



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

“AÑO DE LA ESPERANZA Y EL FORTALECIMIENTO DE LA DEMOCRACIA”

INFORME N° 1835-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Solicitud de Modificación de Zonificación Específica

REF. : Informe Técnico N° 361-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MP
Informe N° 3509-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 12 de Junio del 2026



Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que con Exp. Adm. N° 883-2026, el señor Carlos Enrique Schuller Barinotto, solicita continuar con el proceso de modificación de zonificación específica de Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ) del predio La Aurora (Área Inscrita: 6.7596 Ha.), con Partida Registral N° 11161443, ubicada en el Sector La Venta Zona Sur, jurisdicción del Distrito de Ocucaje, 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 20 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 (06)

 MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Ing. Tito Astudillo Rodríguez
GERENTE





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 |
|------------------------------------|---|---|--|--------------|

INFORME TECNICO N°361-2026-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 ESPECIFICA.

REFERENCIA : EXPEDIENTE 883- 2026.
FUT – 09/06/2026

FECHA : ICA, 10 DE JUNIO 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 **FULL TANQUE S.R.L.** con **RUC N°20511880042**, representada por su **Apoderado Sr. Carlos Enrique Schuler Barinotto** con **DNI N°10263531**, quien con **FUT** de fecha 09 de Junio de 2026; solicita continuar con el proceso de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio **LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha), con Partida Registral N°11161443**; ubicada en el: sector **LA VENTA ZONA SUR**, en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica; por parte de esta municipalidad Provincial de Ica, debido a que la municipalidad distrital de La Tinguiña no ha remitido respuesta sobre el EXP. 883-2026; conforme al siguiente detalle:

ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 09/06/2026. **A fj. 1.**
- Copia de FUT de fecha 17/03/2026. **A fj. 2.**
- Copia de DNI (Solicitante). **A fj. 3.**
- Copia de Inscripción de Constitución de Empresa. **A fj.4 al 18.**
- Copia de Certificado Literal del Predio. **A fj. 19 al 25.**
- Copia de Certificado de Vigencia de Poder. **A fj. 26 al 30.**
- Copia de Certificado de Zonificación y Vías. **A fj. 31 al 32.**
- Memoria Descriptiva. **A fj. 33 al 68, 69 al 104.**
- Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; UL-01. **A fj. 105 y 123.**
- Plano PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO; PT-01. **A fj. 106 y 124.**
- Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01. **A fj. 107 y 125.**
- Plano PROPUESTA DE ZONIFICACION; MZ-02. **A fj. 108 y 126.**
- Plano USOS DE SUELO; MZ-03. **A fj. 109 y 127.**
- Plano ALTURA DE EDIFICACIONES; MZ-04. **A fj. 110 y 128.**
- Plano SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE; MZ-05. **A fj. 111 y 129.**
- Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 112 y 130.**
- Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 113 y 131.**
- Plano SERVICIOS PÚBLICOS; MZ-08. **A fj. 114 y 132.**
- Plano EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y EDUCACIÓN; MZ-09. **A fj. 115 y 133.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO OTROS USOS Y RECREACIÓN; MZ-10. **A fj. 116 y 134.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO COMERCIO; MZ-11. **A fj. 117 y 135.**
- Plano ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA; MZ-12. **A fj. 118 y 136.**
- Plano USO ACTUAL; MZ-13. **A fj. 119 y 137.**
- Plano PELIGRO POR INUNDACION; MZ-14. **A fj. 120 y 138.**
- Plano PELIGRO POR SISMO; MZ-15. **A fj. 121 y 139.**
- Plano MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO; MZ-16. **A fj. 122 y 1140.**
- CD (Archivo Digital). **A fj. 141 al 142.**
- INFORME TECNICO N°208-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI. **A fj. 143 al 148.**
- INFORME N°1447-2026-SGOPC-GDUAT-MPI. **A fj. 149.**
- OFICIO N°0223-2026-GDUAT-MPI. **A fj. 150.**



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 | DIVISIÓN DE URBANISMO Y HABILITACIÓN URBANA | ÁREA TÉCNICA |
|------------------------------------|---|---|--|--------------|

Que, con fecha 17 de marzo de 2026; el administrado **FULL TANQUE S.R.L.** con **RUC N°20511880042**, representada por su **Apoderado Sr. Carlos Enrique Schuler Barinotto** con **DNI N°10263531**; solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio **LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha)**; ubicada en el: sector **LA VENTA ZONA SUR**, en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica.

Que, con fecha 18 de marzo de 2025; esta Municipalidad Provincial de Ica atiende lo solicitado, frente al expediente 883-2026 y emite el **INFORME TECNICO N°208-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI** por parte del AREA TECNICA de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro. Por lo cual la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro emite el **INFORME N°1447-2026-SGOPC-GDUAT-MPI**.

Que, con fecha 20 de abril de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial emite el **OFICIO N°0223-2026-GDUAT-MPI**, el mismo que es recepcionado por la Municipalidad Distrital de Ocucaje el **21 de abril de 2026**, tomando esta municipalidad distrital conocimiento del expediente y del proceso de Modificación Especifica.

Que, con fecha 09 de junio de 2026, el administrado **FULL TANQUE S.R.L.** con **RUC N°20511880042**, representada por su **Apoderado Sr. Carlos Enrique Schuler Barinotto** con **DNI N°10263531**; solicita mediante **FUT – 09/06/2026**, a esta Municipalidad Provincial de Ica, continuar con el proceso de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio **LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha)**, con **Partida Registral N°11161443**; ubicada en el: sector **LA VENTA ZONA SUR**, en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica; Toda vez que la Municipalidad Distrital de Ocucaje, no ha remitido respuesta del Expediente 883-2026 que fue adjuntado con todos los actuados en el **OFICIO N°0223-2026-GDUAT-MPI**; amparado en el artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

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.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
- 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.

EVALUACION:

Después del análisis realizado a todos los actuados y a la documentación adjunta; es concordante la aplicación del numeral 125.6 y 125.7 del artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, que indica:

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

Además, para poder entender el plazo señalado, es necesario citar lo indicado en el numeral 8.6 del Artículo 8 del mismo D.S. N°012-2022-VIVIENDA, que indica:

8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades:

a) Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma.

b) Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales durante veinte días calendarios.



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 |
|---------------------------------|---|---|---|--------------|

c) Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones.

d) Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.

e) Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del presente Reglamento.

Por lo antes expuesto, podemos concluir que el tiempo de respuesta por parte de la Municipalidad Distrital de Ocucaje es de **27 días calendarios** de recibida la notificación por parte de la Municipalidad Provincial de Ica. Además, en aplicación LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL, LEY N° 27444 aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, donde se menciona como **plazo máximo que tiene las entidades públicas para dar una respuesta sea de 30 días calendarios**. Por lo que habiendo transcurrido **48 días calendarios** desde el 22 de abril de 2026 hasta el martes 09 de junio de 2026; es **APLICABLE** el numeral 125.6 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA y **CONCORDANTE** con la Ley De Procedimiento Administrativo General, LEY N° 27444.

RECONSTRUCCION DE EXPEDIENTE:

Que, el numeral 164.4 del artículo 164 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que, en caso de extravío de un expediente administrativo la administración tiene la obligación, bajo responsabilidad de reconstruir el mismo, independientemente de la solicitud del interesado, resultando aplicable en lo que corresponda las reglas contenidas en el artículo 140 del Código Procesal Civil, en aplicación supletoria.

Que, al respecto, el proceso de reconstrucción de expedientes administrativos se rige por los principios de Legalidad, del Debido Procedimiento y de Verdad Material, entre otros, consagrados en el artículo IV (Principios del Procedimiento Administrativo) del TUO de la Ley.

Que, visto que la Municipalidad Distrital de Ocucaje no ha emitido respuesta sobre el EXPEDIENTE 883 - 2026; cuando esta Municipalidad Provincial de Ica, la solicitó con **OFICIO N°0223-2026-GDUAT-MPI** de fecha de recepción el 21 de abril del 2026.

Motivo por el cual al transcurrir **48 días calendarios** sin tener respuesta y/o notificación alguna; por lo cual es **PROCEDENTE LA RECONSTRUCCION DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 883-2026**, con el fin de que continúe su procedimiento, a fin de no ver perjudicado los derechos del administrado y de esta Municipalidad Provincial de Ica.

RUTA ADMINISTRATIVA:

Se indica la presente ruta administrativa modificada después de la APLICACIÓN del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA; que deberá de tener en 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 DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA (En Aplicación del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA) | | | | |
|--|---|------------------------------------|--|-------------|
| 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 | La Municipalidad Provincial de Ica deriva el presente expediente a la Municipalidad Distrital | Municipalidad Distrital de Ocucaje | La <u>Municipalidad Distrital correspondiente</u> efectuara una evaluación técnica, calificar y toma de revisión | Atendido |
| c | Derivar una copia en formato digital al GORE -ICA sobre el proyecto en cuestión (adjuntado en el archivo digital la memoria descriptiva y planos) | Municipalidad Provincial de Ica | De la misma forma la <u>Municipalidad Provincial de Ica</u> deberá de oficiar al <u>GORE – ICA</u> (derivando la memoria descriptiva y planos) con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias | Por atender |
| d | 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 por un plazo de 20 días calendarios. | Por atender |



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 |
|---------------------------------|---|---|---|--------------|

| | | | | |
|---|---|---------------------------------|---|-------------|
| e | La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico. | Municipalidad Provincial de Ica | La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante 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 |
|---|---|---------------------------------|---|-------------|

CONCLUSIONES:

De lo antes mencionado se indica que, la municipalidad Provincial de Ica, continua con la aplicación de la **normativa vigente** en el presente procedimiento administrativo de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio **LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha), con Partida Registral N°11161443**; ubicada en el: sector **LA VENTA ZONA SUR**, en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica; así mismo la Municipalidad Provincial de Ica a cumplido con la remisión del expediente (Planos, Memoria Descriptiva y actuados) del expediente en su condición de **ADMISIBLE y CONFORME**, con las consideraciones de análisis de acuerdo a lo descrito en el numeral 125.4 del Artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, que indica: Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. Y que, no habiendo recibido notificación de respuesta por parte de la Municipalidad Distrital de Ocucaje, dentro de los plazos que establece el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA y la ley 27444; se aplica lo indicado en el numeral 125.6 del artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA: **125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, SE CONSIDERA FAVORABLE, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.**

Finalmente, en concordancia con la **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA** (En Aplicación del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA), se deberá de:

- **REMITIR CD EN FORMATO DIGITAL** al área de IMAGEN INTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA con la finalidad que se publique en las plataformas digitales y periódico mural de la MPI durante 20 días calendarios según se detalla en la ruta administrativa, punto **(d)**.
- **REMITIR CD EN FORMATO DIGITAL** al GOBIERNO REGIONAL DE ICA con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias **(c)**
- **NOTIFICAR EL PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO** con la finalidad de que sepa el estado y/o ruta administrativa del presente expediente, en la siguiente dirección: Calle Salvador Gutiérrez 131 LA AURORA Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima.

