MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

"AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA"

INFORME N° 3582-2026-GDUAT-MPI.

SEÑOR : **CPC. ORLANDO VICTOR SANTIAGO QUISPE**
Oficina de Administración de la Municipalidad Provincial de Ica

ASUNTO : Modificación de Zonificación

REF. : Informe Técnico N° 568-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5463-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 03 de Noviembre del 2026

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
OFICINA DE ADMINISTRACION
RECIBIDO
04 NOV. 2026
HORA: 10
FIRMA: 403

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 3496-2026, Jorge Ostos Sifuentes, solicita Modificación de Zonificación de RDM (Zona Residencial de Densidad Baja) a CZ (Comercio Zonal), del inmueble ubicado en el Predio La Palma – Sector Comatrana Co Escritura Pública de Compra y Venta de Bien Inmueble, jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con exhibir la propuesta del Plan en la página web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica durante 30 días calendarios, así como en sus locales institucionales durante el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición, 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. Se adjunta CD.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y trámite respectivo.

Atentamente,

Anexo:
Folios (07) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Ing. Tito Astudillo Rodríguez
GERENTE

Secretaria

INFORME N° 0568-2026–SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
27 OCT. 2026
RECIBIDO
HORA: 1:02 FIRMA:

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 N° 3496-2026** de fecha 28/09/2026.
FECHA	:	**ICA, 23 DE OCTUBRE 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 **JORGE OSTOS SIFUENTES** quien solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA) A CZ (COMERCIO ZONAL)** DEL **PREDIO LA PALMA – SECTOR COMATRANA** CON ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA Y VENTA DE BIEN INMUEBLE - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- PREDIO LA PALMA – SECTOR COMATRANA
  (Área Gráfica Total: 3,156.33 m2) (ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA Y VENTA DE BIEN INMUEBLE).

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.

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.

ANALISIS 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 **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**, tal y como se puede verificar en el Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.



Imagen N° 1 – Captura del Plano ZONIFICACIÓN PRIMIGENEA; L-02.

02

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, determina el siguiente concepto a la zonificación **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**, de la siguiente forma:

- **Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB)**

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 baja. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 250 a los 1,850 hab./ha. dependiendo del tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Se ubicará la presente zonificación a todas las áreas que no tengan una buena capacidad portante de suelo (0.5kg-1.5kg/cm2). Ello no incluye las áreas de expansión urbana en zona de desierto o dunas, debido a que no se cuenta con estudios de suelo, no pudiéndose determinar los requerimientos suelo.

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

REQUISITOS DE ADMINISIBILIDAD:

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:

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** Presenta FUT de fecha 28/09/2026. **A fj. 01.**
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	
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	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva (01 JUEGO) **A fj. 07 al 49.** Presenta Plano PERIMETRICO – UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; L-01 (01 JUEGO) **A fj. 50.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN PRIMIGENIA; L-02 (01 JUEGO) **A fj. 51.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN URBANA - DIAGNOSTICO; L-03 (01 JUEGO) **A fj. 52.** Presenta Plano USO ACTUAL DE SUELO; L-04 (01 JUEGO) **A fj. 53.** Presenta Plano DENSIDAD URBANA; L-05 (01 JUEGO) **A fj. 54.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACIÓN; L-06 (01 JUEGO) **A fj. 55.** Presenta Plano AMBITO RURAL URBANO; L-07 (01 JUEGO) **A fj. 56.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE SALUD; L-08 (01 JUEGO) **A fj. 57.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE EDUCACIÓN; L-09 (01 JUEGO) **A fj. 58.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE OTROS USOS; L-10 (01 JUEGO) **A fj. 59.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE PARQUE; L-11 (01 JUEGO) **A fj. 60.** Presenta Plano SISTEMA VIAL ACTUAL; L-12 (01 JUEGO) **A fj. 61.** Presenta Plano CATEGORIA VIAL; L-13 (01 JUEGO) **A fj. 62.** Presenta Plano COBERTURA DE DESAGUE; L-14 (01 JUEGO) **A fj. 63.** Presenta Plano COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA; L-15 (01 JUEGO) **A fj. 64.** Presenta Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE; L-16 (01 JUEGO) **A fj. 65.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJOS DE DETRITOS; L-17 (01 JUEGO) **A fj. 66.** Presenta Plano PELIGRO POR SISMOS; L-18 (01 JUEGO) **A fj. 67.** Presenta Plano RIESGO POR INUNDACIÓN FLUVIAL; L-19 (01 JUEGO) **A fj. 68.**

03

		Presenta Plano ZONA ARQUEOLOGICA; L-20 (01 JUEGO) **A fj. 69.** Presenta Plano AREA NATURAL PROTEGIDA; L-21 (01 JUEGO) **A fj. 70.** Presenta Plano PROPUESTA URBANA; L-22 (01 JUEGO) **A fj. 71.** Presenta Plano SINTESIS DE PELIGROS NATURALES; L-23 (01 JUEGO) **A fj. 72.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR SISMO; L-24 (01 JUEGO) **A fj. 73.**
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.	**Si cumple** Presenta FUT de fecha 28/09/2026. **A fj. 01.**
2	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: 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. 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.	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva (01 JUEGO). **A fj. 07 al 49.** Presenta Plano PERIMETRICO – UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; L-01 (01 JUEGO) **A fj. 50.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN PRIMIGENIA; L-02 (01 JUEGO) **A fj. 51.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN URBANA - DIAGNOSTICO; L-03 (01 JUEGO) **A fj. 52.** Presenta Plano USO ACTUAL DE SUELO; L-04 (01 JUEGO) **A fj. 53.** Presenta Plano DENSIDAD URBANA; L-05 (01 JUEGO) **A fj. 54.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACIÓN; L-06 (01 JUEGO) **A fj. 55.** Presenta Plano AMBITO RURAL URBANO; L-07 (01 JUEGO) **A fj. 56.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE SALUD; L-08 (01 JUEGO) **A fj. 57.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE EDUCACIÓN; L-09 (01 JUEGO) **A fj. 58.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE OTROS USOS; L-10 (01 JUEGO) **A fj. 59.** Presenta Plano EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE PARQUE; L-11 (01 JUEGO) **A fj. 60.** Presenta Plano SISTEMA VIAL ACTUAL; L-12 (01 JUEGO) **A fj. 61.** Presenta Plano CATEGORIA VIAL; L-13 (01 JUEGO) **A fj. 62.** Presenta Plano COBERTURA DE DESAGUE; L-14 (01 JUEGO) **A fj. 63.** Presenta Plano COBERTURA DE ENERGIA ELECTRICA; L-15 (01 JUEGO) **A fj. 64.** Presenta Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE; L-16 (01 JUEGO) **A fj. 65.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJOS DE DETRITOS; L-17 (01 JUEGO) **A fj. 66.** Presenta Plano PELIGRO POR SISMOS; L-18 (01 JUEGO) **A fj. 67.** Presenta Plano RIESGO POR INUNDACIÓN FLUVIAL; L-19 (01 JUEGO) **A fj. 68.** Presenta Plano ZONA ARQUEOLOGICA; L-20 (01 JUEGO) **A fj. 69.** Presenta Plano AREA NATURAL PROTEGIDA; L-21 (01 JUEGO) **A fj. 70.** Presenta Plano PROPUESTA URBANA; L-22 (01 JUEGO) **A fj. 71.** Presenta Plano SINTESIS DE PELIGROS NATURALES; L-23 (01 JUEGO) **A fj. 72.** Presenta Plano PELIGRO NATURAL POR SISMO; L-24 (01 JUEGO) **A fj. 73.**

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 RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA) A CZ (COMERCIO ZONAL)** DEL **PREDIO LA PALMA – SECTOR COMATRANA** - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Propone una modificación de zonificación especifico que permita el desarrollo de una **CZ (COMERCIO ZONAL),** 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 **CZ (CONERCUI ZIBAK);** la solicitud del presente administrado es proponer una zonificación RECREACIÓN PÚBLICA; 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 **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA)**, en el entorno.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, 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 **CZ (COMERCIO ZONAL);** 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 **RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA),** se encuentran en una zona con vías de consolidación.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones.
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 TECNICAMENTE**, 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	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.
SERVICIOS BÁSICOS	En relación con el aspecto de la factibilidad de servicios, el administrado **PRESENTA** la documentación técnica de redes agua potable, alcantarillado y suministro de electricidad.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, 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 Municipalidad Provincial de Ica 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**

65

c			La Municipalidad Provincial de Ica 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 Municipalidad Provincial de Ica, gestionará una fecha estimada para la audiencia pública posterior a los 30 días calendarios de la publicación; donde se publicitará el día pactado se invitará a los actores principales y ciudadanía.	**En atención**
e	Etapa de la audiencia publica	Municipalidad Provincial de Ica	Efectuada la audiencia pública. la Municipalidad Provincial de Ica deberá de realizar un acta in situ, formando nota de las observaciones con sustento que realicen los actores involucrados. de haber algunas observaciones la Municipalidad Provincial de Ica 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 continuaría.	Por atender
f	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico con la finalidad de que envié 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 (Pagina 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:

1.1. Información para publicar

- **Marco Legal:** DS. 012-2022-VIVIENDA
- **Solicitud:** MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN
- **Administrado:** JORGE OSTOS SIFUENTES
- **Número de Expediente:** EXPEDIENTE N° 3496-2026
- **Fecha de Audiencia Pública:** 23 de noviembre del 2026 a horas 10:00 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 de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA) A CZ (COMERCIO ZONAL)** DEL **PREDIO LA PALMA – SECTOR COMATRANA,** presentado por **JORGE OSTOS SIFUENTES,** 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

06

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 – JORGE OSTOS SIFUENTES;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

- 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**, 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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

INFORME N°5463-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
RECIBIDO
02 NOV. 2026
FOLIOS: FIRMA:
HORA:

Sr: **Ing. Tito Astudillo Rodríguez**
Gerente de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial MPI

De: **Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano**
Subgerente de Obras Privadas y Catastro MPI

Asunto: MODIFICACION DE ZONIFICACION

Referencia: EXPEDIENTE N°3496-2026

Fecha: Ica, 29 de octubre del 2026

De mi especial consideración:

Es grato saludarlo y a la vez remitir a su despacho el expediente de la referencia, presentado por **JORGE OSTOS SIFUENTES**, quien solicita **MODIFICACION DE ZONIFICACION DE RDM (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA) A CZ (COMERCIO ZONAL),** del inmueble ubicado en EL PREDIO LA PALMA – SECTOR COMATRANA CO ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA Y VENTA DE BIEN INMUEBLE, de la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Ante lo requerido se emite el **INFORME N°0568-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, quien informa que habiendo realizado la evaluación, 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:

REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARIA 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 del Plan, **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.

