



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

INFORME N° 0192-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

PARA : ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.
Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.

DE : ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI.
Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.

ASUNTO : MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

REFERENCIA : EXPEDIENTE 512 - 2026.

FECHA : ICA, 05 DE MARZO DEL 2026.



Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por GALU INMOBILIARIA S.A.C., quien solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN de ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP) a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio denominado: **PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE COMATRANA PREDIO CERRO MADRINA - U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005** - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- U.C. 12003 - Partida Registral N° 11044221
(Área Gráfica Total: 1.1348 has)
- U.C. 12004 - Partida Registral N° 40002124
(Área Gráfica Total: 0.63 has)
- U.C. 12005 - Partida Registral N° 40002062
(Área Gráfica Total: 0.31 has)

ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 13/02/2026. A fj. 01.
- Archivo Digital - CD. A fj. 02.
- Separador. A fj. 03.
- Memoria Descriptiva, por triplicado. A fj. 04 al 40, 95 al 131 y 186 al 222.
- Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; U-01, por triplicado. A fj. 41, 132 y 223.
- Plano PERIMETRICO; PP-01, por triplicado. A fj. 42, 133 y 224.
- Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01, por triplicado. A fj. 43, 134 y 225.
- Plano ZONIFICACIÓN PROPUESTA; MZ-02, por triplicado. A fj. 44, 135 y 226.
- Plano USO ACTUAL DE SUELO; MZ-03, por triplicado. A fj. 45, 136 y 227.
- Plano DENSIDAD URBANA; MZ-04, por triplicado. A fj. 46, 137 y 228.
- Plano SISTEMA VIAL; MZ-05, por triplicado. A fj. 47, 138 y 229.
- Plano SISTEMA VIAL - PROPUESTA; MZ-06, por triplicado. A fj. 48, 139 y 230.
- Plano EQUIPAMIENTO URBANO; MZ-07, por triplicado. A fj. 49, 140 y 231.
- Plano ACCESO A AGUA POTABLE; MZ-08, por triplicado. A fj. 50, 141 y 232.
- Plano ACCESO A RED DE ALCANTARILLADO; MZ-09, por triplicado. A fj. 51, 142 y 233.
- Plano ALUMBRADO ELECTRICO; MZ-10, por triplicado. A fj. 52, 143 y 234.
- Plano RIESGO POR INUNDACIÓN PLUVIAL; MZ-11, por triplicado. A fj. 53, 144 y 235.
- Plano RIESGO POR SISMO; MZ-12, por triplicado. A fj. 54, 145 y 236.
- Certificado Literal de la Partida N° 40002062, por triplicado. A fj. 55 al 63, 23 al 155 y 237 al 246.
- Certificado Literal de la Partida N° 11044221, por triplicado. A fj. 64 al 69, 156 al 161 y 247 al 252.
- Certificado Literal de la Partida N° 40002124, por triplicado. A fj. 70 al 75, 162 al 167 y 253 al 258.
- Certificado de Vigencia, por triplicado. A fj. 76 al 87, 168 al 178 y 259 al 270.
- Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua y Alcantarillado Sanitario, por triplicado. A fj. 88, 179 y 271.
- INFORME N° 000082-2026-SERNAMP/DDE-SIEI, por triplicado. A fj. 89 al 91, 181 al 183 y 271 al 273.
- CERTIFICACIÓN N° 000010-2026-SERNAMP/DDE, por triplicado. A fj. 92, 180 y 274.
- GC-AC-1663-2025/PO. A fj. 93, 184 y 275.
- Separador, por duplicado. A fj. 94 y 185.

MARCO APLICABLE:

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
- Plan de Desarrollo Urbano (2020 - 2030) aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica - aprobado con Ordenanza Municipal N°001-2021-MPI.



Municipalidad Provincial de Ica,
Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Geranos 3/N
Página Web: www.munpro.ica.gob.pe

"Año de la recuperación y
consolidación de la economía
peruana"

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

- Plano de clasificación de usos de suelos.
- Plano del sistema vial primario.
- Geoplan del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.
- Informe General del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.

ANÁLISIS DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE

De acuerdo con las consideraciones que se indican en la presente evaluación del predio se determina a que el presente polígono cuenta con una asignación de zonificación **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP)**, tal y como se puede verificar en el Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

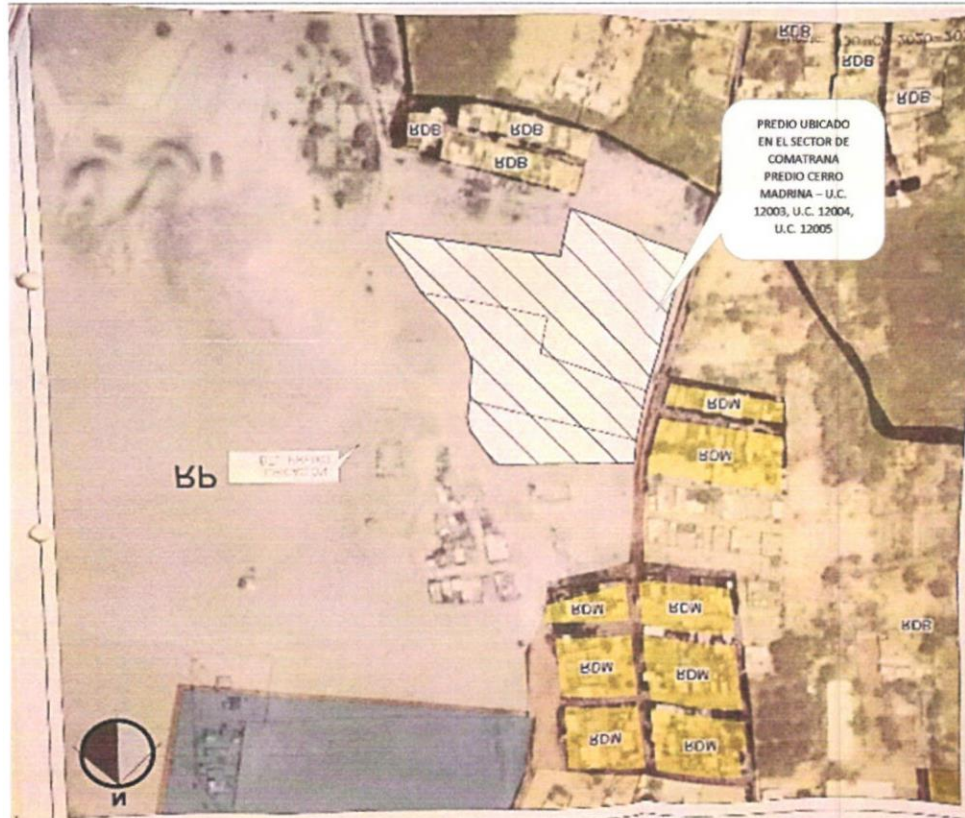


Imagen N° 1 – Captura del Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, determina el siguiente concepto a la zonificación **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP)**, de la siguiente forma:

• **Reserva Paisajista (RP)**

Definida por los espacios aledaños a los cauces ribereños y las áreas identificadas con alto valor natural, cultural y patrimonial, incluye la ronda hidráulica, el área de manejo y preservación ambiental y las andenerías prehispánicas. No es urbanizable ni edificable; solamente se permitirán obras de pequeña envergadura (caminerías, estares, servicios básicos y similares) que complementen su carácter paisajista, proyectados bajo el criterio de planificación integral, previa evaluación y aprobación de la Municipalidad Provincial de Ica.

Imagen N° 2 – Captura del PDU 2020-2030 (O.M. N°015-2020-MPI).

REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD:

De acuerdo con el TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA, establece requisitos de admisibilidad para los procedimientos administrativos:



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
---------------------------------	---	---	---	--------------

MATRIZ N°01 - REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD		
N°	TUPA (O.M. N°01-2021-MPI)	OBSERVACIONES
1	Solicitud de formato impreso MPI (F.U.T.)	Si cumple <u>Presenta</u> FUT de fecha 13/02/2026. A fj. 01.
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	No amerita.
3	Declaración jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite	No amerita.
4	Memoria descriptiva suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos	<p>Si cumple</p> <p><u>Presenta</u> Memoria Descriptiva, por triplicado. A fj. 04 al 40, 95 al 131 y 186 al 222.</p> <p><u>Presenta</u> Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; U-01, por triplicado. A fj. 41, 132 y 223.</p> <p><u>Presenta</u> Plano PERIMETRICO; PP-01, por triplicado. A fj. 42, 133 y 224.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01, por triplicado. A fj. 43, 134 y 225.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ZONIFICACIÓN PROPUESTA; MZ-02, por triplicado. A fj. 44, 135 y 226.</p> <p><u>Presenta</u> Plano USO ACTUAL DE SUELO; MZ-03, por triplicado. A fj. 45, 136 y 227.</p> <p><u>Presenta</u> Plano DENSIDAD URBANA; MZ-04, por triplicado. A fj. 46, 137 y 228.</p> <p><u>Presenta</u> Plano SISTEMA VIAL; MZ-05, por triplicado. A fj. 47, 138 y 229.</p> <p><u>Presenta</u> Plano SISTEMA VIAL - PROPUESTA; MZ-06, por triplicado. A fj. 48, 139 y 230.</p> <p><u>Presenta</u> Plano EQUIPAMIENTO URBANO; MZ-07, por triplicado. A fj. 49, 140 y 231.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ACCESO A AGUA POTABLE; MZ-08, por triplicado. A fj. 50, 141 y 232.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ACCESO A RED DE ALCANTARILLADO; MZ-09, por triplicado. A fj. 51, 142 y 233.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ALUMBRADO ELECTRICO; MZ-10, por triplicado. A fj. 52, 143 y 234.</p> <p><u>Presenta</u> Plano RIESGO POR INUNDACIÓN PLUVIAL; MZ-11, por triplicado. A fj. 53, 144 y 235.</p> <p><u>Presenta</u> Plano RIESGO POR SISMO; MZ-12, por triplicado. A fj. 54, 145 y 236.</p> <p><u>Presenta</u> Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua y Alcantarillado Sanitario, por triplicado. A fj. 88, 179 y 271</p> <p><u>Presenta</u> INFORME N° 000082-2026-SERNAMP/DDE-SIEI, por triplicado. A fj. 89 al 91, 181 al 183 y 271 al 273</p> <p><u>Presenta</u> CERTIFICACIÓN N° 000010-2026-SERNAMP/DDE, por triplicado. A fj. 92, 180 y 274. GC-AC-1663-2025/PO. A fj. 93, 184 y 275.</p>
N°	D.S. N°012-2022-VIVIENDA	OBSERVACIONES
1	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.	<p>Si cumple</p> <p><u>Presenta</u> FUT de fecha 13/02/2026. A fj. 01.</p> <p><u>Presenta</u> Certificado Literal de la Partida N° 40002062, por triplicado. A fj. 55 al 63, 23 al 155 y 237 al 246.</p> <p><u>Presenta</u> Certificado Literal de la Partida N° 11044221, por triplicado. A fj. 64 al 69, 156 al 161 y 247 al 252.</p> <p><u>Presenta</u> Certificado Literal de la Partida N° 40002124, por triplicado. A fj. 70 al 75, 162 al 167 y 253 al 258.</p>





Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
---------------------------------	---	---	---	--------------

<p>22.3. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">Si cumple</p> <p><u>Presenta</u> Memoria Descriptiva, por triplicado. A f. 04 al 40, 95 al 131 y 186 al 222.</p> <p><u>Presenta</u> Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; U-01, por triplicado. A f. 41, 132 y 223.</p> <p><u>Presenta</u> Plano PERIMETRICO; PP-01, por triplicado. A f. 42, 133 y 224.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01, por triplicado. A f. 43, 134 y 225.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ZONIFICACIÓN PROPUESTA; MZ-02, por triplicado. A f. 44, 135 y 226.</p> <p><u>Presenta</u> Plano USO ACTUAL DE SUELO; MZ-03, por triplicado. A f. 45, 136 y 227.</p> <p><u>Presenta</u> Plano DENSIDAD URBANA; MZ-04, por triplicado. A f. 46, 137 y 228.</p> <p><u>Presenta</u> Plano SISTEMA VIAL; MZ-05, por triplicado. A f. 47, 138 y 229.</p> <p><u>Presenta</u> Plano SISTEMA VIAL - PROPUESTA; MZ-06, por triplicado. A f. 48, 139 y 230.</p> <p><u>Presenta</u> Plano EQUIPAMIENTO URBANO; MZ-07, por triplicado. A f. 49, 140 y 231.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ACCESO A AGUA POTABLE; MZ-08, por triplicado. A f. 50, 141 y 232.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ACCESO A RED DE ALCANTARILLADO; MZ-09, por triplicado. A f. 51, 142 y 233.</p> <p><u>Presenta</u> Plano ALUMBRADO ELECTRICO; MZ-10, por triplicado. A f. 52, 143 y 234.</p> <p><u>Presenta</u> Plano RIESGO POR INUNDACIÓN PLUVIAL; MZ-11, por triplicado. A f. 53, 144 y 235.</p> <p><u>Presenta</u> Plano RIESGO POR SISMO; MZ-12, por triplicado. A f. 54, 145 y 236.</p> <p><u>Presenta</u> Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua y Alcantarillado Sanitario, por triplicado. A f. 88, 179 y 271</p> <p><u>Presenta</u> INFORME N° 000082-2026-SERNAMP/DDE-SIEI, por triplicado. A f. 89 al 91, 181 al 183 y 271 al 273</p> <p><u>Presenta</u> CERTIFICACIÓN N° 000010-2026-SERNAMP/DDE, por triplicado. A f. 92, 180 y 274. GC-AC-1663-2025/PO. A f. 93, 184 y 275.</p>
---	---

De acuerdo con las competencias de la **SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, se indica que, el presente proyecto se encuentra **APROBADO** y **CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD**.

EVALUACIÓN:

De la evaluación antes mencionada, en la Matriz N°01 se indicó que el proyecto materia de evaluación viene **CUMPLIENDO** las consideraciones establecidas por el TUPA y D.S. N°012-2022-VIVIENDA; en tal sentido se pasa a realizar la propuesta de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN** de **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP)** a **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio denominado: **PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE COMATRANA PREDIO CERRO MADRINA – U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005** - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Propone una modificación de zonificación específico que permita el desarrollo de una **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, para la formalización de un espacio urbano con fines habitacionales. Por tanto, luego de revisada la propuesta se detallan las siguientes características de relevancia:

MATRIZ N°02 - EVALUACIÓN		
EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	CUMPLE (C.) / NO CUMPLE (N.C.)
ANÁLISIS DE VÍAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	El proyecto contempla una propuesta de modificación de zonificación ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP) a ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) ; la solicitud del presente administrado es proponer una zonificación Comercial de tipo zonal; dicha consideración causaría la consolidación sobre el entorno inmediato y/o entorno circundante. De acuerdo con ello, se adjunta la memoria descriptiva y los planos de vías, donde se precisa la condición homogénea respecto a la misma zonificación ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) , en el entorno.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE , con dichas consideraciones.
ACTIVIDAD URBANA	De acuerdo con el sustento de la Memoria Descriptiva, se indica que el predio materia de evaluación se destinará a una ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) . De acuerdo con el sustento que se indica, la zonificación es compatible con las zonificaciones de todo el entorno, se debe tomar en cuenta que el predio con zonificación actual ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP) , se encuentran en una zona con vías de consolidación.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE , con dichas consideraciones.



Municipalidad Provincial de Ica.
Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial
Sub-Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Cerros 371
Página Web: www.munici.gob.pe

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABITACION URBANA	ÁREA TÉCNICA
---------------------------------	---	---	---	--------------

ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS	En cuanto a los equipamientos cercanos, se puede verificar que el predio materia de consulta PRESENTA una cercanía a equipamientos de Salud, Educación, Comercio y Zonas de Recreación Pública (Activa y Pasiva) y Privada.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE , con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RIESGOS Y PELIGROS	El proyecto materia de evaluación NO AMERITA , con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación NO AMERITA , con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RESTOS ARQUEOLOGICOS	En relación con el aspecto del Análisis de Restos Arqueológicos, el administrado PRESENTA los documentos correspondientes, asimismo, mediante INFORME N° 00082-2026-SERNAMP/DDE-SIEI y CERTIFICACIÓN N° 000010-2026-SERNAMP/DDE , se informa y certifica que el predio se encuentra gráficamente fuera de un Área Natural Protegida y de Zonas de Amortiguamiento.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE , con dichas consideraciones.
SERVICIOS BÁSICOS	En relación con el aspecto de la factibilidad de servicios, el administrado PRESENTA la factibilidad de redes agua potable, alcantarillado y suministro de electricidad.	El proyecto materia de evaluación CUMPLE TÉCNICAMENTE , con dichas consideraciones

De acuerdo con la evaluación por parte de la **SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, se concluye que, el presente proyecto **CUMPLE** con las consideraciones técnicas indicadas en la matriz ítem de Evaluación.

RUTA ADMINISTRATIVA:

Se indica la presente ruta administrativa que deberá de tener cuenta la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, todo esto bajo las consideraciones del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, se presenta la siguiente Matriz:

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA				
Ítem	Ruta	Instituciones	Funciones	Estado
a	Ingreso de la solicitud de modificación de zonificación	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad.	Atendido
b	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de hacer público la modificación de zonificación (memoria y planos) en sus plataformas virtuales siendo 30 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI.	En atención
c			La <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá oficiar y/o hacer de conocimiento a las dependencias de la municipalidad, que el proyecto ingresó a una etapa de audiencia pública, no obstante, se deberá de remitir en archivo virtual la memoria descriptiva y planos; para que también realice la publicación del proyecto en sus plataformas virtuales siendo 30 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI	
d	La Municipalidad Provincial deberá de gestionar una fecha estimada para la audiencia pública posterior a los 30 días calendarios de la publicación, donde se hará público en todas las plataformas el día de la audiencia tanto.	Municipalidad Provincial de Ica	La <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> , gestionará una fecha estimada para la audiencia pública posterior a los 30 días calendarios de la publicación; donde se publicará el día pactado se invitará a los actores principales y ciudadanía.	En atención
e	Etapa de la audiencia pública	Municipalidad Provincial de Ica	Efectuada la audiencia pública, la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de realizar un acta in situ, formando nota de las observaciones con sustento que realicen los actores involucrados, de haber algunas observaciones la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de hacer llegar un informe de observación al administrado con la finalidad de que se subsane las observaciones indicadas en la audiencia pública, no obstante, de no haber observaciones, el proceso continuará.	Por atender
f	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> procederá a realizar una evaluación con informe técnico con la finalidad de que envíe al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación	Por atender

En tal sentido con la finalidad de continuar con la ruta administrativa, será necesario hacer público en las plataformas que administra la Municipalidad Provincial de Ica (Página Web, Facebook, Periódico Mural entre otras) con la finalidad de que cualquier persona, sociedad civil, instituciones involucradas, participen brinden aportes y/o recomendaciones sobre el proyecto, con la finalidad y propósito de transparencia y de libre acceso a la información, el detalle de dicha publicación se precisa a continuación:



Municipalidad Provincial de Ica
Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro
Calle Los Geranos 3/N
Página Web: www.municipalidad.gob.pe

"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"



En las Bases
Alcaldía
¡Con Orden,
Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO + ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO	DIVISION DE URBANISMO Y HABILITACION URBANA	AREA TECNICA
------------------------------------	---	---	--	--------------

1.1. Información para publicar

- **Marco Legal:** DS. 012-2022-VIVIENDA
- **Solicitud:** MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- **Administrado:** GALU INMOBILIARIA S.A.C.
- **Número de Expediente:** 512-2026
- **Fecha de Audiencia Pública:** 10 de abril del 2026 a horas 11:00 am
- **Lugar:** Salón Consistorial, Local Central Municipalidad Provincial de Ica, Av. Municipalidad N° 182.