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
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

Arq. Serafin Samir Anyosa Mayuri
AREA TÉCNICA DE LA SGOPC



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

INFORME N°3509-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

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 ESPECIFICA

REFERENCIA: EXPEDIENTE N°883-2026 FUT-09-06-2026

FECHA: Ica, 10 de Junio del 2026



De mi especial consideración:

Por medio del presente me dirijo a usted para saludarlo y a la vez en atención al documento de la Referencia presentado por FULL TANQUE S.R.L. con RUC N°20511880042, representada por su Apoderado Sr. Carlos Enrique Schuler Barinotto con DNI N°10263531, quien con FUT de fecha 09 de Junio de 2026; solicita continuar con el proceso de MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA de ZONA AGRICOLA (ZA) a COMERCIO ZONAL (CZ) del predio LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha), con Partida Registral N°11161443; ubicada en el: sector LA VENTA ZONA SUR, en la jurisdicción del Distrito de Ocucaje, Provincia y Departamento de Ica

Así mismo, mediante el INFORME N°361-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, se recomienda continua con la aplicación de la normativa vigente en el presente procedimiento administrativo de MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA de ZONA AGRICOLA (ZA) a COMERCIO ZONAL (CZ) del predio LA AURORA, (AREA INSCRITA: 6.7593 Ha), con Partida Registral N°11161443; ubicada en el: sector LA VENTA ZONA SUR, del expediente en su condición de ADMISIBLE y CONFORME, por ello corresponde REMITIR LOS ACTUADOS A LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Es todo cuanto informo a Usted señor gerente 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 DE PROPUESTA

PARA:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443



UBICACIÓN:

SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DISTRITO: OCUCAJE PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA

OCUCAJE, MARZO DEL 2026



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
OCUCAJE

INDICE

| | | |
|--------|--|----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 4 |
| II. | MARCO NORMATIVO..... | 5 |
| III. | DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA..... | 6 |
| 3.1. | Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención | 6 |
| 3.2. | Accesibilidad..... | 7 |
| IV. | OBJETIVOS Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA..... | 7 |
| 4.1. | Objetivos | 7 |
| 4.1.1. | Objetivo General | 8 |
| 4.1.2. | Objetivos específicos | 8 |
| 4.2. | Necesidad | 9 |
| V. | ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. | 9 |
| VI. | ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. | 11 |
| 6.1. | De Las Estrategias del PDU de ICA 2020-2030 | 11 |
| 6.1.1. | Lineamientos de Política..... | 12 |
| 6.1.2. | Objetivos Estratégicos | 13 |
| | Objetivo General: | 13 |
| 6.2. | De los Riesgos y Zonas de Protección del PDU de ICA 2020-2030 | 14 |
| 6.2.1. | Ubicación y Entorno | 14 |
| 6.2.2. | Conectividad..... | 14 |
| 6.2.3. | Exposición a Riesgos de Desastres | 15 |
| 6.2.4. | Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas | 15 |
| 6.2.5. | Necesidades | 15 |
| VII. | LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN..... | 16 |
| 7.1. | Zonificación, Parámetros y Características Actuales | 16 |
| 7.2. | Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta..... | 18 |
| VIII. | GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION..... | 21 |
| 8.1. | Accesibilidad y Transporte..... | 21 |
| 8.2. | Dotación de Equipamiento Urbano..... | 23 |
| 8.2.1. | EDUCACION | 23 |
| 8.2.2. | SALUD | 23 |
| 8.2.3. | RECREACION..... | 24 |

| | | |
|--------|--|----|
| 8.2.4. | COMERCIO..... | 25 |
| 8.2.5. | OTROS USOS..... | 26 |
| 8.3. | Acceso a Infraestructura Urbana..... | 27 |
| 8.3.1. | Servicio de Energía Eléctrica..... | 27 |
| 8.3.2. | Servicio de Agua Potable y Alcantarillado..... | 28 |
| 8.3.3. | Servicios Públicos..... | 29 |
| 8.4. | Peligro por Inundación..... | 31 |
| 8.5. | Peligro por Sismo..... | 31 |
| IX. | PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)..... | 32 |
| 9.1. | Justificación de la Propuesta..... | 32 |
| 9.2. | Parámetros Correspondientes Conforme A La Modificación De Zonificación Propuesta:..... | 33 |
| X. | COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE..... | 34 |
| 10.1. | De la Visión del PDU de ICA 2020-2030..... | 34 |
| 10.2. | Del Modelo Urbano Propuesto por el PDU de ICA 2020-2030..... | 35 |
| XI. | CONCLUSIONES..... | 36 |
| XII. | RELACION DE PLANOS..... | 36 |

I. INTRODUCCIÓN

El constante y continuo desarrollo, además del desenvolvimiento de las actividades económicas en el Distrito de Subtanjalla, ha traído consigo un rápido aumento de la población y consigo una demanda por servicios y productos, relacionados a las actividades que se realizan en el Distrito, más aún en todo el recorrido de la panamericana sur que atraviesa el distrito de Subtanjalla, como también en su área circundante, donde existen Zonificaciones de Comercio Zonal originando un estímulo; para que las áreas aledañas se conviertan y consoliden así un bloque de COMERCIO ZONAL, en beneficio de la población.

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

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

II. MARCO NORMATIVO

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO LA AURORA DE ZONA AGRICOLA (ZA) (100%) A COMERCIO ZONAL (CZ) (100%), son concordantes con la siguiente normatividad vigente:

➤ **Constitución política del Perú**

Acorde al artículo N° 195 de la constitución política del Perú se tiene que **“Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo”**. Asimismo 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.

➤ **Ley de Bases de la Descentralización N°27783**

Acorde al artículo 42 de la ley de bases de la descentralización, en su literal a y b, enuncia que las competencias municipales son: “a) Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes. b) Normas la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos”.

➤ **Ley Orgánica de Gobiernos Regionales N°27867**

La ley N° 27867 tiene por finalidad “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 de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.”

➤ **Ley Orgánica de Municipalidades N°27972**

En el inciso d), numeral 1.5) del artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, que regula las materias de competencia municipal, establece: “(...) Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipales provinciales comprende: (...) numeral d) emitir las normas técnicas generales, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, así como sobre protección y conservación del ambiente (...). Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asume las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes: numeral 1.5). **Acondicionamiento territorial.** Del mismo marco Normativo en su **artículo 79**, señala: “Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, ejerce las siguientes funciones: 1. Funciones específicas exclusivas de las Municipalidades Provinciales: 1.2) 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** de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial”.

➤ **Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento N°27972**

La Ley N.º 27792 establece que el Ministerio es el organismo rector del Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento, y tiene competencia, entre otros, para diseñar, normar y ejecuta la política nacional de acciones del sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento urbano.

- **LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**
Establece en el Artículo 37. Modificación de la zonificación; (...) 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, (...).

- **DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA**
DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, refiriendo en sus artículos lo siguiente:
 - Artículo 122.- Modificación de la zonificación**
(...)
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:
(...)
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.
(...)
122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.
(...)

 - 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.
(...)

- **ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI, PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA.**
Ordenanzas que aprueban el Plano y reglamento de zonificación de los usos de suelo.

III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO LA AURORA DE ZONA AGRICOLA (ZA) (100%) A COMERCIO ZONAL (CZ) (100%), se desarrolla colindante a la Carretera Panamericana Sur.

3.1. Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención

| | |
|---------------------------|--|
| DEPARTAMENTO | : ICA |
| PROVINCIA | : ICA |
| DISTRITO | : OCUCAJE |
| SECTOR | : LA VENTA ZONA SUR |
| PREDIO | : LA AURORA |
| ÁREA (Inscripción) | : 6.7593 Ha (ver plano PT-01) |
| AREA (Gráfica) | : 6.7591 Ha 67,591.08 m ² |
| LINDEROS | : |
| POR EL NORTE | : En líneas quebradas de 12 tramos de Oeste a Este; con 20.72m, 21.38m, 41.89m, 13.97m, 55.77m, 53.71m, 6.78m, 14.85m, 14.67m, 13.36m, 7.29m y 50.91m. Colinda con Propiedad de terceros. |

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

- POR EL ESTE** : En línea recta de 1 tramo de Norte a Sur; con **279.00m**. Colinda con Car. Panamericana Sur.
 - POR EL SUR** : En línea quebrada de 5 tramos de Este a Oeste; con **98.31m, 32.40m, 14.78m, 68.02m y 144.76m**. Colinda con Propiedad de terceros.
 - POR EL OESTE** : En línea quebrada de 7 tramos de Sur a Norte; con **68.23m, 6.63m, 29.07m, 43.88m, 32.48m, 22.07m y 16.74m**. Colinda con Propiedad de Terceros.
- PERIMETRO** : 1,171.69 m (ver plano PT-01)