REMITIR CONTENIDO TECNICO (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 dentro del marco de sus competencias.

NOTIFICAR PRESENTE INFORM AL ADMINISTRADO; para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

•Además, se informa que la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA, posterior a los **30 días calendario**, se realizará como mínimo una Audiencia Pública lo cual se indica en el **numero 1.1 Información para publicar**, sobre el contenido técnico de la propuesta del Plan, convocando a los representantes de los organismos involucrados el 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° 3496-2026, queda en custodia de esta Subgerencia.

.Es todo cuanto tengo que informar a Usted. Para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano
SUB GERENTE

MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICO DE ZONIFICACION "PREDIO LA PALMA", DEL DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO ICA



2026

Propietario:

JORGE OSTO SIFUENTES

BONA LOAYZA ARUCANQUI DE OSTOS.

Ubicación del Predio:

Sector de Comatrana.

Zonificación Existente:

RDB - RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA.

Zonificación Propuesta:

CZ - COMERCIO ZONAL.

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

1. DIAGNOSTICO URBANO

- **Ubicación y Localización del Predio**

Departamento : Ica
Provincia : Ica
Distrito : Ica
Predio : Predio La Palma, Sector Comatrana.
Propietario : JORGE OSTOS SIFUENTES.
BONA LOAYZA ARUCANQUI DE OSTOS.
Coordenadas :

COORDENADAS UTM

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	68.62m	418457.7189	8443913.3077
B	B - C	23.62m	418525.8575	8443921.4319
C	C - D	1.45m	418530.8448	8443898.3462
D	D - E	15.44m	418532.2980	8443898.4060
E	E - F	11.64m	418537.0996	8443883.7287
F	F - G	4.18m	418539.7376	8443872.3897
G	G - H	23.00m	418543.3785	8443870.3436
H	H - I	15.00m	418562.3818	8443857.3786
I	I - J	107.09m	418550.5945	8443848.1065
J	J - K	5.40m	418458.4682	8443902.6961
K	K - A	5.24m	418458.0182	8443908.0746

DATUM WGS 84 ZONA GEOGRAF.: ZONA SUR –18L	AREA TOTAL : 3,156.33 m2. PERIMETRO : 280.68 ml.

Área : 3,156.33 m2
Perímetro : 280.68 ml

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

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie de terreno equivale a 3,156.33 m2, encerrando un perímetro de 280.68 ml.

- **Predio Perimétrico**

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

- Frente : **68.62 ml**, Colinda con Antes Carretera Eleazar Zoriano y herederos de Juan Medina, Hoy Carretera a Carhuaz
- Fondo : **107.09 ml**, Colinda con Juana y Ricardo Torres.
- Derecha : **5.40 ml, y 5.24 ml**, Colinda con antes La Palma, hoy Propiedad de Terceros (Área Renunciada 1).
- Izquierda : **23.62 ml, 1.45 ml, 15.44 ml, 11.64 ml, 4.18 ml, 23.00 ml y 15.00 ml**, Colinda con antes La Palma, hoy Lote 1 y Propiedad de Terceros (Área Renunciada 2)

Tal y como se muestra en la presente coordenadas indicadas líneas arriba, no obstante, indicamos que, de acuerdo con la Escritura Pública, el presente predio materia de modificación de zonificación encierra un perímetro con un área mayor a las 1,000.00 m2, esta consideración no es limitante para poder realizar el planteamiento del proyecto dado que la posible corrección se basa en el planteamiento de la Escritura y no del planteamiento de la modificación de zonificación.

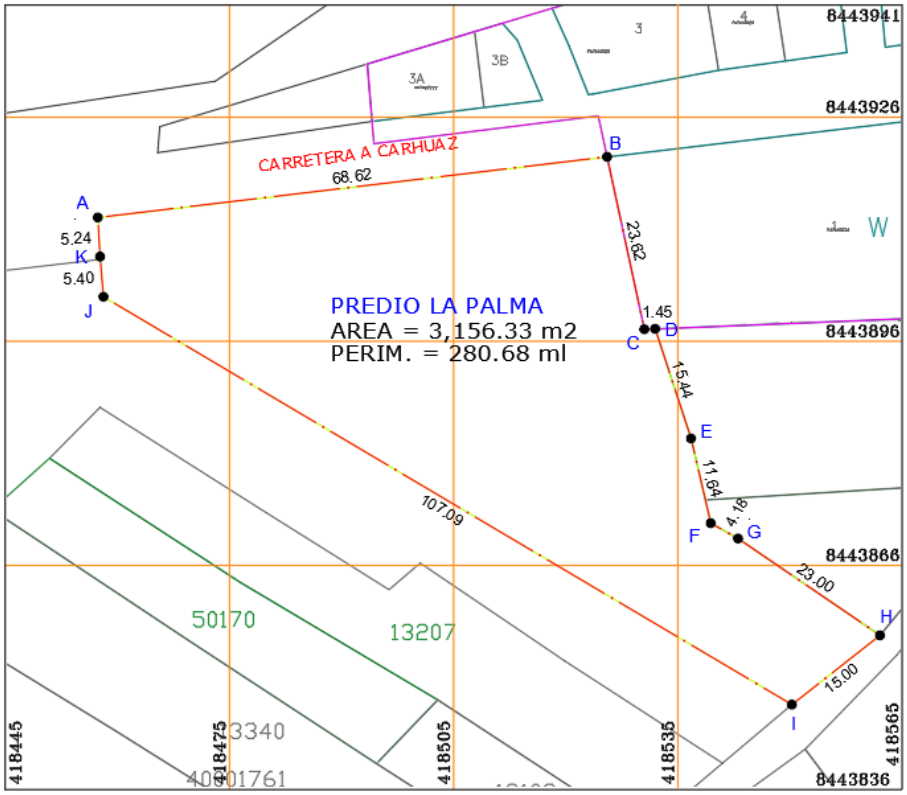


Imagen N°01: Diagnóstico Urbano / Plano Perimetrico

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

- **Zonificación Primigenia**

La zonificación primigenia ha sido una consideración técnica adicional, pero sobre todo una información que sirva como antecedente de las consideraciones técnicas urbanas para el presente planteamiento de modificación de zonificación y que sirva como un análisis precedente técnico urbano de los planteamientos de diagnósticos y/o propuestas que se puedan realizar en el presente proyecto; de acuerdo con el Plano de Clasificación de Usos de Suelos del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, podemos indicar que dicha herramienta de gestión urbana asigno las zonificaciones RDB (Zona de Densidad Media); esta zonificación se encontraba enmarca dentro del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA. Como bien se muestra en la presente imagen de elaboración propia donde se verifica un planteamiento esquemático del predio

donde su entorno inmediato son las zonificaciones CV (Zona de Comercio Vecinal), RP (Reserva Paisajista).

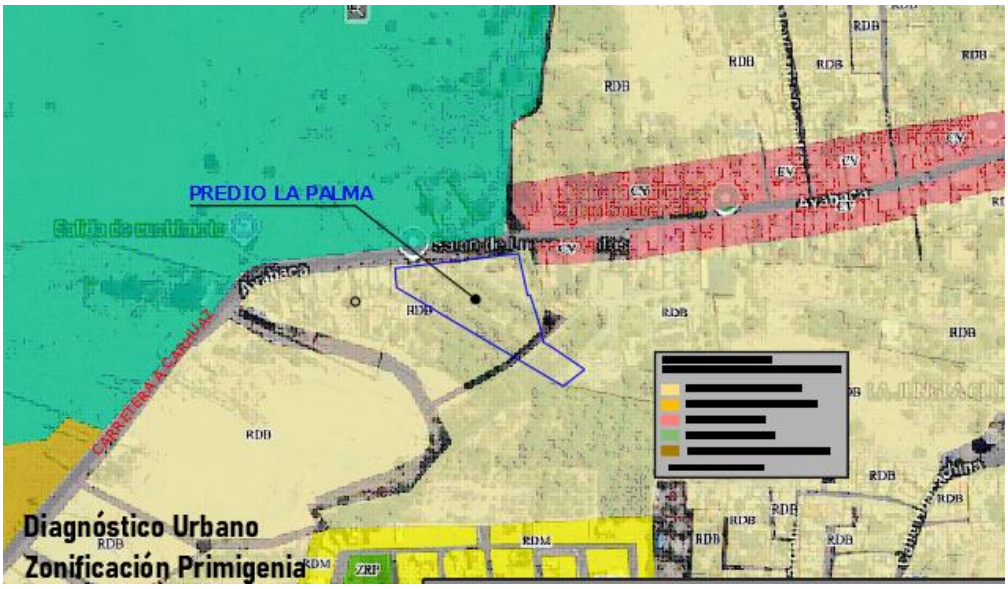


Imagen N° 02: Diagnóstico Urbano / Zonificación Primigenia

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

- **Zonificación Urbana**

  En este punto trataremos la zonificación urbana actual propuesta.

  Se indica que esta se asignara nuevas zonificaciones siendo asignada al predio CZ (Zona Comercio Zonal), tal y como se muestra en la presente imagen de elaboración propia donde podemos observar que el presente predio cuenta con un entorno inmediato de CV (Zona Comercio Vecinal) y RP (Reserva Paisajista).