1.2. Matriz de responsabilidades y acciones a ejecutar con fines de audiencia pública:

Instituciones / Actores	Funciones
Área de Informática y/o Imagen de la Municipalidad Provincial de Ica.	Área encargada de efectuar la publicación de la audiencia pública en las distintas plataformas virtuales que cuente la Municipalidad Provincial de Ica.
Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica.	Área encargada de la moderación, normativa, ubicación del predio y el levantamiento del acta.
Administrado / apoderado / profesional	Complementará la información y expondrá sobre el sustento técnico de la propuesta de modificación de zonificación.
Gobierno Regional de Ica	Invitados con la finalidad que remitan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones, de corresponder, debidamente sustentados en la presente audiencia.
Otras Instituciones / Sociedad Civil en general	

CONCLUSIONES:

- De lo antes mencionado se indica que **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN** de **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (RP)** a **ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio denominado: **PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE COMATRANA PREDIO CERRO MADRINA – U.C. 12003, U.C. 12004, U.C. 12005**, presentado por **GALU INMOBILIARIA S.A.C.**, se encuentra **APROBADO** en el apartado de **MATRIZ N°01 – REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD** y **VIABLE (ESTARÍA CUMPLIENDO)** con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la **MEMORIA DESCRIPTIVA** y **PLANOS** adjuntos.
- Asimismo, de acuerdo con la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, se concluye que, el presente proyecto **CUMPLE** con las consideraciones técnicas indicadas en **MATRIZ N°02 – EVALUACIÓN**.
- En tal sentido, en atención al punto (b) y (c) de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA**, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:
 - **(1) REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL;** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, **durante 30 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.
 - **(2) REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE – ICA;** a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias.
 - **(3) NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO – GALU INMOBILIARIA S.A.C.;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada, con dirección fiscal en **CA. AZARES MZ L01 LOTE 12 (2DO PISO) – SAN ISIDRO – ICA/ICA/ICA.**
- Además, se informa que en atención al punto (d), la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**, posterior a los **30 días calendario**, se realizará como mínimo una **Audiencia Pública** lo cual se indica en el numeral 1.1. **Información para publicar**, sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a los actores sociales identificados. La Audiencia Pública puede transmitirse en vivo a través de las diferentes plataformas digitales.
- Cabe precisar, que el **EXPEDIENTE N° 512-2026**, queda en custodia de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

Sin otro particular, me suscribo de usted no sin antes reiterarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO
TERRITORIAL
SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

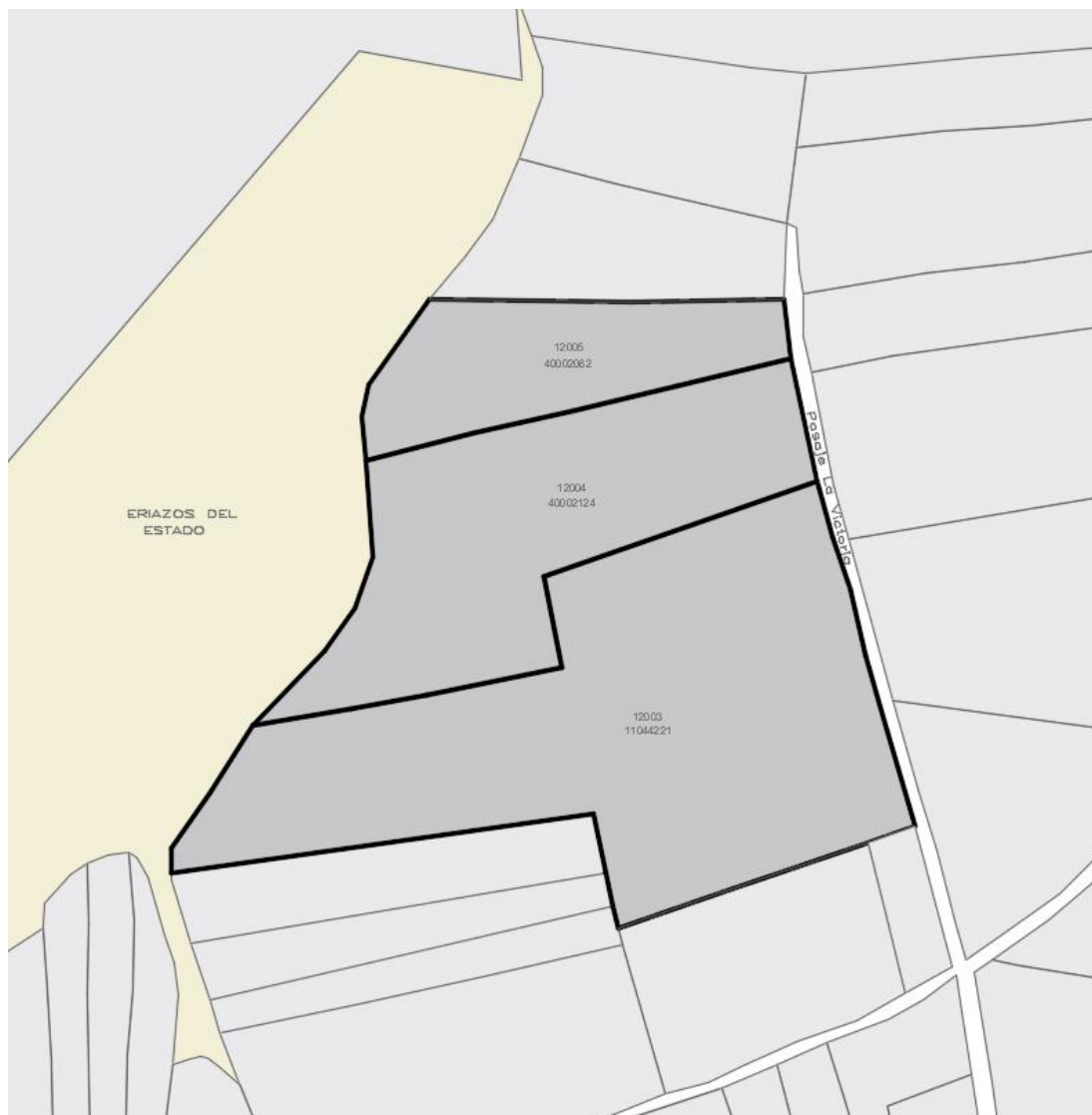


ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
ÁREA TÉCNICA DE LA SGOPC



MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION

ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (ZRP) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)



U.C. N° 12003, U.C. N° 12004 Y U.C. N° 12005.

PREDIO UBICADO EN EL SECTOR DE COMATRANA – DISTRITO DE ICA,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

FEBRERO 2026

INDICE

1. IMPACTO DE LA MODIFICACION EN EL AMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN	4
1.1. ANTECEDENTES.....	4
1.2. DINAMICAS TERRITORIALES.....	7
1.2.1. EMPLAZAMIENTO.....	7
1.2.2. EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO.....	8
1.3. SUELOS.....	11
1.4. CLIMA.....	12
1.5. FENOMENOS NATURALES-SISMICIDAD.....	12
1.6. HIDROGRAFIA.....	13
1.7. REFERENCIA GEOGRAFICA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS.....	14
1.8. ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL.....	15
1.9. RIESGO POR INUNDACION PLUVIAL.....	15
1.10. RIESGO POR SISMOS.....	16
1.11. ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.....	16
1.12. TRANSPORTE Y VIABILIDAD.....	17
1.13. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS.....	18
1.14. EQUIPAMIENTO URBANO.....	19
1.15. ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS.....	23
2. IMPACTO DE LA MODIFICACION SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE	25
2.1. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES.....	25
2.1.1. OBJETIVOS.....	25
2.2. ESTRATEGIAS.....	27
2.3. MARCO NORMATIVO.....	28
3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELOS	32
3.1. ZONIFICACION ACTUAL.....	32
3.2. USOS DE SUELO.....	32
3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.....	33
3.4. CONECTIVIDAD Y VIAS.....	35
3.5. PROPUESTA VIAL.....	36
4.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020-2030).....	36

INTRODUCCION

La Provincia de Ica ha venido experimentando un sostenido proceso de crecimiento económico y urbano, impulsado principalmente por el desarrollo de las actividades agroindustriales, turísticas, manufactureras y de servicios, lo cual ha generado un incremento progresivo de la población como resultado de flujos migratorios intra e interregionales. Este proceso ha intensificado la demanda de suelo urbano para usos residenciales, comerciales y de equipamiento, ejerciendo una creciente presión sobre la estructura urbana existente.

De acuerdo con los lineamientos y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Municipalidad Provincial de Ica, el crecimiento de la ciudad debe orientarse hacia un modelo de desarrollo urbano ordenado, sostenible y seguro, priorizando la ocupación de suelos aptos, la adecuada localización de usos del suelo y la provisión eficiente de infraestructura, servicios básicos y equipamientos urbanos. Sin embargo, la brecha entre la demanda real de suelo urbano y la oferta formal disponible ha generado procesos de ocupación informal y la implantación de usos no compatibles con la zonificación vigente, en áreas que no reúnen las condiciones técnicas ni normativas para su desarrollo.

Esta situación se manifiesta en la proliferación de actividades comerciales informales y en la ocupación de áreas destinadas a otros usos, incluyendo zonas de riesgo o de restricción, que carecen de accesibilidad adecuada, servicios básicos, equipamiento urbano y condiciones mínimas de seguridad. Tales dinámicas afectan el ordenamiento territorial, contravienen los criterios del PDU y generan vulnerabilidad frente a desastres naturales y riesgos de origen antropogénico, además de impactos negativos sobre el ecosistema y la calidad del entorno urbano.

Asimismo, la creciente demanda de vivienda, especialmente de tipo unifamiliar, ha dado lugar a asentamientos residenciales en suelos no habilitados, lo que compromete la calidad de vida de la población y dificulta su integración a la estructura urbana formal, en contraposición a los objetivos del PDU orientados a reducir la informalidad urbana y promover un desarrollo inclusivo y equilibrado.

En este contexto, la presente Memoria Descriptiva de Cambio de Zonificación se formula en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica, con el objetivo de adecuar el uso del suelo en áreas que presentan condiciones de aptitud urbana, accesibilidad y potencial de desarrollo. La propuesta busca habilitar suelo para usos residenciales y comerciales compatibles, asegurando su integración a la trama urbana, la factibilidad de servicios básicos y el cumplimiento de la normativa vigente, contribuyendo a la consolidación de un crecimiento urbano ordenado, formal y sostenible, en beneficio del desarrollo de la ciudad y de la mejora de la calidad de vida de su población.

MEMORIA DESCRIPTIVA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION

1. IMPACTO DE LA MODIFICACION EN EL AMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN

1.1. ANTECEDENTES

El predio en materia de la propuesta de Modificación de Zonificación, se encuentra ubicado en:

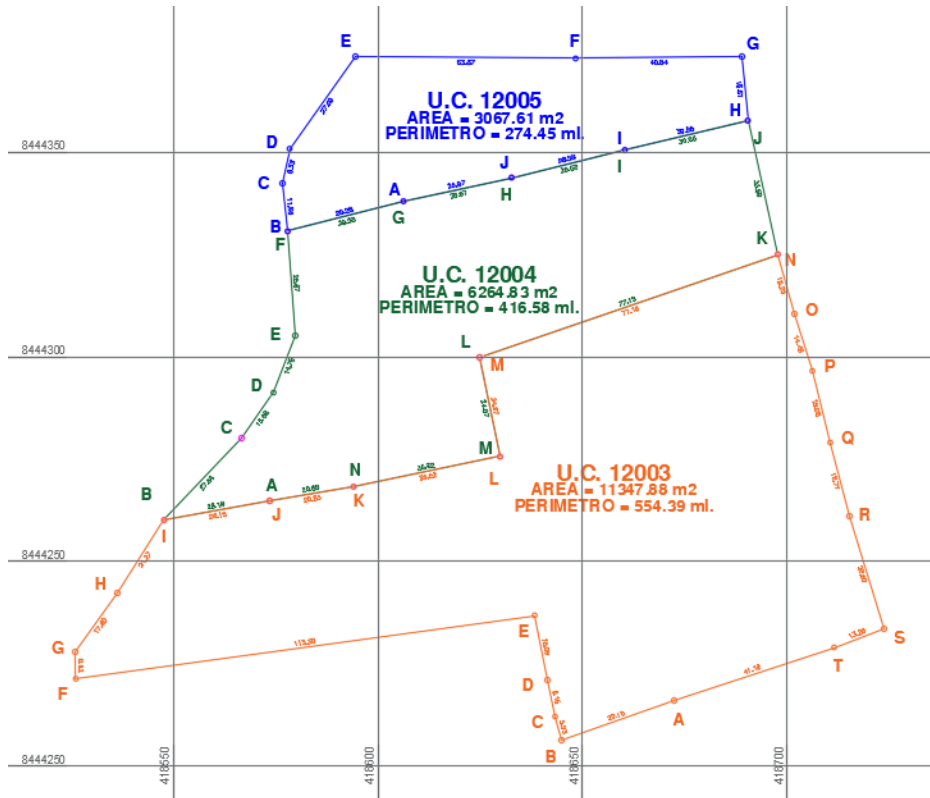
- Por el Norte: Propiedad de terceros.
- Por el Sur: Propiedad de terceros.
- Por el Este: Pasaje La Victoria.
- Por el Oeste: Eriazos del Estado.

a. UBICACIÓN

- DEPARTAMENTO : ICA
- PROVINCIA : ICA
- DISTRITO : ICA
- PREDIO : CERRO MADRINA, UC12005
- SECTOR : SECTOR COMATRANA
- PROPIETARIOS : GALU INMOBILIARIA SAC

El predio cuenta con una forma irregular, el cual en su sumatoria de áreas se tiene: 2.07 Ha.

El presente proyecto de Modificación de Zonificación Específico se encuentra enmarcado en lo estipulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el decreto supremo No 012 – 2022 – Vivienda, es así que conforme se indica en el artículo No 123.1 del reglamento, en este caso el proyecto de Modificación de Zonificación Específico es propuesto por la propietaria del predio.



Ubicación del predio a analizar.

DATUM WGS 84 - 12003

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	29.10	180°43'2"	418672.6542	8444215.9458
B	B-C	5.93	85°4'40"	418645.1739	8444206.3617
C	C-D	9.15	178°40'51"	418643.7076	8444212.1123
D	D-E	16.09	177°34'0"	418641.8520	8444221.0264
E	E-F	113.39	267°21'40"	418638.7055	8444236.8440
F	F-G	6.62	82°16'13"	418526.3948	8444221.2330
G	G-H	17.60	144°50'15"	418526.3736	8444227.8516
H	H-I	21.27	182°10'8"	418536.4631	8444242.2721
I	I-J	26.18	133°7'20"	418547.9894	8444260.1504
J	J-K	20.85	179°24'19"	418573.7479	8444264.8371
K	K-L	36.62	181°47'41"	418594.2975	8444268.3561
L	L-M	24.67	270°10'58"	418630.1832	8444275.6650
M	M-N	77.15	97°25'24"	418625.1829	8444299.8213
N	N-O	15.23	86°30'27"	418698.0789	8444325.0899
O	O-P	14.48	182°0'52"	418702.1800	8444310.4270
P	P-Q	18.08	176°26'31"	418706.5679	8444296.6283
Q	Q-R	18.71	180°26'14"	418710.9678	8444279.0887
R	R-S	28.60	182°44'25"	418715.6591	8444260.9745
S	S-T	13.28	93°12'52"	418724.1445	8444233.6639
T	T-A	41.18	178°2'6"	418711.7070	8444229.0200
TOTAL		554.18	3239°59'58"		

Suma de ángulos (real) = 3240°00'00"

Error acumulado = -00°00'02"

DATUM WGS 84 - 12004

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	26.34	180°31'47"	418573.2639	8444264.8637
B	B-C	27.64	35°56'27"	418547.3242	8444260.2639
C	C-D	13.62	188°54'4"	418566.5240	8444280.1434
D	D-E	14.66	195°2'9"	418574.3539	8444291.2833
E	E-F	25.72	204°16'52"	418579.3838	8444305.0530
F	F-G	29.48	99°55'15"	418577.4937	8444330.7026
G	G-H	26.92	178°48'25"	418606.0834	8444337.9025
H	H-I	28.52	180°16'15"	418632.3229	8444343.9325
I	I-J	31.07	180°23'39"	418660.0924	8444350.4524
J	J-K	33.43	88°48'44"	418690.2918	8444357.7623
K	K-L	77.14	96°47'18"	418697.4818	8444325.1128
L	L-M	24.61	262°32'26"	418624.6330	8444299.7332
M	M-N	36.68	89°48'35"	418629.6430	8444275.6436
N	N-A	20.73	177°58'4"	418593.7036	8444268.2937
TOTAL		416.56	2160°0'0"		

Suma de ángulos (real) = 2160°00'00"

Error acumulado = 00°00'00"

WGS 84 - 12005

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	29.28	181°54'18"	418606.5269	8444338.0344
B	B-C	11.86	81°22'58"	418578.1704	8444330.7495
C	C-D	8.52	162°37'53"	418576.9743	8444342.5441
D	D-E	27.69	155°54'47"	418578.6851	8444350.8948
E	E-F	53.87	125°14'9"	418594.8302	8444373.3922
F	F-G	40.54	181°1'8"	418648.6954	8444372.9889
G	G-H	15.61	94°55'0"	418689.2367	8444373.4063
H	H-I	30.96	98°6'40"	418690.7343	8444357.8717
I	I-J	28.58	179°57'26"	418660.6402	8444350.5814
J	J-A	26.97	178°55'41"	418632.8610	8444343.8739
TOTAL		273.88	1440°0'0"		

Suma de ángulos (real) = 1440°00'00"

Error acumulado = 00°00'00"

Coordenadas UTM de los predios U.C. N° 12003, U.C. N° 12004 y U.C N° 12005.

El presente proyecto de Modificación de Zonificación se encuentra enmarcado en lo estipulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante el decreto supremo No 012 – 2022 – Vivienda, es así que conforme se indica en el artículo No 123.1 del reglamento, en este caso el proyecto de Modificación de Zonificación Específico es propuesto por la propietaria del predio.



Referencia gráfica del predio.

1.2. DINAMICAS TERRITORIALES

1.2.1. EMPLAZAMIENTO

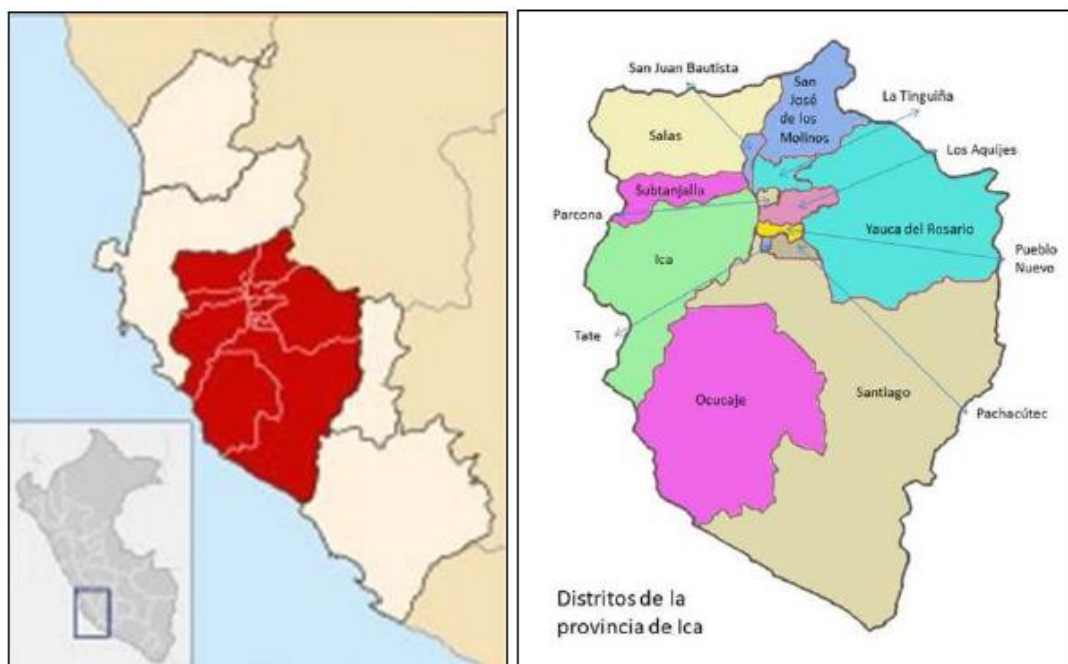
El departamento de Ica se encuentra en la costa central del Perú, y su capital, del mismo nombre a una distancia de 300 kilómetros al sur de la ciudad de Lima. Cuenta con una superficie de 21 327 83 km² y su altura fluctúa entre los -2 m.s.n.m. (Paracas), hasta los 3,796 m.s.n.m. (San Pedro de Huacarpana). La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m. Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

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



Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica.

1.2.2. EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO

Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede confirmar el gran desarrollo de habilitaciones urbanas, edificaciones, comercio y otros equipamientos en los sectores colindantes al predio materia de la modificación de zonificación específico, tal como se aprecia en las siguientes imágenes:

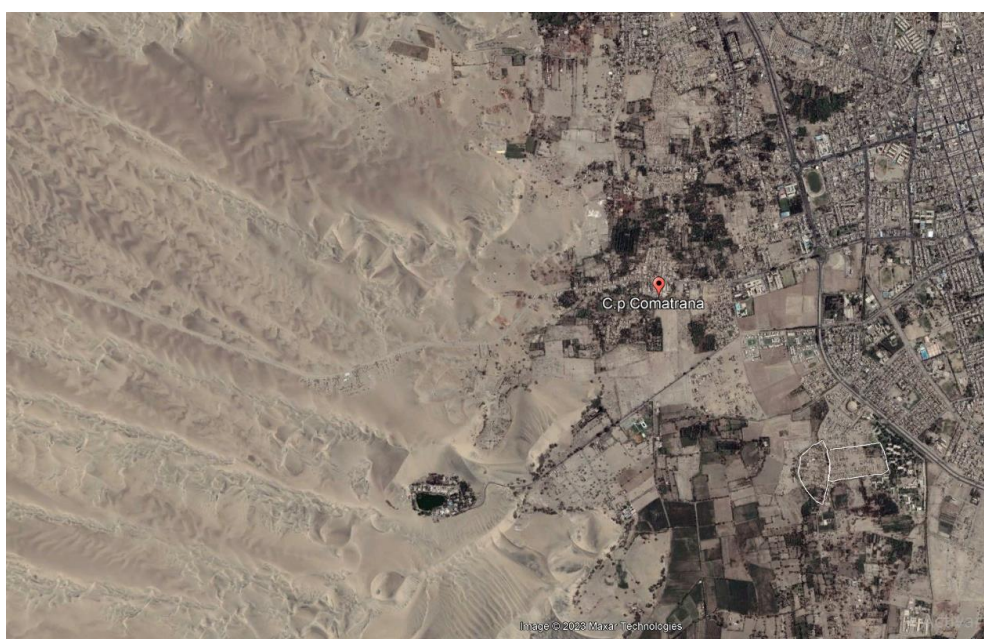


Imagen 03.-Imagen satelital año 2003.