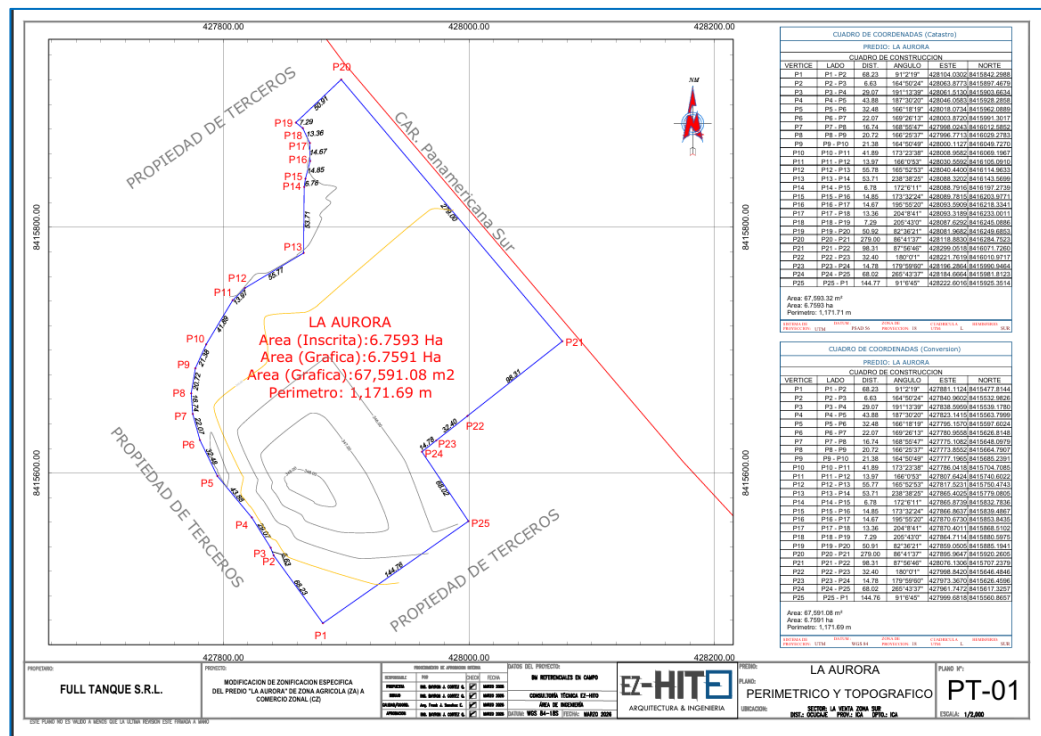


Imagen N° 1. Plano Perimétrico y Topográfico, extraído de la LAMINA PT-01

3.2. Accesibilidad

El área sujeta a la MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO PARCELA 42 DE ZONA AGRICOLA (ZA) (100%) A COMERCIO ZONAL (CZ) (100%), cuenta con acceso a través de la Carretera Panamericana Sur, la cual conecta el terreno con la trama urbana ya establecida. La Carretera actualmente en estado óptimo a nivel de asfalto y veredas y ubicada en el distrito de Ocucaje. En esta ruta, se encuentra disponible tanto transporte privado como transporte público colectivo en su mayoría.

IV. OBJETIVOS Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

4.1. Objetivos

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO PARCELA 42 DE ZONA AGRICOLA (ZA) (100%) Y A COMERCIO ZONAL (CZ) (100%), busca un desarrollo equitativo, sostenible y resiliente, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover el crecimiento urbano ordenado. Enmarcándose en los procedimientos normativos contenidos en la Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

4.1.1. Objetivo General

“Consolidar las áreas de Equipamiento Urbano, como lo es el ámbito donde se desarrolla esta PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover el crecimiento urbano ordenado”



Imagen N° 2. *Ámbito de Intervención de Propuesta.*

4.1.2. Objetivos específicos

- ❖ Buscar promover un desarrollo urbano sostenible, asegurando la adecuada planificación y gestión del territorio.
- ❖ Satisfacer la demanda por usos mixtos entre usos residenciales y de equipamiento urbano, atendiendo el crecimiento de la población y la economía, cubriendo la necesidad de servicios y otros productos comerciales.
- ❖ Promover la consolidación de áreas para equipamiento urbano y generando patrones de ocupación equilibrados, para fomentar el aprovechamiento del territorio considerando su conectividad, servicios básicos y otras variables para un desarrollo sostenible y equilibrado.
- ❖ Minimizar la vulnerabilidad ante riesgos. Impulsar entornos habitables adecuados para la población y sus necesidades, centrándose en aspectos como instalaciones, lugares de trabajo, áreas de producción, comercio y viviendas.
- ❖ Impulsar el crecimiento económico de las ciudades, fomentando la inversión y generando empleo.
- ❖ Garantizar la equidad en el acceso a servicios básicos y espacios públicos, promoviendo la inclusión social.

4.2. Necesidad

Según el estudio de diagnóstico de crecimiento de la Región Ica, realizado por el Ministerio de la Producción, uno de los mayores problemas en la Región Ica es el déficit presupuestario debido a la baja capacidad de recaudación fiscal. Esto se debe en gran medida a una **baja tasa de formalidad del 33%** y una recaudación per cápita urbana de solo 93 soles.

V. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA.

El 15 de Diciembre de 2020, se aprobó el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA; con la ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. Teniendo su área de intervención compuesta por 5 sectores. Siendo uno de ellos el Sector 1 que abarca parte de los distritos de Ocucaje, el mismo donde se desarrolla la presente Propuesta.

La visión del PDU de Ica (Plan de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Ica) apunta a mejorar la calidad de vida de su población a través del desarrollo urbano sostenible, equitativo, eficiente y saludable para las generaciones presentes y futuras. En el también establecen definiciones, criterios y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las zonificaciones establecidas en el PLANO GENERAL DE ZONIFICACION, señalando los requisitos y los instrumentos exigibles para las modificaciones de zonificaciones. Enfatizando en que, toda zonificación debe ser concordante con su entorno, buscando desarrollar las potencialidades del suelo y siendo un generador de calidad de vida de la población.

De acuerdo con lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo comercial, al ser un sector de comunicación y paso, generado por la Carretera Panamericana Sur, esto permite la conexión entre múltiples zonas urbanas del distrito de Subtanjalla, que a su vez se conectan con los núcleos urbanos consolidados de casi toda la Provincia de Ica, mediante la Carretera Panamericana Sur en todo su trayecto; además de que dicha vía “PANAMERICANA SUR”, brinda acceso a equipamientos tales como: educativos, de salud, comercio, recreación entre otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de servicios básicos tanto de carácter sanitario como de electricidad, gas, y servicios complementarios.

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el Certificado de Zonificación y Vías N° 0029-2026-GDUAT-MPI, mediante el cual se determina que el Área de Delimitación de la Propuesta posee la siguiente condición: ZONA AGRICOLA (ZA) (100%).

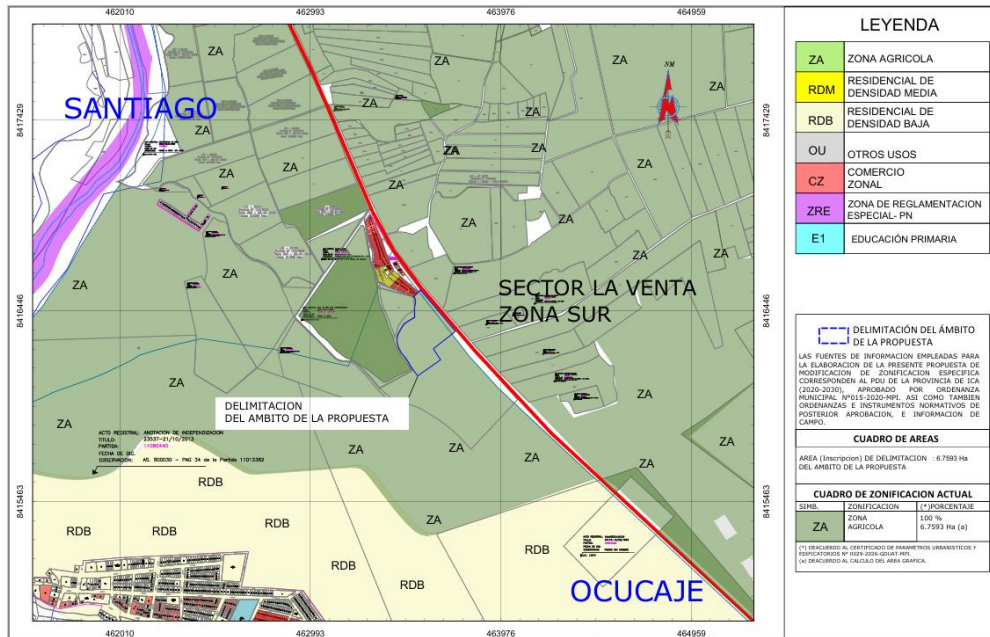


Imagen Nº 3. Zonificación Actual, ZONA AGRICOLA (ZA)(100%) ; Lamina MZ-01

La zonificación actual del Ámbito de Intervención de la propuesta no refleja la realidad de los usos y actividades de la población en ese sector, impidiendo el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter comercial en toda la extensión, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de un uso comercial y similares (restaurantes, estaciones de servicios, venta al por menor), entre otros y poseer un amplio frente hacia la Carretera Panamericana Sur; sin mencionar que cruzando la Carretera Panamericana Sur se encuentra un entorno de zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ) (Vulcanizadora Hnos. Jaguar) y a menos de 100 metros al Sur otra Zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ) (Restaurante Sabor Iqueño).

Es así que, mediante la presente propuesta de MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, se busca aumentar la TASA DE FOMARLIDAD, reconociendo el uso y las actividades existentes; asignándole para tal fin una zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ) al área del ámbito de la propuesta; la cual es afín con el entorno y nuevos proyectos, permitiendo el desarrollo de las potencialidades del sector; asimismo permite un mejor desenvolvimiento urbanístico de los predios circundantes al ser considerado dicho sector de buena accesibilidad, dotación de servicios básicos, cercanía con los centros urbanos de la ciudad y equipamientos urbanos de importancia (Salud, educación, comercio, recreación y otros).