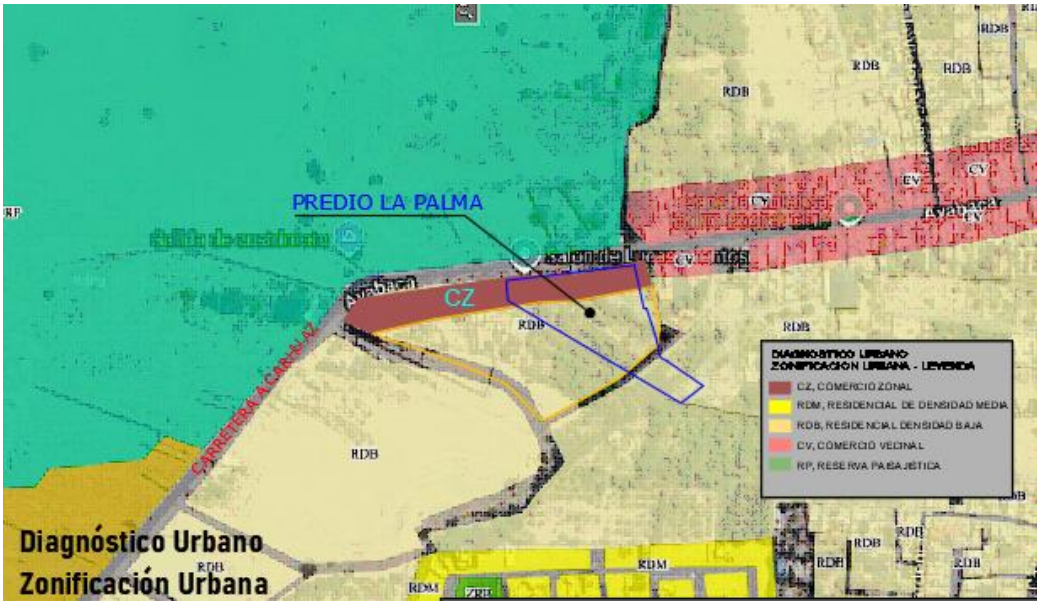


Imagen N° 03: Diagnóstico Urbano / Zonificación

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

- **Uso Actual de Suelo**

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

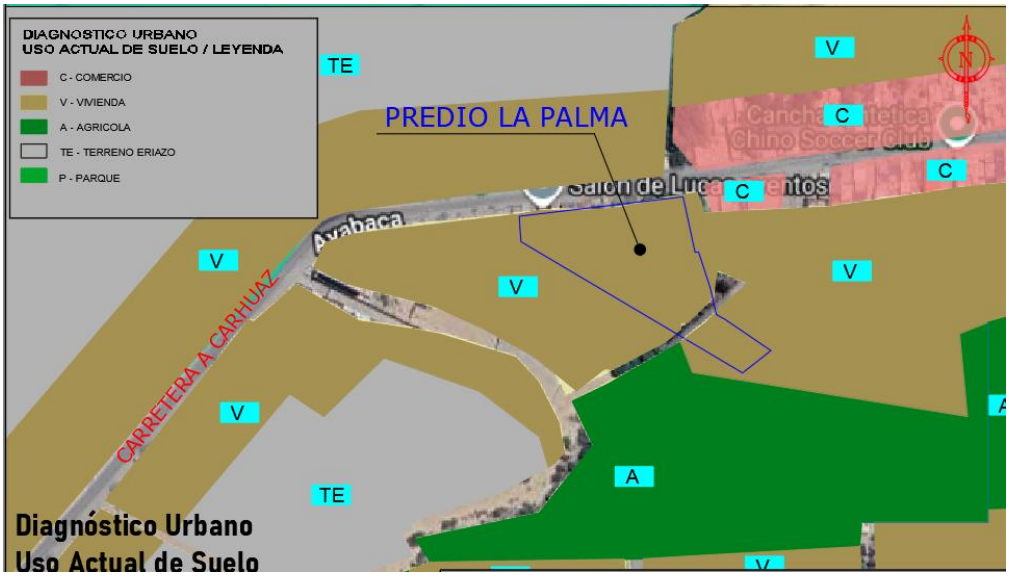


Imagen N° 04: Diagnóstico Urbano / Uso Actual de Suelo

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

El planteamiento de zonificación generara que el tipo de uso de suelo invite y conexe la inversión en el esquema lineal de la carretera Av. Principal del Centro Poblado Comatrana y la Carretera Carhuaz; nuestro planteamiento generara una iniciativa transformadora en el emplazamiento comercial circundante al presente predio materia de modificación de zonificación.

- **Densidad Urbana**

La densidad urbana es importante para el análisis en principio de la cantidad de población que se encuentra dentro del entorno inmediato, se indica que el predio cuenta con un densidad con menor concentración urbana, no obstante esto no es un impedimento para la propuesta de zonificación dado que el servicio que logre ofrecer se encuentra enmarcado a un nivel con un radio de mayor alcance y para mayores sectores como el Sector del Cetro Poblado Comatrana; estamos seguros que este sector que va a camino a Carhuaz en un horizonte temporal no mayor a los 10 años se logre densificar con mayor medida y de forma ordenada, esto generara mayores necesidades para

cubrir servicios; potencialmente esta zona tiene un techo muy alto para su densificación urbana y sectorial. En tal sentido se muestra una imagen de elaboración propia de lo antes mencionado respecto a la Densidad Urbana del entorno inmediato del predio materia del estudio de modificación de zonificación.

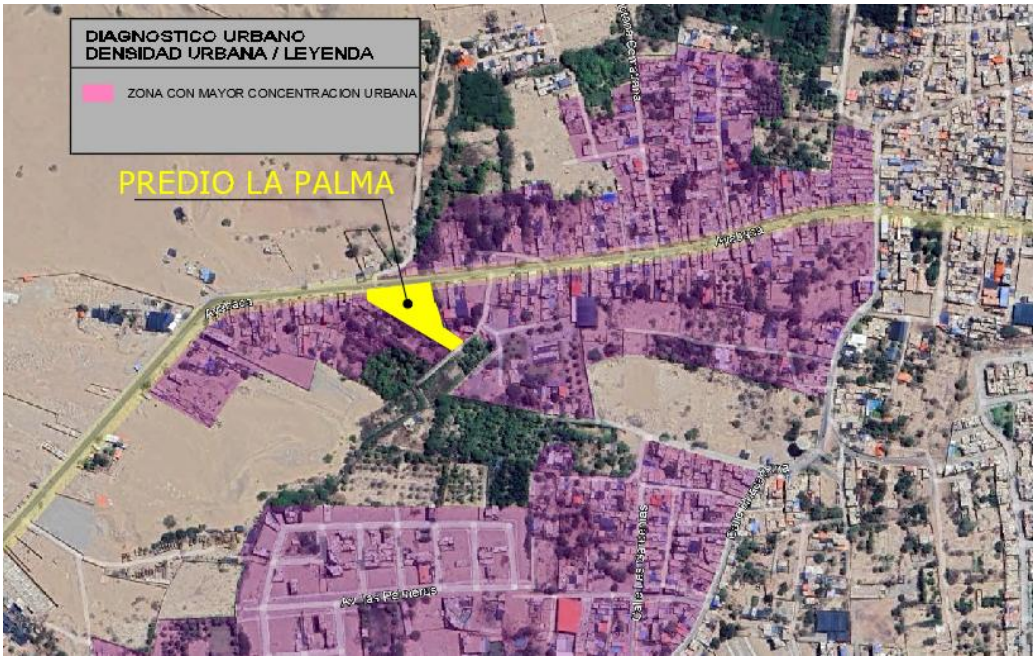


Imagen N° 05: Diagnóstico Urbano / Densidad Urbana

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

- **Altura de Edificación**

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

especificaciones antes mencionadas, esta información fue extraída del Geoplan del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

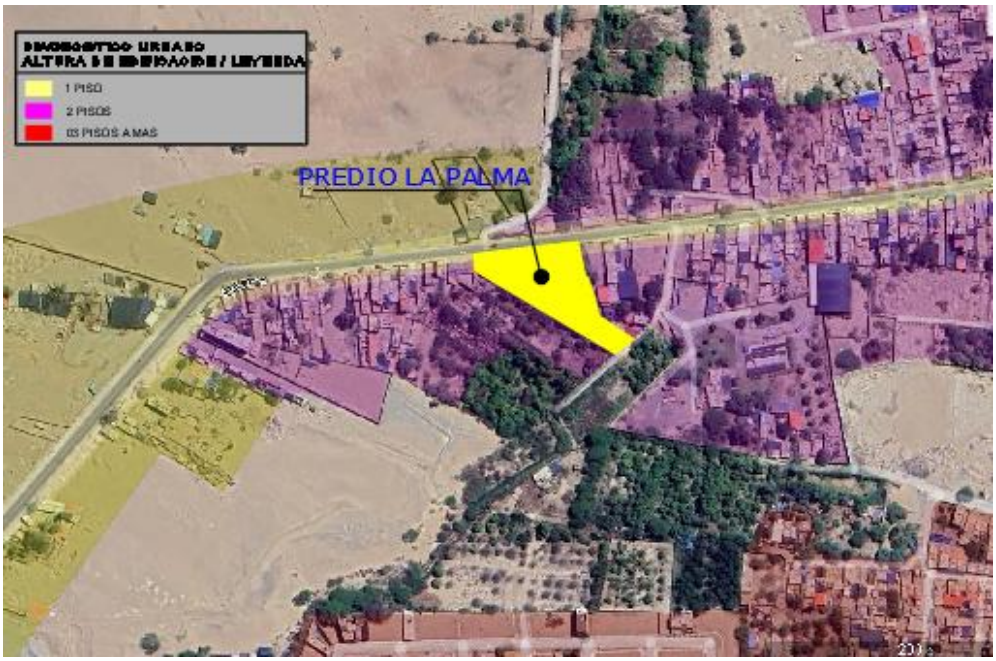


Imagen N° 06: Diagnóstico Urbano / Altura de Edificación

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

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

- **Ámbito Rural y Urbano**

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

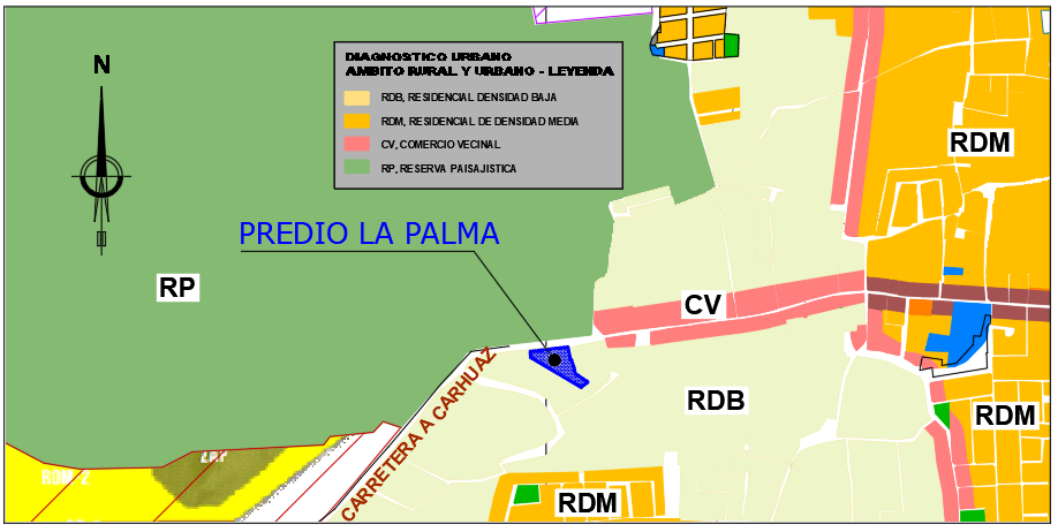


Imagen N° 07: Diagnóstico Urbano / Ámbito Rural y Urbano

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

- **Equipamiento Existente de Salud**

En cuanto al análisis del diagnóstico urbano del equipamiento existente de salud, hemos realizado una constatación y de acuerdo con la plataforma SIGRID hemos podido verificar que el presente proyecto cuenta con un establecimiento de salud físico (tangible) a una distancia no mayor a los 1,600.00 ml del predio (Hospital Regional)

