA

Distr.:

SUBTANJALLA

PLANO N°:

MZ-11

N 8°449,400

N 8°448,900

E 417,000

E 417,500

E 417,000

E 417,500

SECTOR MACACONA

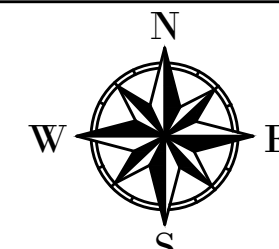
PREDIO

PANAMERICANA SUR

AERODROMO

USO ACTUAL
ESCALA 1/1,500

DATUM PSAD 56



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPL ASI COMO TAMBIEN LOS GEOPORTALES DEL MINISTERIO DE CULTURA Y DEL SERNANP.

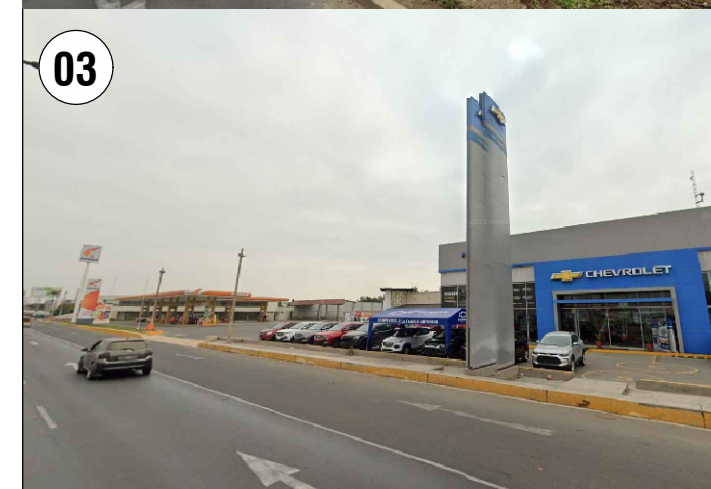
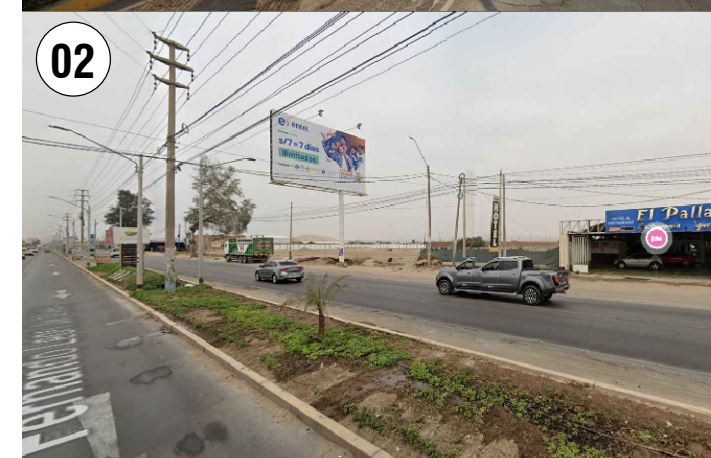
CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 1.5830 Has