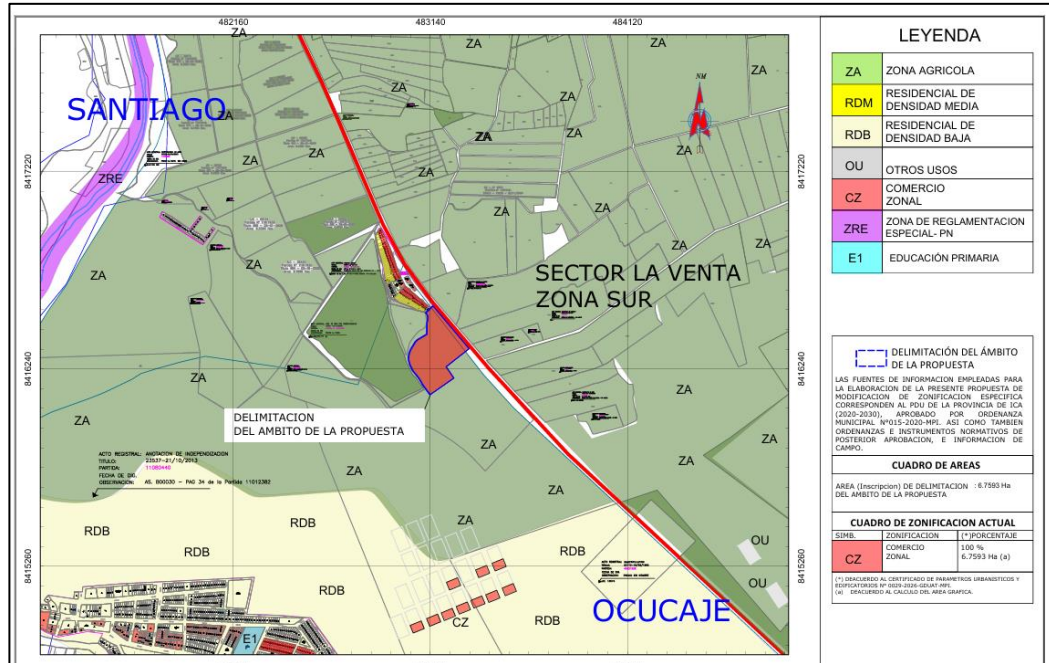


Imagen N° 4. Propuesta de Zonificación, **COMERCIO ZONAL (CZ)(100%)**; Lamina MZ-02

Por lo tanto, la presente propuesta de MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, **NO GENERA UN IMPACTO NEGATIVO**, al reconocer la actual realidad física y los usos; por lo que se prevé que el área del ámbito de la propuesta posea las características necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos de fines comerciales compatibles con usos residenciales en toda su extensión en el marco del Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, alineado al Procedimiento de Modificación de Zonificación Especifica que se regula por el reglamento D.S. N°012-2022-VIVIENDA de la Ley N° 31313.

VI. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA.

Del análisis del Impacto de los componentes del Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, instrumento normativo vigente, aprobado por la ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI; podemos decir lo siguiente:

6.1. De Las Estrategias del PDU de ICA 2020-2030

En el numeral 2.3 Matriz Estratégica del PDU de Ica 2020-2030, se desarrolla un marco lógico bajo el cual se estructuran las intervenciones que se proponen en el plan del PDU. Este marco parte de la definición de lineamientos de política que alinean y orientan las acciones de los diferentes niveles de gobierno hacia un fin común. Para cada uno de estos lineamientos se definen objetivos estratégicos, que finalmente enmarcan de forma detallada el alcance de las intervenciones que se espera adelantar a través de la implementación del PDU de Ica.

6.1.1. Lineamientos de Política

El PDU de Ica 2020-2030, define los lineamientos de Políticas como guías para orientar las acciones de acondicionamiento territorial dentro del sistema nacional de centros poblados, como criterios generales, respondiendo a la problemática que incide en el desarrollo del ámbito de intervención del PDU de Ica. Estos lineamientos de política provienen de los diferentes instrumentos de planificación de mediano y largo plazo con los que cuenta el país y el territorio. En el caso particular de Ica, teniendo en cuenta que no cuenta con un PDC, el marco de política vigente lo proveen principalmente Acuerdo Nacional - Visión del Perú al 2050, el Plan Estratégico Nacional (Plan Bicentenario 2021), el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad, el Plan Integral de Reconstrucción con Cambio (PIRCC) y el PDCR. Estas líneas definen un horizonte común hacia el cual los distintos gobiernos deben aportar desde su competencia y capacidad. En este sentido, se definen cinco líneas de Política, una para cada componente del Modelo de Desarrollo Urbano, las cuales se detallan en el siguiente cuadro.

| Componentes de Modelo | | Lineamientos de política |
|-----------------------|------------------------------------|--|
| 1 | Uso del suelo y gestión de riesgos | Conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y medidas frente al cambio climático |
| 2 | Equipamientos y Servicios Básicos | Desarrollo local equilibrado, con igualdad de oportunidades, acceso universal a los servicios básicos e infraestructura adecuada, velando por el respeto a los derechos fundamentales y la dignidad de las personas. |
| 3 | Movilidad y Transporte | Desarrollo local equilibrado, con igualdad de oportunidades e infraestructura adecuada, velando por el respeto a los derechos fundamentales, la dignidad de las personas y la competitividad del territorio. |
| 4 | Económico Productivo | Desarrollo sostenible y competitivo, con generación de empleo digno y oportunidades para todos |
| 5 | Político Institucional | Estado democrático, moderno, transparente, eficiente, inclusivo y que se articula entre sus diferentes áreas y con los demás niveles de gobierno, al servicio de la ciudadanía y el desarrollo, garantizando la seguridad del territorio |

Imagen Nº 5. Cuadro 1 Lineamientos de Políticas del PDU de Ica

La presente propuesta de Modificación de Zonificación Específica, sigue la guía y se orienta sobre las 5 líneas de políticas propuestas por el PDU de Ica 2020-2030; enfocándose más sobre el componente 2; buscando para el área del ámbito de la presente propuesta, un desarrollo equilibrado con igualdad de oportunidades, generadas por su privilegiada ubicación en la Carretera Panamericana Sur; generando así un acceso a infraestructura adecuada; además que la presente propuesta vela por los derechos fundamentales y la dignidad de las personas.

6.1.2. Objetivos Estratégicos

De acuerdo con lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de Ica 2020-2030, se tiene que el mismo indica un objetivo general y cinco objetivos estratégicos, para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

Objetivo General:

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

Objetivos Estratégicos:

| Componentes específicos | Objetivos estratégicos | Objetivos estratégicos específico |
|--|---|--|
| Uso del suelo/Gestión de riesgos | OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN | <ul style="list-style-type: none"> • Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales |
| Equipamientos y Servicios básicos | OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social | <ul style="list-style-type: none"> • 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 | <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 |
| Económico Productivo | OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del 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 |
| 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 | <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 |

Imagen N° 6. Cuadro 2 Objetivos Estratégicos del PDU de Ica 2020-2030

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU de Ica 2020-2030, la presente propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se relaciona de manera

directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 3 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1

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

Objetivo Estratégico Específico 3

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de los equipamientos Urbanos y puntos neurálgicos en ese sector, para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales y otros.

Objetivo Estratégico Específico 4

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas entre el ámbito de la propuesta y otros sectores colindantes en el distrito de Ocucaje; puesto que una zonificación de tipo comercial permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos existentes, acoplándose a las zonas de comercio zonal que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

6.2. De los Riesgos y Zonas de Protección del PDU de ICA 2020-2030

Podemos establecer el análisis de los riesgos y zonas de protección, 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); analizando las características del entorno sobre la que se desarrolla la presente propuesta.

6.2.1. Ubicación y Entorno

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica se da sobre el Sector La Venta Zona Sur, puntualmente en la Carretera Panamericana Sur, La Aurora, que tiene como frente: a la Carretera Panamericana Sur. El entorno donde se plantea la propuesta tiene un desarrollo agrícola y residencial, pero al mismo tiempo comercial, esto debido a que, cruzando la Carretera Panamericana Sur, ya existe una zonificación de Comercio Zonal (CZ) como también a 100 m hacia el Noroeste; lo que ha generado una resiliencia sobre las áreas contiguas adaptándose para complementar dicho sector comercial.

6.2.2. Conectividad

El sector de análisis de esta propuesta de Modificación de Zonificación Específica es un área en vías de consolidación de tipo residencial con un entorno inmediato de tipo residencial y comercial, al estar conectados por la Carretera Panamericana Sur, la cual, en su recorrido Hacia la zona Sur, une a los distritos de Santiago e Ica. Mientras que hacia el Norte une a los distritos de Santiago con el de Ocucaje; todas estas vías de acceso en buen estado y con acabados a nivel de asfalto.

6.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres

Otra consideración importante en la evaluación de esta propuesta de Modificación de Zonificación Especifica es la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y el distrito de Subtanjalla, los riesgos y peligros a los que está expuesto el área a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

6.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas

En el ámbito de Intervención de la presente propuesta de Modificación de Zonificación Especifica, no se encuentra afecta a zonas de Protección Ambiental o Ecológicas; la misma que se ve reflejada en el Certificado de Zonificación y Vías N°0029-2026-GDUAT-MPI emitido por la Municipalidad Provincial de Ica.

6.2.5. Necesidades

La presente Modificación de Zonificación Especifica, busca resolver las necesidades existentes de acceso a suelo apto para desarrollos comerciales en el marco de la legalidad, más aún cuando el área de la propuesta cuenta con los respectivos accesos a los servicios básicos y secciones viales, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

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

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

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

Fuente: INEI

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

Imagen N° 7. Composición del PBI de la Región de Ica

Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad regularizando la realidad física del sector, más aún cuando es la misma Carretera Panamericana Sur, la que cuenta con muchas áreas de COMERCIO ZONAL (CZ) en su recorrido, complementando en conjunto la oferta de área comercial; para lo cual la presente propuesta se centra en el cierre de las brechas de la formalidad, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita en los sectores aledaños.

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

7.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales

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

Referente a la zonificación asignada al área de la propuesta, esta posee la zonificación de ZONA AGRICOLA (ZA) (77%) , mientras que en los alrededores existen zonificaciones de tipo Comercio Zonal (CZ), Comercio Vecinal (CV), Residencial de Densidad Media (RDM), Zona de Recreación Pública (ZRP), entre otras.

