MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Zona de Reglamentación Especial – Patrimonio Agrícola (ZRE - PA) a Vivienda Taller (I1-R)

Predio rústico ubicado en el sector Cachiche:

SECTOR LOS GRIMALDOS, PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N, LOTE 001, CENTRO POBLADO COMATRANA, UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

ABRIL 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 **22**
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa **29**
- 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 **47**
- Conclusiones **48**
- Lista de Planos **48**

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 y nuevos puestos de trabajo, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda y de áreas destinadas a actividades productivas, los cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo y desprovistas de los servicios básicos, 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 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 pueda ejecutar una habilitación urbana que brinde calidad de vida a las personas que desarrollen actividades en ella, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, 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 SECTOR LOS GRIMALDOS, PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N, LOTE 001, CENTRO POBLADO COMATRANA, UBICADO EN EL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Imagen 1.- Esquema de Localización del predio.

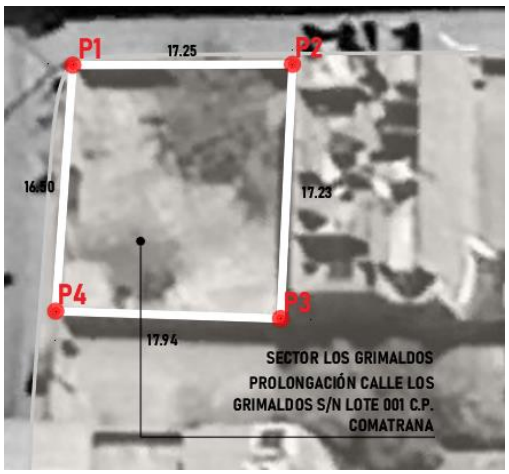


Imagen 2.- Esquema de Ubicación del predio.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL (M2)	295.59 m2
ÁREA TOTAL (Has)	0.02956 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.

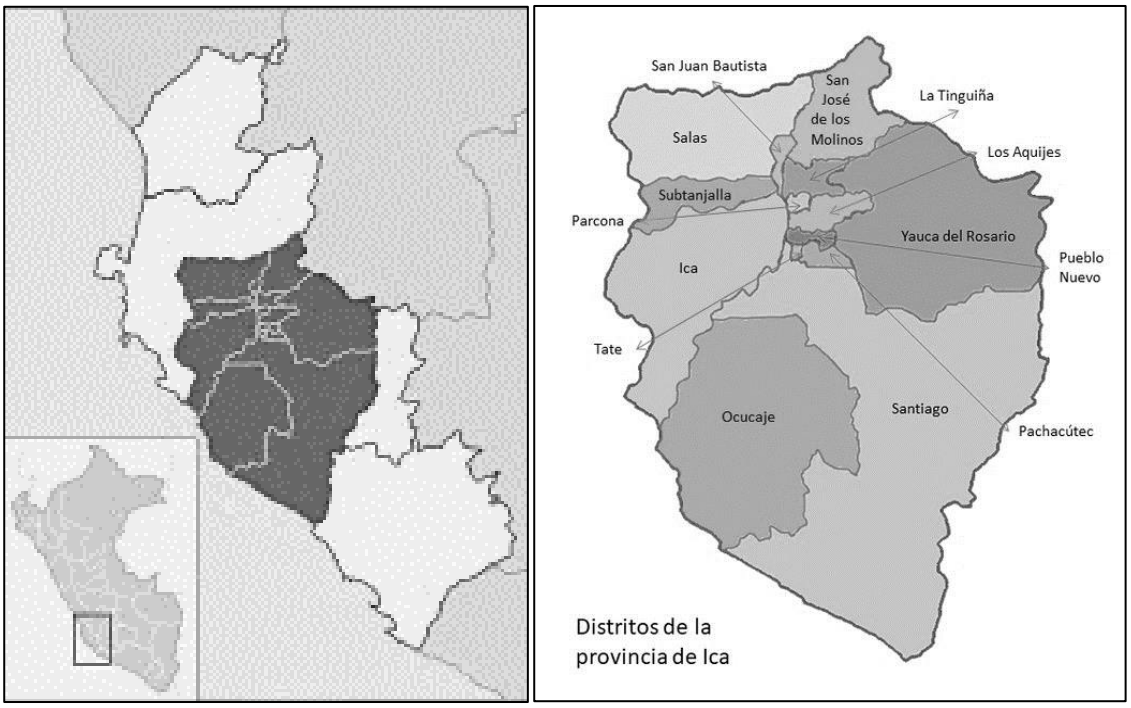


Imagen 3.- Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica

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.

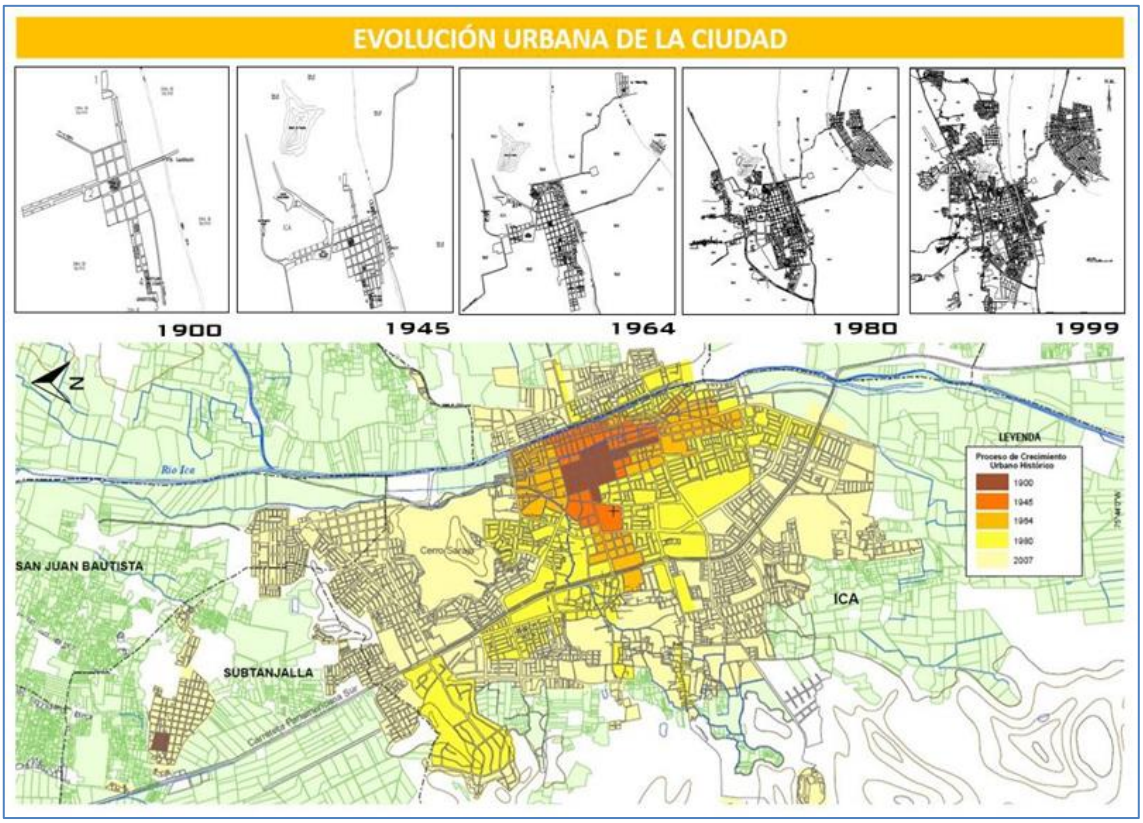


Imagen 4.- Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)

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.

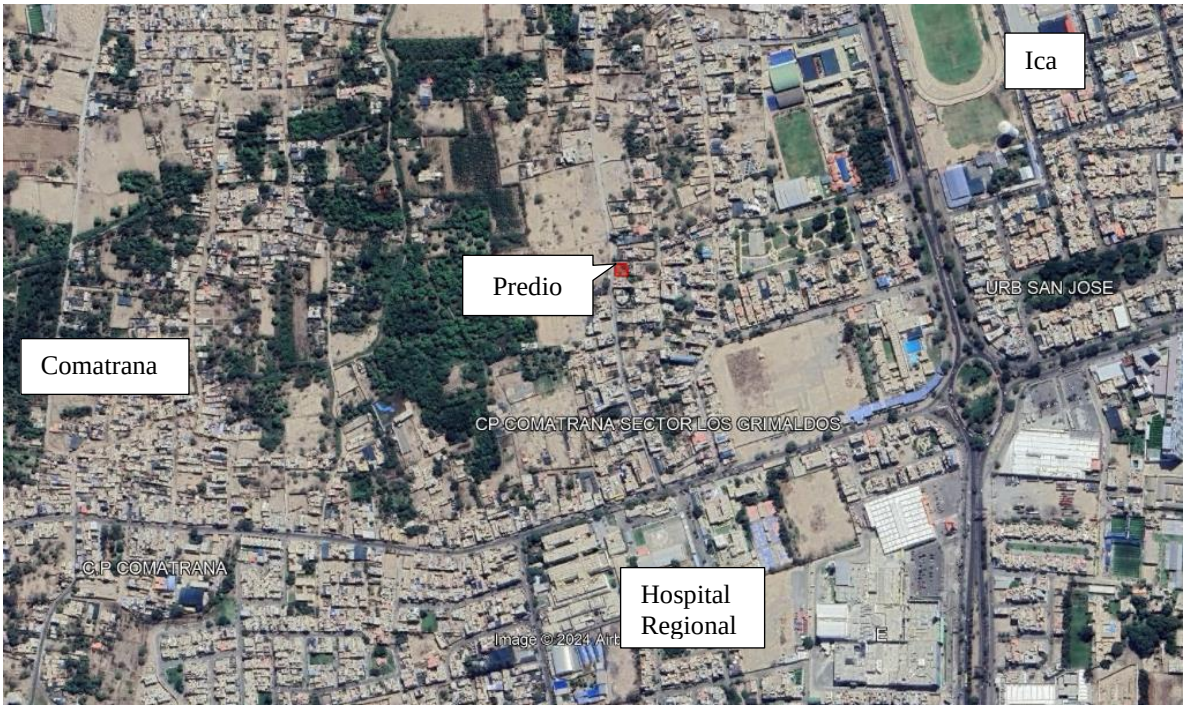


Imagen 8.- Gráfico Satelital 2023.

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 2023 la ciudad de Ica posee una población de 355 mil habitantes, tal como se visualiza en el siguiente cuadro, denotándose un rápido crecimiento poblacional.

Perú: Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2023
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada 2023
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	
Lima	562,9	1 632	2 981	4 165	5 706	7 606	8 575	**10 092,0**
Callao		214	321	443	640	877	994	**1 171,4**
Arequipa		164	306	443	629	807	1 009	**1 157,5**
Trujillo		102	240	364	537	766	920	**1 034,3**
Chiclayo			177	263	393	527	553	**612,8**
Piura			126	202	272	378	473	**574,4**
Huancayo			127	172	280	385	466	**555,5**
Cusco			121	178	256	349	428	**484,2**
Iquitos			110	169	275	367	378	**454,9**
Pucallpa					172	273	328	**419,9**
Chimbote			174	232	291	320	354	**406,6**
Ica				113	162	238	290	**355,3**
Tacna					174	242	286	**323,3**
Juliaca					143	217	276	**328,7**
Ayacucho					106	151	216	**255,8**
Cajamarca						161	201	**249,1**
Huánuco					119	147	197	**238,3**
Chincha					112	154	182	**215,0**
Sullana				117	149	170	185	**206,2**
Huacho					104	134	157	**185,2**
Tarapoto						117	145	**175,3**
Huaraz							119	**142,5**
Puno						119	129	**139,9**
Puerto Maldonado								**121,0**
Tumbes								**108,9**
Talara								**102,4**

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental por Año Calendario y Edad Simple. Boletín Especial N° 25.

Cuadro 2.- Proyección de las principales ciudades del Perú (2023).

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 3.- 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.

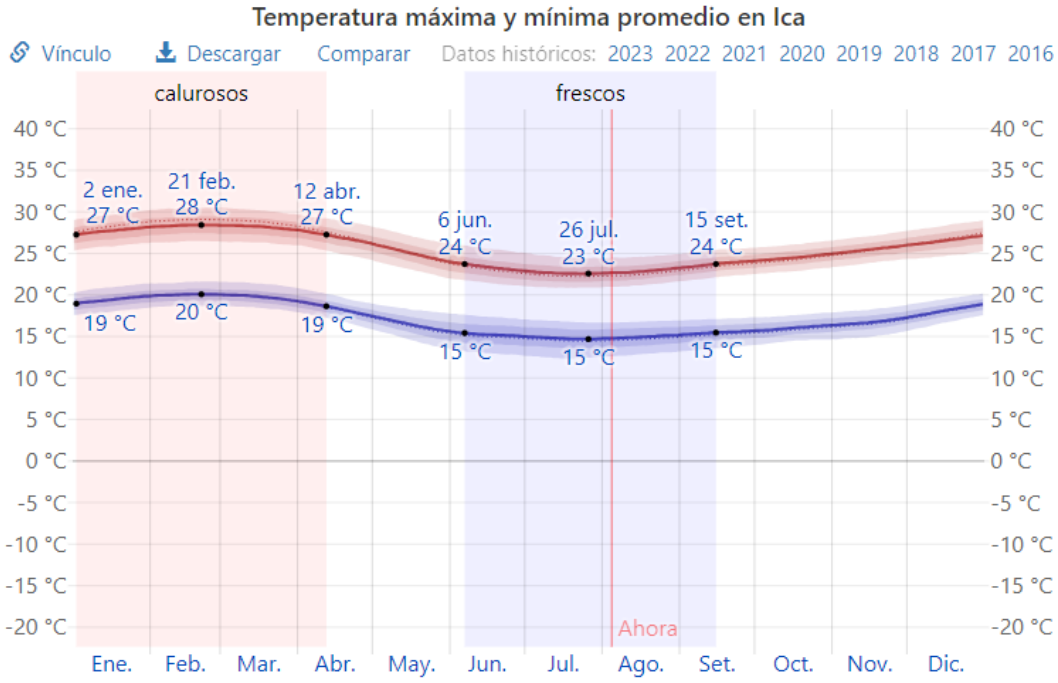
Ica se ubica en el desierto de características Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.