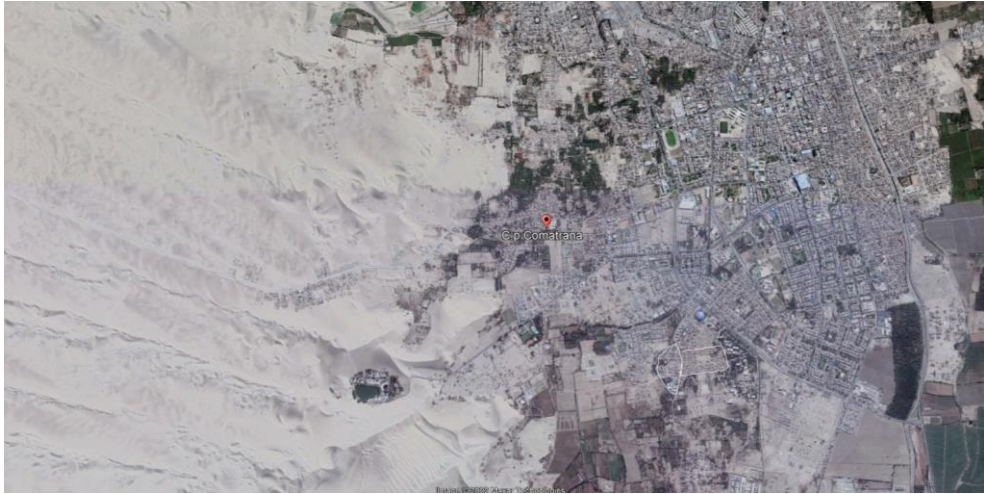


Imagen 04.-Imagen satelital año 2013.



Imagen 05.-Imagen satelital año 2017.



Imagen 06.-Imagen satelital año 2020.

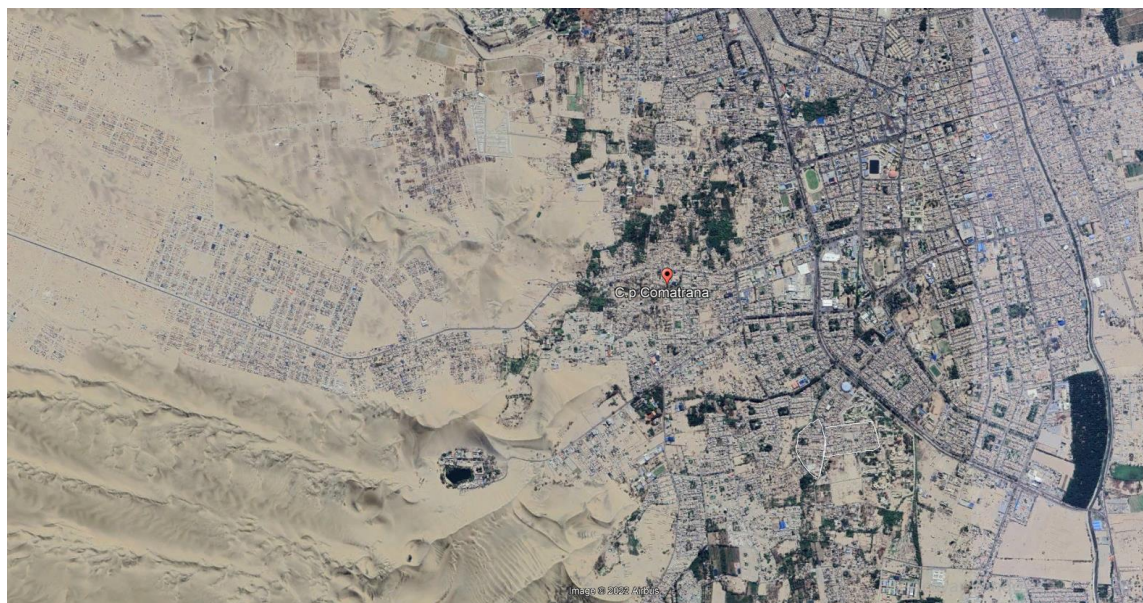


Imagen 07.-Imagen satelital año 2026.

Tal como se puede visualizar el predio materia de la modificación de zonificación específico se encuentra en el ámbito del desarrollo y futura proyección de habilitaciones urbanas y edificaciones de carácter residencial, comercial y otros equipamientos tales como; Urbanización El Guayabo, Urbanización Las Palmeras, C.P. Comatrana, Urbanización El Haras, Urbanización Sol de Ica, comercio de carácter vecinal, Hospital Regional de Ica, Mercado Santo Domingo, Universidad Nacional San Luis Gonzaga.

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 y distritos que la componen, con énfasis en el distrito de Santiago, mediante la conexión vial comprendida por la carretera Panamericana Sur.

La Provincia de Ica, cuenta con una población proyectada al año 2025 de 491,035 habitantes, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales el distrito de Santiago posee 36,828 habitantes, asimismo según la proyección del INEI al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,065,434.

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

Departamento	Población censada							Población proyectada 2024
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	
Total	6 208,9	9 906,7	13 536,2	17 065,2	22 048,4	27 412,2	29 381,9	34 038,5
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	375,4	430,1
Ancaash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 202,2
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	426,6
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 605,6
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	698,7
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 299,8	1 387,8	1 341,0	1 447,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Cusco	466,5	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 398,0
Huancaavelica	214,5	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	335,1
Huancayo	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	752,2	721,0	746,5
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	545,7	711,9	856,8	1 052,3
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 380,6
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 130,1
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 381,6
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 305,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 057,6
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,9	109,6	141,1	197,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	151,5	174,9	201,1
Piura	90,4	130,4	179,9	213,1	230,3	290,4	294,1	299,4
Puno	408,6	668,9	850,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 656,8	2 150,0
Tarma	548,4	696,3	776,2	890,3	1 079,8	1 258,4	1 172,7	1 208,8
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	945,5
Tarma	36,3	65,0	95,4	143,1	218,4	288,8	328,3	396,2
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	266,7
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	639,3
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 381,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 292,4
Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 012,6

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.
1/ Denominación estadística mediante Ley N° 27110, comprende los 40 distritos de la provincia de Lima.
2/ Denominación estadística mediante Ley N° 27110, constituida por las provincias de Barranca, Cajamarca, Cerro, Chulista, Huancavelica, Huancayo, Huánuco, Ica y Yauca.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental por Años Calendario y Edad Simple, 1985-2030. Boletín Especial N°25.

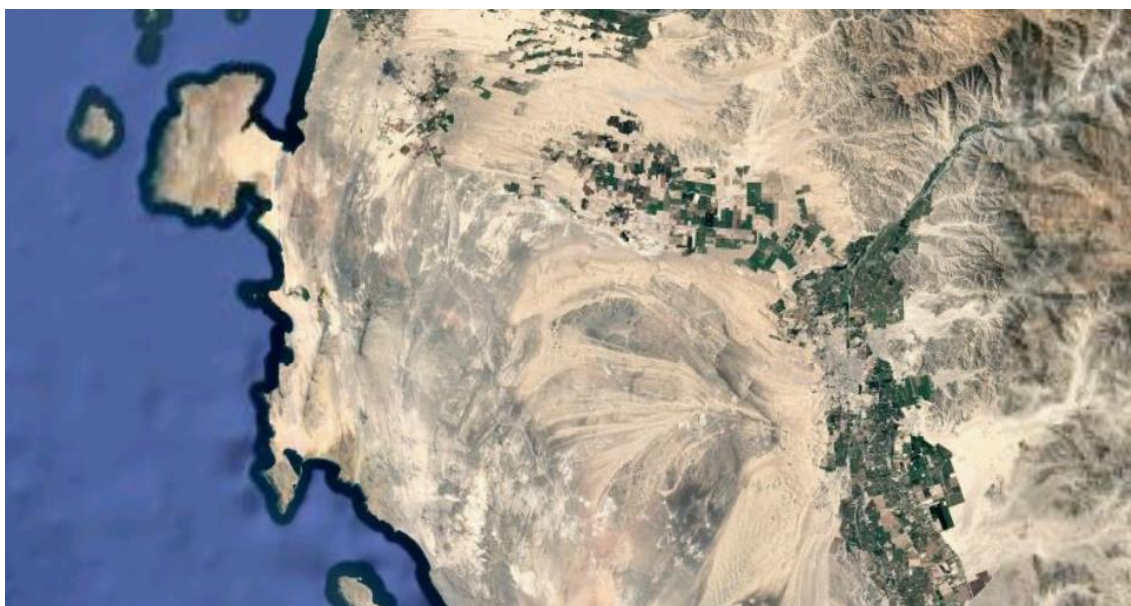
Proyección de las principales ciudades del Perú (2024).

1.3. SUELOS

La ciudad de Ica y el sector en evaluación correspondiente al Sector de Comatrana se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, que 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 de los Andes, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

Se sitúa 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.



Características del entorno desértico de Ica.

1.4. CLIMA

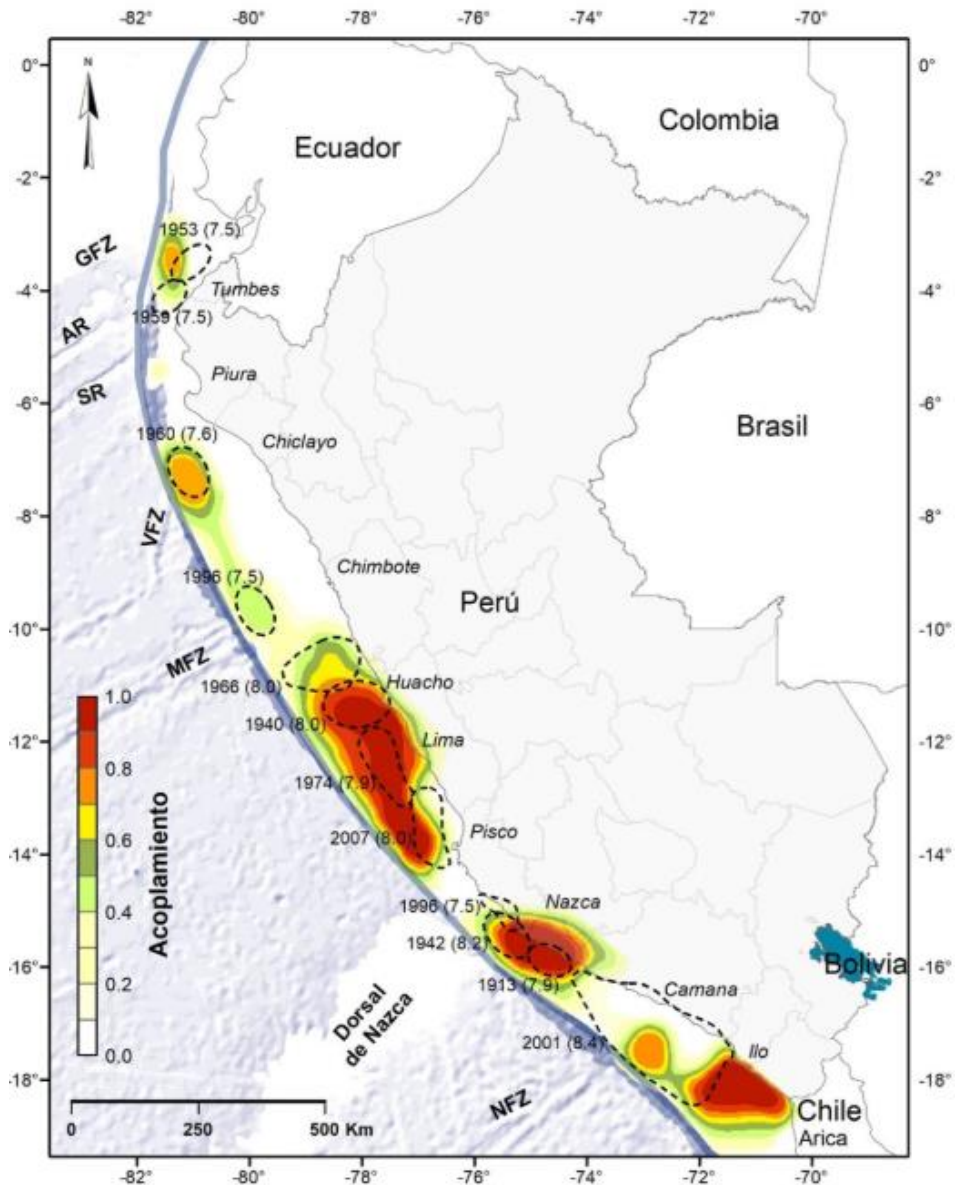
Ica posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes cantidades de arena y polvo. 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.

	enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Temperatura media °C	23.3	23.8	24	22.9	21	19.3	18.8	19.1	19.8	20.5	21.2	22.3
Temperatura mínima °C	19.7	20.6	20.6	19.3	17.4	15.7	15.1	15.1	15.5	16.2	17	18.4
Temperatura máxima °C	28.7	28.7	29	28.3	26.5	24.7	24.4	25	26.1	26.9	27.4	28.2
Precipitación / Lluvia mm	26	37	27	5	0	0	0	0	0	1	1	7
Humedad(%)	67%	69%	68%	66%	62%	61%	58%	57%	56%	57%	59%	63%
Días de lluvia (d)	5	8	6	1	0	0	0	0	0	0	0	2
Horas medias de sol (horas)	7.8	6.9	7.8	8.8	9.7	9.5	9.5	9.8	10.3	10.8	11.0	10.0

Características del clima de Ica.

1.5. FENOMENOS NATURALES-SISMICIDAD

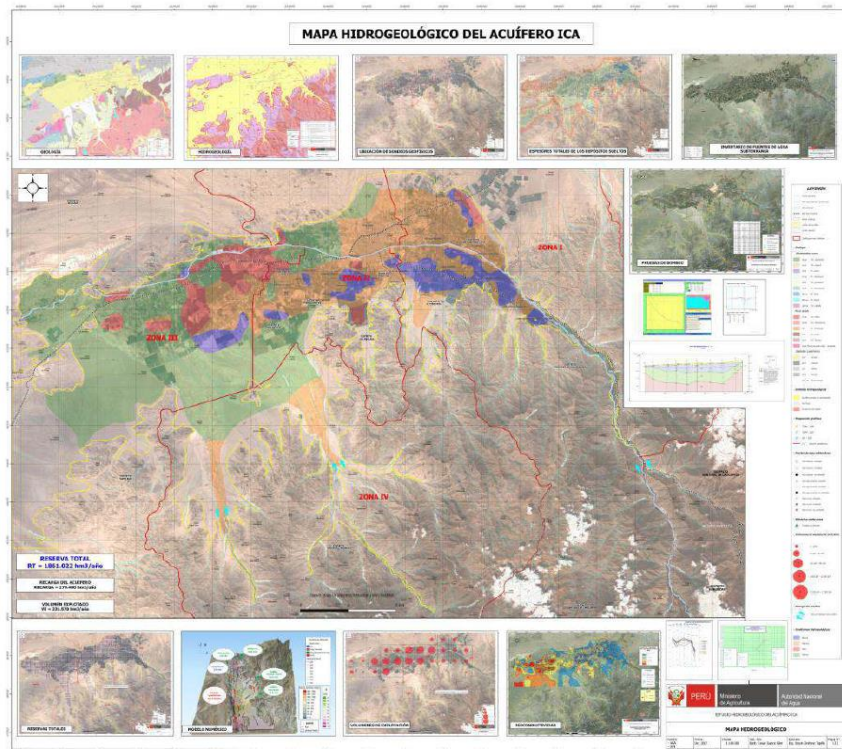
El sector del Valle de Ica, se ha visto afectada por los diferentes fenómenos naturales que se presentan en la zona, por su ubicación dentro del cinturón de fuego del Pacífico, los fenómenos naturales que puedan dar a lugar desastres, pueden ser los geofísicos; como terremotos y sismos; también los de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



Zonas de máximo acoplamiento sísmico.

1.6. HIDROGRAFIA

Ica, es la única provincia del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad colindando también con el distrito de Santiago, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra. La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.



1.7. REFERENCIA GEOGRAFICA DE ZONAS ARQUEOLOGICAS

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 12.5 km aproximadamente.



Fuente: SIGDA-MINISTERIO DE CULTURA

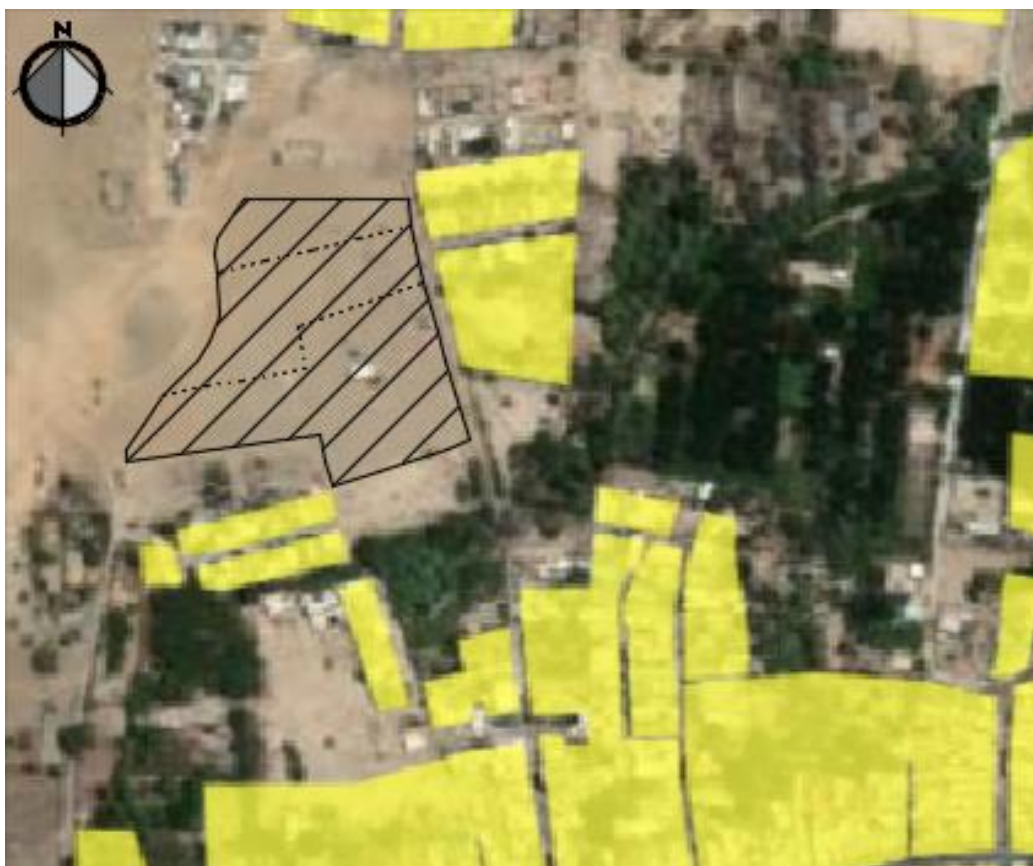
1.8. ZONAS DE PROTECCION AMBIENTAL

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).

Sumado a este se solicitó a SERNANP, un certificado en donde se indica que el predio no se encuentra en una de las Áreas Naturales Protegidas.

1.9. RIESGO POR INUNDACION PLUVIAL

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundación fluvial 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. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



Riesgo por drenaje pluvial (Fuente Geoplan)

El predio se encuentra cercano a una zona delimitada como Zona de Riesgo por drenaje pluvial de MEDIO.

1.10. RIESGO 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.



El predio se encuentra cercano a una zona delimitada como Zona de Riesgo por sismos de MEDIO.

1.11. ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de desarrollo urbano consolidado durante las dos últimas décadas, 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 no convencionales, que son utilizadas por los centros comerciales, hipermercados y otros.

El predio cuenta con una Densidad de 105.86 – 126.96 Hab/m² según el PDU ICA 2020-2030.