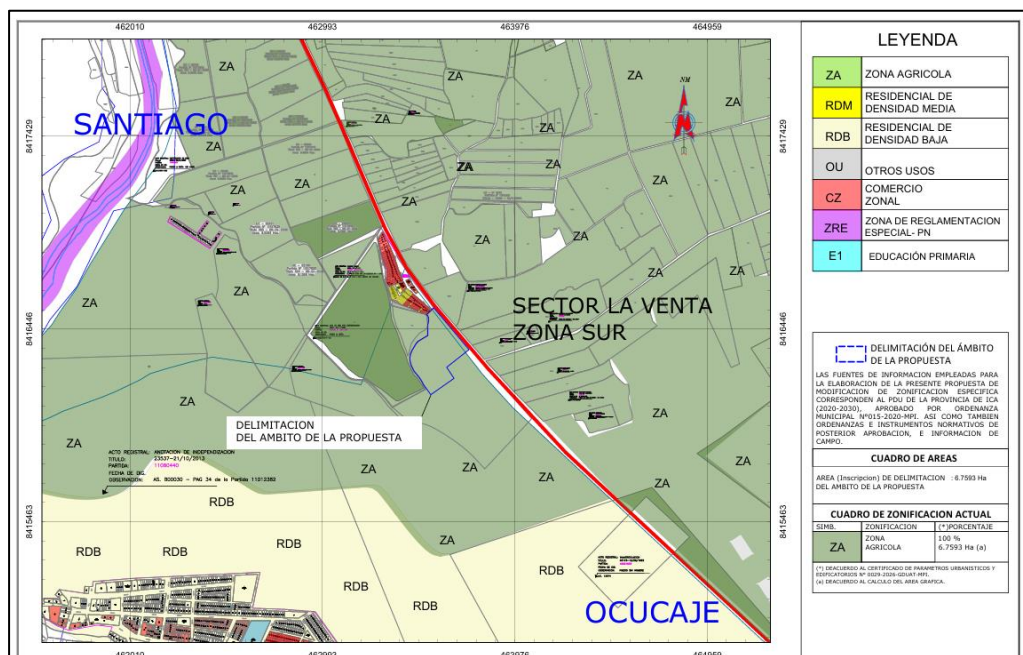


Imagen N° 8. Zonificación Actual del Ámbito de la Propuesta (ZA(100%)); Lamina MZ-01

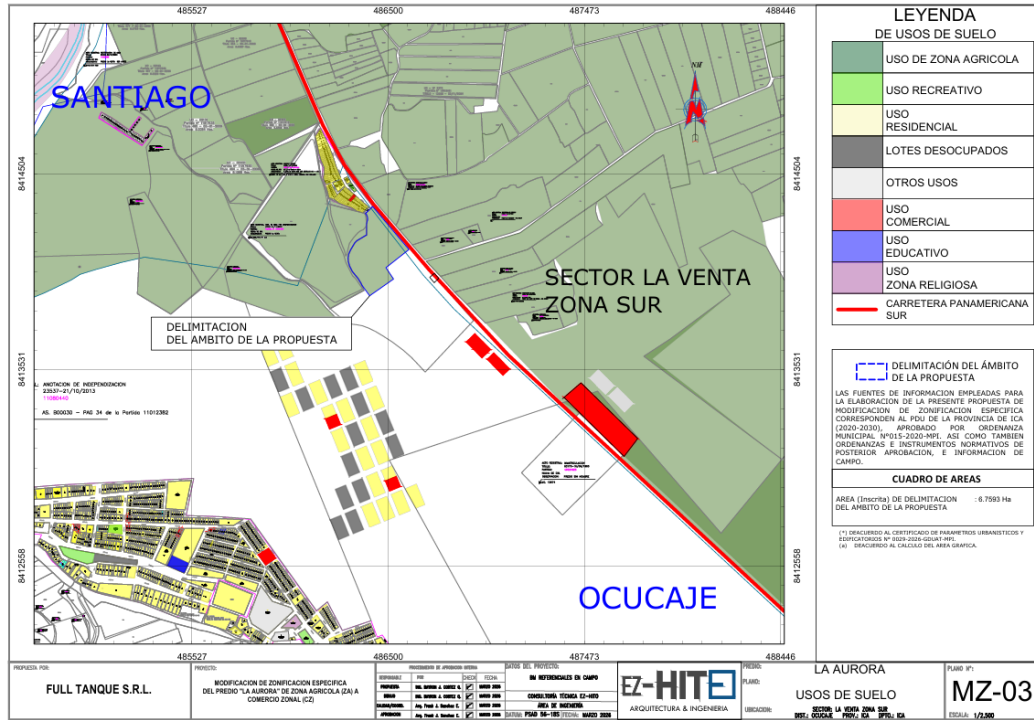


Imagen Nº 9. Plano de Usos de Suelo; Lamina MZ-03



Imagen Nº 10. Entorno Urbano de la Propuesta; Imagen Satelital

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

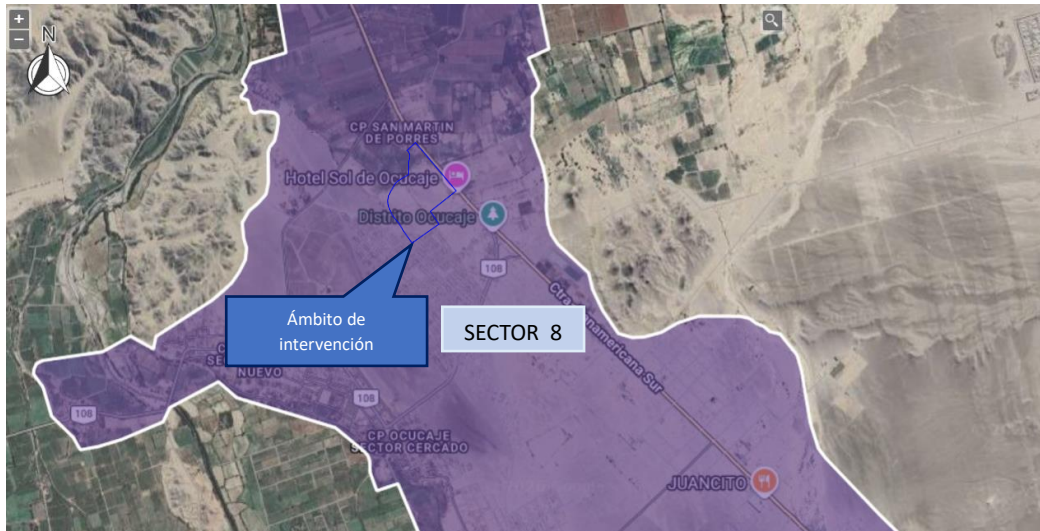


Imagen Nº 11. Sectores Urbanos; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional

De acuerdo con el PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación se distribuye en el rango máximo de 118 Hab/Ha.



Imagen Nº 12. Densidad Urbana; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional

7.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta

Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede corroborar el gran desarrollo Urbano que ha venido aconteciendo en el sector cercano al ámbito de la propuesta, materia de la modificación de zonificación específica, especialmente relacionado a la construcción de viviendas urbanas de tipo residencial y edificaciones de carácter comercial, así como nuevos equipamientos Urbanos.



Imagen Nº 13. Imagen Satelital del Año 2010; Google Earth.

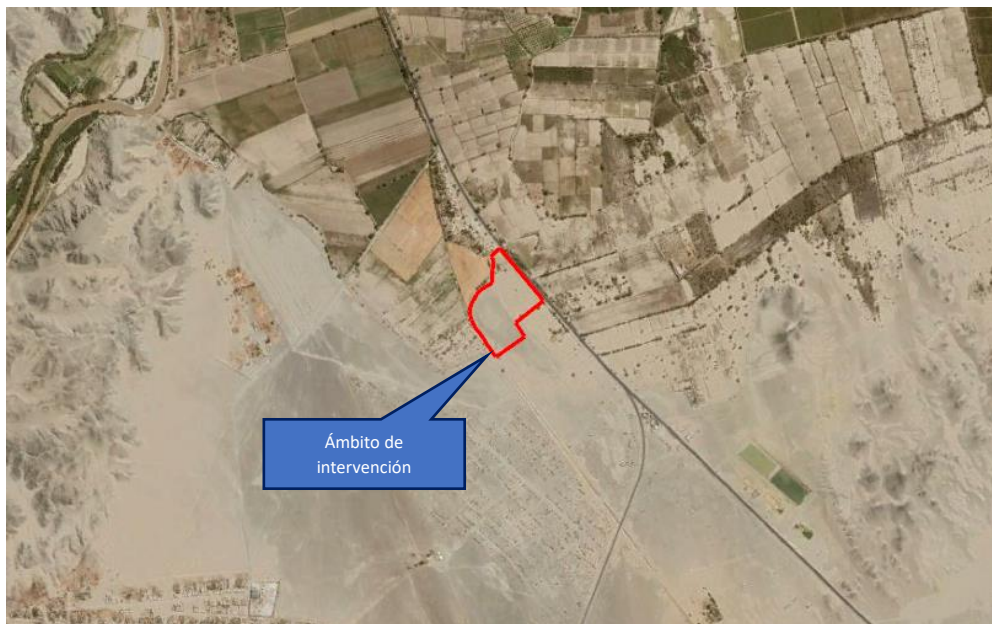


Imagen Nº 14. Imagen Satelital del Año 2015; Google Earth.

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA"
(Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443



Imagen Nº 15. Imagen Satelital del Año 2020; Google Earth.

Tal como se puede visualizar el área del ámbito de intervención de la propuesta se encuentra en un sector de desarrollo de habitacional urbano y edificaciones de carácter residencial y comercial, así como centros de esparcimiento, estaciones de servicio de venta de combustible, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares; más aún en el recorrido de la Carretera Panamericana Sur, la misma que conecta equipamientos de importancia para el distrito de Subtanjalla como el Polideportivo de Ocucaje, el Estadio municipal, entre otros.



Imagen Nº 16. Imagen del Polideportivo de Ocucaje "San Martín de Porres".

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA"
(Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443



Imagen N° 17. Imagen del Estadio Municipal "Robaldo Gabriel Hernandez.



Imagen N° 18. Imagen de Comercio INTITANTA.

VIII. GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION.

8.1. Accesibilidad y Transporte

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

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

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, tales como el ingreso principal al distrito de Ocucaje es a través de la Carretera Panamericana Sur, y las calles locales del distrito.

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA



Imagen N° 19. Accesibilidad al Área de Modificación de Zonificación Específica por CAR. PANAMERICANA SUR.