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.

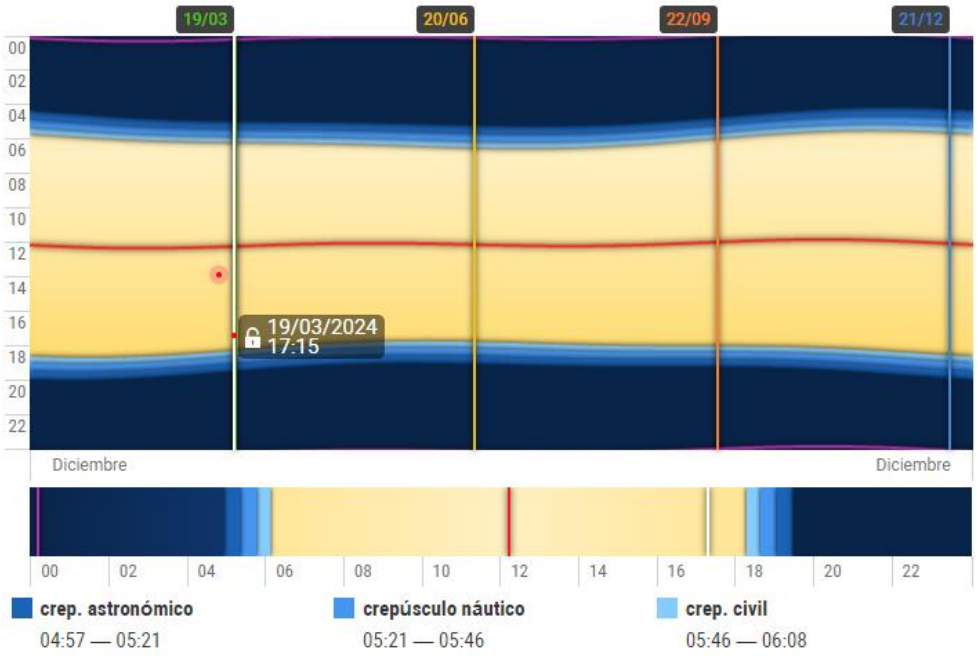


Imagen 12.- Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.

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.

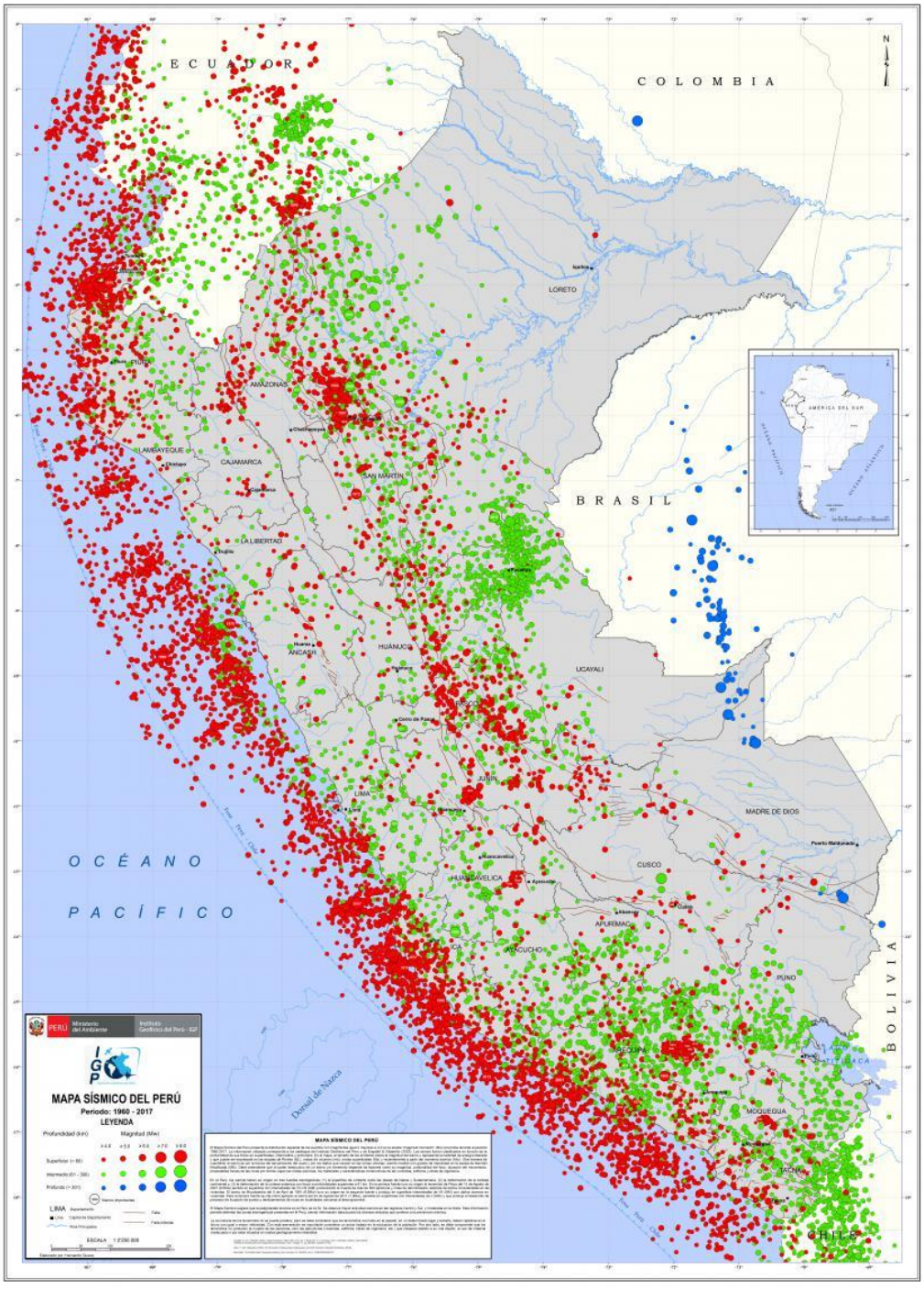


Imagen 13.- Mapa Sísmico Perú, 2017.

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.

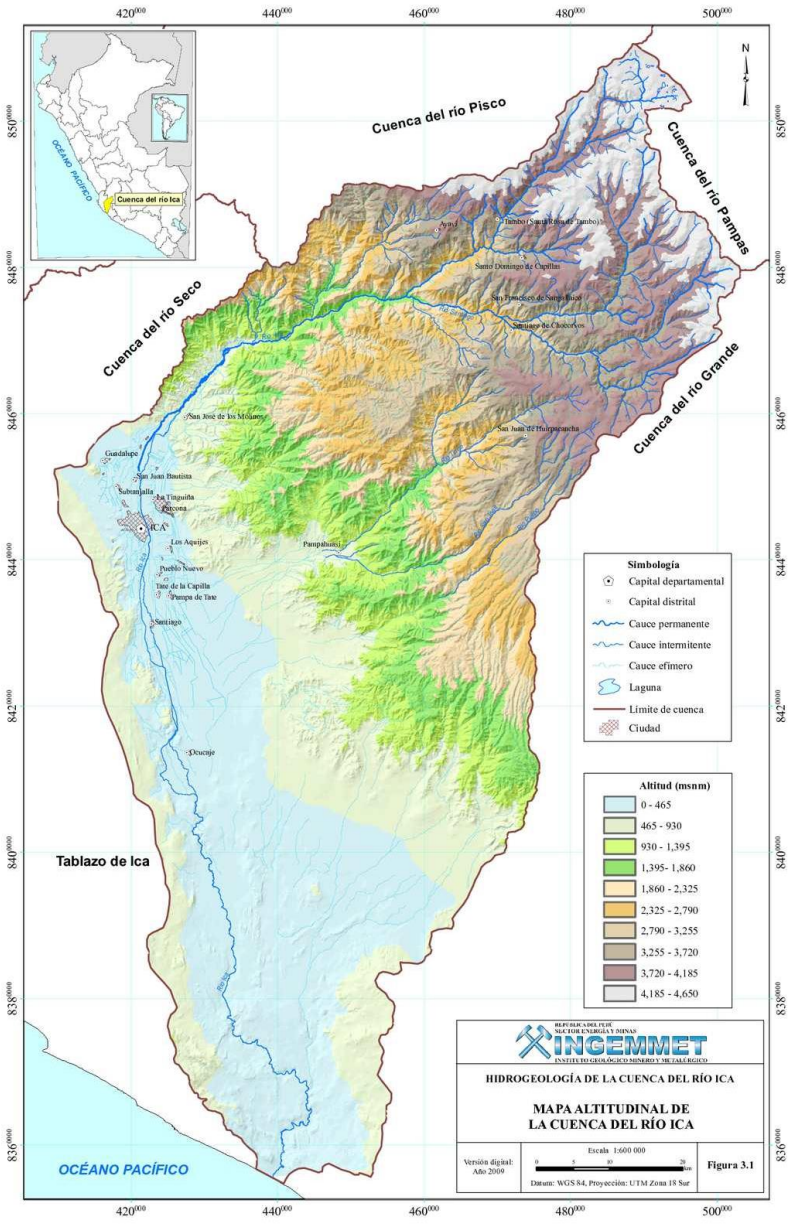


Imagen 14.- Mapa Hidrográfica, cuenca Rio Ica.

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

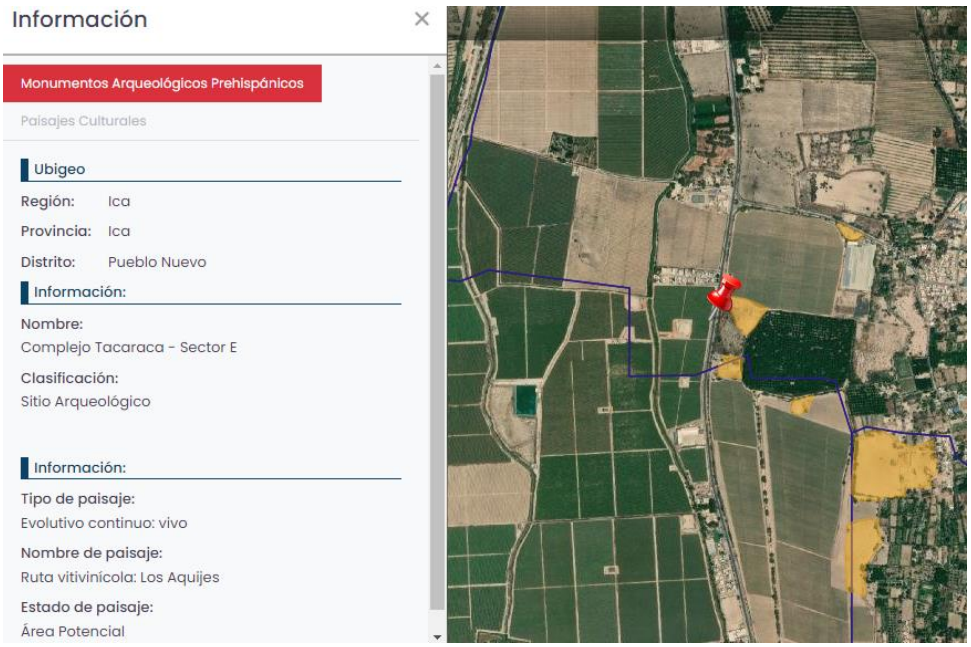


Imagen 16.- Geo Portal Zona Arqueológica Tacaraca.

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).

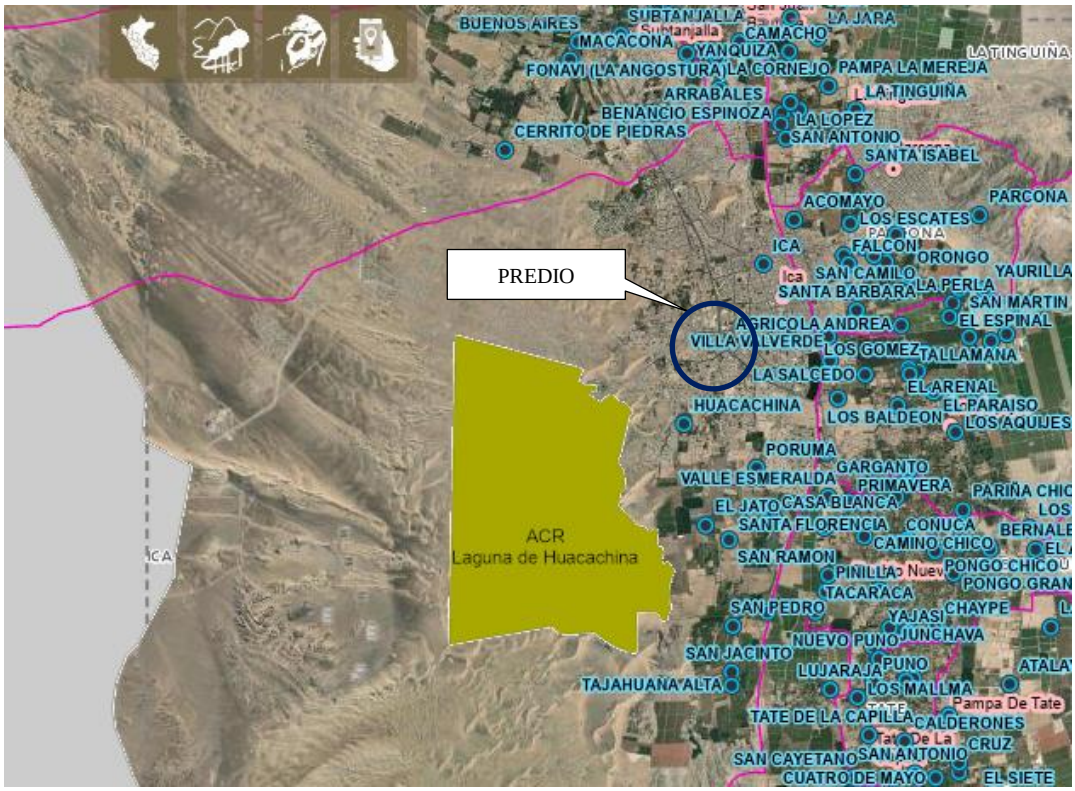


Imagen 18.- Geo visor ANP – SERNANP

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:

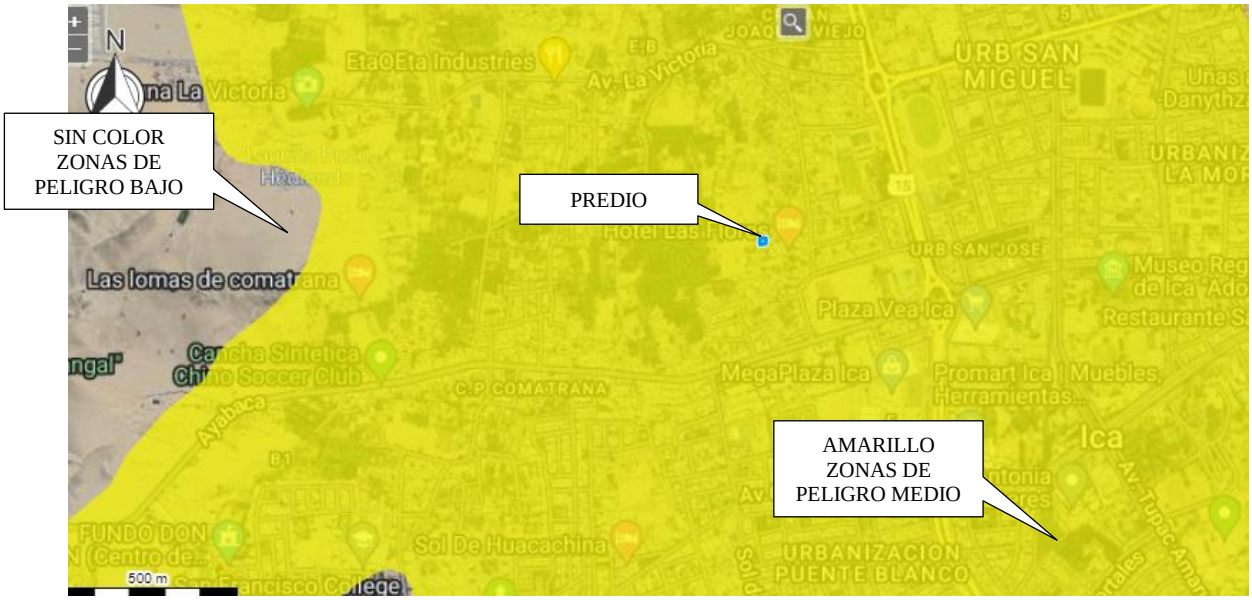


Imagen 19.- Peligro por inundación (Fuente GEOPLAN).

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.

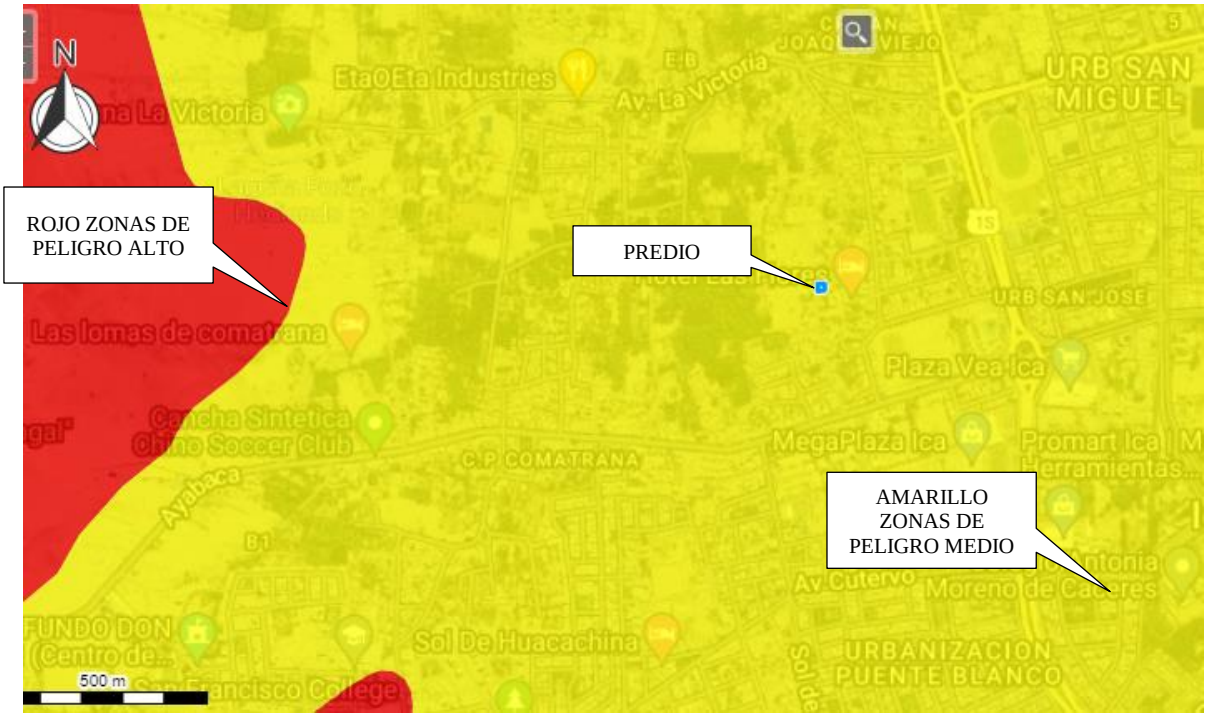


Imagen 21.-Peligro por Sismo (Fuente GEOPLAN).

Imagen 22.-Sector Consolidado colindante.

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.

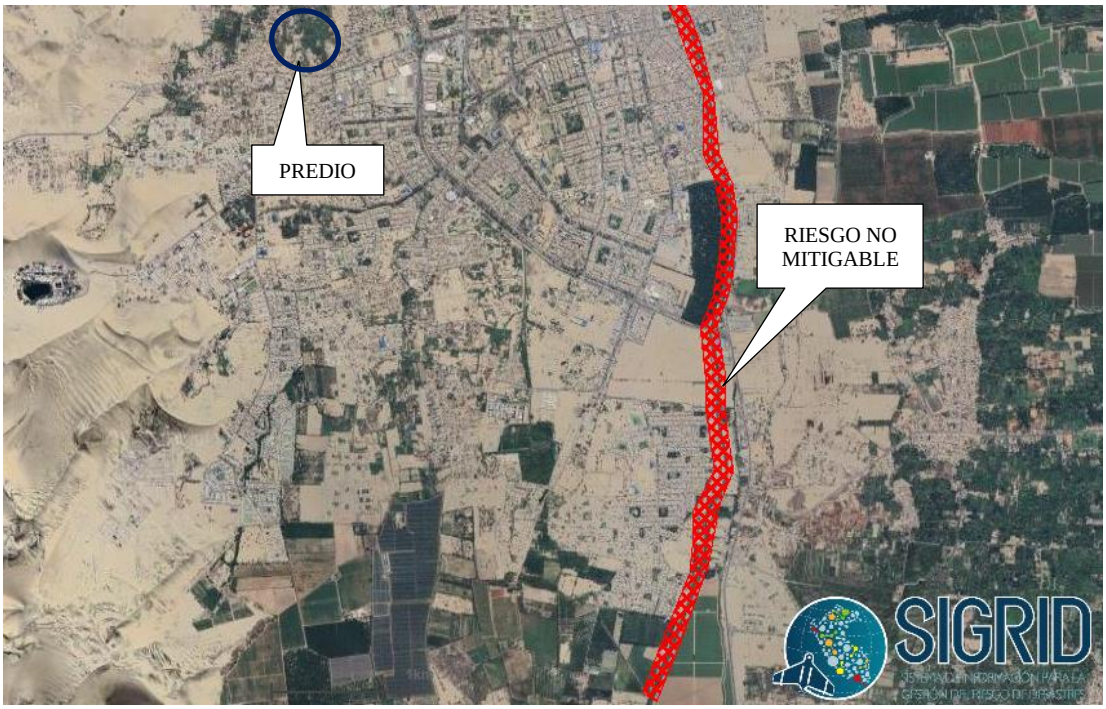


Imagen 23.- Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: CENEPRED.

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.

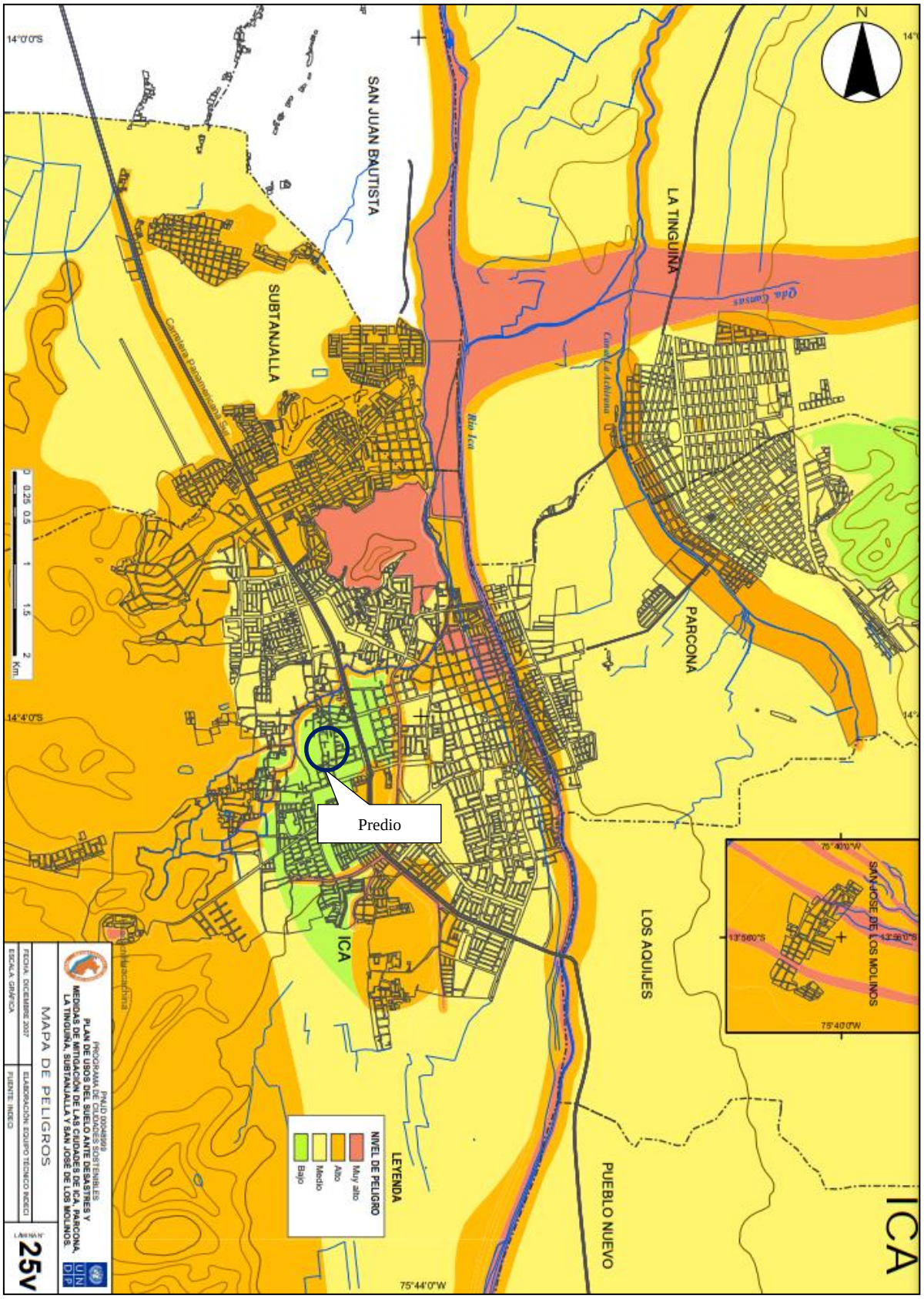


Imagen 24.- Mapa de Peligros Consolidado. (Fuente: INDECI)

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.

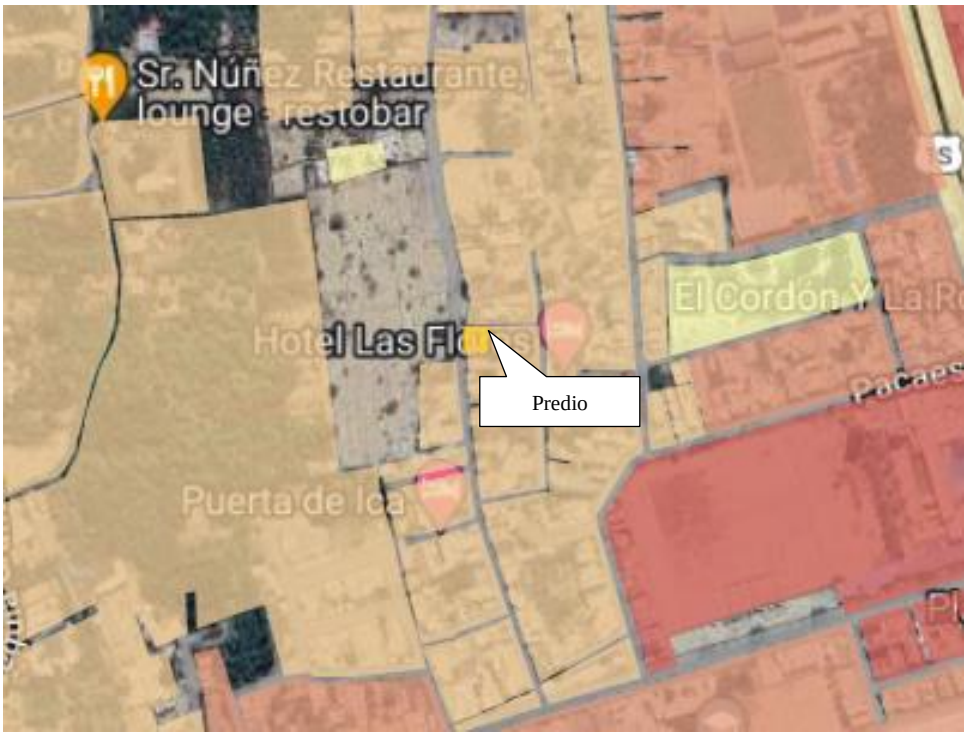


Imagen 25.- Plano de Altura de Edificaciones (Rojo, 3 pisos; melón, 2 piso; crema, 1 piso).