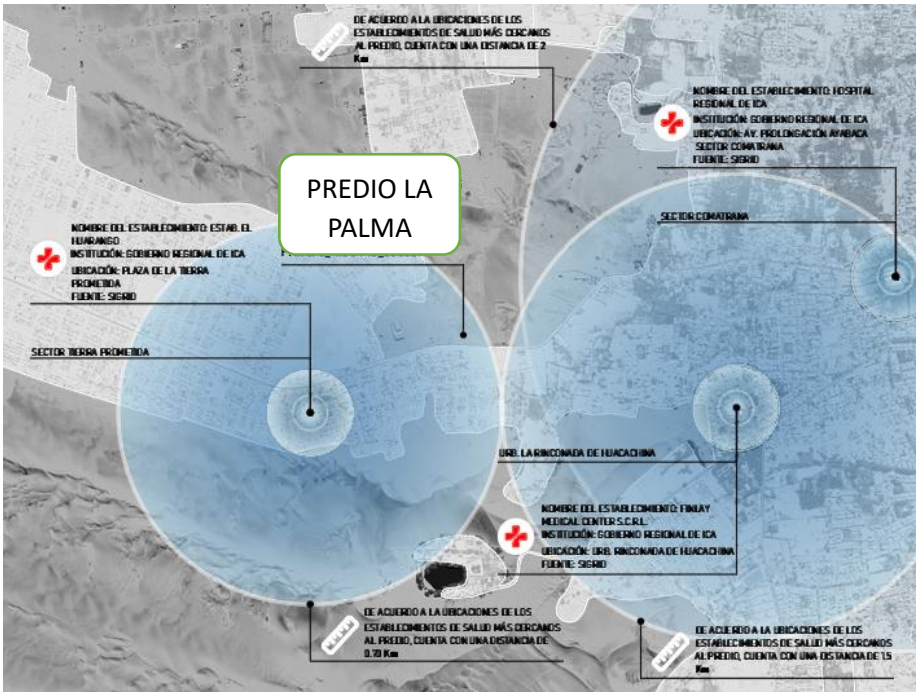


Imagen N° 08: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Salud

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

- **Equipamiento Existente de Educación**

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

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

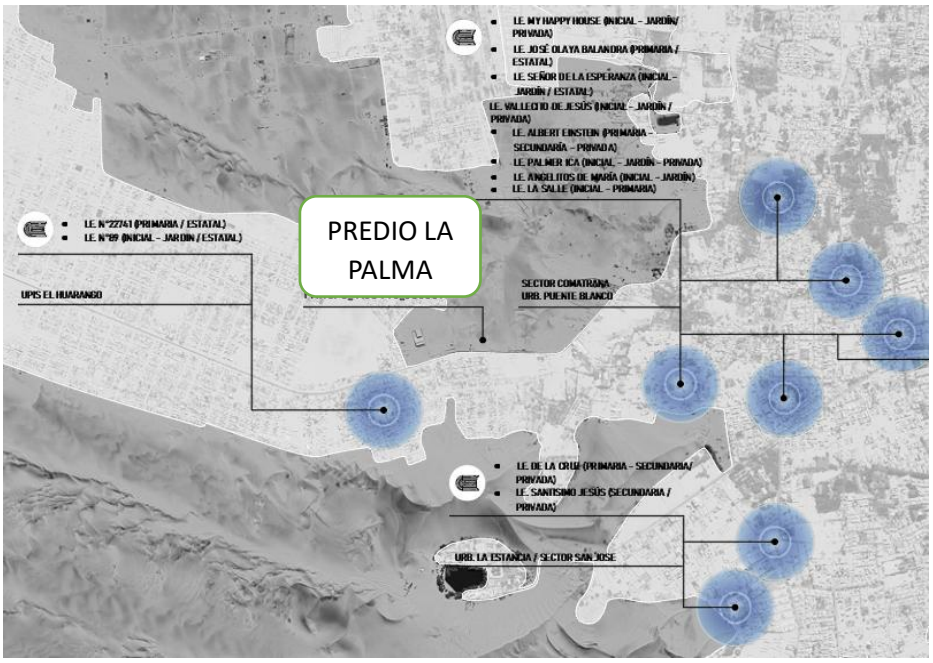


Imagen N° 09: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Educación

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

- **Equipamiento Existente Otros Usos**

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

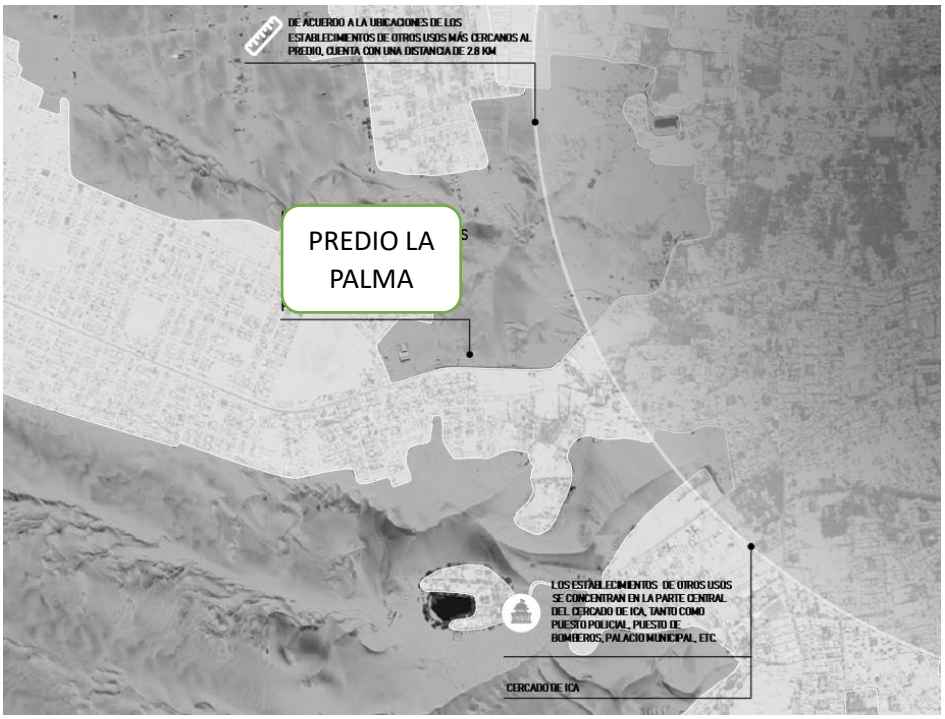


Imagen N°10: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Otros Usos

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

- **Equipamiento Existente Parques**

De acuerdo con las siguientes consideraciones podemos indicar que los sectores más cercanos al presente predio se logran contar con más de 20 espacios de recreación publica sin embargo estos tienen un gran

déficit con respecto al mantenimiento, conservación y estado de las zonas de recreación publica; se muestra la presente imagen de elaboración propia.