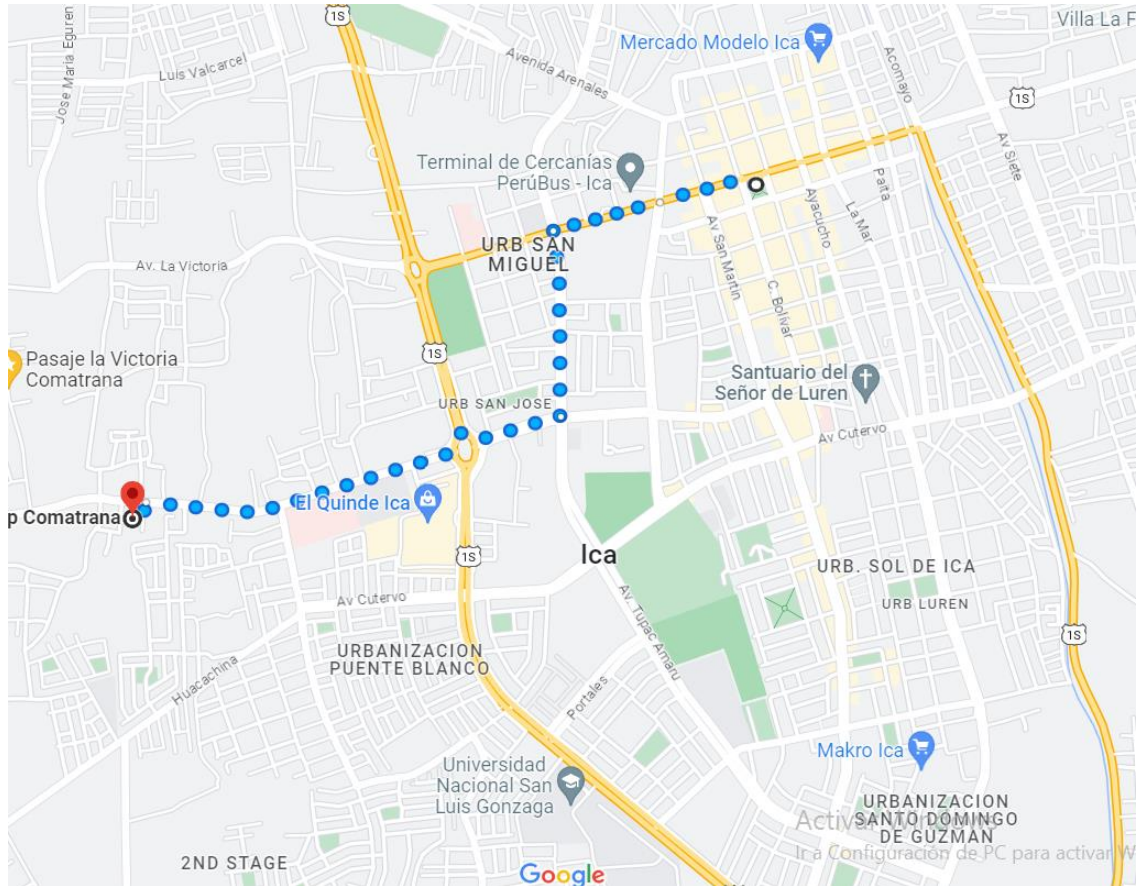
Densidad urbana según GEOPLAN.

1.12. TRANSPORTE Y VIABILIDAD

El sector donde se enmarca el predio materia de la modificación de zonificación específico, tiene como vía principal de acceso a la ruta vecinal IC - 673, ruta que integra el predio con la trama urbana existente (urbanización El Haras, Cachiche). Desde el último sector se bifurcan diversas vías que conectan hacia el sector oeste (Urbanizaciones Sol de Ica), norte (UNICA, Coliseo Cerrado) y este (Urbanización Las Casuarinas, Confraternidad).

Hasta el sector de Cachiche y Urbanización El Haras se cuenta con servicio de transporte público colectivo, taxis, y otros, asimismo desde dicho sector se puede conectar hacia la Carretera Panamericana Sur, vía de carácter nacional, donde se cuenta con servicio de transporte colectivo, redes de buses y microbuses).

En las inmediaciones del sector no existen paraderos formales de transporte público, siendo los más cercanos los ubicados en el Sector de Cachiche.



Sistema vial actual



Vistas de la vía Prolongación Ayabaca (Camino a Comatrana).

1.13. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS

Conforme la evaluación realizada el servicio de recojo de residuos sólidos y limpieza pública se encuentra bajo la administración de la Municipalidad Provincial de Ica, dicho servicio se brinda de forma Inter diaria en el sector de Comatrana.

RUTAS Y HORARIOS
Recolección de la Basura
BASURA CERO

ZONA 7
LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
7:30 AM A 3:50 PM

ZONA 7A
 Conj. Resd. Sérvulo Gutiérrez
 Urb. San José (Oeste)
 Santa Rosa de San Joaquín

ZONA 7B
 Comatrana - Sector de Los Juarez
 La Victoria

ZONA 7C
 San Joaquín Viejo

ZONA 7D
 La Nueva Esperanza
 Keiko Sofía
 El Guayabo

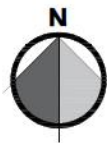
ZONA 7E
 Urb. San Joaquín II, III y
 IV Etapa

Calle y avenidas comprendidas en el siguiente perímetro.

Itinerario de rutas del camión recolector.

1.14. EQUIPAMIENTO URBANO

El predio al encontrarse dentro del casco urbano de Ica, se encuentra en una zona muy céntrica, por lo tanto, existen múltiples equipamientos cercanos.



a. Educación:

La zona de influencia del sector materia de la modificación de zonificación específico posee distintos establecimientos educativos en sus categorías de educación básica, educación técnica y educación superior, los cuales brindan servicio a este sector de la ciudad, los equipamientos de educación más importantes son:

- Educación Básica: IE.N°22292 José Olaya Balandra, IE.22741 Nueva Esperanza.
- Educación Técnica: Instituto Superior Tecnológico Catalina Buendía de Pecho.
- Educación Superior: Universidad San Luis Gonzaga de Ica, Universidad Tecnológica del Perú, Universidad Autónoma de Ica.



Universidad Tecnológica del Perú – Sede Ica.



Universidad San Luis Gonzaga de Ica.

b. Salud:

Realizada la evaluación del equipamiento de salud existente en la zona, se puede identificar que en el radio cercano al predio materia de la modificación de zonificación específico, se emplaza el Hospital Regional de Ica, y el Puesto de Salud El Huarango, asimismo destacan en las inmediaciones establecimientos de salud privado, como el Hospital de la Solidaridad y entre otros consultorios y laboratorios cercanos.



Hospital Regional de Ica.

c. Recreación:

En las inmediaciones del predio materia de la modificación de zonificación específico y en especial en las nuevas urbanizaciones edificadas en el sector sur de la ciudad, destacan diversos parques y áreas recreativas que se constituyen como aportes reglamentarios de dichas habilitaciones urbanas, tales como El Guayabo, adicionalmente se tienen parques o zonas de recreación de mayor antigüedad ubicadas especialmente en el Sector de Cachiche, tales como Parque central y Parque Brujas de Cachiche. Adicionalmente el Balneario de Huacachina se constituye como un hito importante en referencia a la recreación pública en la ciudad de Ica.



Equipamientos Recreativos

d. Comercio:

En los sectores de influencia del área de la modificación de zonificación específico se pueden identificar establecimientos comerciales de carácter zonal y vecinal, entre los principales equipamientos destacan:

- Mercado Mayorista Santo Domingo
- Centro Comercial El Quinde
- Hipermercado Plaza Veá
- Homecenter Promart
- Mayorista Makro
- Mercado Toledo

Asimismo, en el recorrido que se compone por la Vía IC – 673, En su paso por el Sector de Cachiche, Confraternidad y sectores aledaños, se emplazaron comercios menores tales como restaurantes, minimarkets, Farmacias, hostales y otros similares.

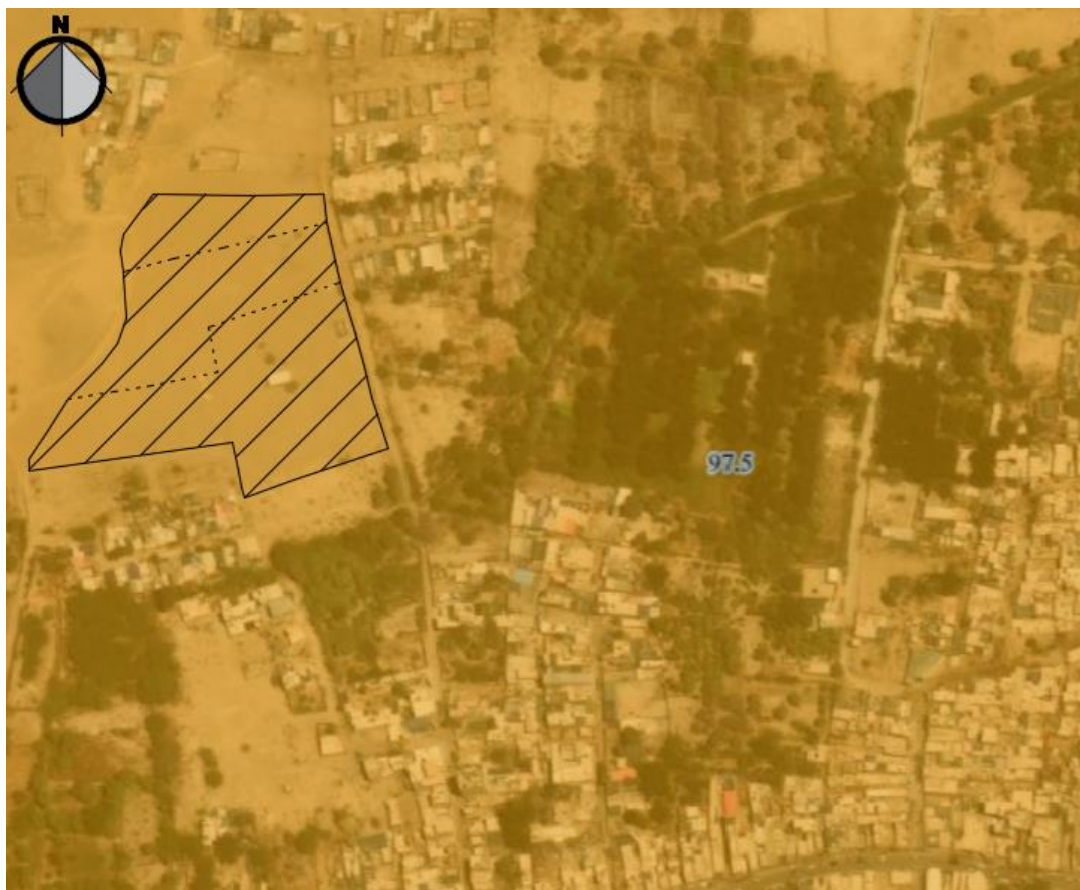


Equipamiento de comercio.

1.15. ACCESO A LOS SERVICIOS BASICOS

a. Energía eléctrica:

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electrodonas, dicho servicio se distribuye mediante conexiones domiciliarias y alumbrado público hasta el sector de Cachiche y Urbanización El Haras, mientras que la red de media tensión continua hacia el sur por la Vía vecinal IC – 673. Para la presentación del presente estudio, se solicitó la factibilidad de los servicios de energía eléctrica la cual se adjunta en los anexos de la memoria.



El 97.5% de la población en donde se encuentra el predio tiene acceso a la red pública de energía.

b. Agua potable y alcantarillado:

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de las redes más cercanas corre a cargo de la empresa prestadora de servicios JASS de Comatrana, asimismo realizada la evaluación de las redes existentes en el entorno del predio materia de la modificación de zonificación podemos identificar que las redes de agua y desagüe más cercanas se ubican a 0.6 Km, en el Sector de Urbanización El Haras y Cachiche. Por parte del Sector de La Victoria, los servicios de agua potable y alcantarillado, se encuentra a cargo de JASS-COMTRANA.

Respecto al servicio de alcantarillado la red colectora de desagüe, posee cobertura fuera del frontis del predio ubicado en Pasaje La Victoria, que se encuentra a 0.6 Km del terreno en cuestión.



El 83.6% de la población donde su ubica el predio, cuenta con acceso al agua potable.



El 83.5% de la población donde su ubica el predio, cuenta con acceso a la red de alcantarillado.

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

2.1. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1. 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”.

COMPONENTES ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESTRATEGICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS
<i>Uso del Suelo / Gestión de Riesgos</i>	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgo y un manejo sostenible de los RRNN	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto. • Promover condición de habitabilidad adecuada para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible. • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.
<i>Equipamientos y Servicios Básicos</i>	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios, económicos, ambientales y sociales y con control político y social.	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
<i>Movilidad y Transporte</i>	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
<i>Económico Productivo</i>	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos de territorio promoción a la innovación	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<i>Marco Institucional - Centros Poblados</i>	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	<ul style="list-style-type: none"> • Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva. • Promover programas de capacitación. • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio.

Fuente PDU Ica (2020-2030)

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

Objetivo Estratégico Específico 1;

La propuesta de Modificación de Zonificación tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de estos, 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 2;

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de Comatrana surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, así como lotes para la libre edificación de viviendas, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

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.

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 de Comatrana se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante lo planteado en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, procesos de habilitación y urbanización y donde se ha dotado a dicho sector (Cercado de Ica) de cada vez mayor infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo Comercial.

CONECTIVIDAD

El sector previamente mencionado posee grandes potencialidades para el desarrollo comercial, dada su cercanía al eje vial comprendido por las Avenida San Martín y Avenida Ayabaca las cuales unen los sectores al oeste de la ciudad y la zona central de Ica, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.



Vías principales en el entorno del predio.

2.3. MARCO NORMATIVO

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

- *LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ*

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

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

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular**

actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo,

cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

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

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

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

- *LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.*

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

- *LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.*

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

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

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

- *LEY 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. 022 – 2016 – VIVIENDA, TITULO IV, CAPITULO II, SUBCAPÍTULO I*

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

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.

5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

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

ARTÍCULO 123.- Propuestas de la modificación de zonificación 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios.

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

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

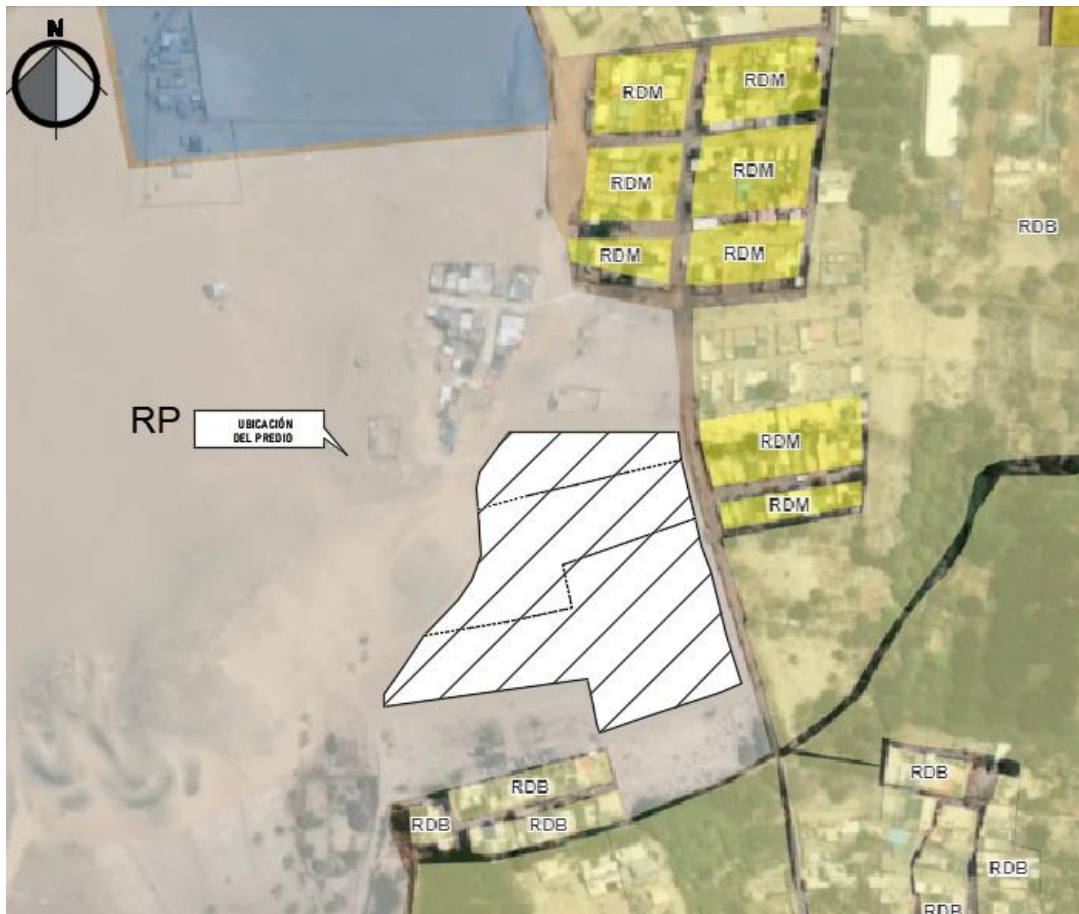
- *ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE*

DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELOS.

3.1. ZONIFICACION ACTUAL

Conforme con el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo Urbano de la provincia de Ica de puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación recae sobre una **ZONA DE RESERVA PAISAJISTA (ZRP)**.



Plano de Zonificación actual, se ve que el predio está ubicado en Reserva Paisajista, sin embargo, vemos que en su alrededor inmediato se encuentra la zonificación RDM y RDB.

3.2. USOS DE SUELO

En el sector materia de la propuesta se ha evidenciado una evolución paulatina de los usos de 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.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA

a. PROPUESTA

En el Plano de Propuesta de Zonificación, contempla el desarrollo de actividades urbanas por lo tanto se plantea la modificación de RP a RDM, así como la Zonificación de su contexto inmediato. Tal y como se ve en el frontis y los laterales del predio donde ya se encuentra ubicados asentamientos humanos, comercios vecinales, etc.

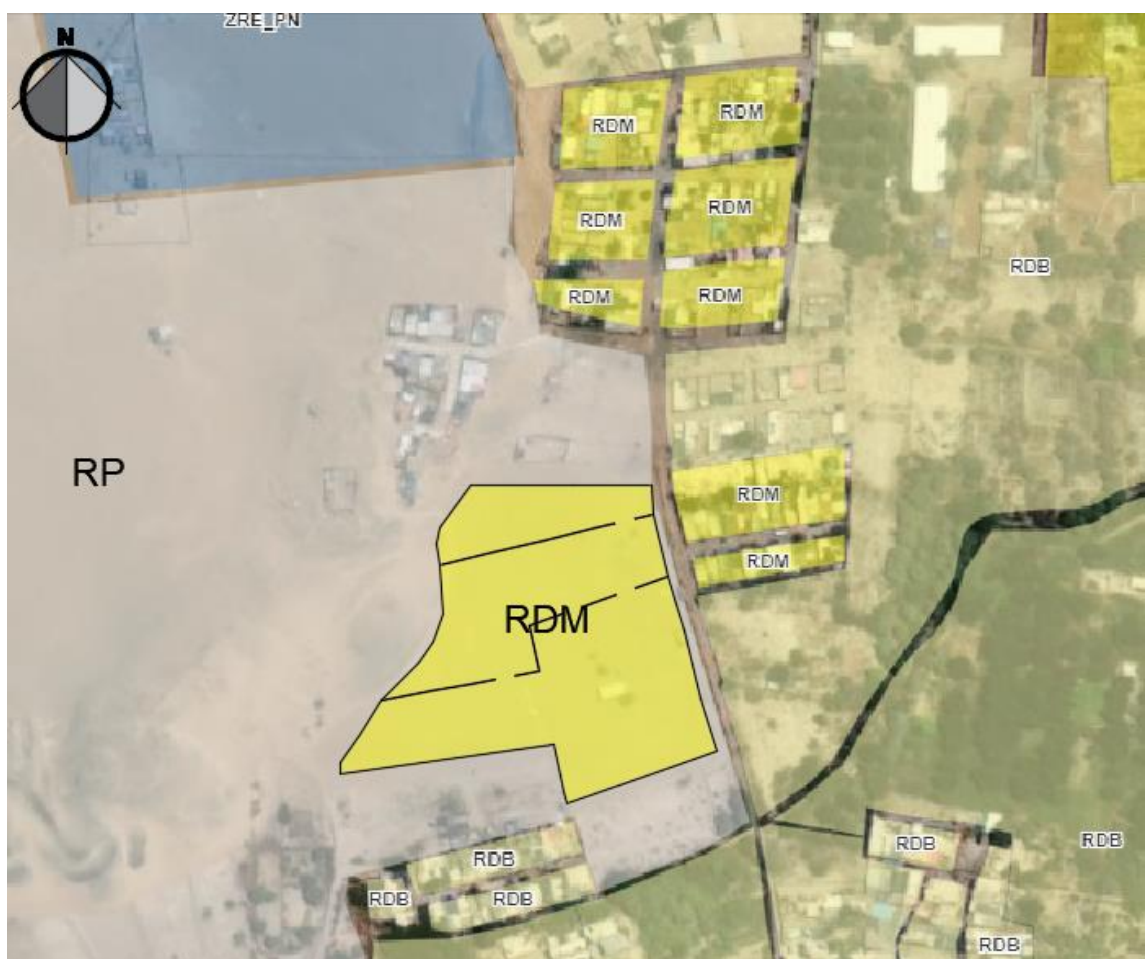


Imagen de Zonificación Propuesta.

b. Parámetros propuestos respecto a la zonificación planteada.

2.- ZONIFICACION		RDM - RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA				
<p>USO PERMISIBLE: Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo unifamiliar, multifamiliar o conjunto residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La densidad neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3170 hab/ha dependiendo del tipo de habilitación residencial.</p> <p>USO COMPATIBLE: Comercio Zonal (CZ) y Comercio Vecinal (CV) y los señalados en el cuadro de compatibilidad de uso de suelos.</p>						
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS EDIFICATORIOS						
Zonificación	Usos ⁽¹⁾	Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coefficiente de Edificación	Estacionamiento	
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar	3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda	
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea		30	1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	8 + Azotea		35	
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea		40	1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida ⁽²⁾	1.5 (a+r)			
<p>(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.</p> <p>(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. a = ancho de vía, r = retiro.</p> <p style="text-align: center;">Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).</p>						
DENSIDAD NETA MÁXIMA						
UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR		CONJUNTO RESIDENCIAL		
560 hab/ ha		2100 hab/ ha (frente a calle) 3170 hab/ha (frente a parque o avenida)		3000 hab/ ha (frente a calle) Libre (*)		

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 y así poder desarrollar los usos y giros establecidos en el marco de las leyes vigentes, contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios públicos, acceso a la propiedad y aumento del empleo.