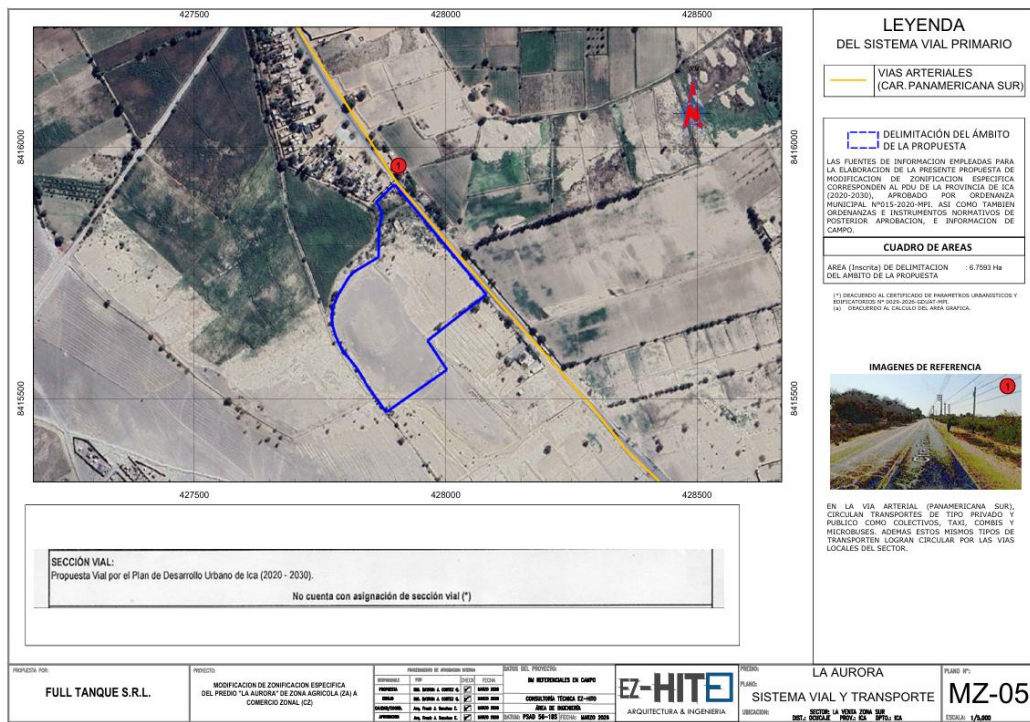
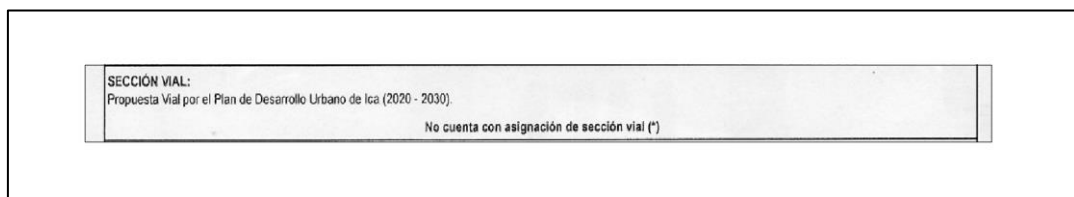


Imagen N° 20. Sistema Vial; Lamina MZ-05.



MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

Imagen Nº 21. No cuenta con sección vial; Lamina MZ-05.

8.2. Dotación de Equipamiento Urbano

Teniendo presente que el área de la propuesta se encuentra dentro del Sector de Expansión Urbana y que tiene zonificaciones de Comercio Zonal (CZ) en su entorno inmediato, como lo proyecta el PDU de Ica 2020-2030; Este cumple con tener las dotaciones de equipamiento necesarias para poder lograr la Modificación de Zonificación Especifica, como se demuestra a continuación:

8.2.1. EDUCACION

El sector materia donde se desarrolla la propuesta, cuenta con una oferta de establecimientos educativos en distintas categorías, tales como educación básica y educación superior, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector y el Distrito, asimismo y con especial énfasis en la colindante área urbana del cercado de Ica, también existen equipamientos educativos de alcance provincial, los equipamientos de educación más destacados e importantes son: I.E JORGE RAMIREZ Y I.E 22526 MEDARDO APARCANA

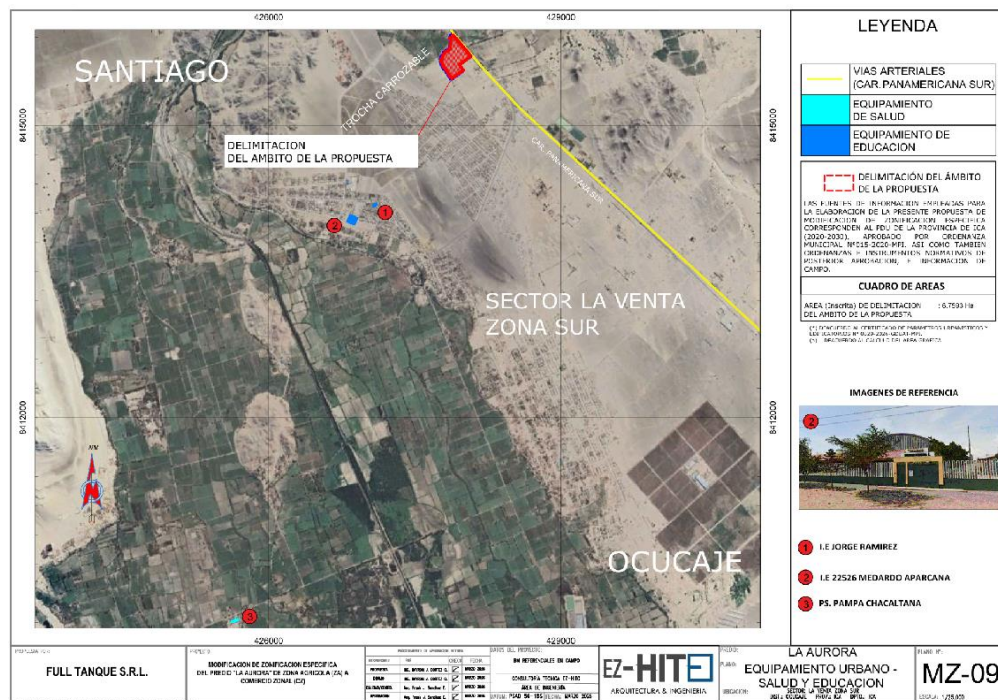


Imagen Nº 22. Equipamiento Urbano de Educación; Lamina MZ-09.

8.2.2. SALUD

En el Sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar como equipamiento de mayor relevancia la Posta de Salud de Chacaltana en Ocucaje.

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

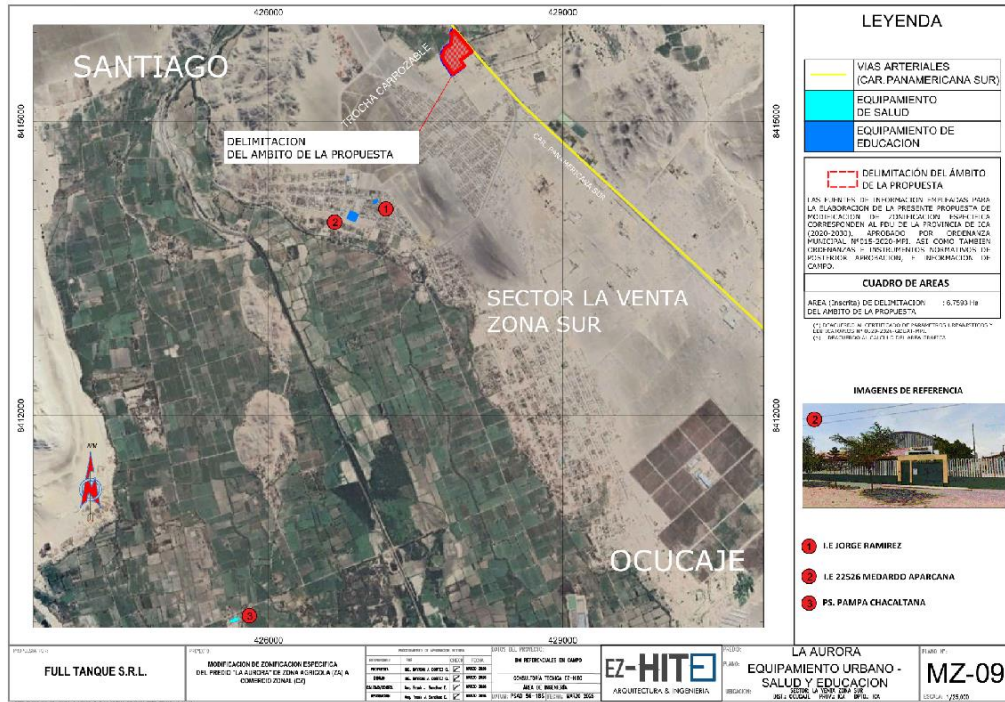


Imagen N° 23. Equipamiento Urbano de Salud; Lamina MZ-09.



Imagen N° 24. Equipamiento Urbano de Salud; Imagen Satelital.

8.2.3. RECREACION

En el ámbito del sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar varias zonas cercanas a la propuesta de Modificación De Zonificación Especifica, que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como: Polideportivo Ocucaje, Parque Barrio Nuevo, Parque Deportivo y la Plaza de armas Ocucaje. Cabe

destacar que las áreas recreativas del sector se encuentran en buen estado de mantenimiento.

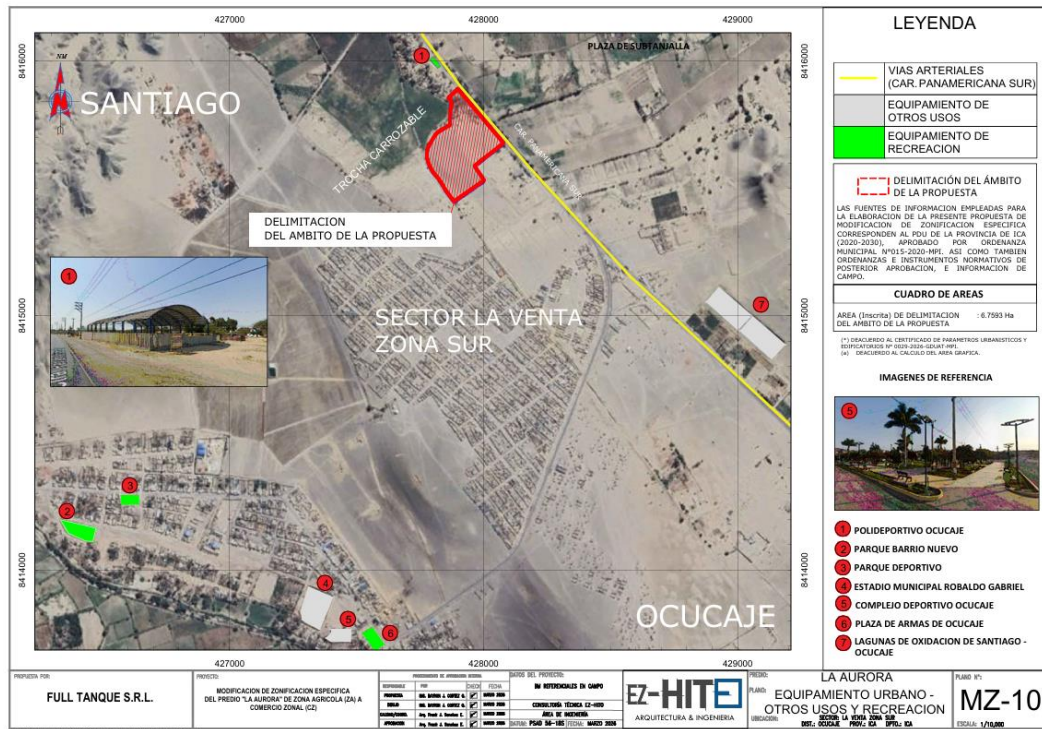


Imagen N° 25. Equipamiento Urbano de Recreación; Lamina MZ-10.