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.

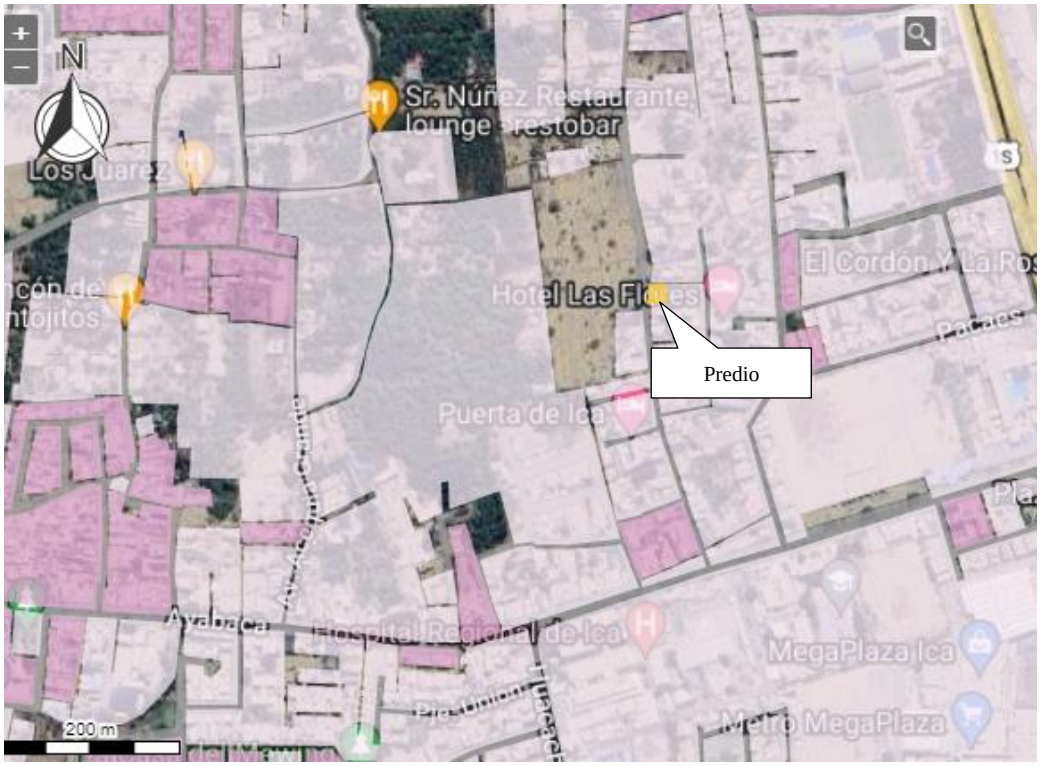


Imagen 26.- Plano de Densidad Urbana. (Colores más oscuros: mayor densidad)

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

Imagen 27.- 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:

<u>Objetivo Estratégico Específico 1;</u>

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.

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 Comatrana, 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) 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, la cual une 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 productivas y con usos mixtos residenciales, logrando además la mejora en el acceso a los servicios básicos 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.

Imagen 29.- 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 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.

- ORDENANZA N°041-2022-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIOS RÚSTICOS Y CAMBIO DE ZONIFICACIÓN A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DE LOS PREDIOS RUSTICOS (…) UBICADOS EN EL SECTOR CACHICHE, DISTRITO Y PROVINCIA DE ICA.

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 Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola (ZRE - PA).

Al respecto, cabe resaltar que la Zonificación ZRE - PA contempla las siguientes características:

- **Zona de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola (ZRE-PA)**

Zonas en las que su valor está definido por la interacción del hombre con la naturaleza. Está sujeta al desarrollo de un Plan Específico, el mismo que será evaluado y aprobado por la Municipalidad Provincial de Ica. Se tiene como objetivo proteger el valle agrícola de la presión inmobiliaria actual, por lo que se definirá el tipo de expansión urbana sobre suelo agrícola, cuando corresponda. En dicho caso, se deberá realizar un Plan específico, el cual promueva límites del área ocupada de los predios y limitándolo a tipologías de Casa huerto.

Las áreas libres usadas para fines productivos deberán destinar una franja de protección de 6.00ml contiguas a cursos de agua (canales de riego, pozos, etc) y/o a las áreas de viviendas colindantes.

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 residencial de densidad media, comerciales, entre otros usos.

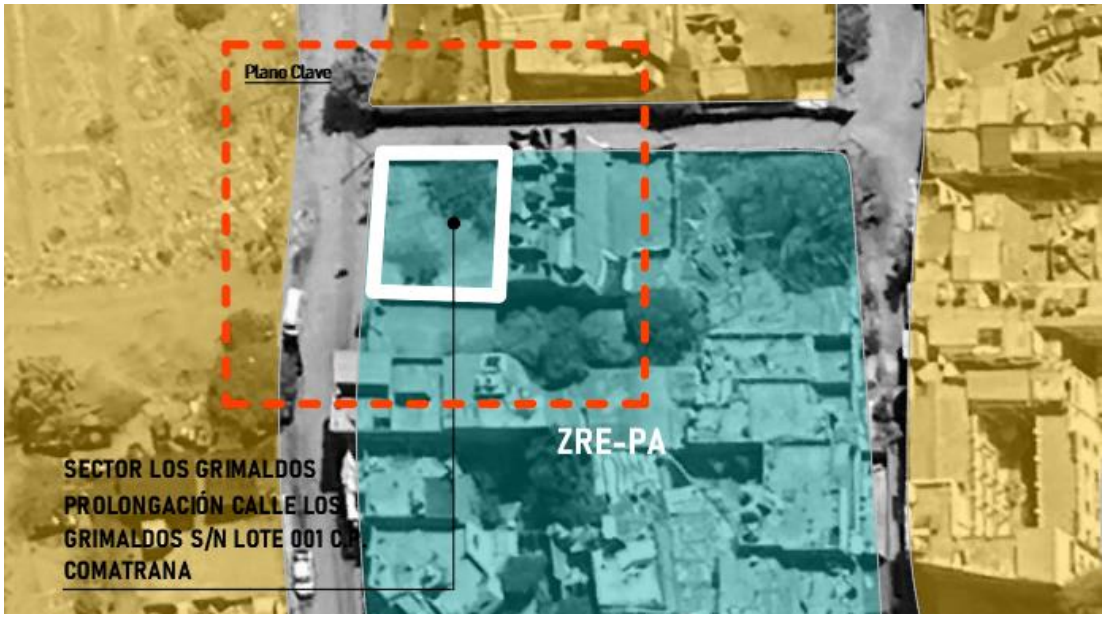


Imagen 30- Plano de Zonificación actual.

ZONIFICACIÓN ACTUAL	
Zonificación	**Área Total**
ZRE -PA (Zona de reglamentación Especial, Patrimonio Agrícola)	295.59 m2

Cuadro 6.- 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 por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa. Es preciso señalar que además la condición de zonificación del predio de área de Patrimonio Agrícola no se sustenta a la fecha de diseño y aprobación del Plan de Desarrollo Actual (2018 al 2020), esto se puede corroborar de acuerdo con las imágenes satelitales de los años anteriores 2016 – 2017, donde ya existían edificaciones con fines residenciales y comerciales en el sector:

Imagen 31- Imagen satelital años 2017.

Imagen 32.- Plano de Uso Actual de Suelo.

Imagen 33.- 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 productivas y usos mixtos con vivienda, por lo tanto, 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.

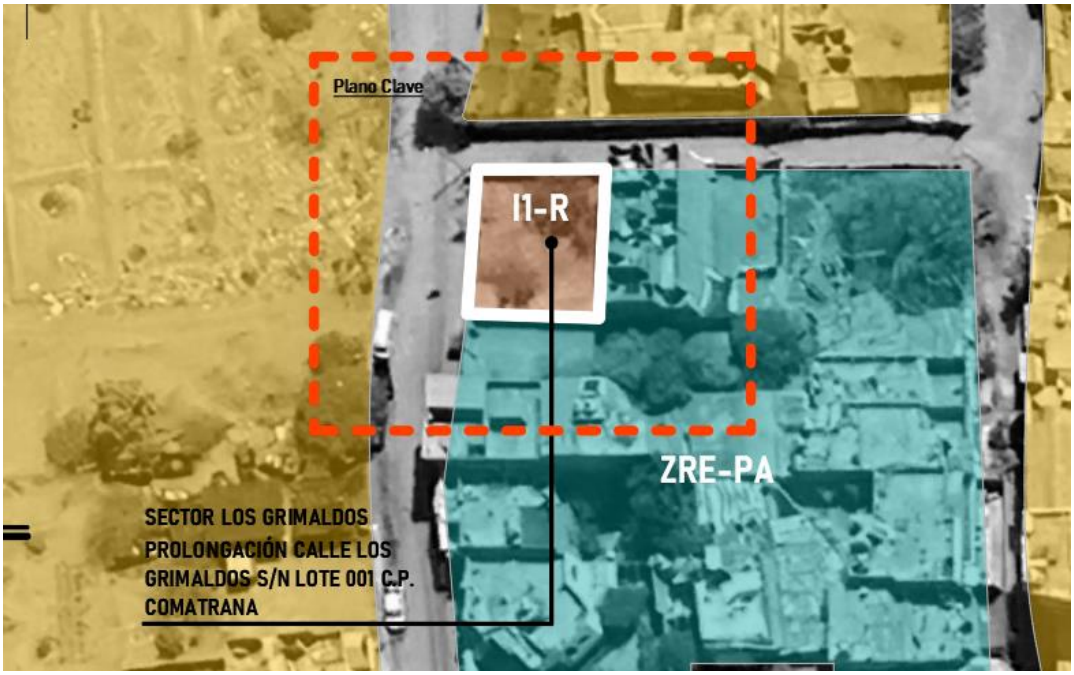


Imagen 34.- Zonificación Propuesta.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	**Área Total**
I1-R (Vivienda Taller)	295.59 m2

Cuadro 7.- Área de Zonificación Propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

ZONA DE VIVIENDA TALLER

Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo mixto, vivienda e industria elemental y complementaria, así como de sus servicios complementarios y comercio local. Uso de pequeña industria, industria familiar, artesanía o comercio complementario a lo antes descrito. Generalmente predomina en los barrios que presentan gran dinámica de cambio.

Parámetros Propuestos:

Cuadro 86. Parámetros Urbanísticos - Zona de Vivienda Taller.

ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R) 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
Vivienda Taller I1-R	Unifamiliar		560	160	8	13%	8%	2%	2%	1%
	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3%	4%
		Frente a parque o avenida (2)	3,170	300	10	24%	15%	2%	3%	4%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m^2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

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

Cuadro 8.- Parámetros Urbanísticos.

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

Cuadro 87. Parámetros Edificatorios - Zona de Vivienda Taller.

ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R) PARAMETROS EDIFICATORIOS						
Zonificación	**Usos** (1)		**Máxima Altura de Edificación (pisos)**	**Área Libre Mínima (%)**	**Coeficiente de Edificación**	**Estacionamiento**
Vivienda Taller I1-R	Unifamiliar		3 + Azotea	30	1.8	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida (2)	8 + Azotea	35		

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Aven da de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

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

Cuadro 9.- 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 básicos, acceso a la propiedad y aumento del empleo.

Imagen 35.- 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 Prolongación de la calle Los Grimaldos, la cual genera una trama vial que se interseca con las vías del Sector Comatrana (Av. Pról. Ayabaca) y con las del Sector San Joaquín Viejo, y La Victoria, 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 (hasta el óvalo de la Avenida Ayabaca). 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 36.- Plano de Esquema Vial (De acuerdo con PDU O.M. 015 – 2020 – MPI).

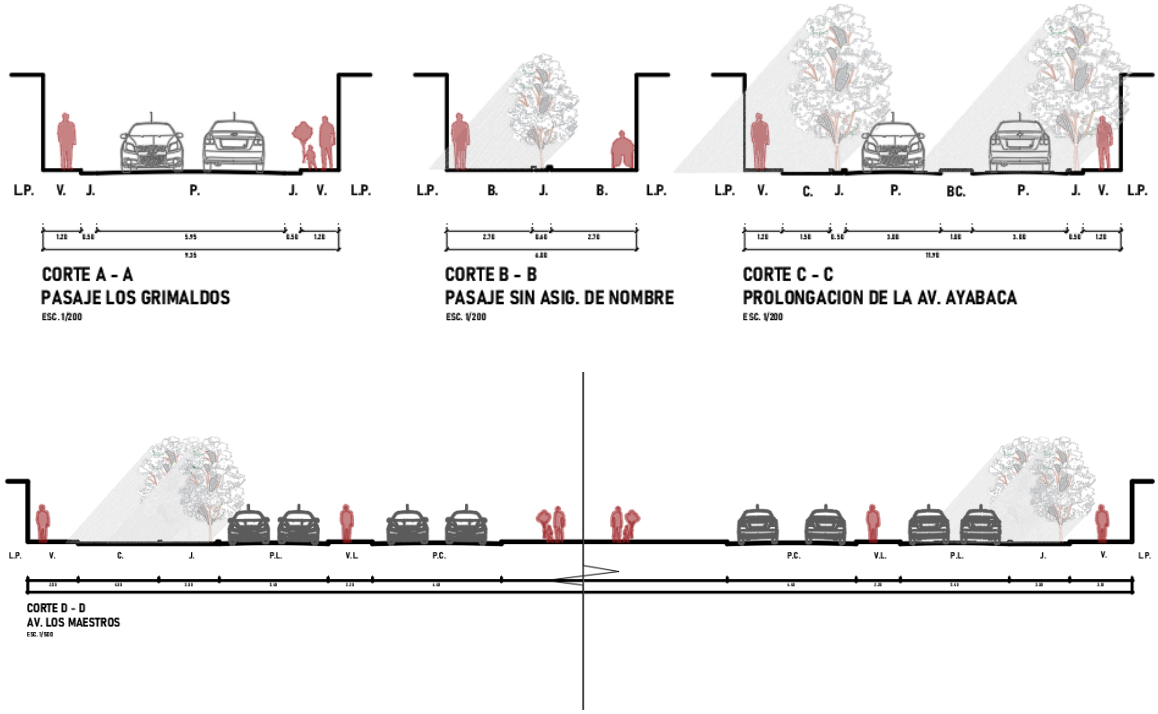


Imagen 37.- Secciones viales existentes y de acuerdo con PDU.