3.4. CONECTIVIDAD Y VIAS

El predio tiene conectividad con la red vial del sector Comatrana por lo tanto se incorpora al tejido urbano mediante el Pasaje a la Victoria.

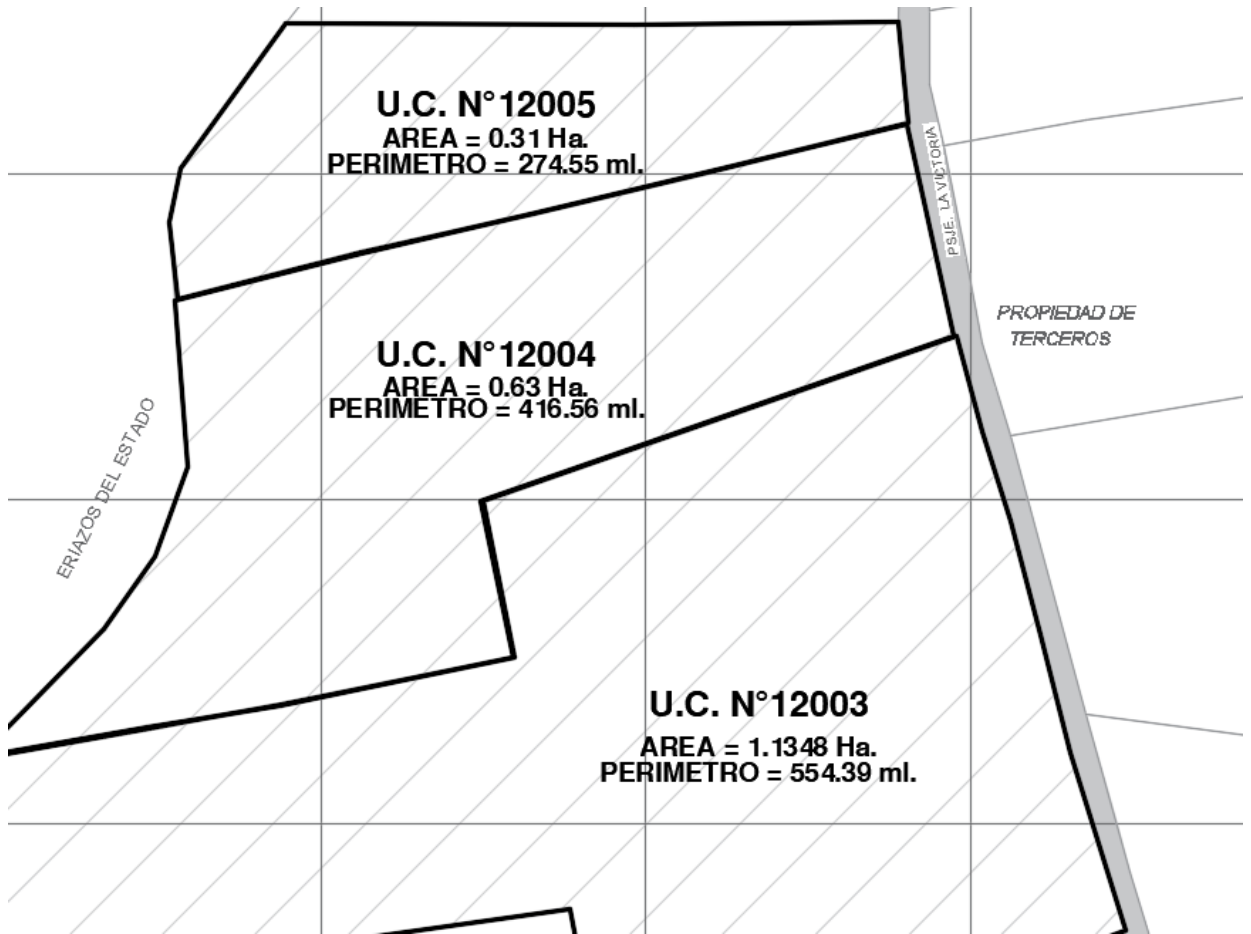
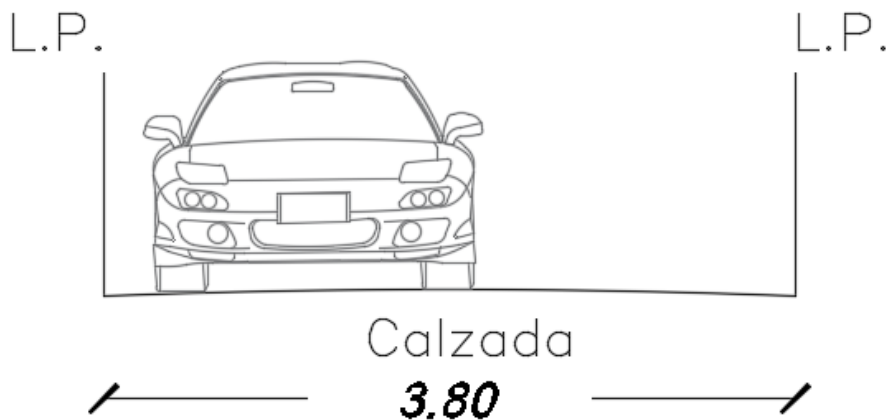


Imagen del predio y su frontis conectado al Pasaje La Victoria.

Pasaje La Victoria

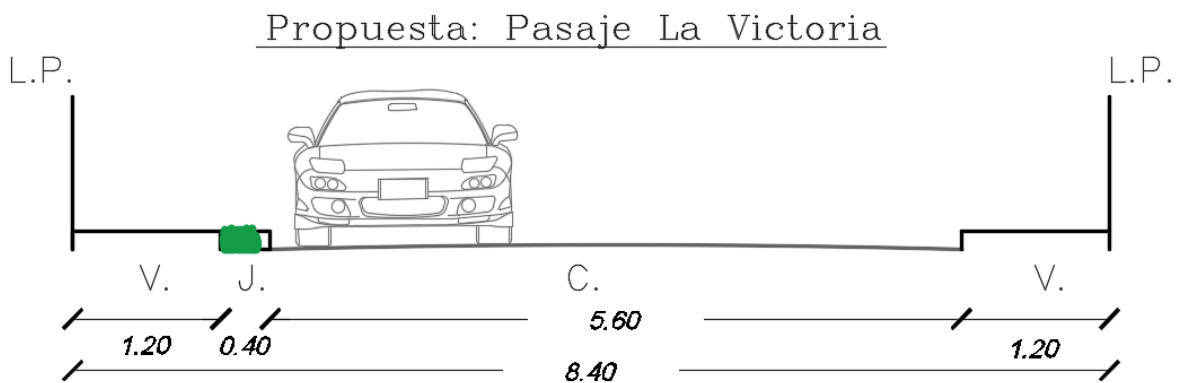


Sección vial actual del predio según las medidas de catastro.

Las medidas actuales según el catastro urbano de Ica de la sección vial del Pasaje camino a la Victoria es de 3.80 m en promedio, sin embargo, para generar una mejor continuidad y flujo vehicular se propone una modificación.

3.5. PROPUESTA VIAL

Debido a la medida de la sección vial del Pasaje La Victoria, mediante este estudio se hace un nuevo planteamiento de sección vehicular, que se detalla de la siguiente manera.



Este planteamiento de 8.40 m en promedio en la sección vial se realiza cediendo parte de los frentes de los predios mencionados, con tal de mejorar el flujo vehicular en la zona.

4. COHERENCIA CON LA VISION Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

4.1. 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 próximo al radio de consolidación urbana de la ciudad de Ica al encontrarse dentro del Sector de Comatrana, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de la consolidación de la zona urbana, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

- Del análisis técnico–normativo efectuado, se verifica que el entorno inmediato presenta una consolidación progresiva de uso residencial, con predominancia de edificaciones de densidad media, así como acceso a servicios básicos e infraestructura vial consolidada.
- Se ha determinado que el predio no presenta condiciones ambientales críticas, áreas de protección intangible ni restricciones técnicas que impidan su incorporación al tejido urbano residencial, siempre que se cumplan las disposiciones de mitigación ambiental y parámetros urbanísticos correspondientes.
- El cambio de zonificación de **Reserva Paisajista (RP)** a **Residencial de Densidad Media (RDM)** resulta coherente con la dinámica de crecimiento urbano del sector Comatrana, contribuyendo a un desarrollo ordenado y formal del área.
- La modificación propuesta permitirá optimizar el uso del suelo, promover la inversión privada y atender la demanda habitacional del sector, en concordancia con los lineamientos de planificación urbana y desarrollo sostenible del distrito.
- Aprobar el cambio de zonificación del predio de **Reserva Paisajista (RP)** a **Residencial de Densidad Media (RDM)**, al evidenciarse compatibilidad urbana, accesibilidad y disponibilidad de servicios básicos.

Establecer que todo proyecto futuro en el predio deberá cumplir estrictamente con los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondientes a la zonificación RDM, tales como:

- Altura máxima permitida.
- Coeficiente de edificación.
- Área libre mínima.
- Retiros reglamentarios.
- Considerar la incorporación de áreas verdes internas y tratamiento paisajístico que mantengan armonía con el entorno, compensando parcialmente la condición anterior de Reserva Paisajista.
- Disponer que, previo al otorgamiento de licencia de edificación, se verifique la factibilidad de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica por parte de las entidades competentes.
- Recomendar que la modificación sea incorporada en la próxima actualización del Plan de Desarrollo Urbano, garantizando coherencia normativa y seguridad jurídica.



PERÚ

Ministerio del
Ambiente

Servicio Nacional de Áreas
Naturales Protegidas por
el Estado

JEFATURA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO
ESTRATÉGICO

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"*

Considerando la Solicitud recibida el día 22 de enero del 2026 (Nro. de Reg. 2026-0001441), suscrito por el Sr. Jorge Calixto Matías García, Identificado con N° de DNI 41486466, con domicilio fiscal en P.J La Angostura F-7, distrito, provincia y departamento Ica, con correo electrónico: Jcmatias81_84@hotmail.com, mediante la cual solicita se certifique si la ubicación de unos polígonos (cuya denominación obra en la solicitud que alcanzó) se encuentra superpuesto o no, con el catastro oficial de áreas naturales protegidas y zonas de amortiguamiento.

Luego del análisis de superposición gráfica, realizado con software de sistemas de información geográfica, se certifica que la información alcanzada (vector tipo polígono) georreferenciado alcanzados por el usuario, se **encuentra gráficamente fuera de un Área Natural Protegida y de Zonas de Amortiguamiento**, tal como se indica en el **Informe N° 000082-2026-DDE - SIEI**, en el cual también se visualiza el mapa correspondiente y que se adjunta en el siguiente link: <https://archivosgd.sernanp.gob.pe/sgd-anexos/download/b6b8fb79-e508-41d1-b0be-55318d0ce50a>

Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente
MARCOS LUIS PASTOR ROZAS
DIRECTOR DESARROLLO ESTRATEGICO

La presente Certificación constituye un servicio del TUPA del SERNANP, a través del cual la DDE, que tiene por función administrar el catastro oficial de las Áreas Naturales Protegidas (ANP) y Zonas de Amortiguamiento (ZA); indica si un determinado ámbito que puede estar representado por un punto, línea o polígono, se encuentra o no en ANP y/o ZA, se precisa que ésta certificación no implica autorización, ni constituye otorgamiento de derechos; únicamente certifica que los datos georreferenciados proporcionados por el solicitante, se encuentra o no, en un ANP y/o ZA.



**JUNTA ADMINISTRADORA DE SERVICIO DE SANEAMIENTO
JASS - COMATRANA**

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA Y
ALCANTARILLADO SANITARIO**

EL PRESIDENTE DE LA JASS-COMATRANA QUIEN SUSCRIBE EXPIDE

CERTIFICADO:

Que en el lugar donde se ejecutará el proyecto: "Sistema de agua potable y alcantarillado en el condominio: Oasis Residencial Ica- Ica- Ica", existe en la calle principal Pasaje a la Victoria, colectores donde se cambiaron las redes de tubería de 200 mm y buzones a una distancia de 87 ml, para poder mejorar dichas redes y que pueda trabajar el sistema a gravedad por parte del alcantarillado, así mismo existe una red del sistema de agua potable de tuberías de 60 mm, que se encuentra frente al proyecto mencionado, esos son los puntos que deberá tener en cuenta para poder desarrollar los trabajos de estudio y de ejecución, todos los servicios antes mencionados se encuentran operando la infraestructura de Agua Potable y alcantarillado sanitario, cuya administración está a cargo de JASS - COMATRANA.

Ica, 17 de Octubre 2025



JUNTA ADMINISTRADORA DEL
SERVICIO DE SANEAMIENTO DE COMATRANA

ELIZABETH CELIA GONZALES CORDOVA
PRESIDENTA

Ica, 16 de setiembre de 2025

GC – AC – 1663 – 2025/PO

Señor (a):

Jorge Ricardo Aparcana Medina

Ingeniero Proyectista

Av. Manuel Santana Chiri - N° 677

Ica. -

ASUNTO : Factibilidad de Suministro Eléctrico para el Sistema de Distribución Primaria en 10/22.9 kV, para la Electrificación del Condominio Oasis Residencial, M.D. 103.96 kW (146 lotes), Ica - Ica - Ica.

Ref. : Carta N°: 168-2025 JRAM. Recepcionado de fecha 09/09/2025
Solicitud N° SOL-2025-001725, N° EXP-2025-000574

De nuestra especial consideración:

Nos dirigimos a Usted en atención a su documento de la referencia, para manifestarle que el suministro de energía eléctrica para la Electrificación del Condominio Oasis Residencial, ubicado en el distrito de Ica, provincia de Ica y departamento de Ica, se encuentra dentro de nuestra Área de Concesión, siendo Factible atender el suministro de energía eléctrica mediante un Sistema de Distribución Primaria en 10/22.9 kV, para la potencia requerida.

Cabe señalar que la factibilidad otorgada tendrá vigencia hasta setiembre del 2027.

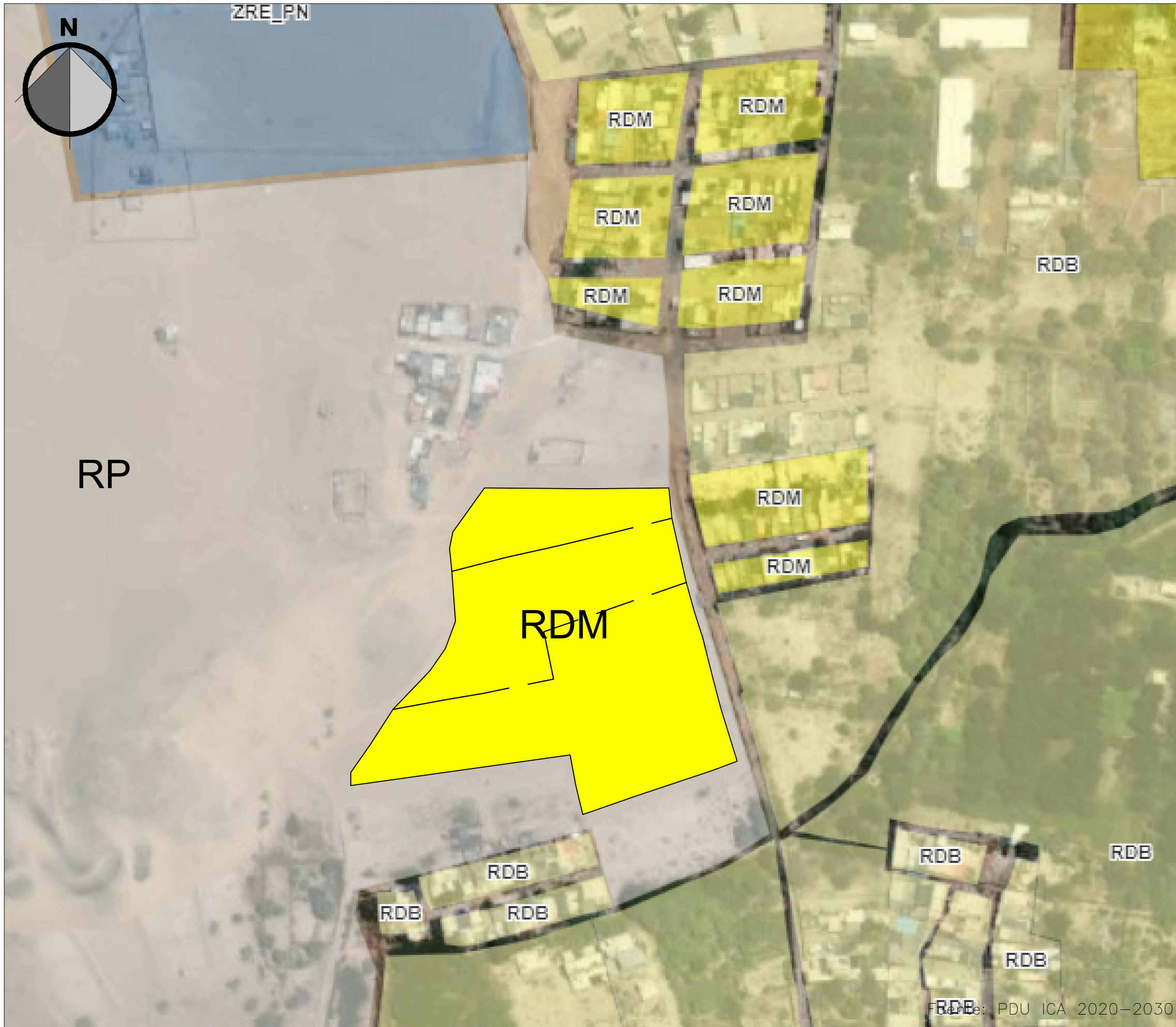
Además, le damos a conocer que, para la obtención del Punto de Diseño, deberán cumplir con adjuntar todos los requisitos señalados en la Norma Técnica DGE: “Norma de Procedimientos para la Elaboración de proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en zonas de concesión de Distribución”, aprobada mediante R. D. N° 018-2002-EM/DGE” vigente a partir del 01 de enero del 2003.

Asimismo, damos a conocer que su Solicitud ha sido codificada con el N° EXP-2025-000574, el mismo que deberá tener en cuenta en todos los trámites de electrificación o Etapas del proyecto.

Sin otro particular, quedamos de Ud.

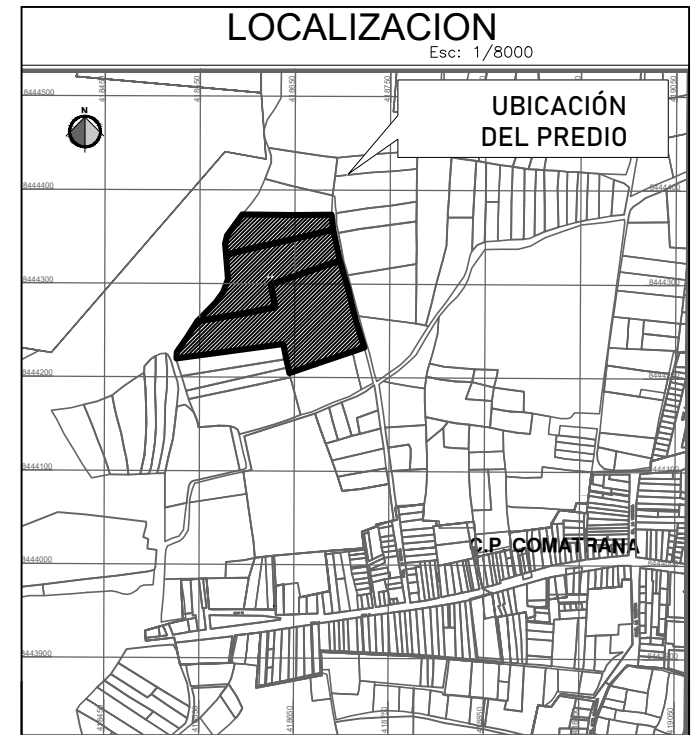
Atentamente,

Nota: Se anexa Ficha de Requisitos para la Evaluación de Fijación del Punto de Diseño, correspondiente a la siguiente etapa de su trámite.