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES

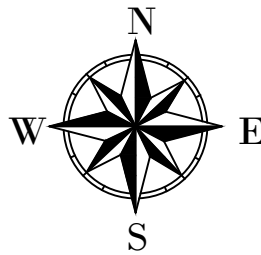
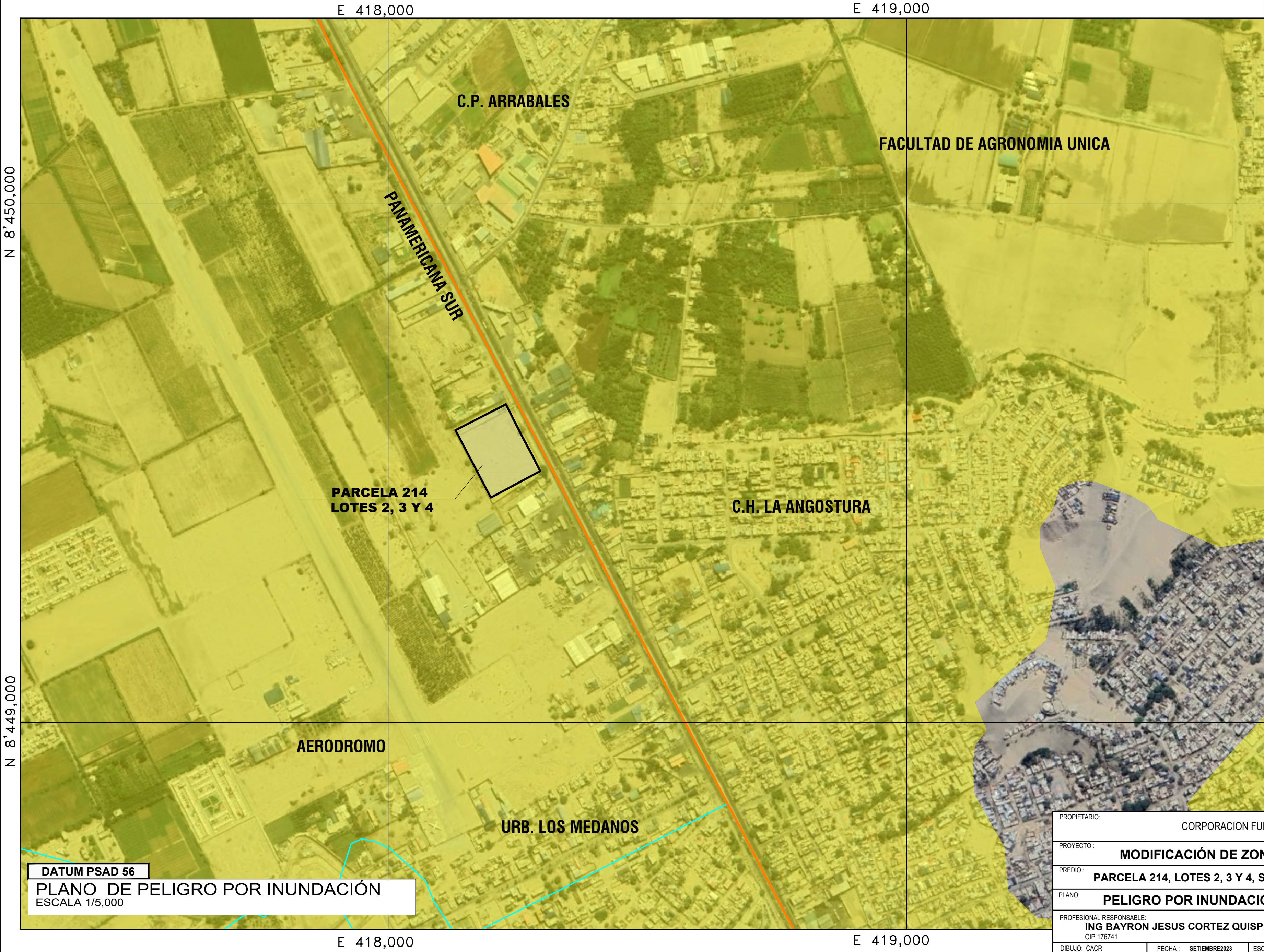
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

VISTAS REFERENCIALES DE LOS ALREDEDORES



PROPIETARIO:		CORPORACION FULL TANQUE SAC	
PROYECTO:		MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN	
PREDIO:		PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA	
PLANO:		USO ACTUAL	
PROFESIONAL RESPONSABLE:		ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE	
CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	