TRANSPORTE

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

Imagen 38.- 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 el recibo de energía eléctrico anexo.

Imagen 39.- Alumbrado Público

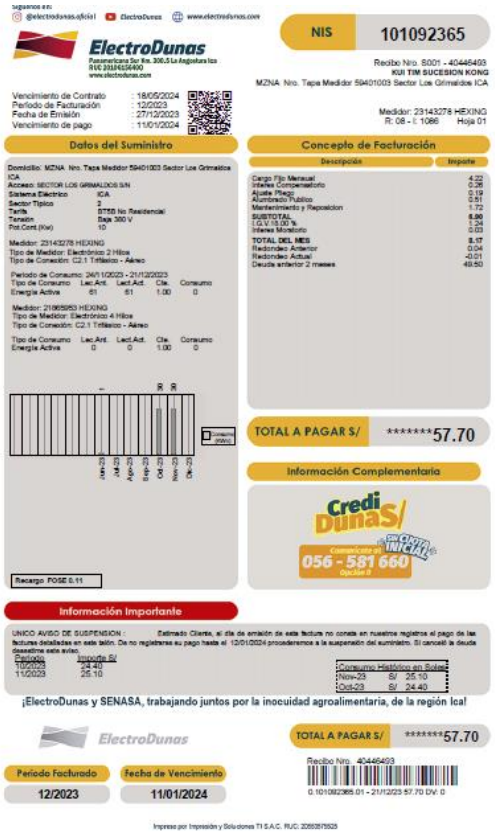


Imagen 40.- Recibo de servicio de energía.

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 0.6 Km del predio (Sector Estadio Picasso Peratta) y a 1.2 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 Calle Los Grimaldos y su prolongación.

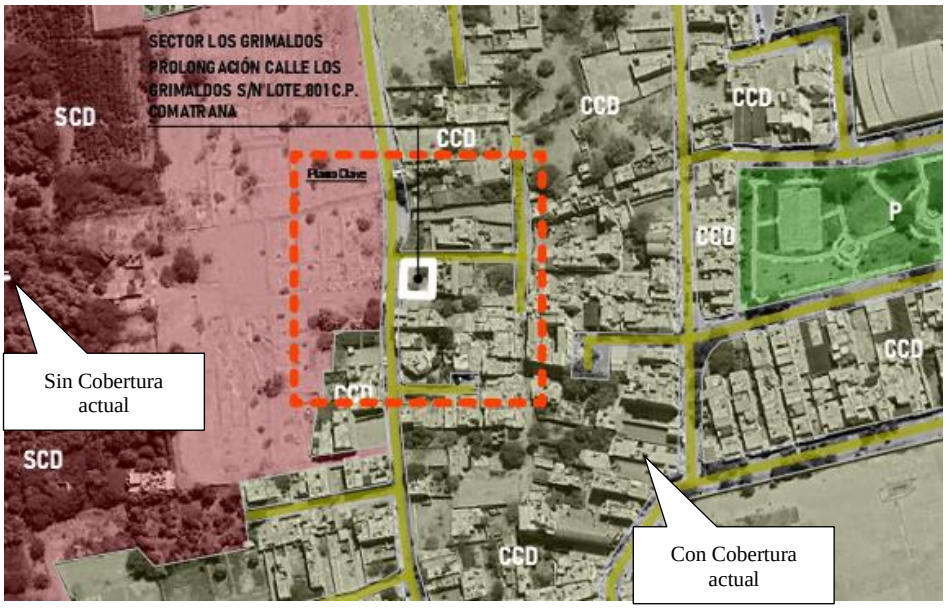


Imagen 41.-Plano de Cobertura de Desagüe.

Imagen 42.-Plano de Cobertura de Agua.

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

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

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

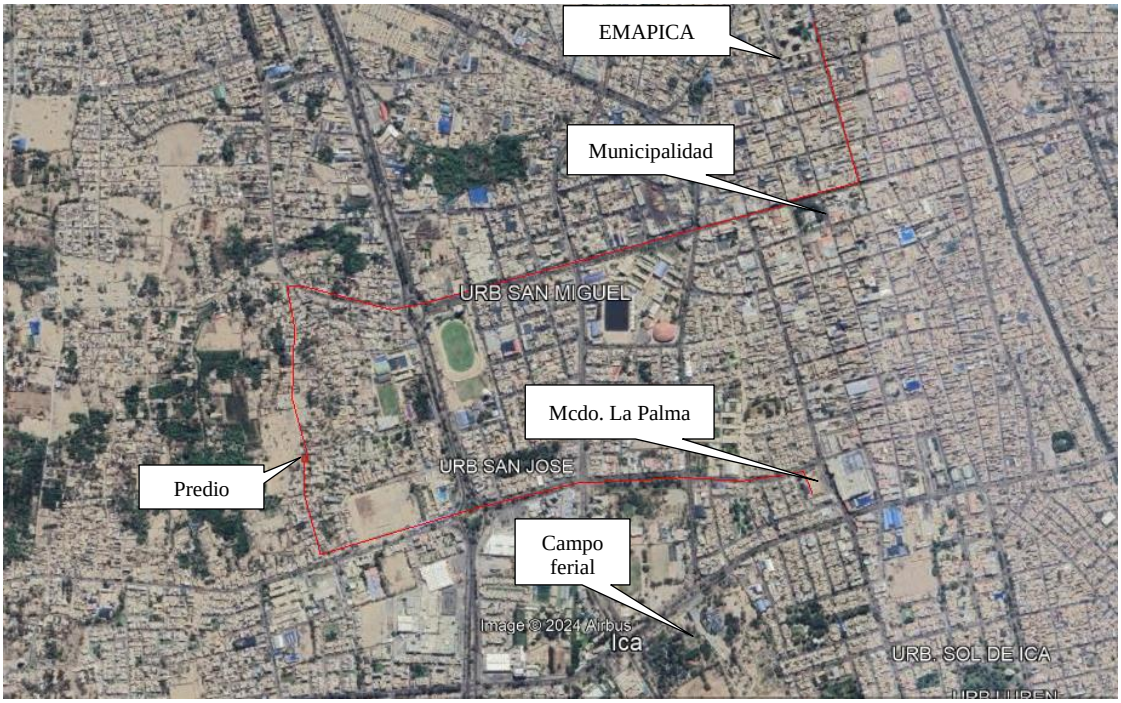


Imagen 44.-Rutas actuales para la dotación de servicios públicos hacia el predio.

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 que residirá en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación propuesta, tomando en cuenta la naturaleza de uso residencial mixto que se propone.

Cuadro 86. Parámetros Urbanísticos - Zona de Vivienda Taller.

ZONA DE VIVIENDA TALLER (I1-R) 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
Vivienda	Unifamiliar	560	160	8	13%	8%	2%	2%	1%
	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3%	4%

Cuadro 10.- Parámetros urbanísticos, RDM.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	
Zonificación	**Área Total**
I1-R (Vivienda Taller)	295.59 m2

Cuadro 11.- Area de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación I1-R, 0.02956 Has x 560 Hab/ha = 16.55 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 17 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 el Sector Comatrana.

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 45.- Colegio San Vicente

Imagen 46.- 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 12.- 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	0.5 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. SAN LUIS GONZAGA	Institución Educativa	1.4 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
IE SAN JOSE	Institución Educativa	1.2 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA DE ICA	Educación Superior	2.0 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU	Educación Superior	0.9 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Cuadro 13.- Cobertura de Equipamiento Educativo relevante.

Imagen 47.- 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 48.- Hospital Augusto Hernández

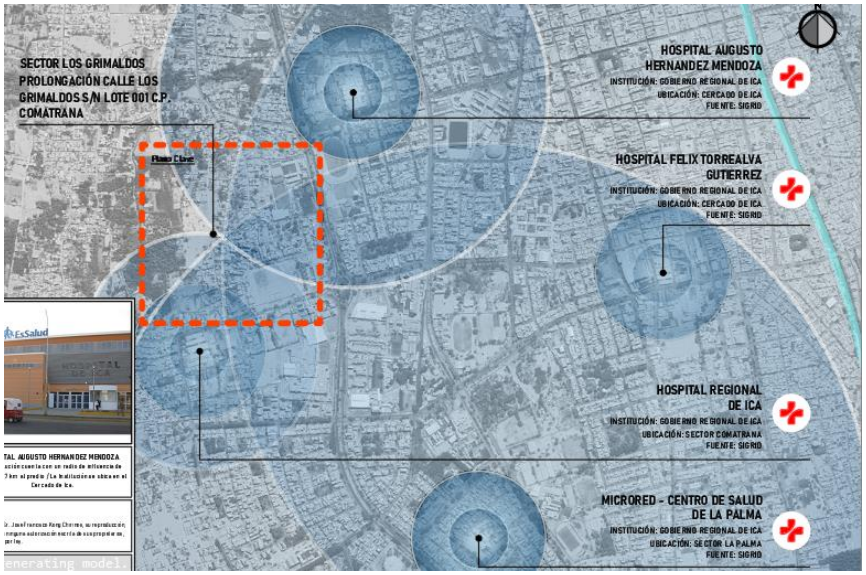


Imagen 49.- Equipamiento existente de Salud.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO DE SALUD - INSTITUCION: MINISTERIO DE SALUD								
1. Primer Nivel De Atención								
Tipo	Población		Radio Influencia		Área		Terreno Mínimo	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
Puesto de Salud	2,000-3,000	Menos de 1,500	10 min	30 min	92.17	164.70	350m2	800m2
Puesto de Salud con Médico	2,000-3,000	1,500 a 3,000	10 min	30 min-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 14.- 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	2.2 Km	60 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	0.45 Km	120 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	1.0 Km	60 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro 15.- Cobertura de Equipamiento de Salud relevantes.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 0.45 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 Comatrana / 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 50.- Equipamiento existente de Comercio

Imagen 51.- Equipamiento existente de Comercio

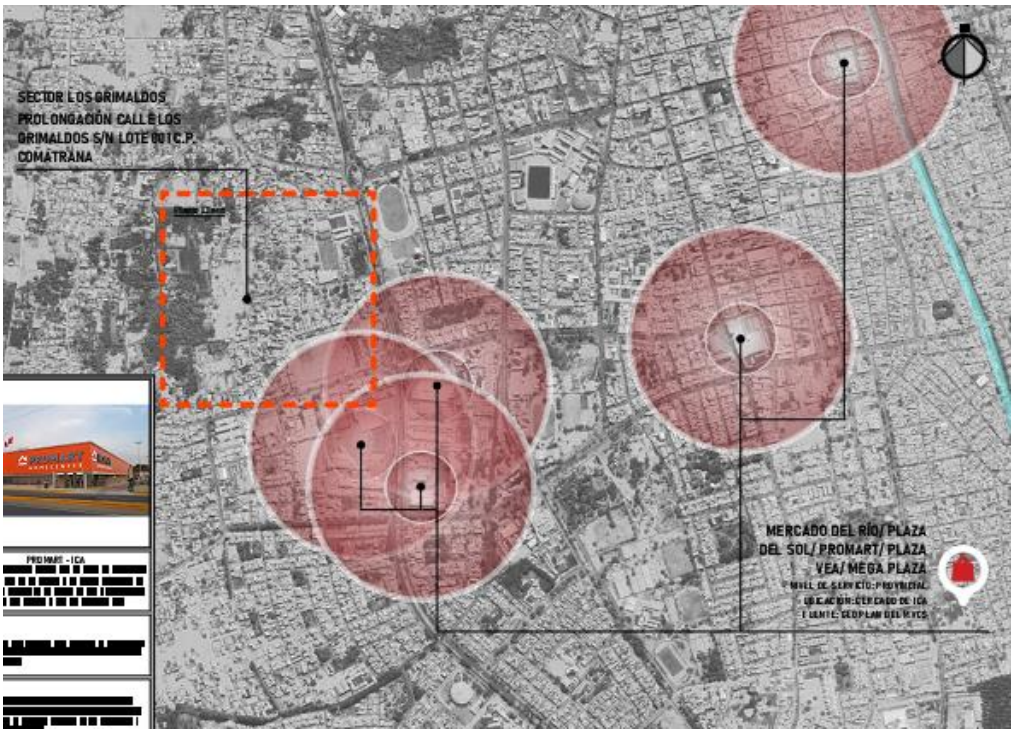


Imagen 52.- Plano de Equipamiento de Comercio.

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 54.- Actividades Productivas (Vivienda – Taller).