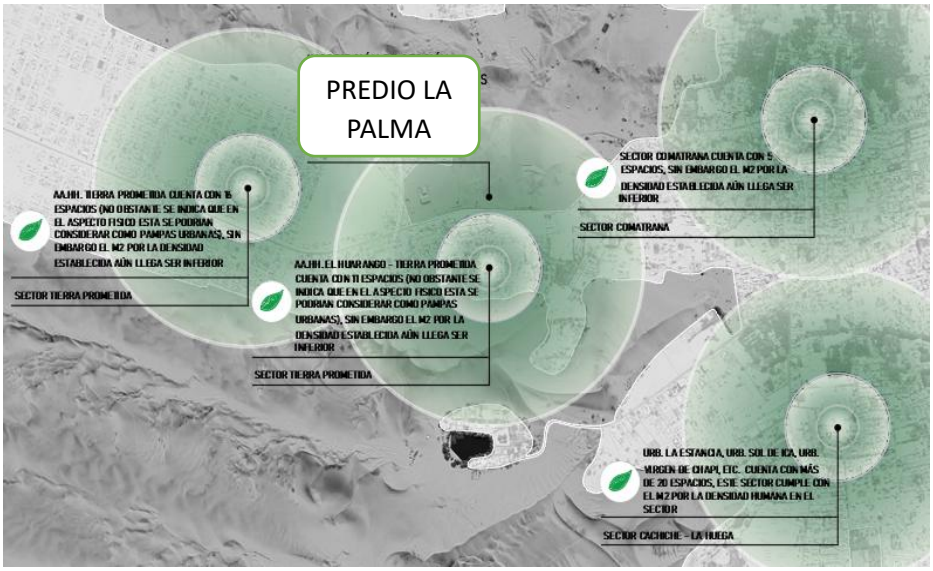


Imagen N°11: Diagnóstico Urbano / Equipamiento Existente de Parque

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

2. DIAGNOSTICO URBANO - FÍSICO ESPACIAL

- **Sistema Vial Actual**

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

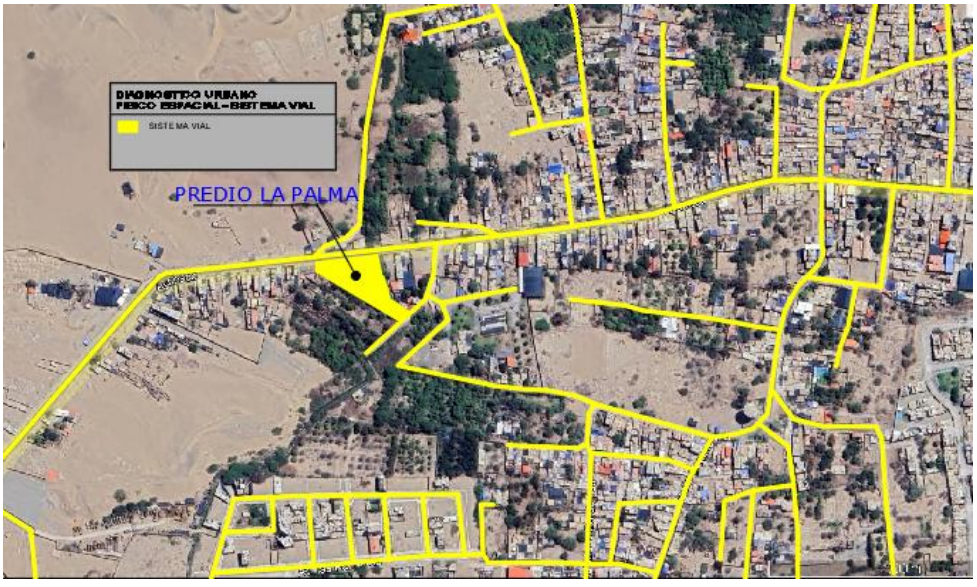


Imagen N° 12: Diagnóstico Urbano / Sistema Vial Actual

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

- **Categoría Vial**

Con respecto a la categoría vial podemos indicar que el presente predio cuenta con una categoría vial de entorno inmediato de vía vecinal, local y principal; siendo a la vía principal, la Av. Camino a Carhuas y la Vía Principal del Centro Poblado Comatrana, siendo una vía mayor a los 9.55 ml.

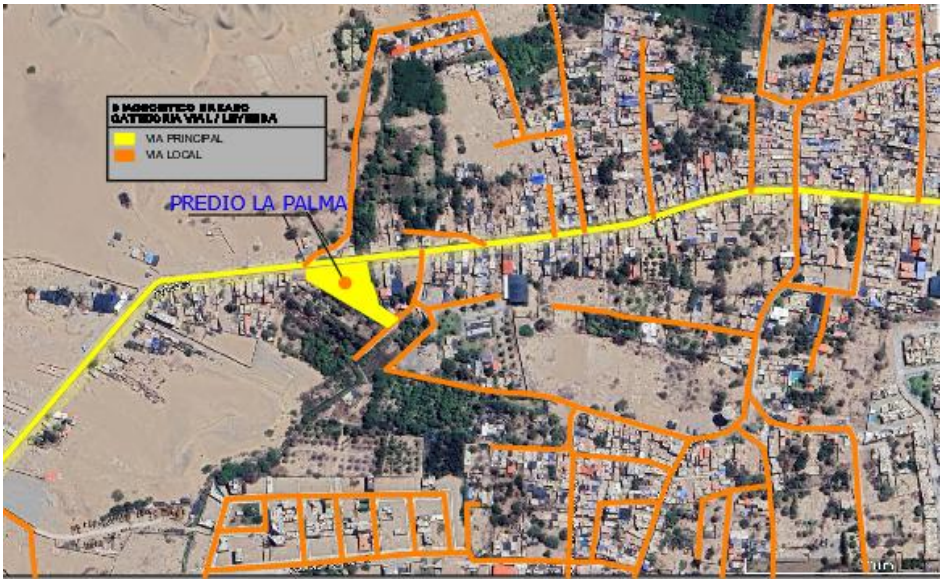


Imagen N°13: Diagnóstico Urbano / Categoría Vial

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

- **Cobertura de Desagüe**

En cuanto a la cobertura de desagüe, se pude verificar que el entorno inmediato del presente predio cuenta con una amplia cobertura de desagüe (como se muestra en la presente imagen), asimismo podemos asegurar que en el presente tramo del predio se cuenta con línea de desagüe por la Av. Principal del Centro Poblado de Comatrana continuando por la carretera a Carhuaz; como se puede apreciar; se verifica la existencia de cobertura de desagüe en los predios colindantes y/o cercanos a la Av. Principal del Centro Poblado de Comatrana; de lo antes mencionado, se concluye que el presente predio no es anejo a la

presente cobertura dado que el presente predio se encuentra frente a la carretera a Carhuaz; y su factibilidad por la empresa que brinda cobertura de estos servicios no sería una acción imposible. De lo antes mencionado, se brinda el presente grafico de elaboración propia para su visualización.



Imagen N° 14: Diagnóstico Urbano / Cobertura de Desague

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

- **Cobertura de Energía Eléctrica**

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

sustentar la viable factibilidad de la presente cobertura y sustentar la posible habilitación urbana, así mismo de la misma solicitud de edificación; se muestra la presente imagen para mayores referencias.

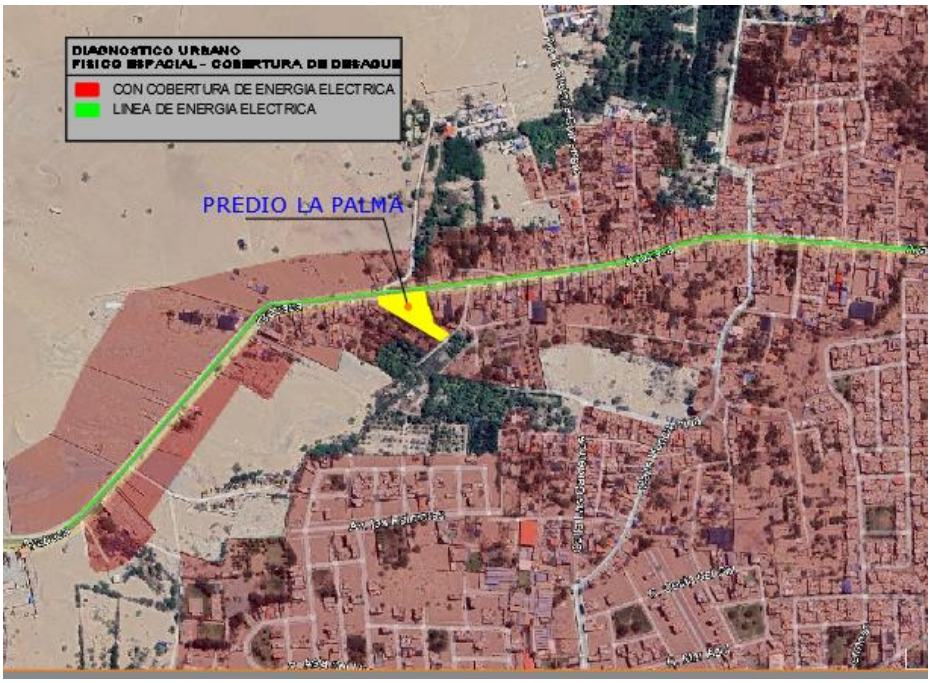


Imagen N°15: Diagnóstico Urbano / Cobertura de Energía Eléctrica

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

- **Cobertura de Agua Potable**

De acuerdo a las coberturas expuestas, podemos indicar que existe un alto índice de viviendas que cuentan con este recurso hídrico ya que dicho sector por estar cerca del cercado de Ica y por los años de creación que tiene el centro poblado de Comatrana, es que la empresa prestadora de este servicio la ha sido posible tener acceso a esta cobertura del agua. En cuanto a las condiciones de factibilidad podemos indicar que la cobertura de agua potable que tiene Emapica llega a ser mayor a la ubicación del predio, el predio en cuestión estaría dentro de la cobertura de agua; siendo fundamental que el presente predio realice los tramites y el saneamiento físico legal para la obtención de este vital recurso; en tal sentido mediante el presente análisis de la

cobertura de agua potable, podemos indicar que el predio en cuestión es viable a poder obtener dicha factibilidad para en cuestión de trámites municipales como la habilitación urbana y de edificación; se hace muestra la gráfica de elaboración propia, para su presente visualización.



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

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

3. DIAGNOSTICO URBANO - RIESGO DE DESASTRES

- **Peligro por Flujo de Detritos**

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

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

acuerdo con la imagen adjunta cuenta con un color con nomenclatura de color verde.

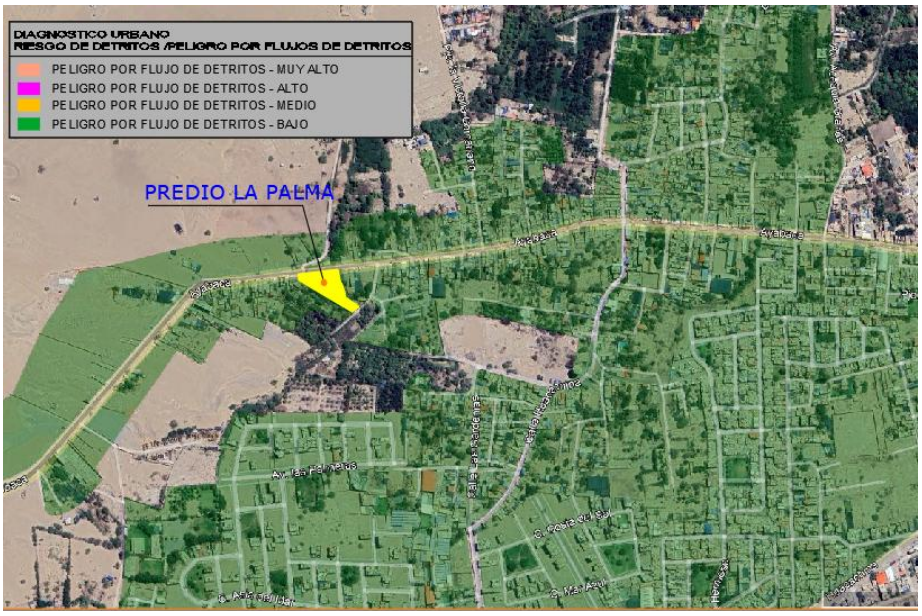


Imagen N° 17: Diagnóstico Urbano / Peligro por Flujos de Detritos

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

- **Peligro por Sismos**

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

Como se puede visualizar en la presente imagen de elaboración propia se indica que hay un gran porcentaje en el sector de Comatrana sector

comatrana, misma que pasa por esa situación, como se indicó en la parte superior la solución en la presente es que se sustente de forma perfecta la condición edificativa del predio.