PLANO PERIMETRICO
Esc: 1/2000

Fecha: PDU ICA 2020-2030



LEYENDA

	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
	COMERCIO VECINAL
	ZONA DE RESERVA PAISAJISTA
	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL – PATRIMONIO NATURAL

PROPIETARIO:
• GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN
DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
SECTOR : COMATRANA
U.C. : 12003, 12004 Y 12005

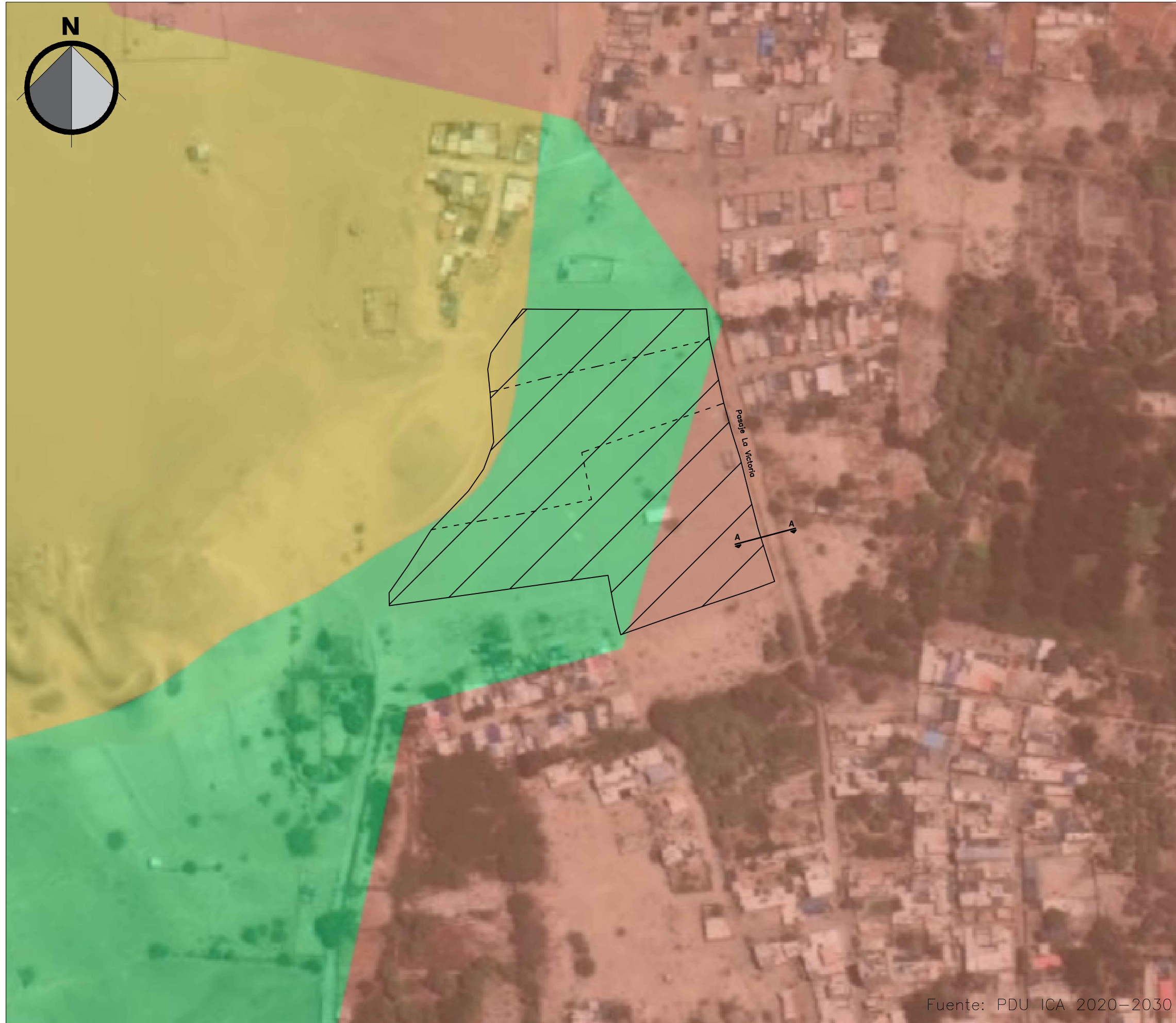
DATOS TECNICOS:
U.C. : 12003 / 12004 / 12005
AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:
ZONIFICACION PROPUESTA

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala: INDICADA	LAMINA: MZ-02
Fecha: AGOSTO 2025	



UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION	
Esc: 1/8000	
LEYENDA	
	ÁREA AGRICOLA
	ÁREA URBANA
	DESIERTO COSTERO
	LADERA DE MONTAÑA
	CUERPOS DE AGUA
PROPIETARIO: • GALU INMOBILIARIA S.A.C.	
UBICACIÓN DEPARTAMENTO : ICA PROVINCIA : ICA DISTRITO : ICA SECTOR : COMATRANA U.C. : 12003, 12004 Y 12005	
DATOS TECNICOS: U.C. : 12003 / 12004 / 12005 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha	
PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION	
PLANO: USO ACTUAL DE SUELO	
PROFESIONAL RESPONSABLE: 	
Escala: INDICADA	LAMINA: MZ-03
Fecha: AGOSTO 2025	

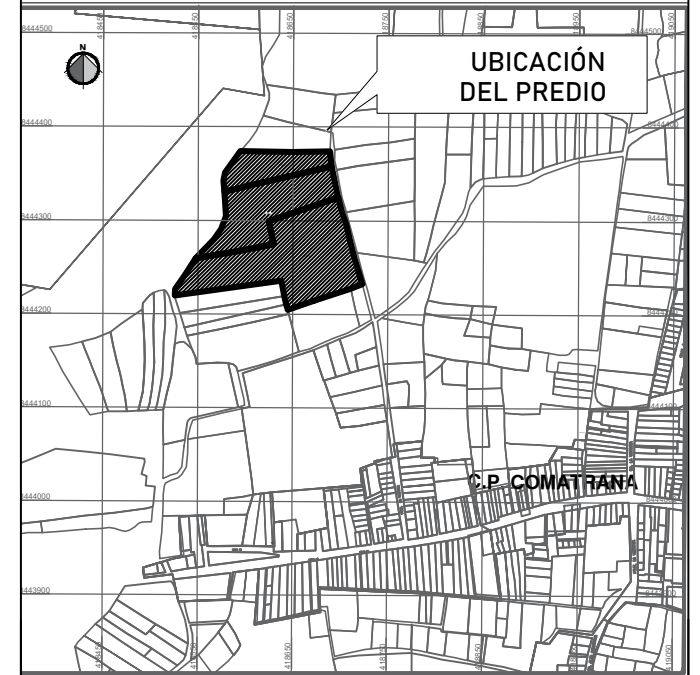


UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	31.15 hab/ha.
	31.15-56.60 hab/ha.
	56.60-88.19 hab/ha.
	88.19-105.86 hab/ha.
	105.86-126.96 hab/ha.

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

DENSIDAD URBANA

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

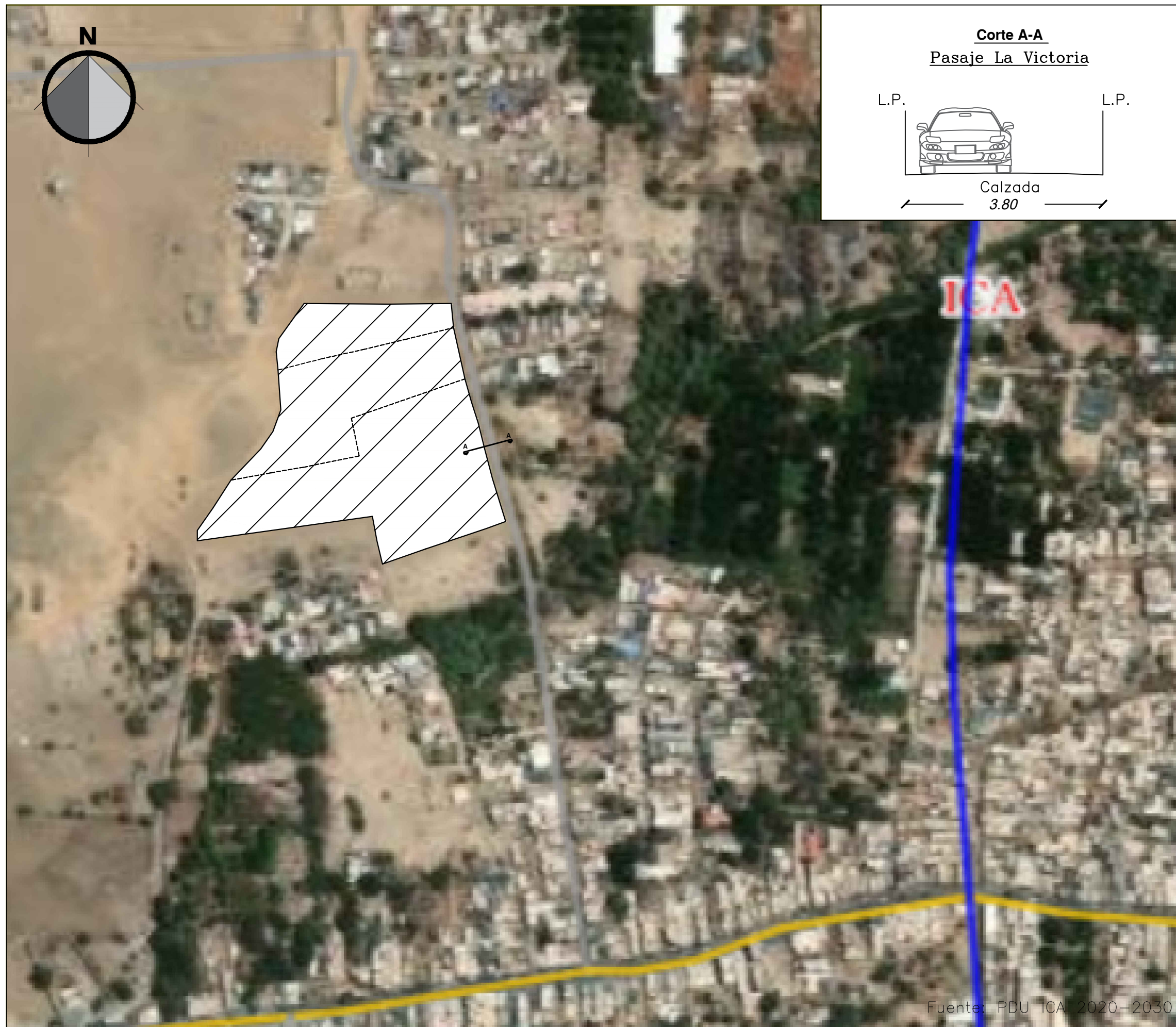
INDICADA

LAMINA:

MZ-04

Fecha:

AGOSTO 2025

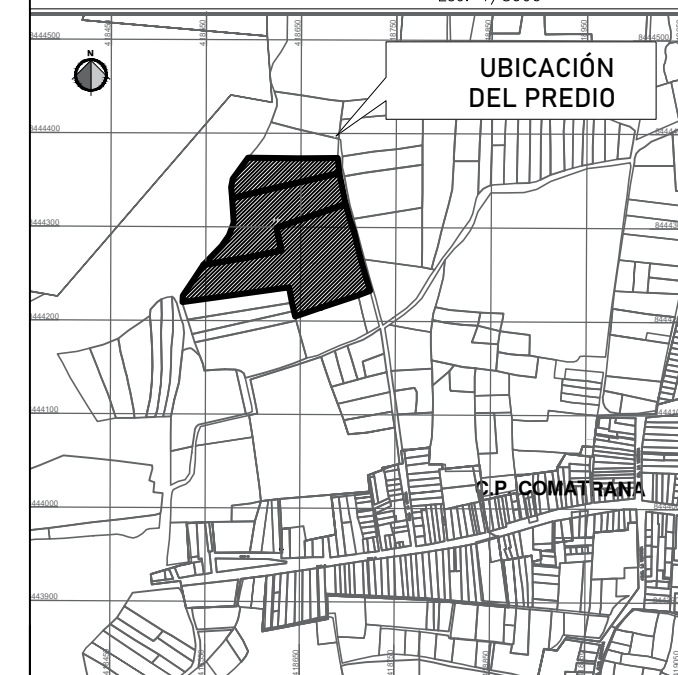


UBICACION
Esc: 1/2500

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	VIAS EXPRESAS
	VIAS ARTERIALES
	VIAS COLECTORAS
	VIAS COLECTORAS PRINCIPALES

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

SISTEMA VIAL

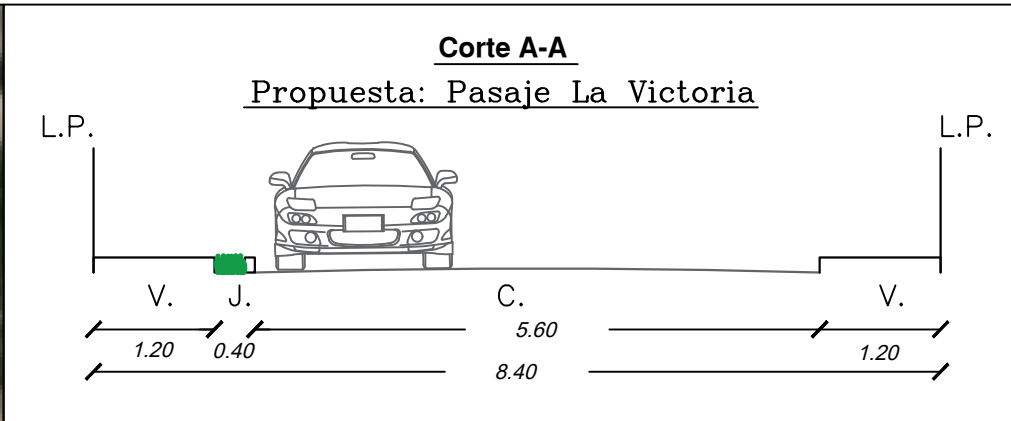
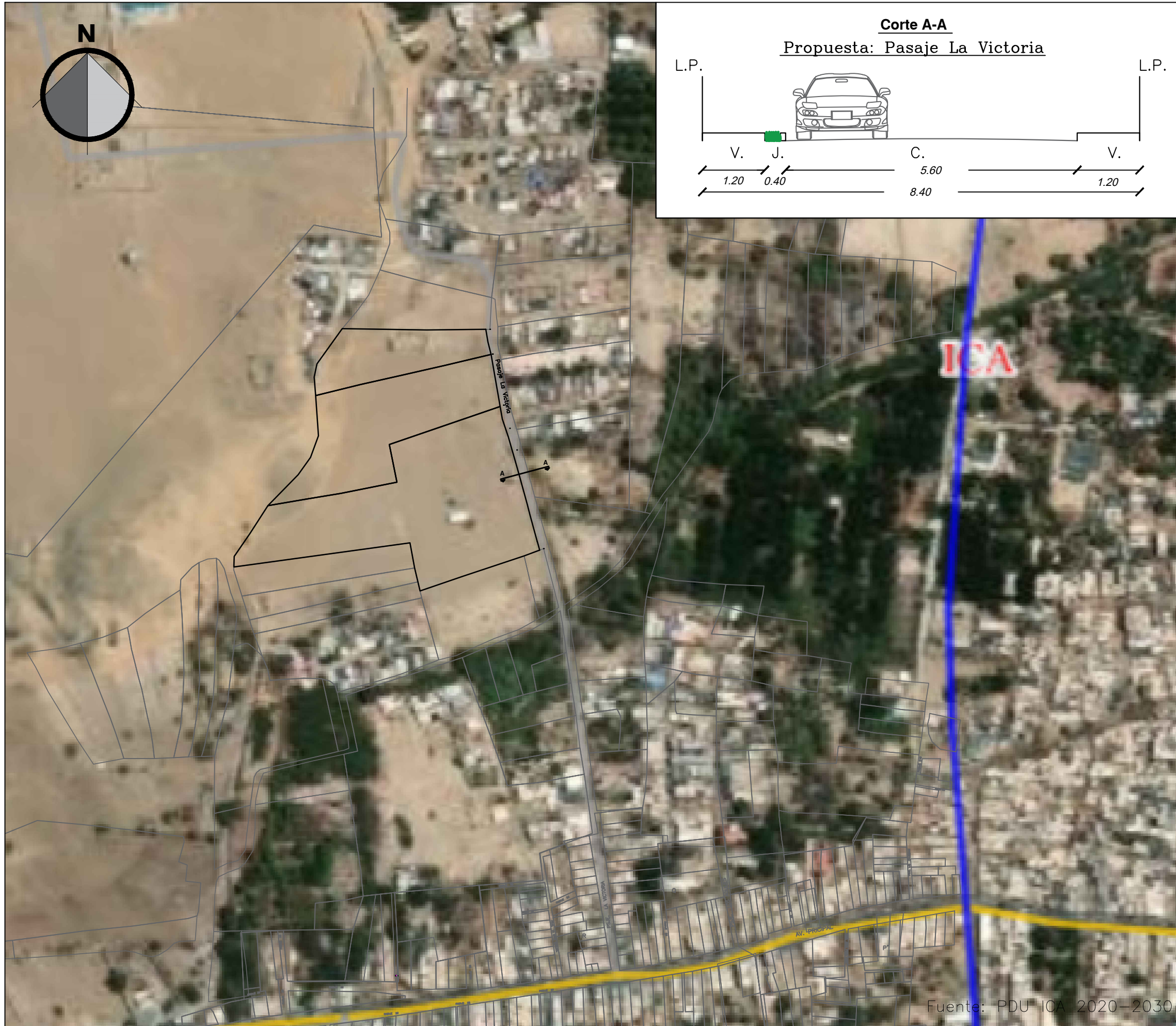
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

Fecha:
AGOSTO 2025

LAMINA:

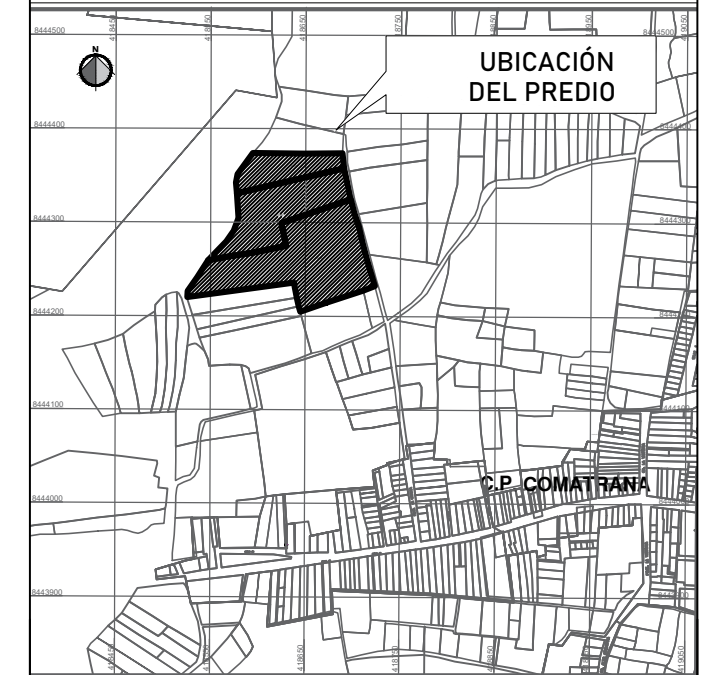
MZ-05



UBICACION
Esc: 1/500

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	VIAS EXPRESAS
	VIAS ARTERIALES
	VIAS COLECTORAS
	VIAS COLECTORAS PRINCIPALES

PROPIETARIO:
• GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN
DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
SECTOR : COMATRANA
U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:
U.C. : 12003 / 12004 / 12005
AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:
SISTEMA VIAL-PROPUESTA

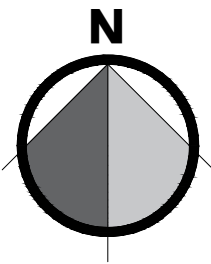
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