8.2.4. COMERCIO

Conforme se ha venido desarrollando los sectores urbanos aledaños a la propuesta, se ha diversificado la oferta comercial de la zona, contando en la actualidad con servicios de Bodegas, Estaciones de Servicio, restaurantes Campestres, hospedajes y otros de carácter comercial, adicionalmente equipamientos de mayor envergadura como mercados de abasto, almacenes, centros de esparcimiento, entre otros.

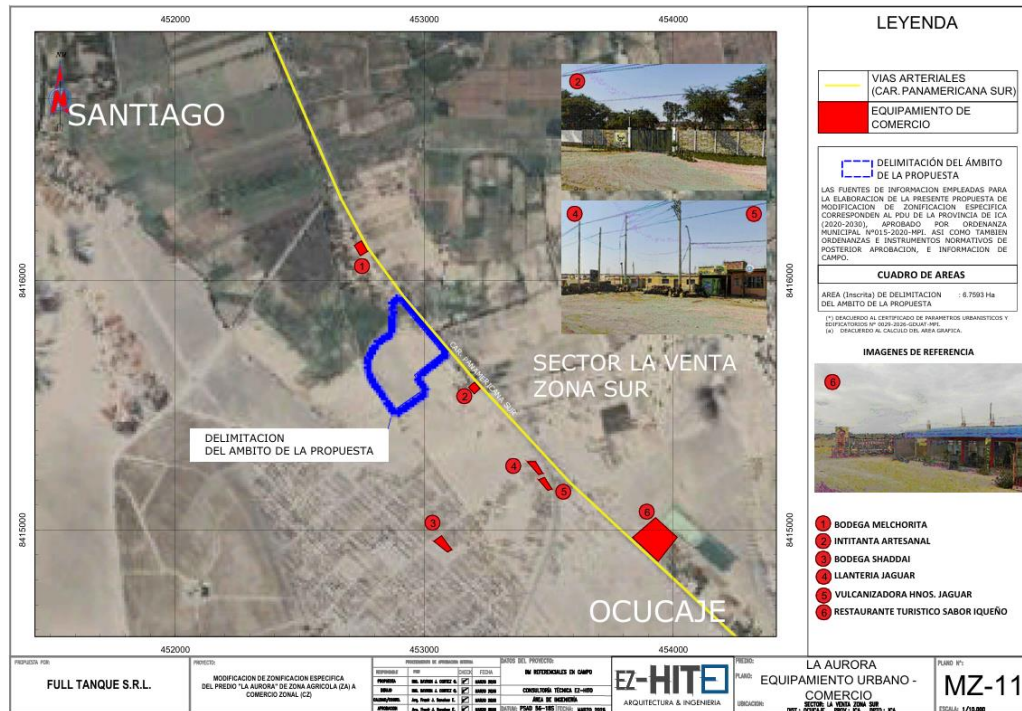


Imagen N° 26. Equipamiento Urbano de Comercio; Lamina MZ-11.

8.2.5. OTROS USOS

De acuerdo a lo expuesto en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, la zonificación Otros Usos (OU) corresponde a: Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.” De lo anterior, podemos identificar en las zonas cercanas al proyecto equipamientos tales como: El Estadio Municipal de Ocucaje , Complejo deportivo, Laguna de Oxidación Santiago-Ocucaje.

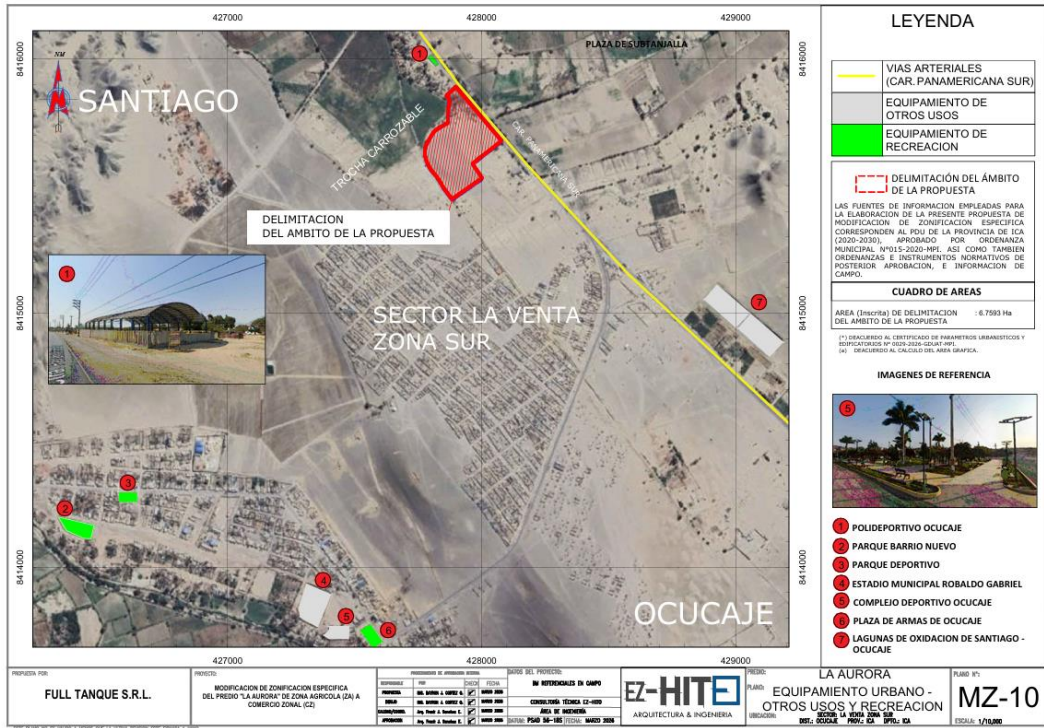
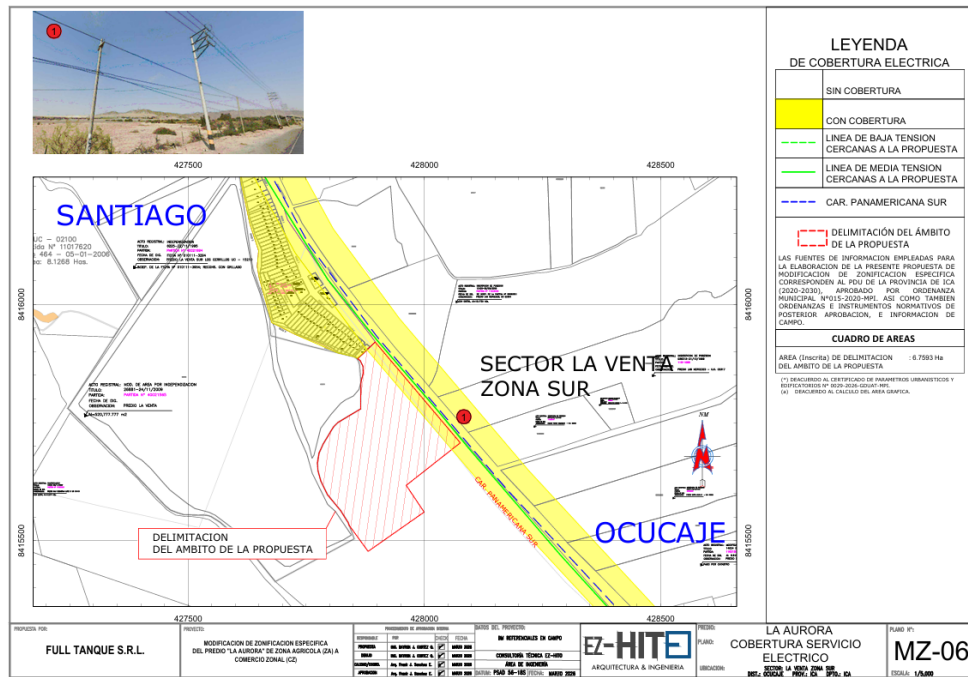


Imagen N° 27. Equipamiento Urbano de Otros Usos; Lamina MZ-10.

8.3. Acceso a Infraestructura Urbana

8.3.1. Servicio de Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas S.A.A., cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, pasan por la Carretera Panamericana Sur (frontis del área de la propuesta), dichas líneas son parte del sistema eléctrico que abastecen al distrito de Ocucaje como a otros.



MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

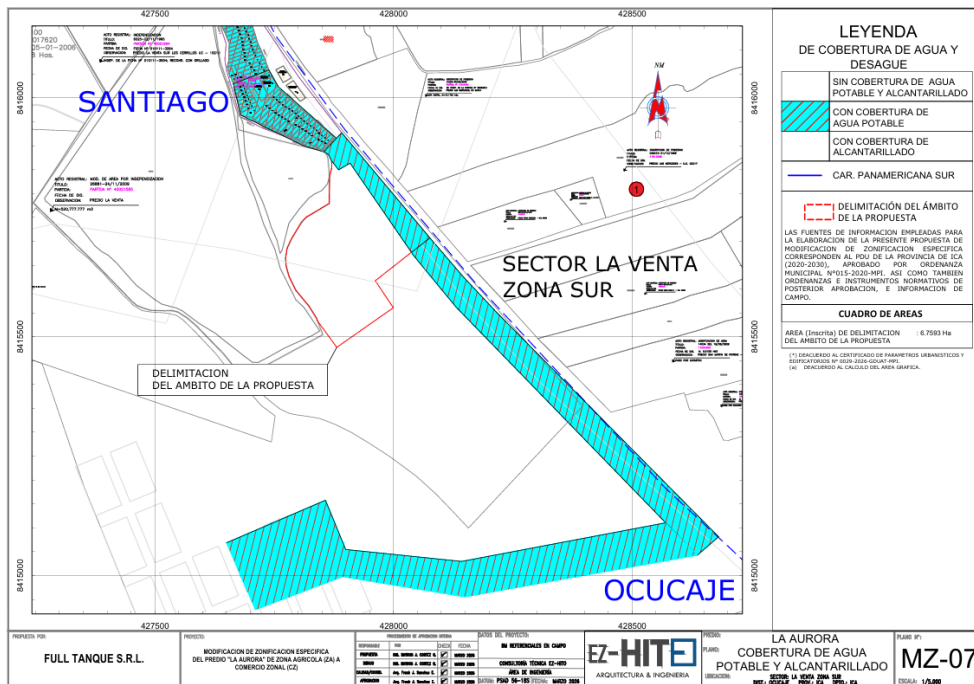
Imagen N° 28. Cobertura del Servicio Eléctrico; Lamina MZ-06.