MZ-13



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO

	VIA EXPRESA
	VIA ARTERIALES
	VIA COLECTORAS
	VIA LOCALES PRINCIPALES

	PELIGRO ALTO
-------------	--------------

	PELIGRO MEDIO
-------------	---------------

	POLIGONO DEL PREDIO
-------------	---------------------

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

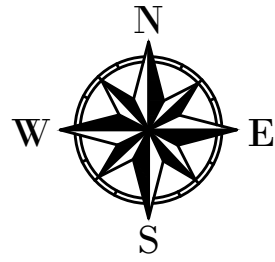
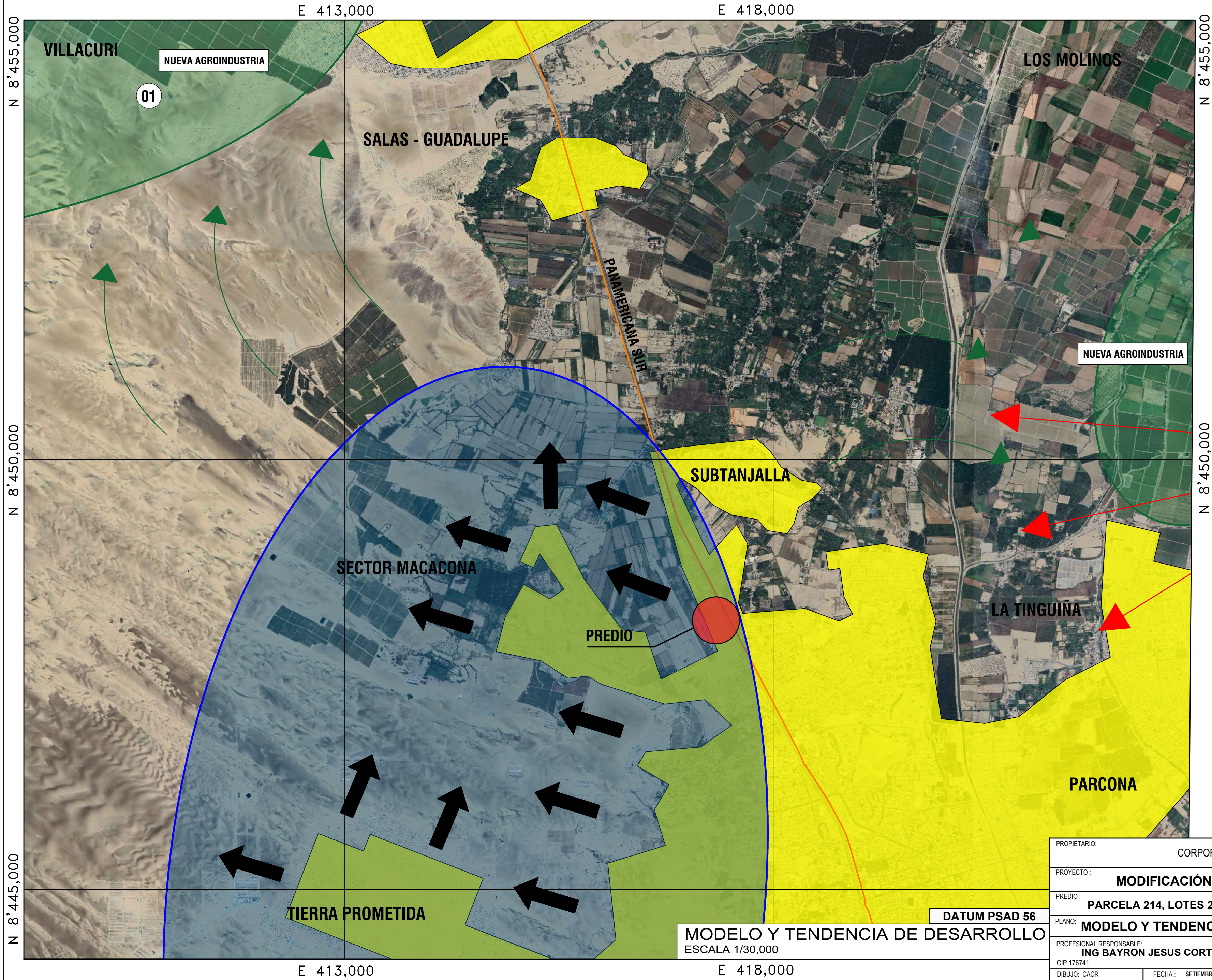
CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	1.5830 Has
----------------------	------------

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

DATUM PSAD 56
PLANO DE PELIGRO POR INUNDACIÓN
ESCALA 1/5,000

PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC			
PROYECTO : MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN			Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: SUBTANJALLA
PREDIO : PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO: PELIGRO POR INUNDACIÓN			PLANO N°: MZ-14
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

SISTEMA VIAL PRINCIPAL URBANO

VIA ARTERIAL

ZONA URBANA CONSOLIDADA

SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION

SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION

TENDENCIA OREC. SECTOR URBANO

TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS

AREA EXPUESTA A PELIGRO POR INUNDACION

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN LOS GEOPORTALES DEL MINISTERIO DE CULTURA Y DEL SERNANP.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 1.5830 Has

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRABLES

DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCION N°02-2010-SNCP/CNC

01 DESARROLLO AGROINDUSTRIAL - ZONA VILLACURI Y ZONA ESTE DEL VALLE DE ICA.



PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC

PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

PREDIO: PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA

PLANO: MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO

PROFESIONAL RESPONSABLE:
ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE
CIP 176741