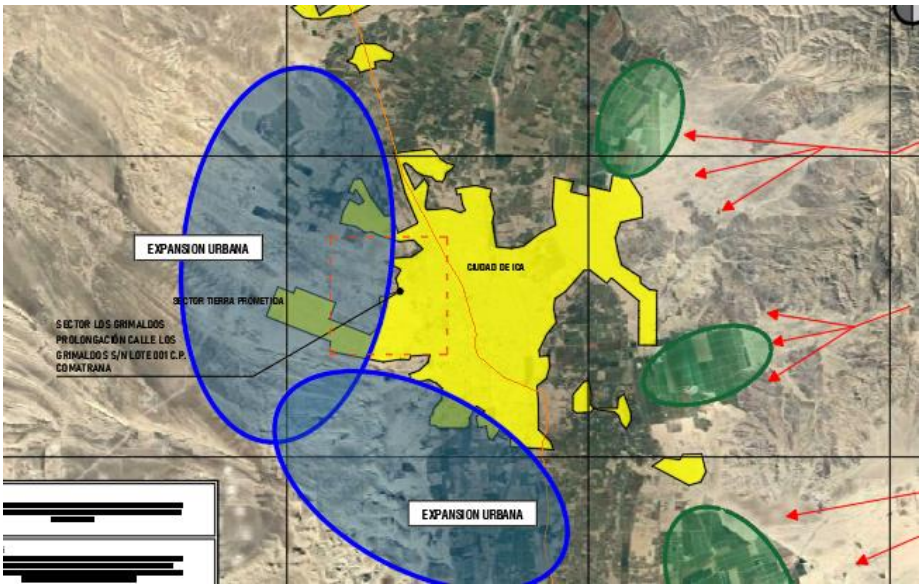


Imagen 53.- Modelo Urbano Propuesto

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en el SECTOR LOS GRIMALDOS, PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N, LOTE 001, CENTRO POBLADO COMATRANA, 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

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

ABRIL del 2024

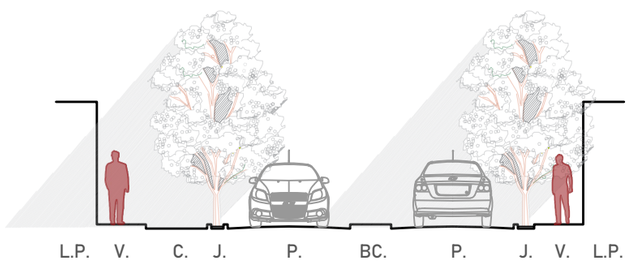
PLANO DE UBICACIÓN

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.

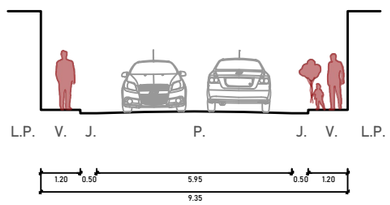
PLANO DE LOCALIZACIÓN

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.

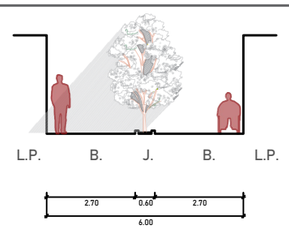
Zonificación	:	ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)
Á. de Estruct. Urb.	:	Urbana
Departamento	:	Ica
Provincia	:	Ica
Distrito	:	Ica
Sector	:	Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Nombre de la vía	:	Calle Los Grimaldos
N° del Inmueble	:	S/N
Mz. / Lt. / Sb. Lt.	:	---



CORTE C - C
PROLONGACION DE LA AV. AYABACA
ESC. 1/150



CORTE A - A
PASAJE LOS GRIMALDOS
ESC. 1/200



CORTE B - B
PASAJE SIN ASIG. DE NOMBRE
ESC. 1/200

Propietario : Jose Francisco Kong Chirinos

Firma del Profesional

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

Código:
UBC 01

Plancha:
01 / 01

Fecha:
Abril del 2024

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Plano Perimétrico / Leyenda

	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	ZRE-PA - Z. de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
	ZRP - Zona de Recreación Pública

Plano Perimétrico

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 : Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
1	1-2	17.25	94°11'3"	419992.8959	8444727.9580
P2	P2 - P3	15.86	92°44'44"	420010.1353	8444728.5635
P3	P3 - P4	154.62	181°4'47"	420010.2104	8444711.4336
P4	P4 - P5	35.80	180°38'49"	419992.2704	8444711.4698

Proyecto:

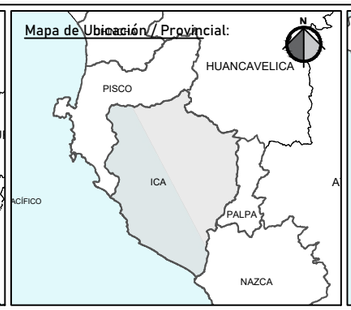
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

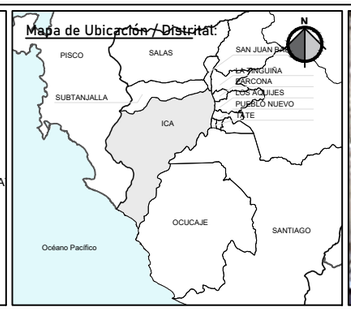
Jose Francisco Kong Chirinos

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

Diagnóstico 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/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

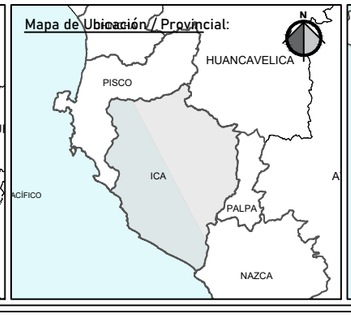
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

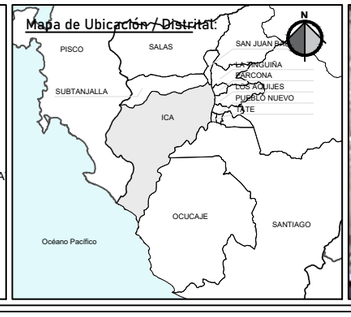
Jose Francisco Kong Chirinos

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

Diagnóstico Urbano
Uso Actual del Suelo

SECTOR LOS GRIMALDOS PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Diagnóstico Urbano - Uso Actual del Suelo / Leyenda	
	V - Vivienda
	A - Agrícola
	P - Parque

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

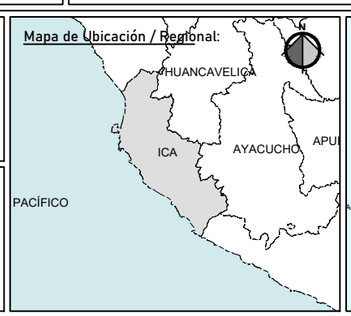
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

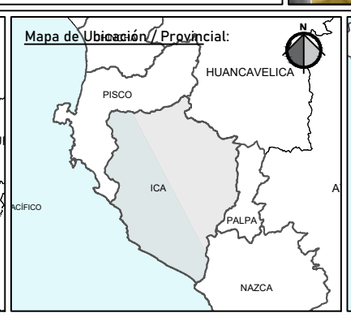
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

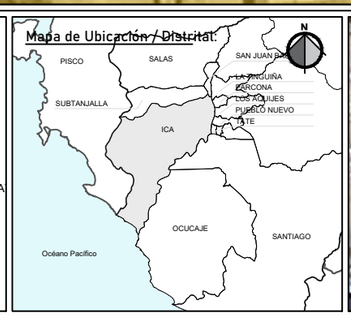
Mapa de Ubicación / Regional:



Mapa de Ubicación / Provincial:



Mapa de Ubicación / Distrital:



Ubicación:

Visado del Profesional - Resp. de la Propuesta:

Vo.Bo.

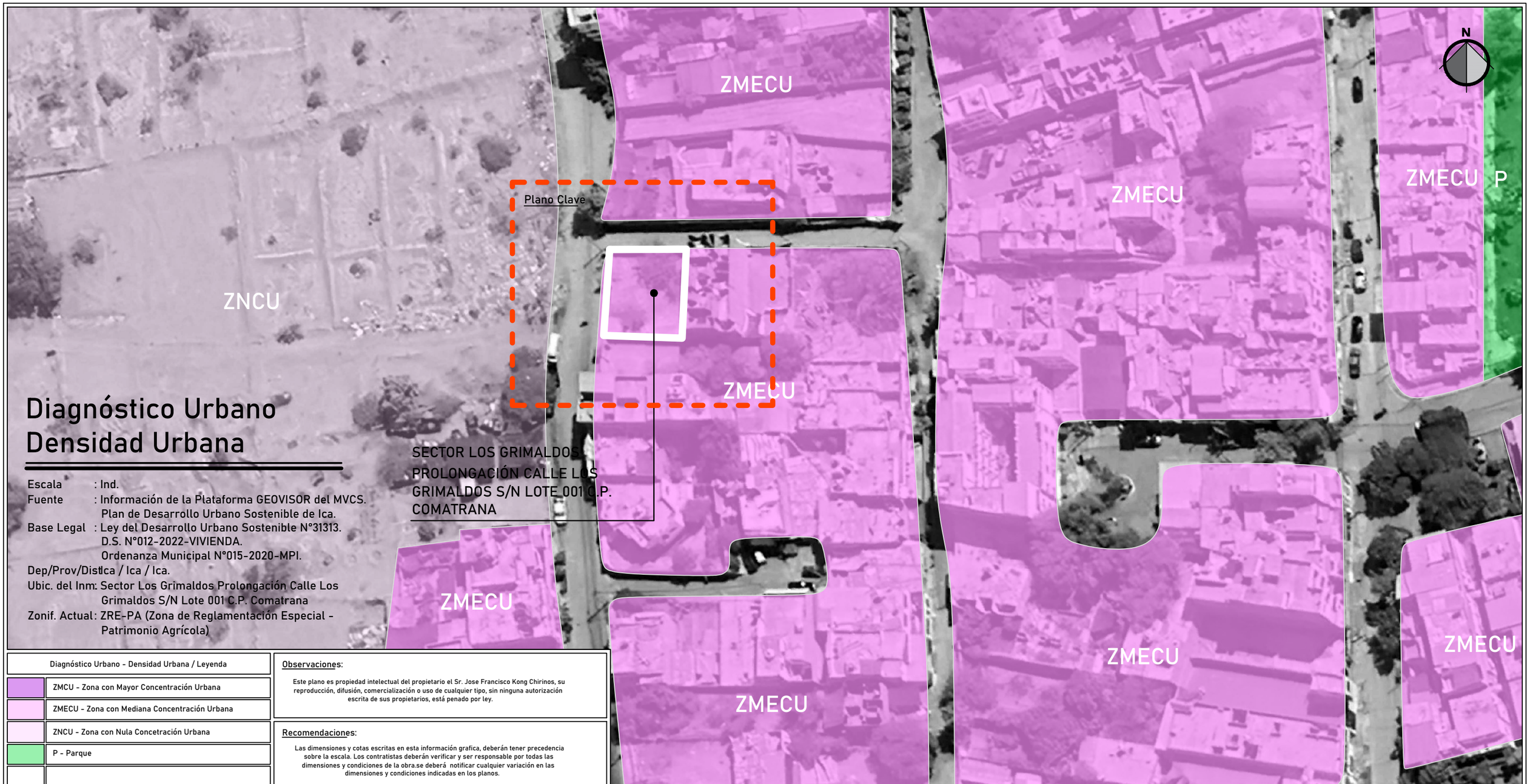
Rev.	Descripción	Est.	Fecha

Codigo:

DU 01

Lámina:

02 / 09



Diagnóstico 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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

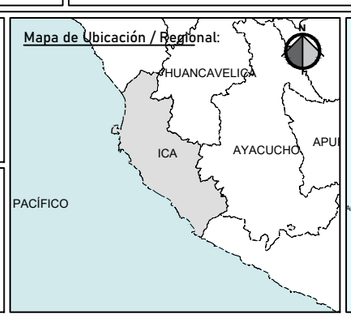
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

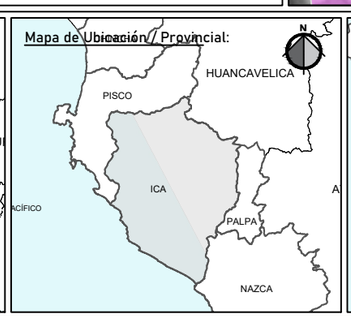
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

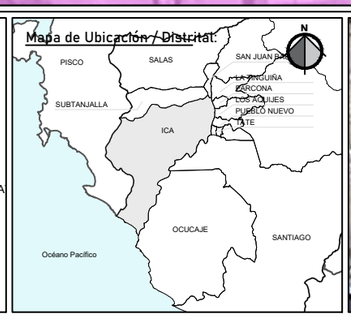
Mapa de Ubicación / Regional:



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:

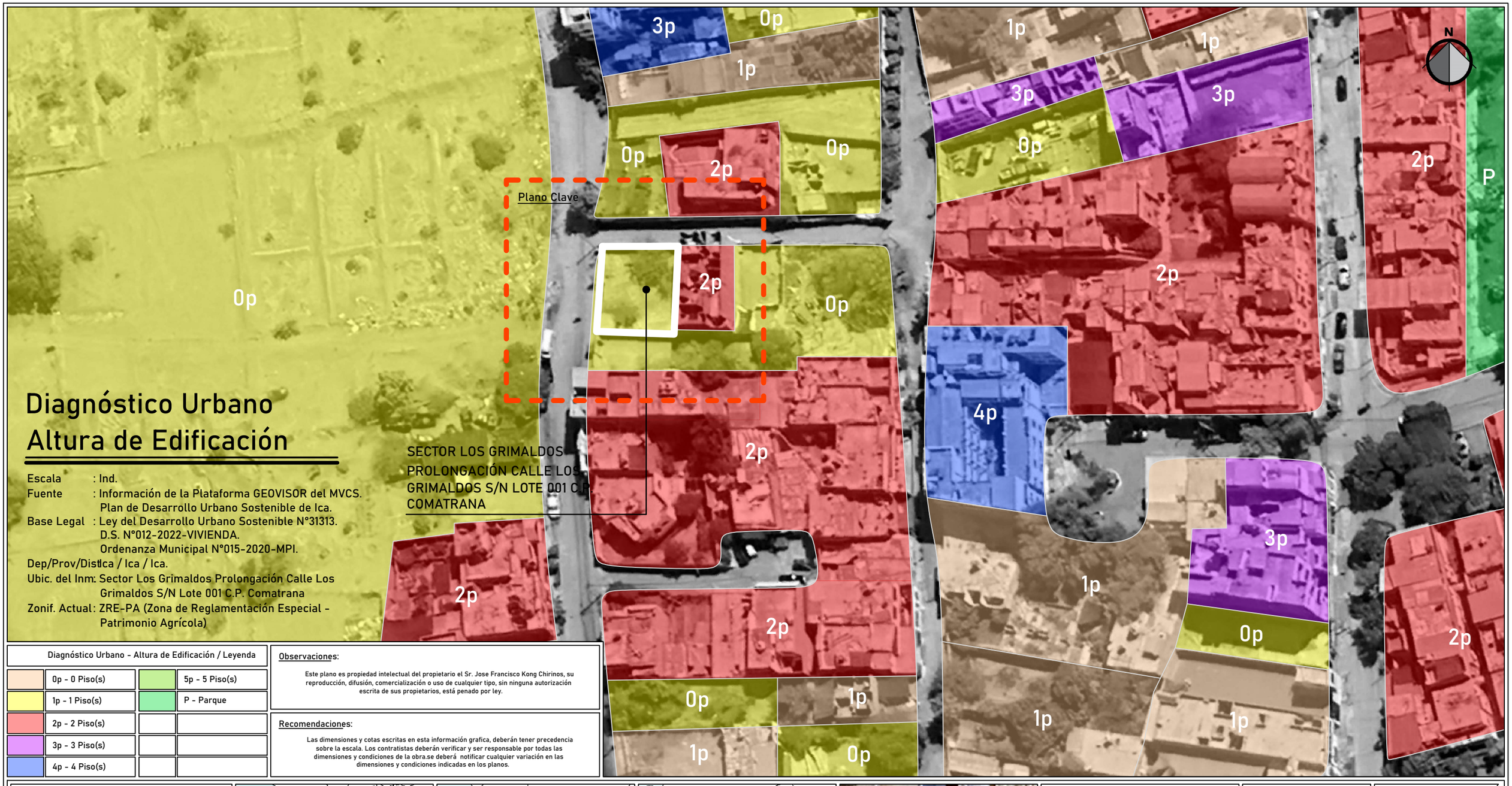
03 / 09

Diagnóstico 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/Distlca / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave



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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

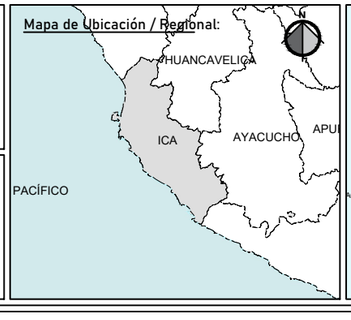
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

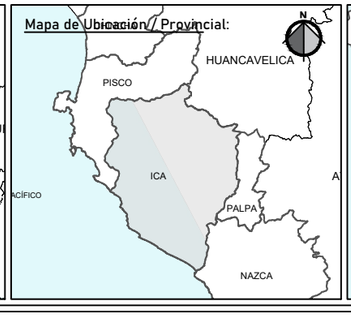
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

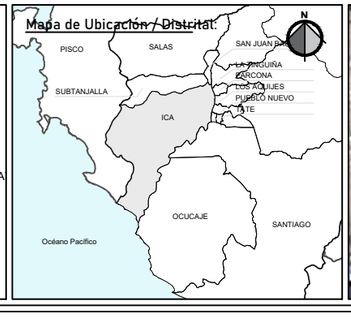
Mapa de Ubicación / Regional:



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/Dist Ica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave

N

HOSPITAL AUGUSTO HERNANDEZ MENDOZA
INSTITUCIÓN: GOBIERNO REGIONAL DE ICA
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: SIGRID

HOSPITAL FELIX TORREALVA GUTIERREZ
INSTITUCIÓN: GOBIERNO REGIONAL DE ICA
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: SIGRID

HOSPITAL REGIONAL DE ICA
INSTITUCIÓN: GOBIERNO REGIONAL DE ICA
UBICACIÓN: SECTOR COMATRANA
FUENTE: SIGRID

MICRORED - CENTRO DE SALUD DE LA PALMA
INSTITUCIÓN: GOBIERNO REGIONAL DE ICA
UBICACIÓN: SECTOR LA PALMA
FUENTE: SIGRID

HOSPITAL REGIONAL DE ICA
La Institución se encuentra en un radio de influencia de 0.45 km al predio / La Institución se ubica en la Sector Comatrana - Cercado de Ica

HOSPITAL FELIX TORREALVA GUTIERREZ
La Institución se encuentra en un radio de influencia de 2.2 km al predio / La Institución se ubica en el Cercado de Ica.

HOSPITAL AUGUSTO HERNANDEZ MENDOZA
La Institución se encuentra en un radio de influencia de 1.0 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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

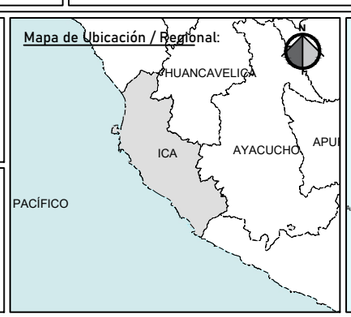
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

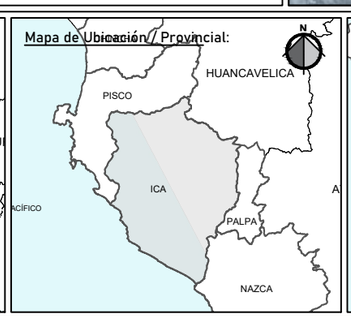
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

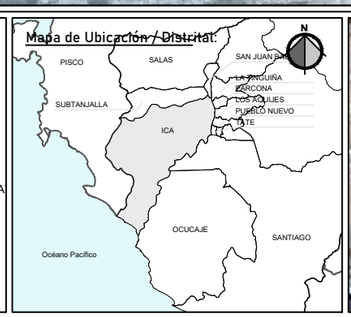
Mapa de Ubicación / Regional:



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

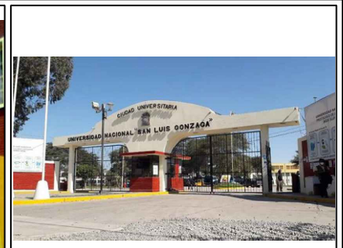
SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Plano Clave

UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERÚ
La Institución Educativa cuenta con un radio de influencia de más de 0.9 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 1.4 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 2.0 km al predio / La Institución Educativa se ubica en la Av. Los Maestros S/N

I.E. SAN LUIS GONZAGA DE ICA/ I.E. TEODOSIO FRANCO GARCIA/ I.E. JOSE MATIAS MANZANILLA/ I.E. SEÑOR DE LUREN
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
NIVEL:PRIMARIA - SECUNDARIA
FUENTE: SIGRID

I.E. SAN VICENTE /U.T.P. / I.E. NUESTRA SRA. DE LAS MERCEDES
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
NIVEL:PRIMARIA - SECUNDARIA/ SUPERIOR/ PRIMARIA - SECUNDARIA
FUENTE: SIGRID

UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. LOS MAESTROS S/N
NIVEL:SUPERIOR
GENERO: MIXTO
FUENTE: SIGRID

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

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

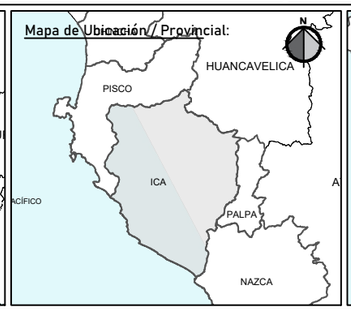
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

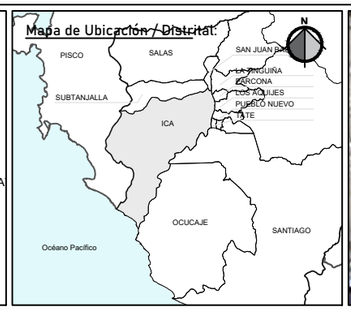
Jose Francisco Kong Chirinos

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/Distica / Ica / Ica.
Ubic. del Inm: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

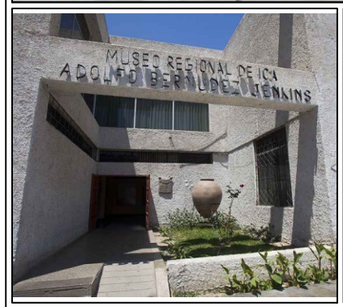
Plano Clave

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

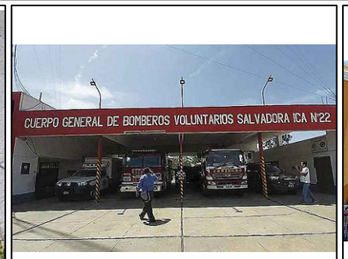
CAMAL MUNICIPAL
DEPENDENCIA: ESTATAL
UBICACIÓN: AV. MAURTUA
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
FUENTE: SIGRID

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

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



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 1.85 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 2.0 km al predio / La Institución Educativa se ubica en el centro de la ciudad de Ica.

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

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

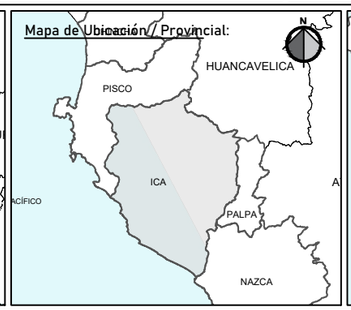
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

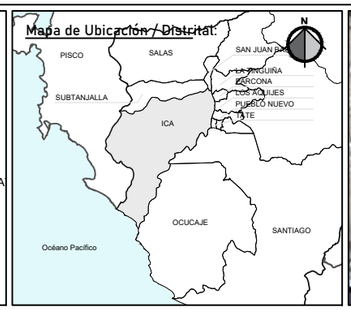
Jose Francisco Kong Chirinos

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 R. Público

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

SECTOR LOS GRIMALDOS PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave

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

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 se encuentra en un radio de influencia de 1.2 km al predio / El lugar de esparcimiento se ubica en el Cercado de Ica

COMPLEJO DEPORTIVO DE SAN ISIDRO - IPD
El lugar de esparcimiento se encuentra en un radio de influencia de 1.2 km al predio / El lugar de esparcimiento se ubica en el Cercado de Ica.

ESTADIO JOSE PICASSO PERATTA
El lugar de esparcimiento se encuentra en un radio de influencia de 0.7 km al predio / El lugar de esparcimiento se ubica en el Cercado de Ica.

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

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:

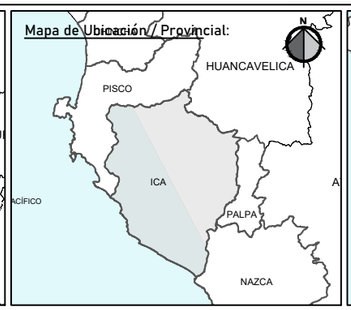
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

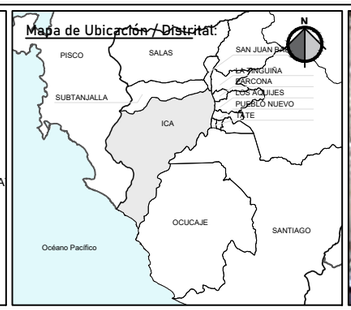
Jose Francisco Kong Chirinos

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:

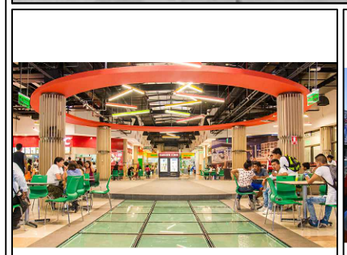
08 / 09

Diagnóstico Urbano
Equip. Exist. Comercial

SECTOR LOS GRIMALDOS PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Plano Clave



PLAZA DEL SOL - ICA
El Centro Comercial cuenta con un radio de influencia de más de 1.8 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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

MERCADO DEL RÍO/ PLAZA DEL SOL/ PROMART/ PLAZA VEA/ MEGA PLAZA
NIVEL DE SERVICIO: PROVINCIAL
UBICACIÓN: CERCADO DE ICA
FUENTE: GEOPLAN DEL MVCS

Proyecto:

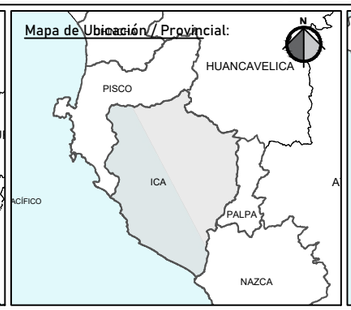
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

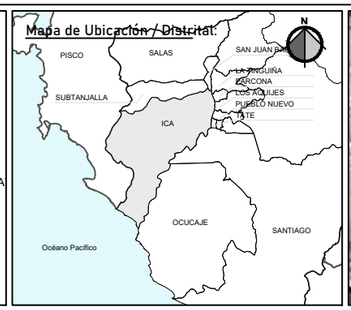
Jose Francisco Kong Chirinos

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Observaciones:

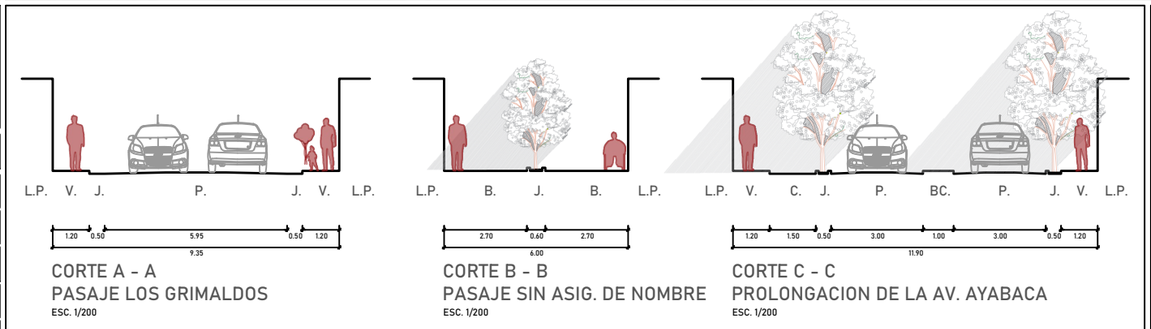
Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Diagnóstico Urbano - Sistema Vial Primario/ Leyenda

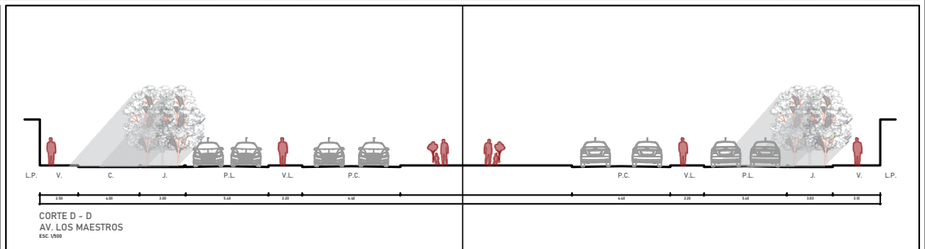
	Predios Urbanos
	Zona de Recreación Pública
	Predios Rurales



CORTE A - A
PASAJE LOS GRIMALDOS
ESC. 1/200

CORTE B - B
PASAJE SIN ASIG. DE NOMBRE
ESC. 1/200

CORTE C - C
PROLONGACION DE LA AV. AYABACA
ESC. 1/200



CORTE D - D
AV. LOS MAESTROS
ESC. 1/500

Proyecto:

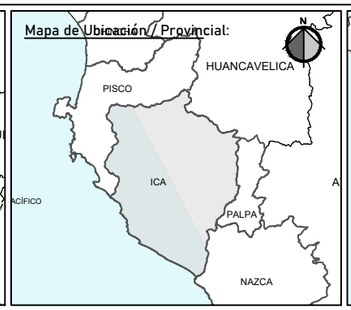
MODIFICACIÓN
ZONIFICACIÓN

Propietarios:

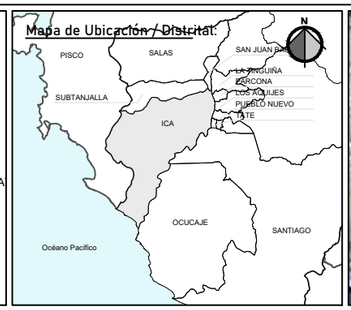
Jose Francisco Kong Chirinos

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

SCEE

SCEE

SCEE

SCEE

CCEE

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS
GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P.
COMATRANA

CCEE

CCEE

CCEE

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar 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:

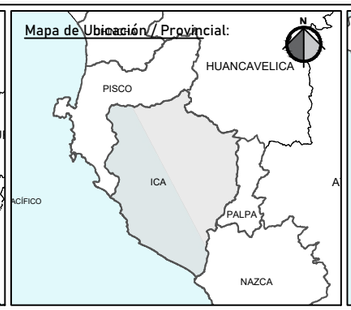
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:

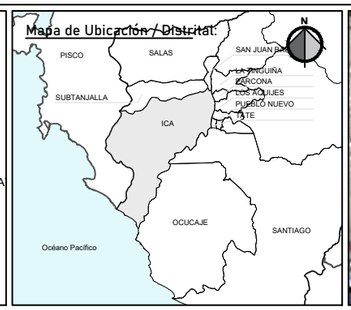
Jose Francisco Kong Chirinos

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

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar 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
	SCAP - Sin Cobertura de Agua Potable
	Zona de Recreación Pública

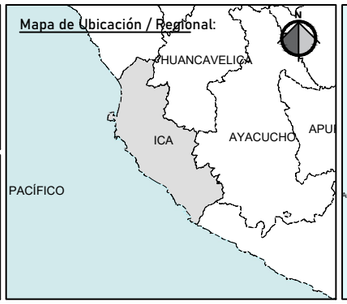
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

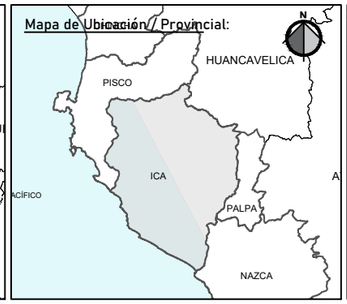
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

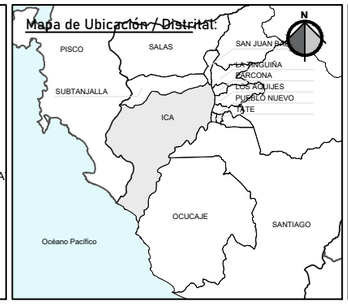
Mapa de Ubicación / Regional:



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
RB
RM
RA
RMA
RA
RM
RM
RA
RMA
RA
RM

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

Plano Clave

N

Diagnóstico Urbano
Peligro 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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

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

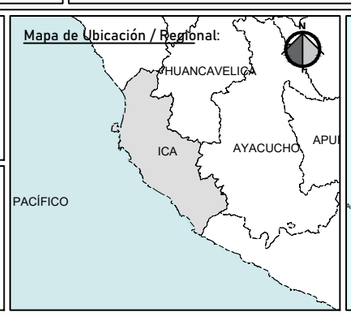
Observaciones:
Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

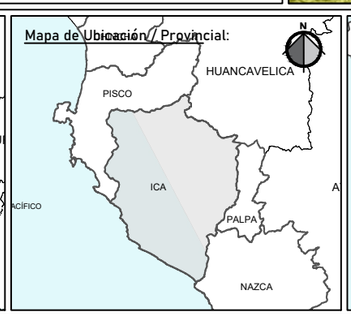
Proyecto:
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

Propietarios:
Jose Francisco Kong Chirinos

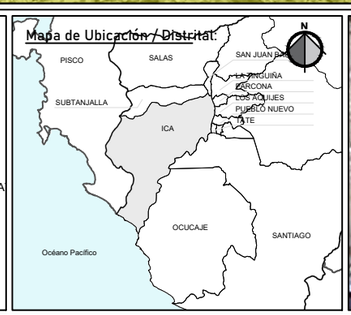
Mapa de Ubicación / Regional:



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

RMA

RM

RM

RM

RM

RM

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS
GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P.
COMATRANA

Plano Clave

Diagnóstico Urbano
Peligro por Sismos

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Diagnóstico Urbano - Peligro 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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

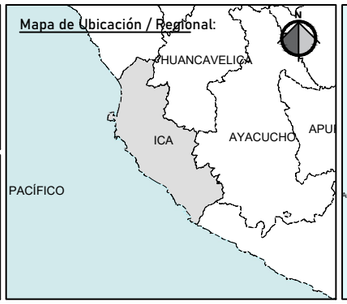
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

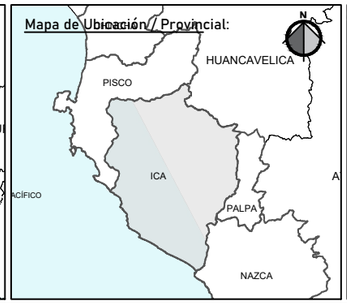
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

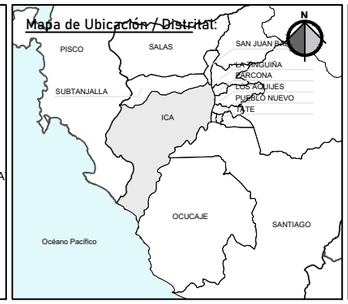
Mapa de Ubicación / Regional:



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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual: ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

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.

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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	
	Oceano
	Provincia de Ica
	Identificación de las Zonas Arqueológicas

Observaciones: Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, su reproducción, difusión, comercialización o uso de cualquier tipo, sin ninguna autorización escrita de sus propietarios, está penado por ley.

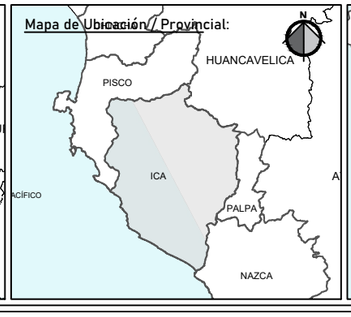
Recomendaciones: Las dimensiones y cotas escritas en esta información grafica, deberán tener precedencia sobre la escala. Los contratistas deberán verificar y ser responsable por todas las dimensiones y condiciones de la obra.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

Proyecto:
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

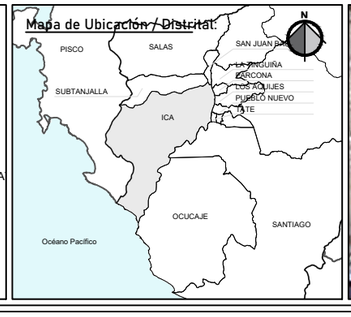
Propietarios:
Jose Francisco Kong Chirinos

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.

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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. : Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.se deberá notificar cualquier variación en las dimensiones y condiciones indicadas en los planos.

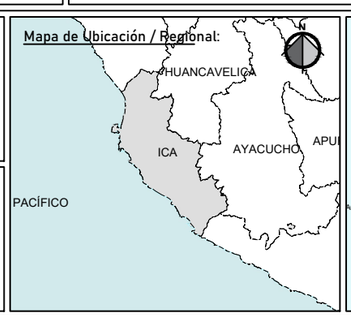
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

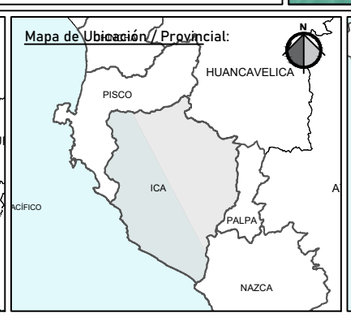
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

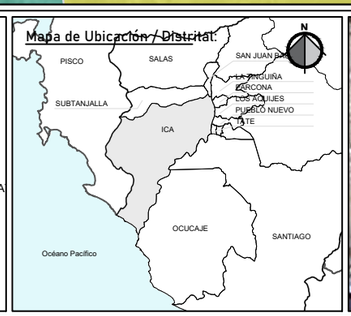
Mapa de Ubicación / Regional:



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 Proyectada

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

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: Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

Propuesta Urbana - Zonificación Primigenia / Leyenda	
	I1R - Vivienda Taller
	RDM - Zona Residencial de Densidad Media
	ZRE-PA - Z. de Reglamentación Especial Patrimonio Agrícola
	ZRP - Zona de Recreación Pública

Observaciones:

Este plano es propiedad intelectual del propietario el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.

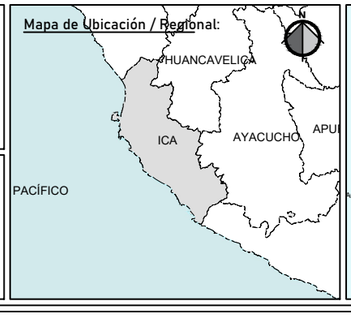
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

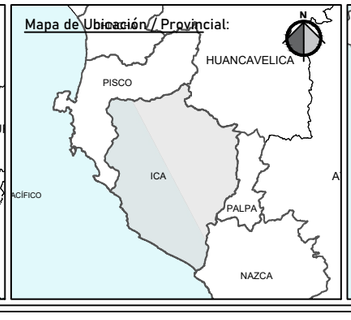
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

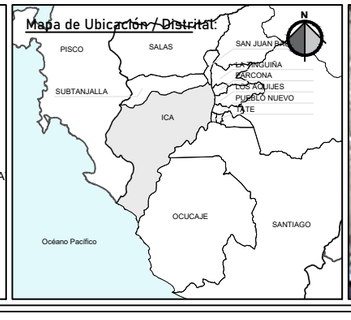
Mapa de Ubicación / Regional:



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. Sector Los Grimaldos Prolongación Calle Los Grimaldos S/N Lote 001 C.P. Comatrana
Zonif. Actual : ZRE-PA (Zona de Reglamentación Especial - Patrimonio Agrícola)

EXPANSIÓN URBANA

SECTOR TIERRA PROMETIDA

SECTOR LOS GRIMALDOS
PROLONGACIÓN CALLE LOS GRIMALDOS S/N LOTE 001 C.P. COMATRANA

CIUDAD DE ICA

EXPANSIÓN URBANA

N

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 el Sr. Jose Francisco Kong Chirinos, 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.

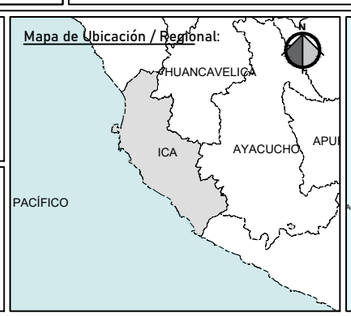
Proyecto:

MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN

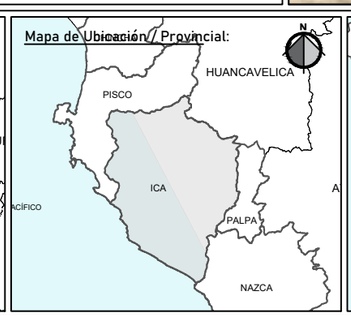
Propietarios:

Jose Francisco Kong Chirinos

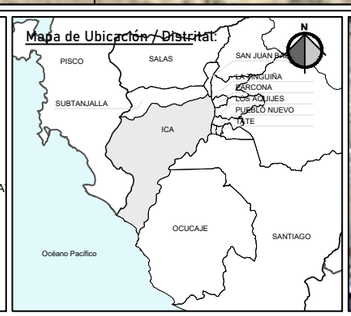
Mapa de Ubicación / Regional:



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