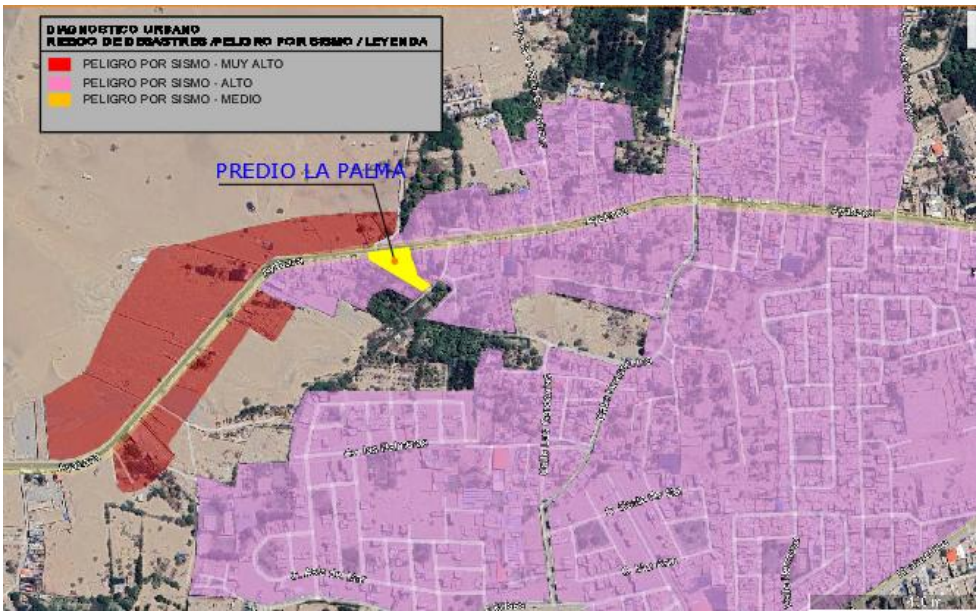


Imagen N° 18: Diagnóstico Urbano / Peligro por Sismos

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

- **Riesgo por Inundación Fluvial**

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



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

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

4. DIAGNOSTICO URBANO - SOCIAL CULTURAL

- **Zona Arqueológica**

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

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

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

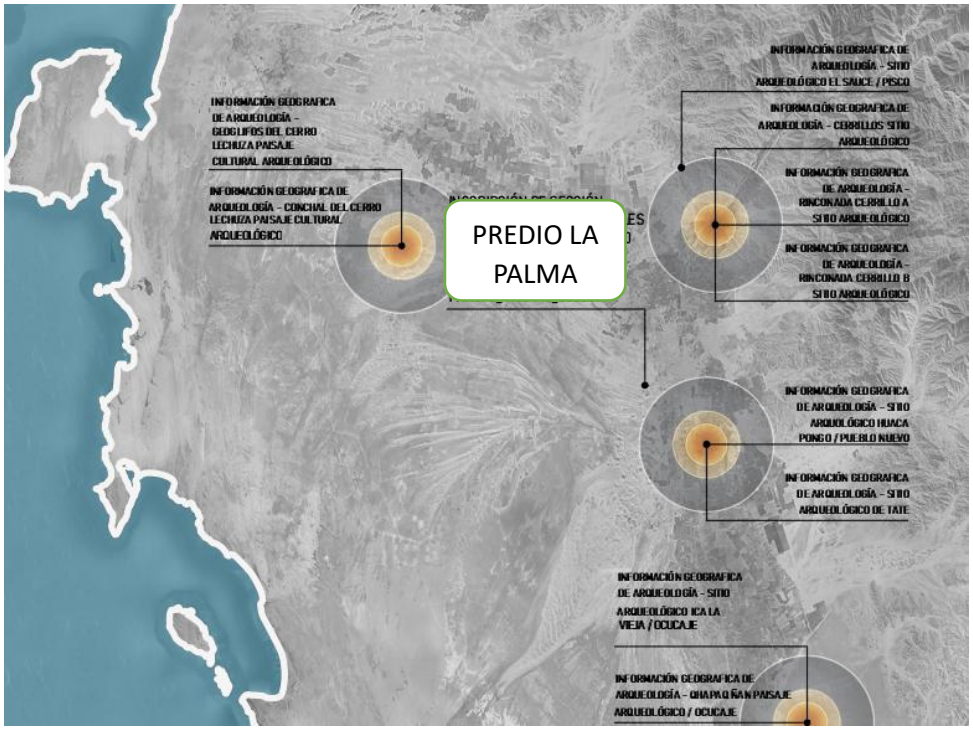


Imagen N° 20: Diagnóstico Urbano / Zona Arqueologica

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

5. DIAGNOSTICO URBANO - FÍSICO AMBIENTAL

- **Área Naturales Protegidas**

El predio con La Palma ubicado en el Sector Centro Poblado de Comatrana, se encuentra alejado en el área de amortiguamiento de acuerdo a la R.J. N° 465-2002-INRENA, de la misma forma se encuentra alejado del Área Natural Protegida del Ambiente Urbano Monumental de Huacachina D.S. N° 008-2014-MINAM; con este análisis podemos

indicar que el predio La Palma es viable para la propuesta de zonificación del predio.

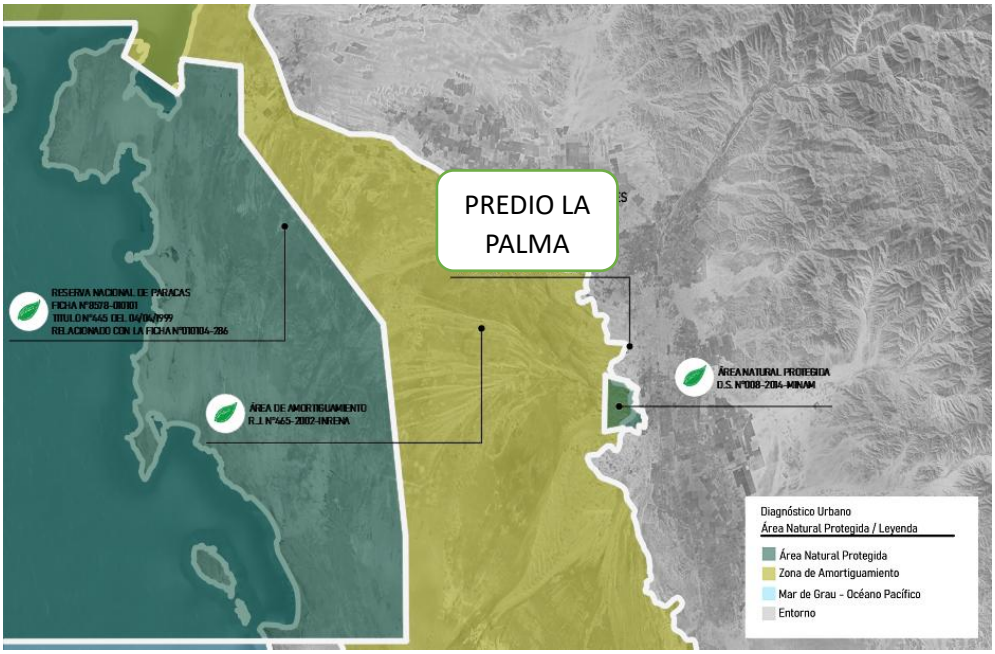


Imagen N° 21: Diagnóstico Urbano / Área Natural Protegida

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

6. PROPUESTA URBANA

- **Zonificación Urbana**

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

> ***CZ (Comercio Zonal):*** *Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes. El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor bienes y servicios*

predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal. Es compatible con zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

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

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

<table>
<tr><td></td><td colspan="7">Vial Primario, para fines de ensanche y/o rediseño de vías, son de obligatoria exigencia en todos los frentes de lotes ubicados en las vías del Sistema Vial Primario. En los casos de las vías locales, el retiro solo será exigible en las zonas con alta consolidación física de las edificaciones.</td></tr>
<tr><td>Voladizos</td><td>Se autorizarán la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones: En Zonas Comerciales e Industriales, 0.80 m. a partir de 3.00 m. de altura, voladizos de mayores dimensiones exigirán el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.</td><td colspan="7">Se autorizarán la construcción de voladizos ubicados en retiros frontales, de acuerdo con las siguientes dimensiones: En Zonas Residenciales, 0.60 m. a partir de 2.50 m. de altura, voladizos de mayores dimensiones exigirán el aumento del retiro de la edificación en una longitud equivalente.</td></tr>
<tr><td>Coeficiente de Edificación</td><td>Según Proyecto</td><td colspan="7">Libre</td></tr>
<tr><td>Densidad Neta Máxima</td><td>---</td><td>560 Hab/ Has</td><td>2100 Hab/ Has</td><td>3170 Hab/ Has</td><td>3000 Hab/ Has</td><td colspan="3">Área mínima de Dpto</td></tr>
<tr><td>Área Libre</td><td>En el caso de edificaciones de uso</td><td colspan="2">30%</td><td>35%</td><td colspan="2">40%</td><td>30%</td><td>40%</td></tr>
</table>

	comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.					
Máxima Altura de Edificación	6 Pisos + Azotea	3 pisos + Azotea	5 pisos + Azotea	8 pisos + azotea		---
	1.5 (a+r) ml	---				1.5 (a+r) ml
Estacionamiento	Para el caso de las zonas comerciales exclusivas de acuerdo con	1 estacionamiento por cada 1 vivienda				

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

(*)

Usos	**Un (1) estacionamiento por cada:**		
	Cantidad	**Unidad**	**Parámetro**
Cafeterías y Comida al Paso	20	m2	Área Techada Total
Restaurantes, Peñas y Similares			
Supermercados, Hipermercados, Galerías Comerciales, Tiendas de Autoservicios y Similares	50		Área Construida Total (Exceptuando Zonas de Almacenamiento)