Fecha:
AGOSTO 2025

LAMINA:
MZ-06

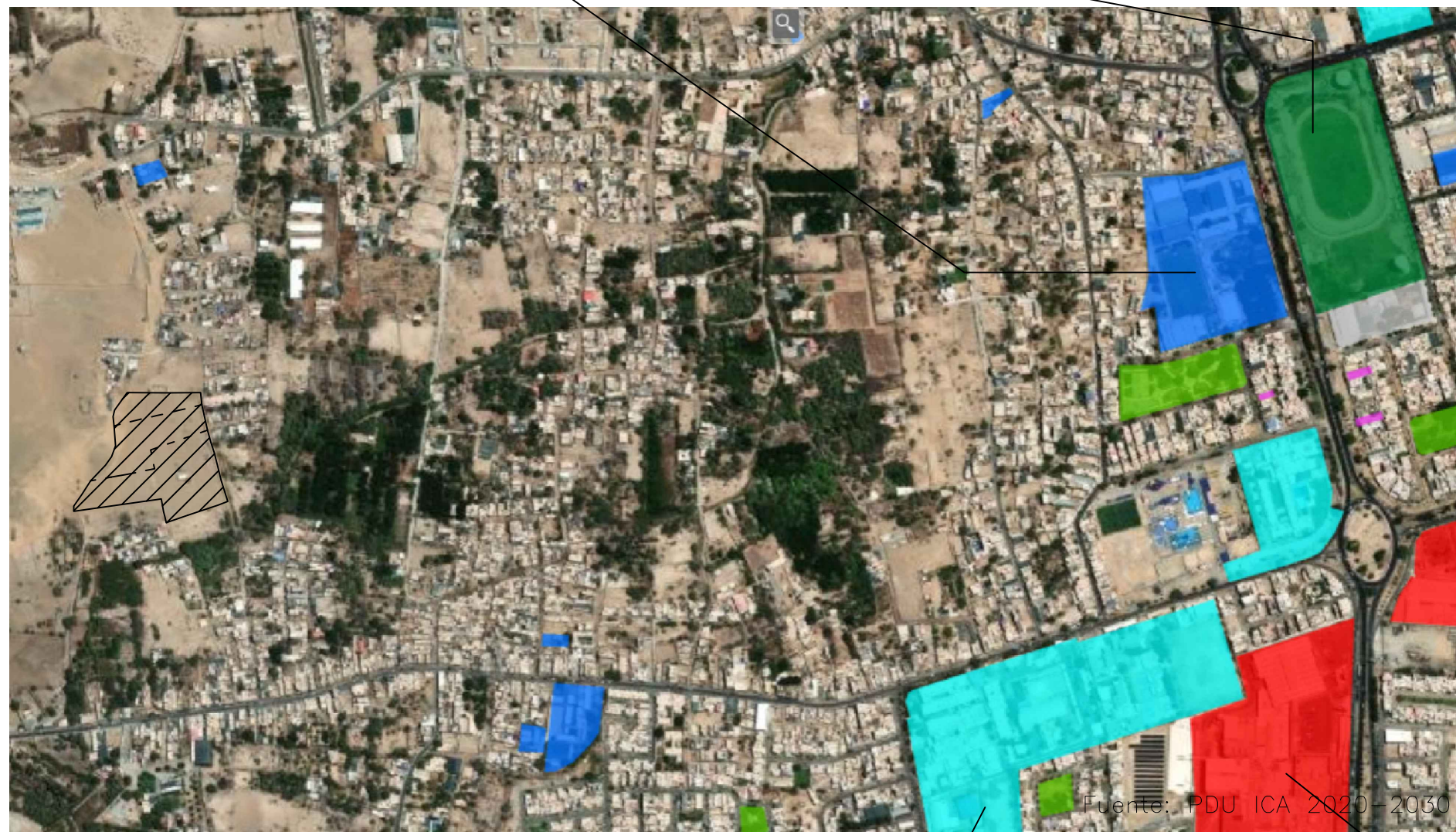
Fuente: PDU ICA 2020-2030



Colegio San Vicente
Tiempo / distancia:
7 min en auto / 2,2 km



Estadio Jose Picasso Peratta
Tiempo / distancia:
7 min en auto / 2,1 km



Fuente: PDU ICA 2020-2030



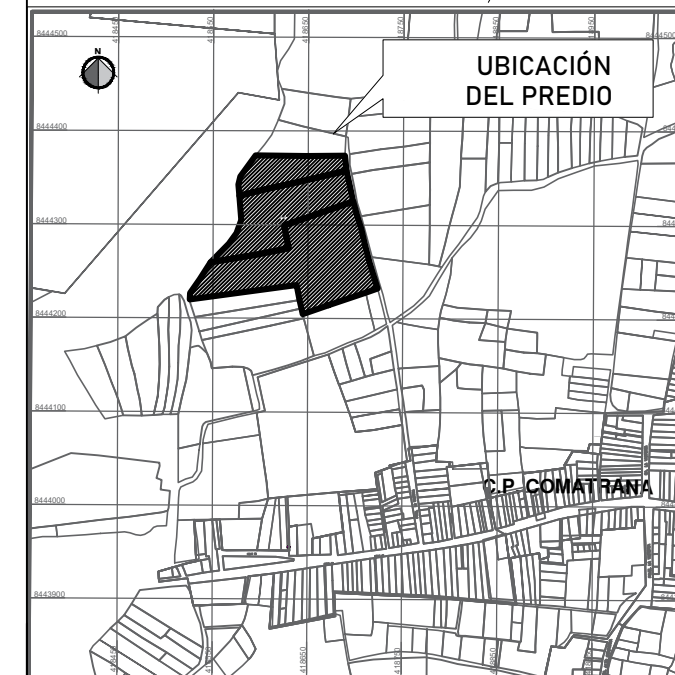
Hospital Regional de Ica
Tiempo / distancia:
5 min en auto / 1,3 km



Mega Plaza Ica
Tiempo / distancia:
12 min en auto / 2,7 km

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	EDUCACION
	SALUD
	COMERCIO
	RECREACION PUBLICA
	OU: DEPORTE

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

EQUIPAMIENTO URBANO

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

INDICADA

Fecha:

AGOSTO 2025

LAMINA:

MZ-07

UBICACION

Esc: 1/7500

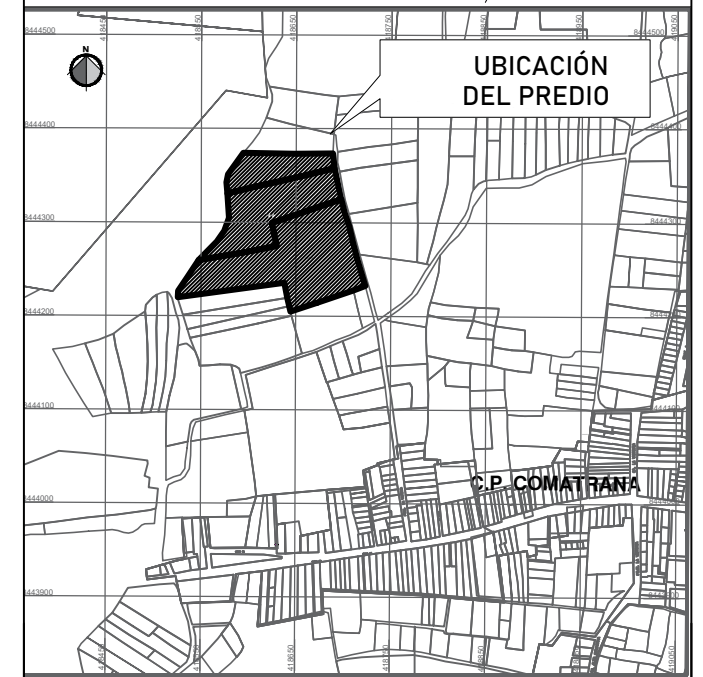


UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

% Población con acceso a agua potable público

	22.60% - 38.72%
	38.73% - 54.25%
	54.26% - 69.77%
	69.78% - 87.90%

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

ACCESO A AGUA POTABLE

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

INDICADA

LAMINA:

MZ-08

Fecha:

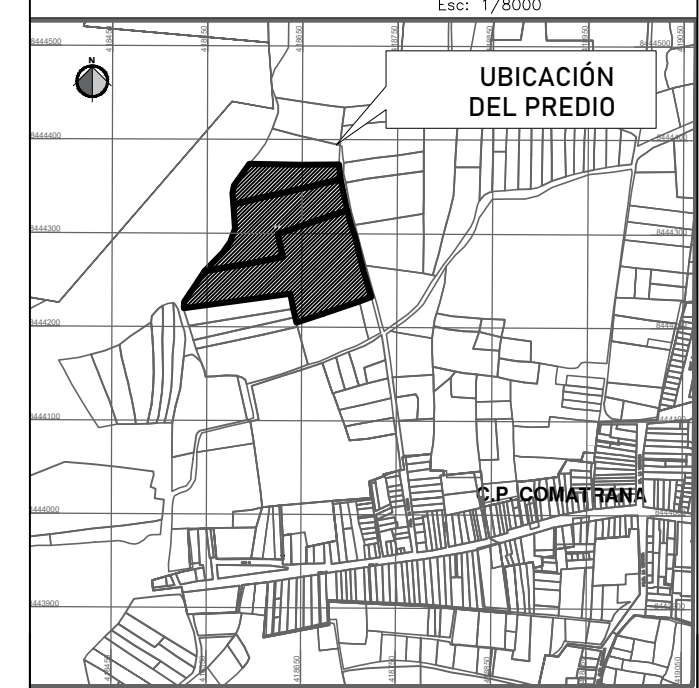
AGOSTO 2025



UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION
Esc: 1/8000



LEYENDA

% Población con acceso a la red pública de alcantarillado

	9.40% - 29.80%
	29.90% - 47.40%
	47.41% - 65.73%
	65.74% - 84.05%

PROPIETARIO:
• GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
SECTOR : COMATRANA
U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

ACCESO A RED DE ALCANTARILLADO

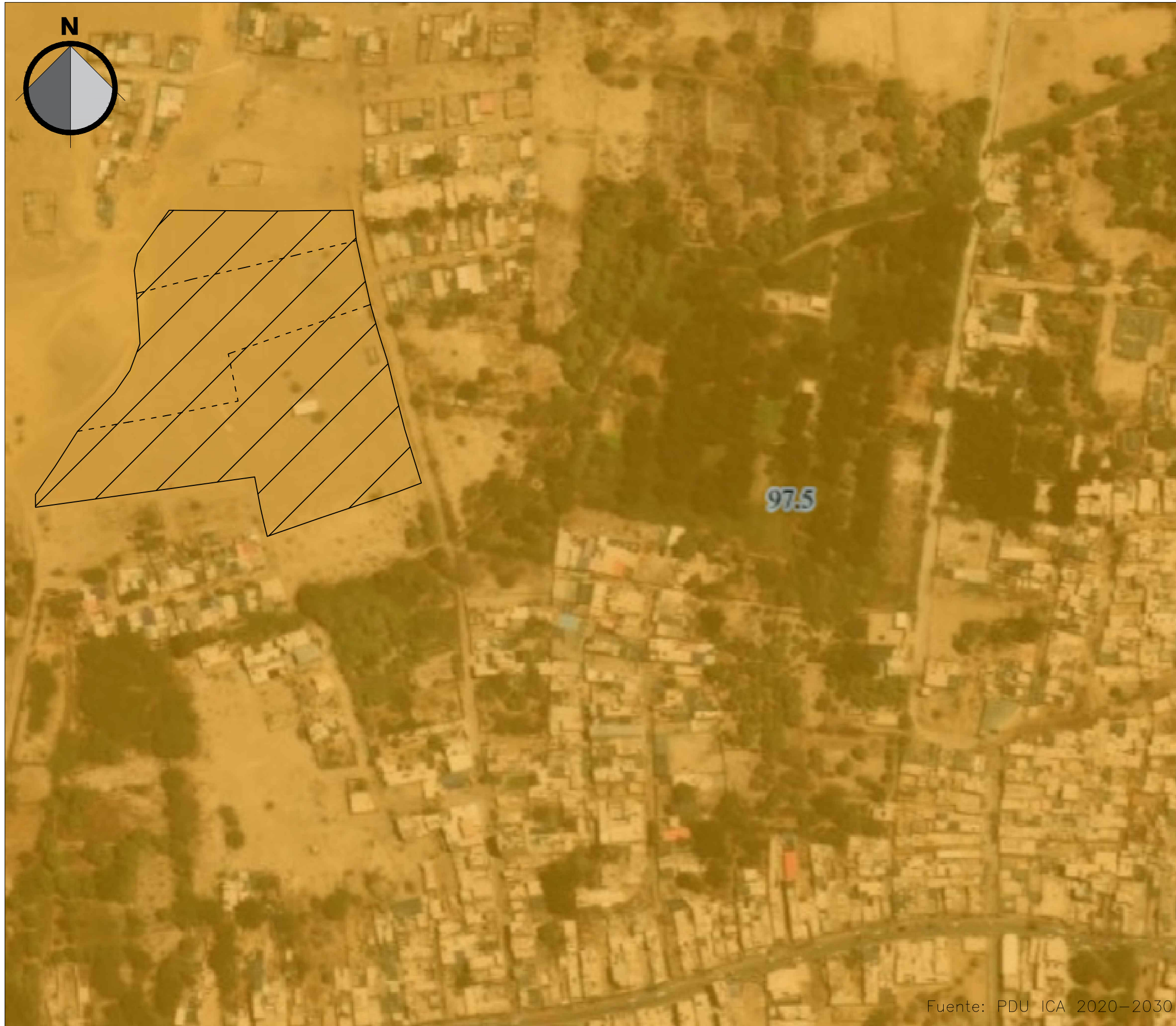
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

LAMINA:

MZ-09

Fecha:
AGOSTO 2025

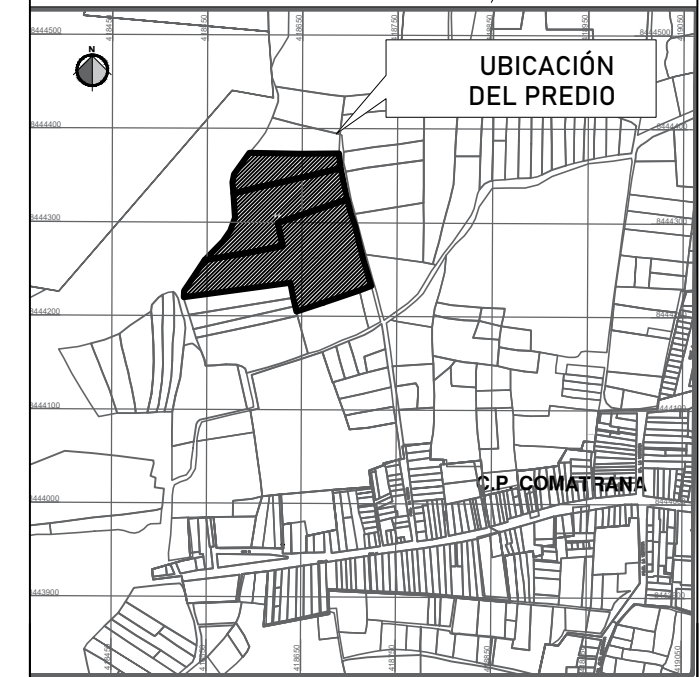


UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

% Población con acceso a agua potable público

	22.60% - 38.72%
	38.73% - 54.25%
	54.26% - 69.77%
	69.78% - 87.90%

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

ALUMBRADO PUBLICO

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

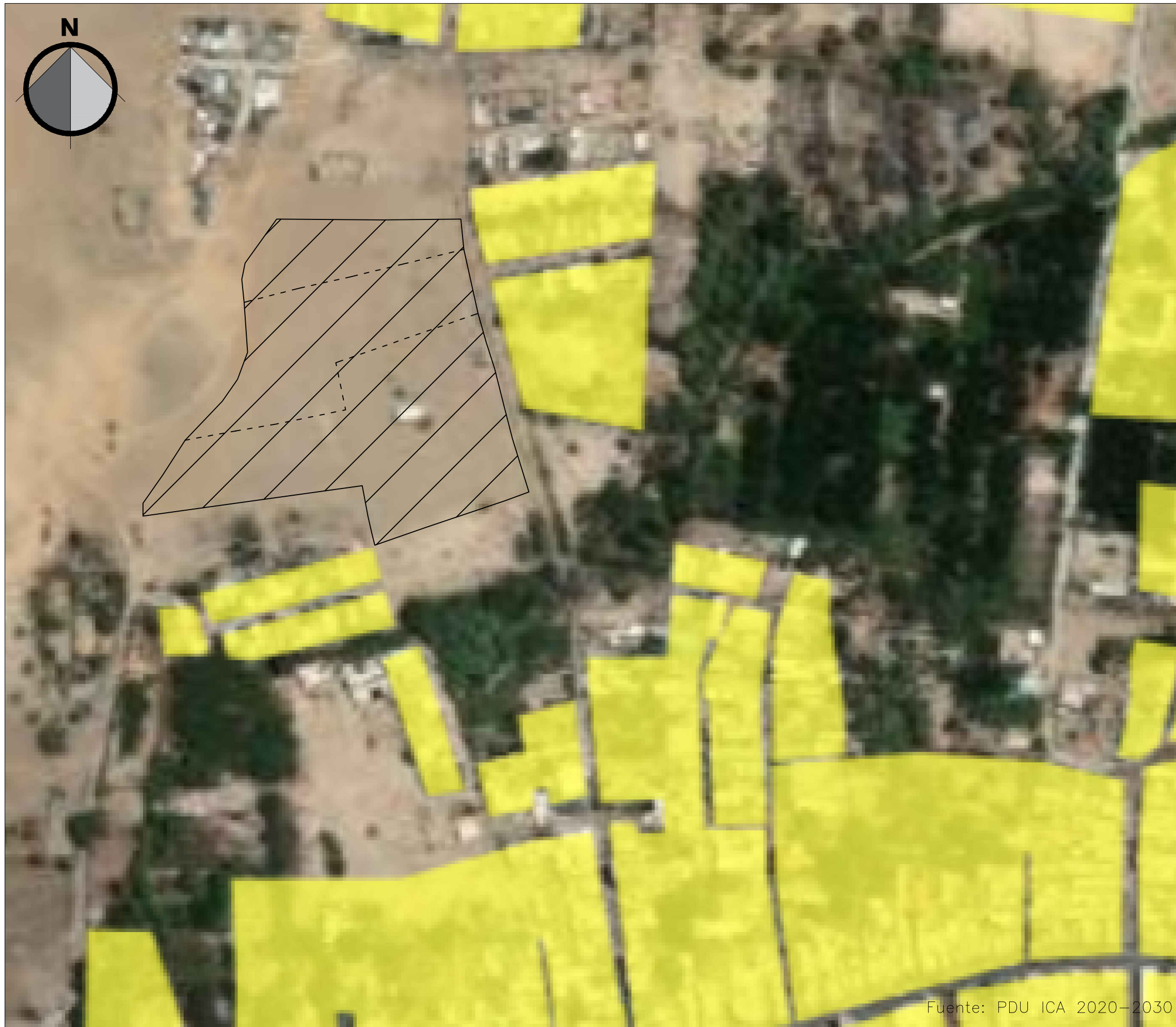
INDICADA

LAMINA:

MZ-10

Fecha:

AGOSTO 2025

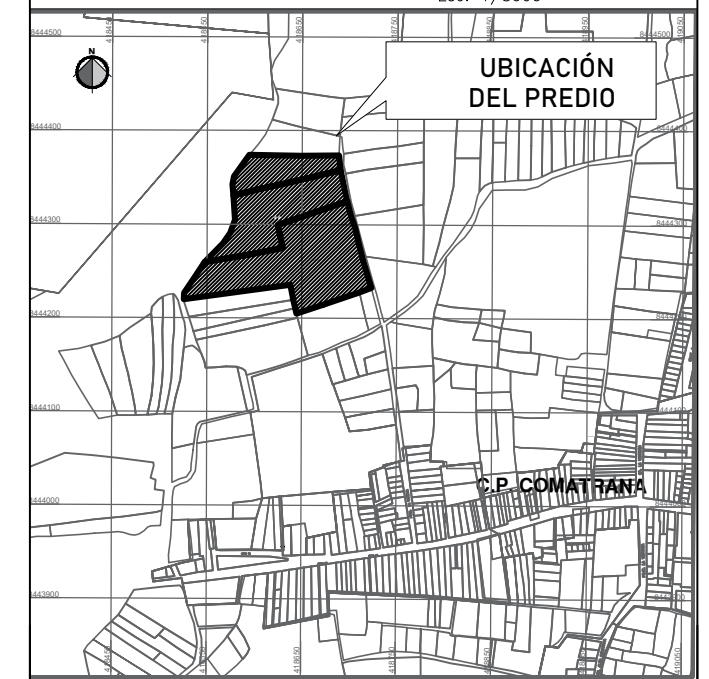


UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	MUY ALTO
	ALTO
	MEDIO

PROPIETARIO:
• GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

RIESGO POR INUNDACION PLUVIAL

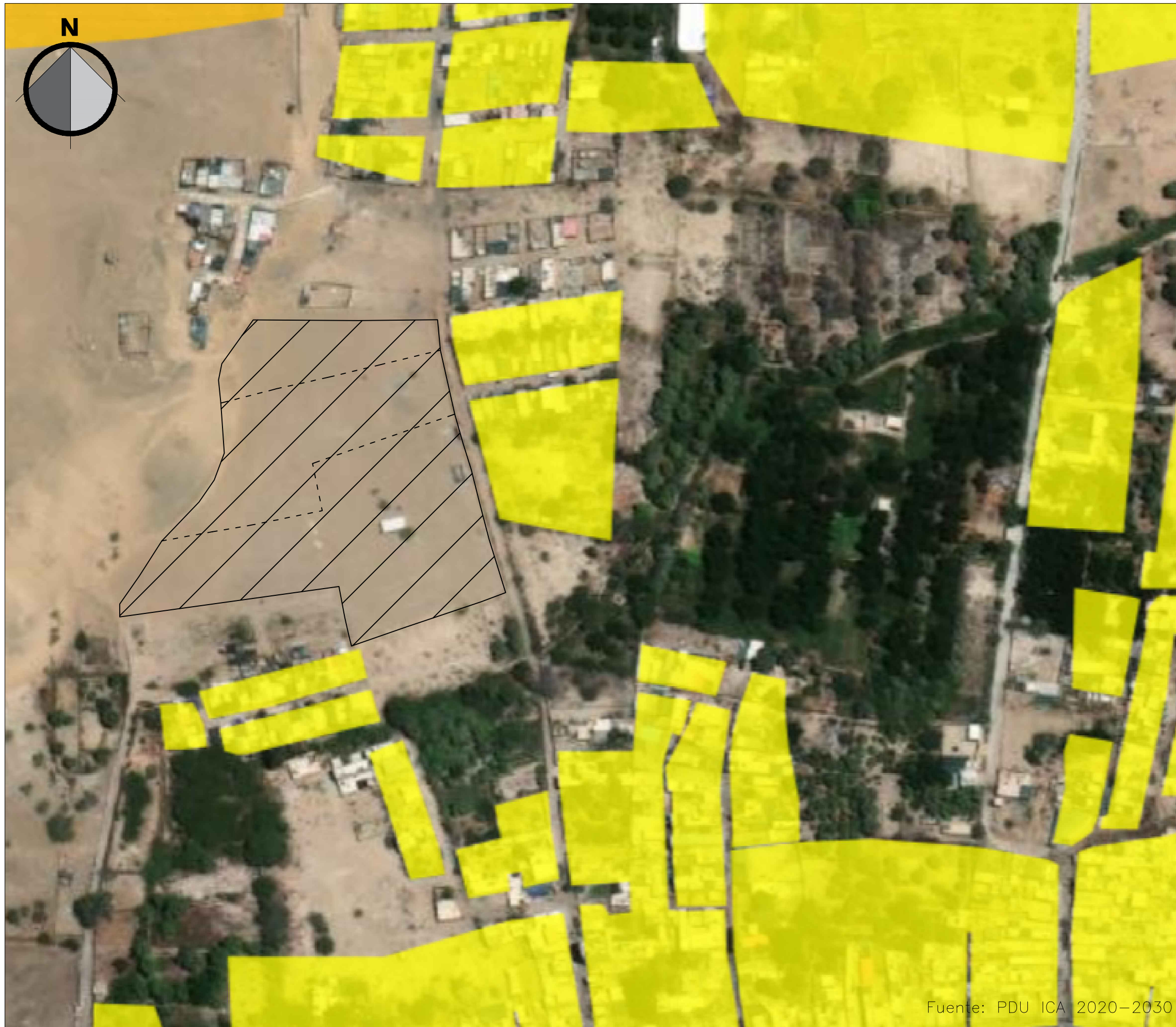
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