DIBUJO: CACR

FECHA: SETIEMBRE2023

ESCALA: INDICADA

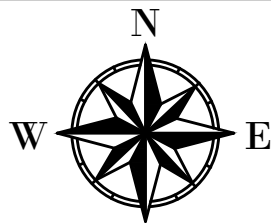
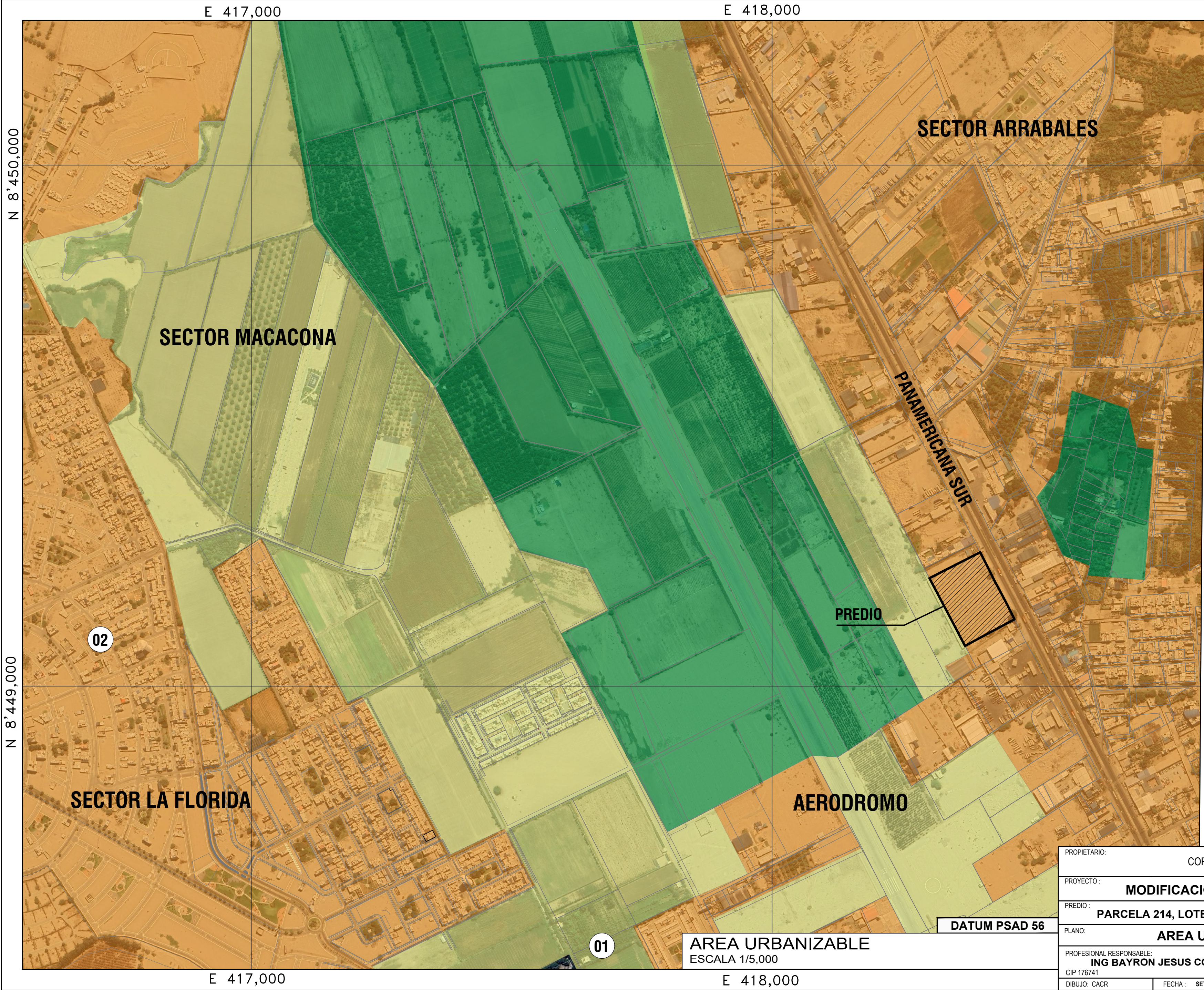
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: SUBTANJALLA

PLANO N°:

MZ-16

MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO
ESCALA 1/30,000

DATUM PSAD 56



DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	ZONA NO URBANIZABLE
	ZONA URBANIZABLE
	ZONA URBANA URBANIZABLE INMEDIATA

POLIGONO DEL PREDIO

LAS FUENTES DE INFORMACION PARA LA ELABORACION DE LA DOCUMENTACION TECNICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020 - 2030), APROBADO MEDIANTE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 - 2020 - MPI. ASI COMO TAMBIEN LOS GEOPORTALES DEL MINISTERIO DE CULTURA Y DEL SERNANP.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 1.5830 Has

MARCO LEGAL-TOLERANCIAS REGISTRALES
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC
RESOLUCIÓN N°02-2010-SNCP/CNC

IMAGENES DE REFERENCIA



PROPIETARIO: CORPORACION FULL TANQUE SAC			
PROYECTO : MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN			Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: SUBTANJALLA
PREDIO : PARCELA 214, LOTES 2, 3 Y 4, SECTOR MACACONA			
PLANO: AREA URBANIZABLE			PLANO N°: MZ-17
PROFESIONAL RESPONSABLE: ING BAYRON JESUS CORTEZ QUISPE			
CIP 176741			
DIBUJO: CACR	FECHA: SETIEMBRE2023	ESCALA: INDICADA	