	Hospitales, Clínicas, Sanatorios, Policlínicos y Similares	30	m2	Área Útil
	Hoteles de 3, 4 o 5 estrellas	30	%	Numero de dormitorios
	Instituciones públicas en genera	30	m2	Área útil
	Laboratorios clínicos y similares	40	m2	Área techada total
	Locales deportivos, coliseos (aforo	20	Espectadores	
	Locales deportivos, coliseos (aforo >2,000 espectadores)	30		
	Oficinas	40	m2	Área útil
	Salas de baile, discotecas y similares	20	m2	Área techada total
	Centros educativos (educación básica regular)	30	m2	Área techada total
Alineamiento de Fachada	Estará sujeto a la sección de vía aprobada			
Nivel de Servicio	Hasta 300,000 Hab	---		
Ochavos	Requerible solo en Lotes en Esquina - según R.N.E. (A-010, Cap.I - Art. 13)			

Los parámetros urbanísticos denotan restricciones urbanas que se realizara en la etapa de licencia de edificación, la información técnica de la presente matriz de parámetros urbanísticos fue extraída a través del informe definitivo del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, siendo una información que cuenta con carácter técnico y legal de acuerdo con la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI. No obstante, se indica la Compatibilidad de Usos en cuanto a las actividades económicas y/o urbanas que tiene la zonificación propuesta:

Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área Urbana Consolidada de Ica		
Actividad Económica	**Comercio Zonal (CZ)**	
	Nomenclatura	
Venta de vehículos automotores	✓	Compatible
Venta de partes, piezas y accesorios de vehiculos automotores	✓	Compatible
Venta, mantenimiento y reparacion de motocicletas	✓	Compatible
Venta al por menor de combustible para automotores	✓	Compatible
Venta al por mayor a cambio retribucion o por contrata	✓	Compatible
Venta al por mayor de materia prima agropecuaria, animales vivos	✓	Compatible
Venta al por mayor alimentos bebidas y tabaco	✓	Compatible
Venta al por mayor productos textiles, prendas de vestir, calzado	✓	Compatible
Venta al por mayor de otros enseres domesticos	✓	Compatible
Vta. al por mayor combustibles solidos, liquidos y gaseosos y prod. conexos	✓	Compatible
Venta al por mayor de metales y minerales metaliferos	✓	Compatible
Venta al por mayor de materiales de construccion, ferreteria., font.y calefac	✓	Compatible
Venta al por mayor otros productos intermedios, desperdicios y desechos	✓	Compatible
Venta al por mayor de maquin., equipo y mater.	✓	Compatible
Venta al por mayor de otros productos	✓	Compatible
Venta al por menor en almacenes no especializados	✓	Compatible
Venta al por menor de otros productos en almacenes no especializados	✓	Compatible
Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes no especializado	✓	Compatible
Venta por menor de produc. farmaceuticos y medicinales, cosmeticos y art.tocador	✓	Compatible

Venta al por menor de productos textiles prendas de vestir calzado, art. cuero	✓	Compatible
Venta al por menor aparatos, articulos y equipo de uso domestico	✓	Compatible
Venta al por menor de articulos de ferreteria. pintura y vidrio	✓	Compatible
Venta al por menor de otros productos en almacenes especializados	✓	Compatible
Venta por menor en almacenes de articulos usados	✓	Compatible
Venta por menor de productos en puesto de mercado	!	Compatible con Restricciones
Otros tipos de venta por menor no realizado en almacenes	✓	Compatible
Reparacion de efectos personales y enseres domesticos	✓	Compatible
Hoteles, campamentos y otros tipos hosped.temporal	✓	Compatible
Restaurantes, bares y cantinas	✓	Compatible
Manipulación de la carga	✓	Compatible
Almacenamiento y deposito	✓	Compatible
Actividades de agencias de viajes y organización de excursiones	✓	Compatible
Actividades de otras agencias de transporte	!	Compatible con Restricciones
Banca central	✓	Compatible
Otros tipos de intermediación monetaria	✓	Compatible
Arrendamiento financiero	✓	Compatible
Otros tipos de crédito	✓	Compatible
Otros tipos de intermediacion financiera n.c.p	✓	Compatible
Planes de seguros de vida	✓	Compatible
Planes de pensiones	✓	Compatible
Administradoras de fondos de pensiones	✓	Compatible
Planes de seguros generales	✓	Compatible
Administración de mercados financieros	✓	Compatible
Actividades bursatiles	✓	Compatible
Actividades auxiliares de la intermediacion financiera n.c.p.	✓	Compatible

Actividades auxiliares financiacion de planes seguros y pensiones	✓	Compatible
Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados	✓	Compatible
Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribucion o por contrata	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por via terrestre	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por via acuatica	✓	Compatible
Alquiler de equipo de transporte por via aerea	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y equipo de construccion	✓	Compatible
Alquiler de maquinaria y eq. de oficina (incluso computadoras)	✓	Compatible
Alq.de otros tipos de maquinaria	✓	Compatible
Enseñanza primaria	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza secundaria de formacion general	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza secundaria de formacion tecnica y profesional	!	Compatible con Restricciones
Enseñanza superior	!	Compatible con Restricciones
Educacion de adultos y otros tipos de enseñanza	!	Compatible con Restricciones
Actividades de hospitales	!	Compatible con Restricciones
Actividades de medicos y odontologos	✓	Compatible
Otras activ.relacionadas con la salud humana	!	Compatible con Restricciones
Actividades veterinarias	✓	Compatible
Servicios sociales con alojamiento	✓	Compatible
Servicios sociales sin alojamiento	✓	Compatible
Produccion y distrib. de filmes y videocintas	✓	Compatible
Exhibicion de filmes y videocintas	✓	Compatible
Actividades de radio y television	✓	Compatible
Actividades teatrales y musicales	✓	Compatible

Otras actividades de entretenimiento	✓	Compatible
Actividades de agencias de noticias	!	Compatible con Restricciones
Actividades deportivas	!	Compatible con Restricciones
Otras actividades de esparcimiento	!	Compatible con Restricciones
Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel	✓	Compatible
Peluquería y otros tratamientos de belleza	✓	Compatible
Otras actividades de tipo servicio n.c.p	✓	Compatible

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

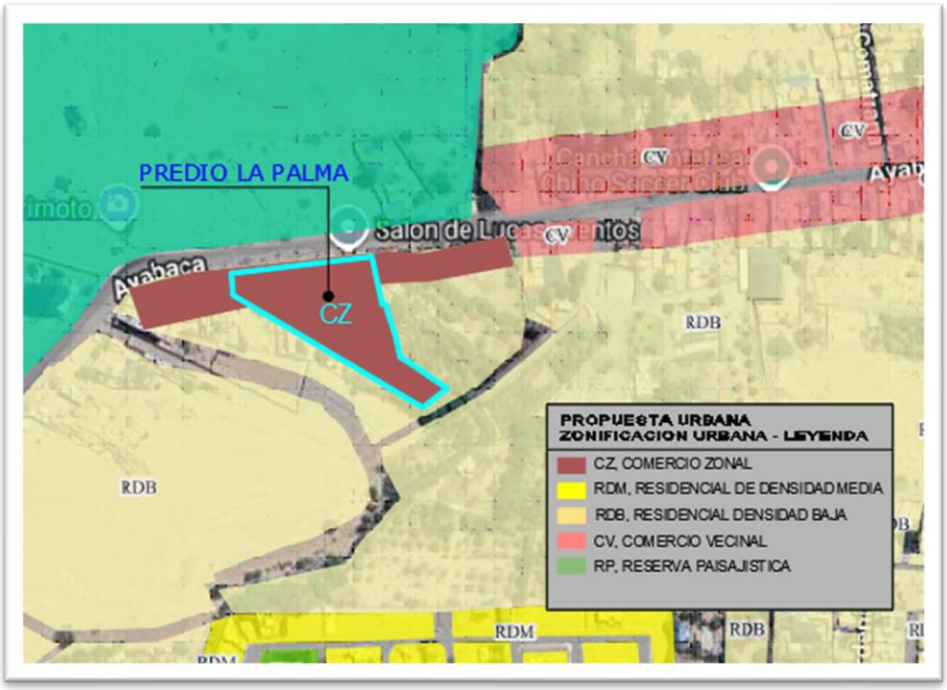


Imagen N° 20: Propuesta Urbana / Zonificación Urbana

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

III. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN

- **Marco Legal**

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

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

  "4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.
  5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial."

  LEY 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.

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

  - **Objetivos**

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

Componentes Específicos	Objetivos Estratégicos	Objetivos Estratégicos Específicos
Uso del Suelo / Gestión de Riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgo y un manejo sostenible de los RRNN	Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto
		Promover condición de habitabilidad adecuada para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible
		Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios, económicos, ambientales y sociales y con control político y social	Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social
		Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos de territorio promoción a la innovación	Fortalecer las relaciones productivas
		Promover la investigación y la gestión del conocimiento
		Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos,

		culturales y económicos de Ica.
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva
		Promover programas de capacitación
		Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

- **Objetivo General**

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

- **Objetivo Estratégicos y Especifico**

  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 Especifico 1

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

técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.

Objetivo Estratégico Especifico 3

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

Objetivo Estratégico Especifico 4

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

- **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 del Centro Poblado Comatrana, en el distrito de Ica, con

frente a la carretera a Carhuaz, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano, y donde se ha dotado a dicho sector de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo comercial y en todo el eje de la carretera que pasa por toda la Vía Principal del Centro Poblado de Comatrana y empalma con la Carretera a Carhuaz, donde se han desarrollado actividades de tipo comercial y productivo.