Fecha:
AGOSTO 2025

LAMINA:

MZ-11

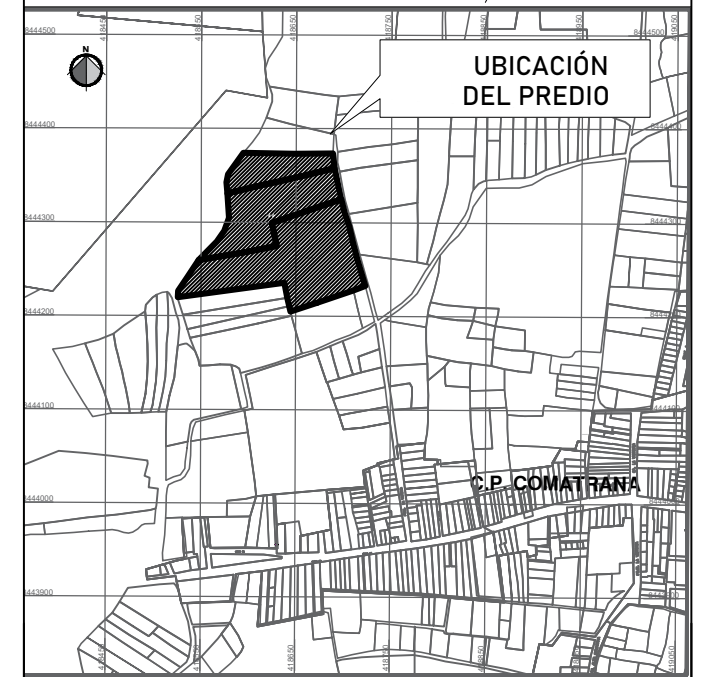


UBICACION
Esc: 1/2000

Fuente: PDU ICA 2020-2030

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	MUY ALTO
	ALTO
	MEDIO

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

RIESGO POR SISMO

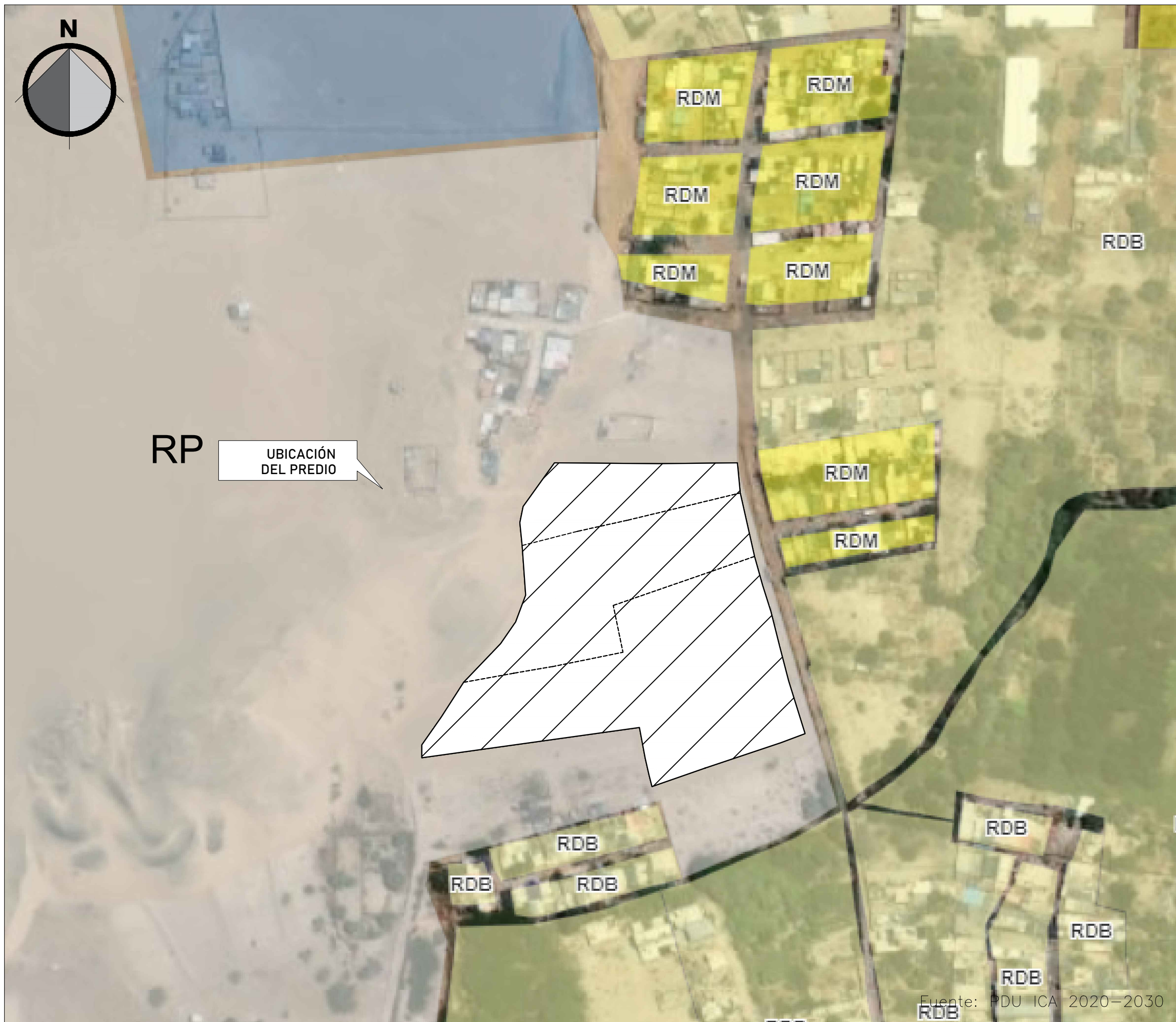
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

Fecha:
AGOSTO 2025

LAMINA:

MZ-12



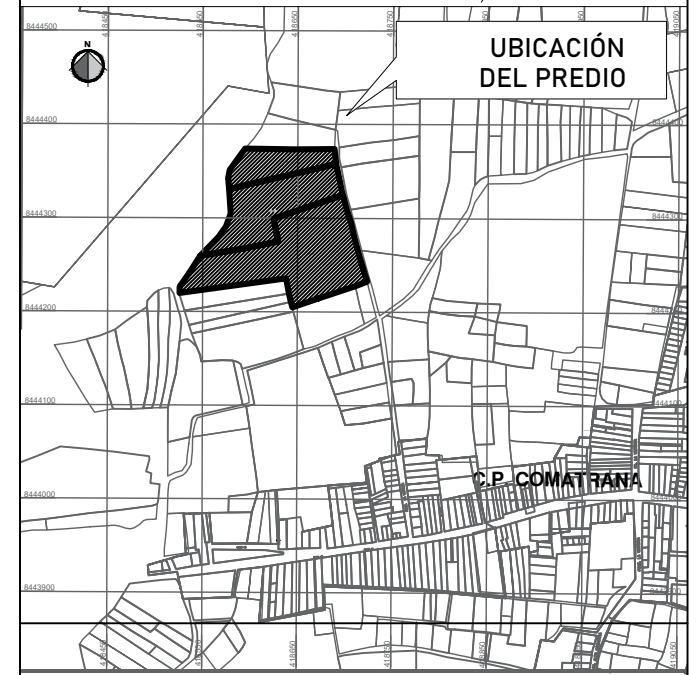
RP
UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: PDU ICA 2020-2030

UBICACION
Esc: 1/2000

LOCALIZACION

Esc: 1/8000



LEYENDA

	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
	COMERCIO VECINAL
	ZONA DE RESERVA PAISAJISTA
	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL – PATRIMONIO NATURAL

PROPIETARIO:
• GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN
DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
SECTOR : COMATRANA
U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:
U.C. : 12003 / 12004 / 12005
AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:
ZONIFICACION ACTUAL

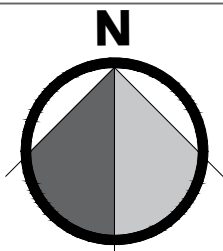
PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:
INDICADA

Fecha:
AGOSTO 2025

LAMINA:

MZ-01



8444400

418550

418600

418650

418700

418750

8444350

8444300

8444250

8444250

418550

418600

418650

418700

418750

WGS 84 - 12003

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	29.10	180°43'2"	418672.6542	8444215.9458
B	B-C	5.93	85°4'40"	418645.1739	8444206.3617
C	C-D	9.15	178°40'51"	418643.7076	8444212.1123
D	D-E	16.09	177°34'0"	418641.6520	8444221.0264
E	E-F	113.39	267°21'40"	418638.7055	8444236.8440
F	F-G	6.62	82°16'13"	418526.3948	8444221.2330
G	G-H	17.60	144°50'15"	418526.3736	8444227.8516
H	H-I	21.27	182°10'8"	418536.4631	8444242.2721
I	I-J	26.18	133°7'20"	418547.9894	8444260.1504
J	J-K	20.85	179°24'19"	418573.7479	8444264.8371
K	K-L	36.62	181°47'41"	418594.2975	8444268.3561
L	L-M	24.67	270°10'58"	418630.1832	8444275.6650
M	M-N	77.15	97°25'24"	418625.1829	8444299.8213
N	N-O	15.23	86°30'27"	418698.0789	8444325.0899
O	O-P	14.48	182°10'52"	418702.1800	8444310.4270
P	P-Q	18.08	176°26'31"	418706.5679	8444296.6283
Q	Q-R	18.71	180°26'14"	418710.9678	8444279.0887
R	R-S	28.60	182°44'25"	418715.6591	8444260.9745
S	S-T	13.28	93°12'52"	418724.1445	8444233.6639
T	T-A	41.18	178°2'6"	418711.7070	8444229.0200
TOTAL		554.18	3239°59'58"		

Suma de ángulos (real) = 3240°00'00"
Error acumulado = -00°00'02"

WGS 84 - 12004

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	26.34	180°31'47"	418573.2639	8444264.8637
B	B-C	27.64	35°56'27"	418547.3242	8444260.2639
C	C-D	13.62	188°54'4"	418566.5240	8444280.1434
D	D-E	14.66	195°2'9"	418574.3539	8444291.2833
E	E-F	25.72	204°16'52"	418579.3838	8444305.0530
F	F-G	29.48	99°55'15"	418577.4937	8444330.7026
G	G-H	26.92	178°48'25"	418606.0834	8444337.9025
H	H-I	28.52	180°16'15"	418632.3229	8444343.9325
I	I-J	31.07	180°23'39"	418660.0924	8444350.4524
J	J-K	33.43	88°48'44"	418690.2918	8444357.7623
K	K-L	77.14	96°47'18"	418697.4818	8444325.1128
L	L-M	24.61	262°32'26"	418624.6330	8444299.7332
M	M-N	36.68	89°48'35"	418629.6430	8444275.6436
N	N-A	20.73	177°58'4"	418593.7036	8444268.2937
TOTAL		416.56	2160°0'0"		8444300

Suma de ángulos (real) = 2160°00'00"
Error acumulado = 00°00'00"

WGS 84 - 12005

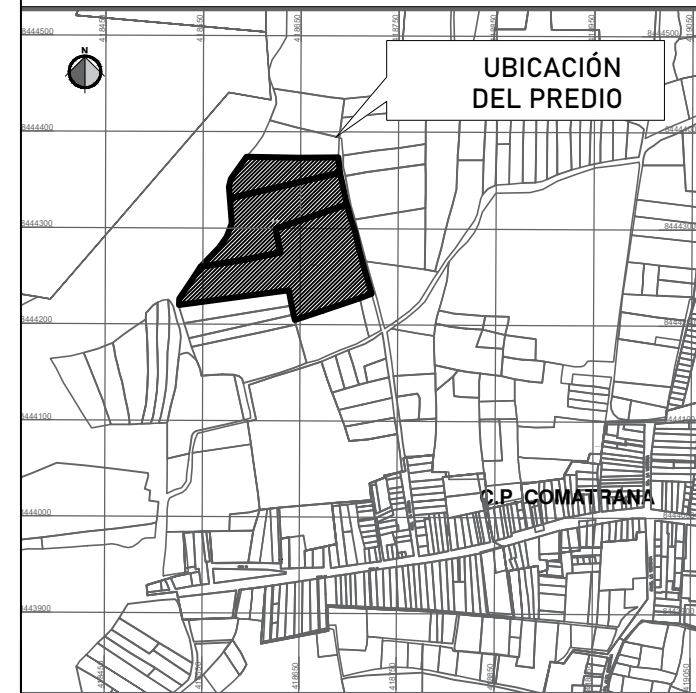
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	29.28	181°54'18"	418606.5269	8444338.0344
B	B-C	11.86	81°22'58"	418578.1704	8444330.7495
C	C-D	8.52	162°37'53"	418576.9743	8444342.5441
D	D-E	27.69	155°54'47"	418578.6851	8444350.8948
E	E-F	53.87	125°14'9"	418594.8302	8444373.3922
F	F-G	40.54	181°1'8"	418648.6954	8444372.9889
G	G-H	15.61	94°55'0"	418689.2367	8444373.4063
H	H-I	30.96	98°6'40"	418690.7343	8444357.8717
I	I-J	28.58	179°57'26"	418660.6402	8444350.5814
J	J-A	26.97	178°55'41"	418632.8610	8444343.8739
TOTAL		273.88	1440°0'0"		

Suma de ángulos (real) = 1440°00'00"
Error acumulado = 00°00'00"

U.C. 12005
AREA = 3067.61 m²
PERIMETRO = 274.45 ml.

U.C. 12004
AREA = 6264.83 m²
PERIMETRO = 416.58 ml.

U.C. 12003
AREA = 11347.88 m²
PERIMETRO = 554.39 ml.



UBICACIÓN DEL PREDIO

C.P. COMATRANA

LOCALIZACIÓN

Esc: 1/8000

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
PROVINCIA : ICA
DISTRITO : ICA
SECTOR : COMATRANA
U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

PLANO PERIMETRICO

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

INDICADA

LAMINA:

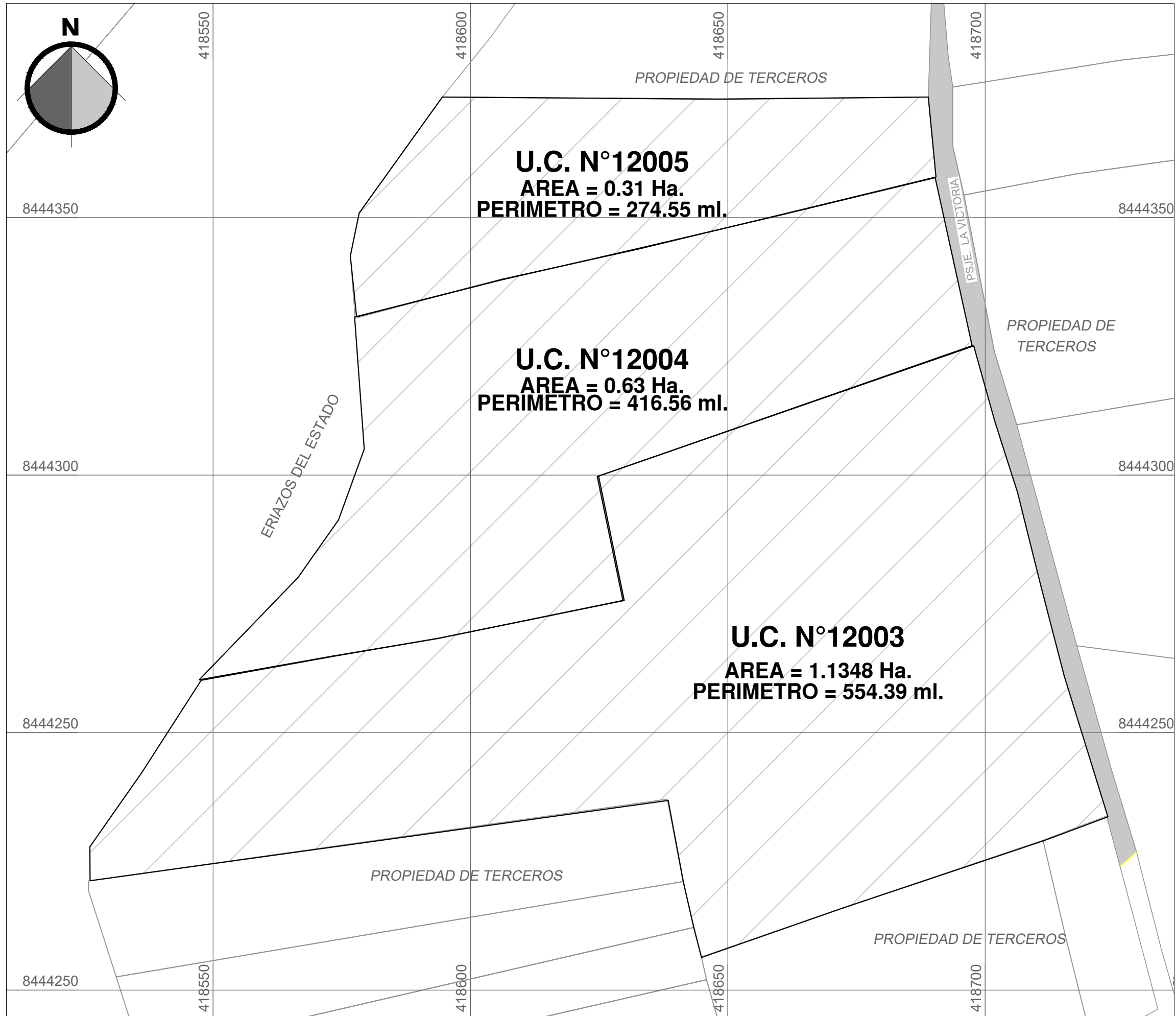
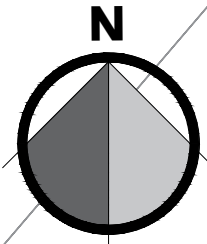
PP-01

Fecha:

AGOSTO 2025

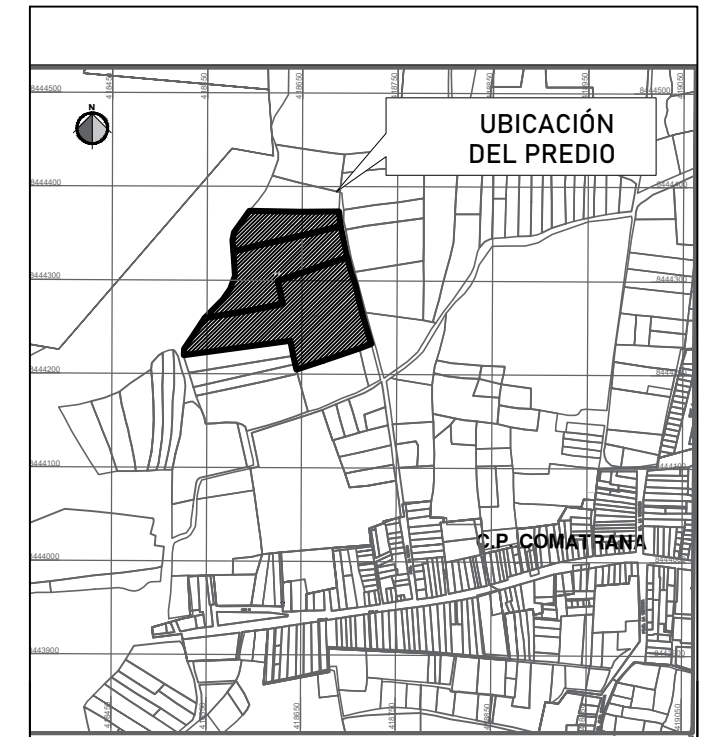
UBICACION

Esc: 1/750



UBICACION

Esc: 1/750



LOCALIZACION

Esc: 1/8000

PROPIETARIO:

- GALU INMOBILIARIA S.A.C.

UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA
 PROVINCIA : ICA
 DISTRITO : ICA
 SECTOR : COMATRANA
 U.C. : 12003, 12004 Y 12005

DATOS TECNICOS:

U.C. : 12003 / 12004 / 12005
 AREA : 1.1348 Ha / 0.63 Ha / 0.31 Ha

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:

UBICACION Y LOCALIZACION

PROFESIONAL RESPONSABLE:

Escala:

INDICADA

LAMINA:

U-01

Fecha:

AGOSTO 2025