- **Conectividad**

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

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

  Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en que bajo el análisis general de la propuesta se plantea un área con zonificación afín de recuperación para el mejoramiento y recuperación de una zona de reserva paisajista (RP), lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad

de Ica, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son homogéneos en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

- **Necesidades**

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

ICA: VALOR AGREGADO BRUTO 2021
VALORES A PRECIOS CONSTANTES DE 2007
(MILES DE SOLES)

ACTIVIDADES	VAB	ESTRUCTURA %	CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL 2011 - 2021
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	2725132	14	5
Pesa y Acuicultura	140933	0.7	-9
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3596629	18.5	8.2
Manufactura	3790464	19.5	1.5
Electricidad, Gas y Agua	314863	1.6	10.2
Construcción	2255676	11.6	5.8
Comercio	1648655	8.5	3.8

Transporte, Almacen, Correo y Mensajería	991763	5.1	2.2
Alojamiento y Restaurantes	180601	0.9	-0.1
Telecomunicaciones y Otros Serv. De Información	649284	3.3	10.2
Administración Pública y Defensa	597019	3.1	4.2
Otros Servicios	2543816	13.1	3.6
VALOR AGREGADO BRUTO	**19434835**	**100**	**4.2**

FUENTE: INEI

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

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

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

prescindibles para el desarrollo económico y para los niveles de empleo en la ciudad.

V. CONCLUSIONES

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

VI. LISTA DE PLANOS

1. Diagnostico Urbano

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

- Equipamiento Existente de Educación
- Equipamiento Existente Otros Usos
- Equipamiento Existente Parques

2. Diagnostico Urbano - Físico Espacial

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

3. Diagnostico Urbano - Riesgo de Desastres

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

4. Diagnostico Urbano - Social Cultural

    - Zona Arqueológica

5. Diagnostico Urbano - Físico Ambiental

    - Área Naturales Protegidas

6. Propuesta Urbana

    - Zonificación Urbana


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Google Earth
N

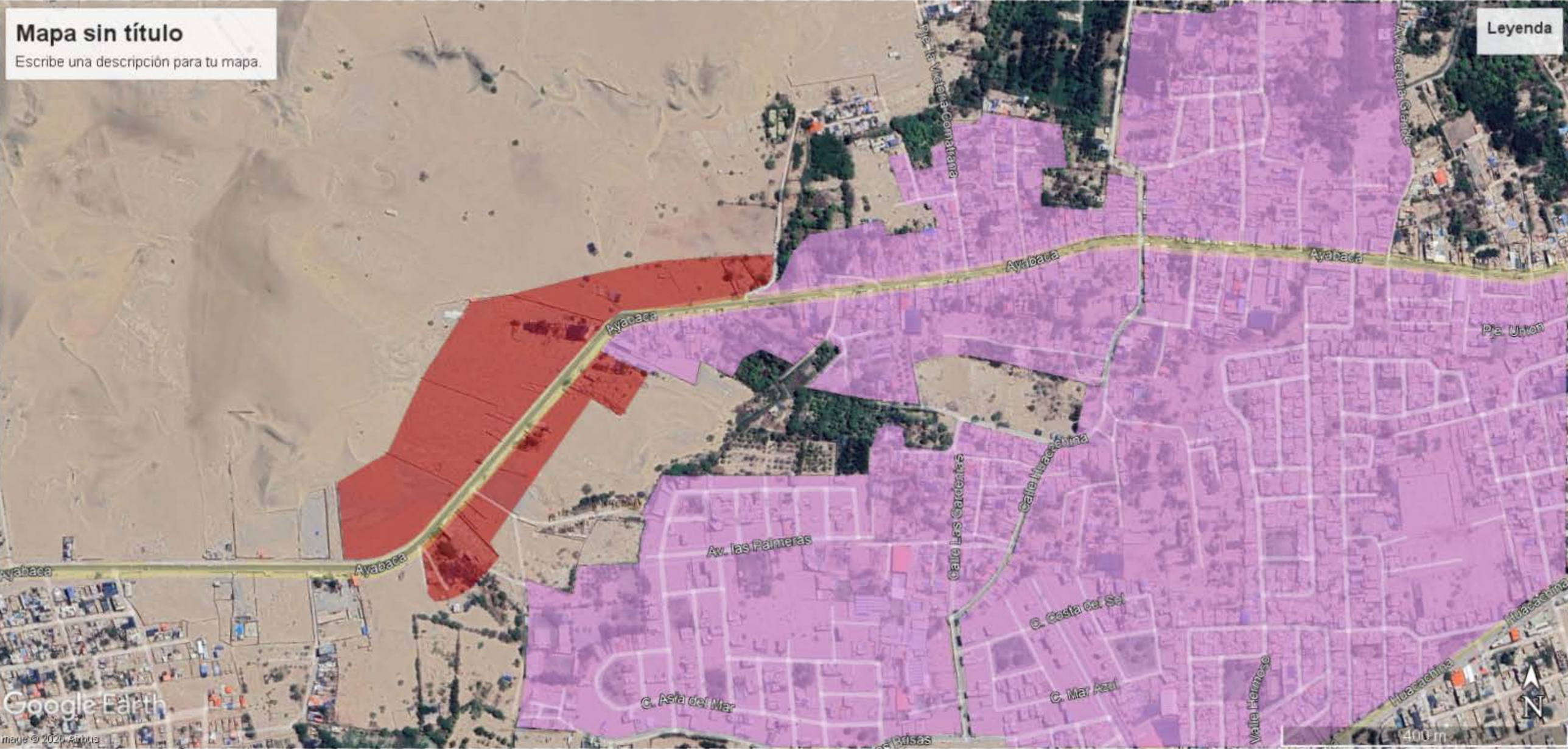

Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Google Earth
Image © 2026 Airbus
N
200 m


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Ayabaca
Ayabaca
Av. Las Palmeras
Google Earth
300 m
N

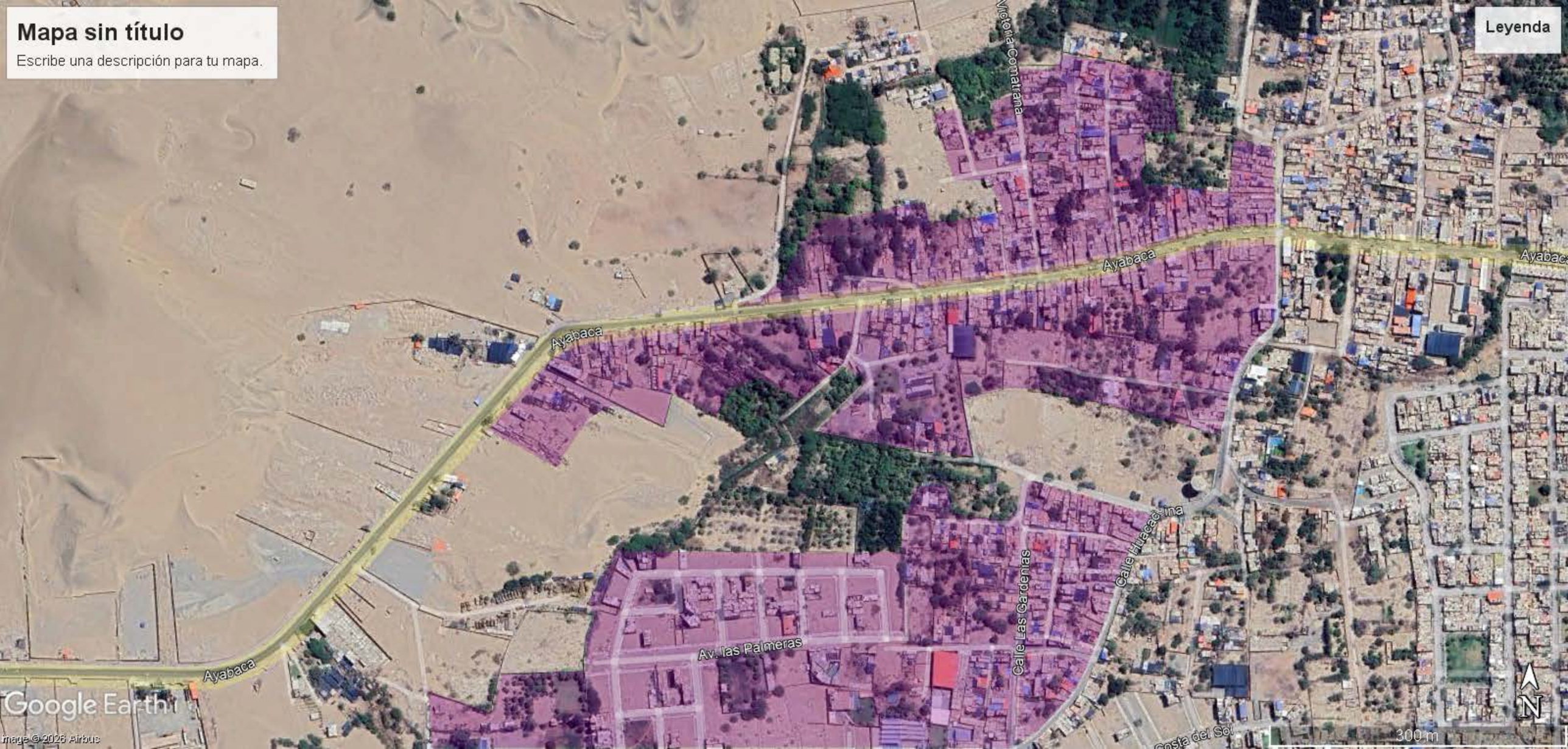

Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Av. las Palmeras
Calle Las Cardenas
Calle Las Gardenias
Google Earth
300 m
N


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Pje. la Viajera Comatrana
Av. Acequia Grande
Pje. Unión
Calle Huacachina
Calle Las Orquídeas
Av. las Palmeras
C. Costa del Sol
C. Mar Azul
Huacachina
400 m
N
Google Earth


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Pje. La Victoria-Comatrana
Av. Acequia Grande
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Pje. Union
Huacachina
Av. las Palmeras
Calle Las Gardenias
Calle Huacachina
C. Costa del Sol
C. Mar Azul
C. Asia del Mar
Huacachina
Huacachina
Google Earth
400 m
N


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Pje. La Victoria Comatrana
Av. Acequia Grande
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Pje. Unión
Av. las Palmeras
Calle Las Cardenas
Calle Huacachina
C. Costa del Sol
C. Asia del Mar
C. Mar Azul
Valle Hermoso
Huacachina
Huacachina
Google Earth
400 m
N


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Av. Las Palmeras
Calle Las Gardenias
Calle Huaca Luna
C. Costa del Sol
Google Earth
400 m
N


Mapa sin título
Escribe una descripción para tu mapa.
Leyenda
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Ayabaca
Av. las Palmeras
Calle Las Gardenias
Calle Huascarina
Victoria Comatriana
Google Earth
Image © 2026 Airbus
300 m
N