Imagen N° 29. Imagen del Sistema Eléctrico.

8.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de la Municipalidad Distrital de Ocucaje a través de la Gerencia de Servicio de Agua Potable y Saneamiento, la cual abastece el sector mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios ubicados en el Sector.



MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

Imagen N° 30. Cobertura del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado; Lamina MZ-07.

8.3.3. Servicios Públicos

De acuerdo con la recopilación de información realizada con la Municipalidad distrital de Subtanjalla. Se tiene que dicha entidad administra el recojo, limpieza pública y disposición de los residuos sólidos en la jurisdicción como también el servicio de seguridad ciudadana (serenazgo), el cual a la actualidad tiene cobertura en todo el distrito. Conforme el detalle que se puede ver en la siguiente imagen:

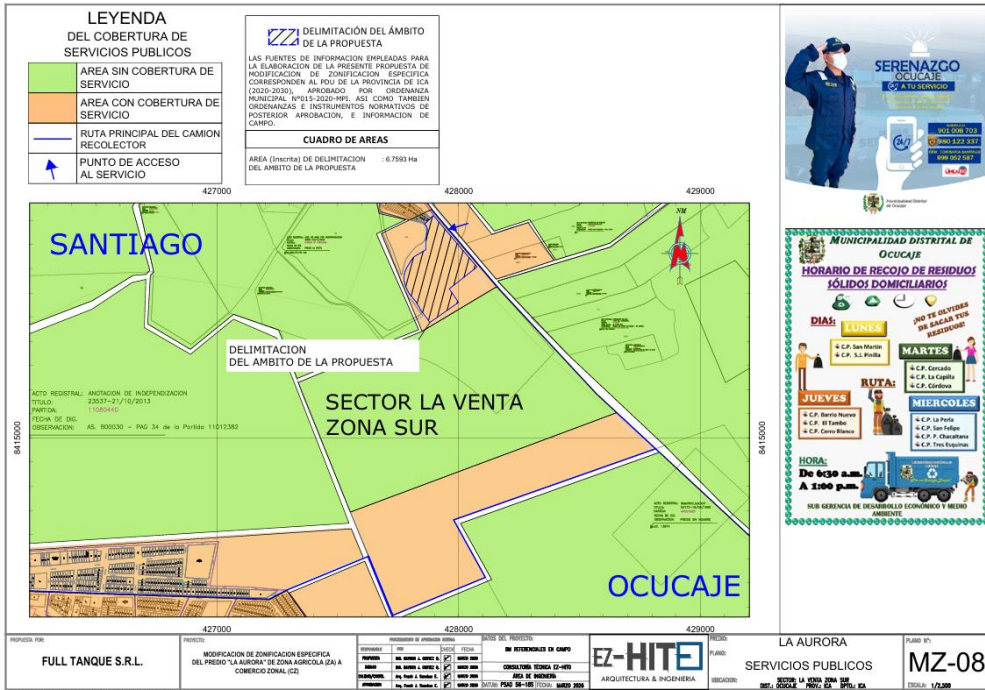


Imagen N° 31. Cobertura de Servicios Públicos; Lamina MZ-08.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OCUCAJE

HORARIO DE RECOJO DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS

DIAS:

LUNES
 C.P. San Martín
 C.P. S.J. Pinilla

MARTES
 C.P. Cercado
 C.P. La Capilla
 C.P. Córdova

JUEVES
 C.P. Barrio Nuevo
 C.P. El Tambo
 C.P. Cerro Blanco

MIERCOLES
 C.P. La Perla
 C.P. San Felipe
 C.P. P. Chacaltana
 C.P. Tres Esquinas

RUTA:

HORA:
De 6:30 a.m.
A 1:00 p.m.

SUB GERENCIA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE

Imagen Nº 32. Servicio de Recojo de Residuos Sólidos; Pagina de la Municipal de Subtanjalla.

SERENAZGO OCUCAJE

24/7 A TU SERVICIO

Estamos siempre contigo, reporta incidencias y nuestro personal se atenderá de inmediato.

SERENAZGO
901 008 703
980 122 337
 CEM - COMISARÍA SANTIAGO
999 052 587

LÍNEA 100

Municipalidad Distrital de Ocucaje

Imagen Nº 33. Servicio de Seguridad Ciudadana; Pagina de la Municipal de Subtanjalla.

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Área Inscrita 6.7593 ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

8.4. Peligro por Inundación

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona donde no se tiene peligro por inundación, esto explicado por encontrarse el área de la propuesta alejado de cursos importantes de agua, existiendo solo canales controlados como acequias.

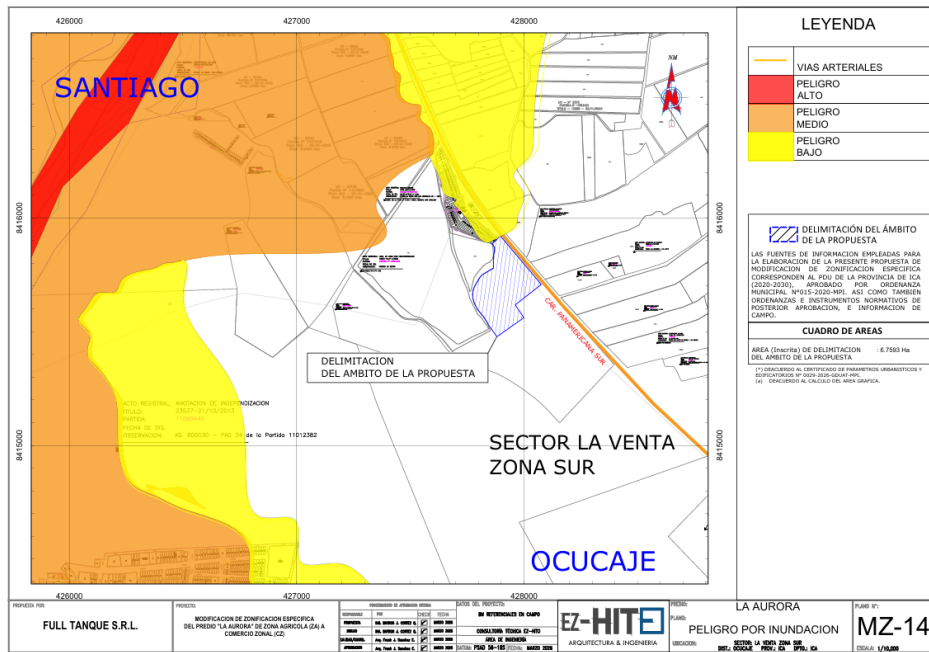


Imagen N° 34. Peligro por Inundación; Lamina MZ-14.

8.5. Peligro por Sismo

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona donde presentan riesgos altos, por motivo de que los suelos son de origen aluvial lo que origina una variable capacidad portante.

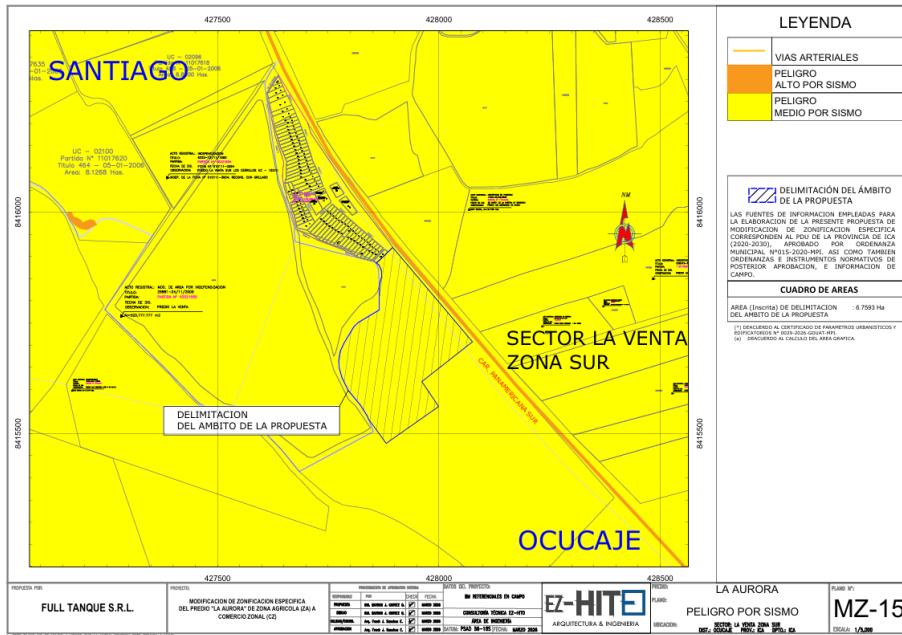


Imagen Nº 35. Peligro por Sismo; Lamina MZ-15.

IX. PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

9.1. Justificación de la Propuesta

La ciudad de Ica durante las últimas décadas, ha venido incrementando su población por motivo del pujante desarrollo económico y agroindustrial, en su valle y alrededores, influyendo en todo aspecto a sus distritos; aumentando con ello las áreas urbanizadas, y por lo tanto la necesidad por servicios, productos y otras actividades comerciales, ocasionando situaciones de informalidad al necesitar ciertos bienes y servicios que la población requiere y que muchas veces se desarrollan sobre zonas de vivienda; siendo por esa razón necesaria esta propuesta, para poder formalizar y consolidar los usos existentes; siempre y cuando estos sean aptos para el desarrollo de proyectos comerciales que cubran la demanda existente, para esto es necesario que dicha demanda sea desarrollada en proyectos formales, asimismo que aseguren la dotación de los servicios básicos y la infraestructura que requiere una Habilitación urbana de tipo comercial.

Según el estudio de diagnóstico de crecimiento de la Región Ica, realizado por el Ministerio de la Producción, uno de los mayores problemas en la Región Ica es el déficit presupuestario debido a la baja capacidad de recaudación fiscal. Esto se debe en gran medida a una baja tasa de formalidad del 33% y una recaudación per cápita urbana de solo 93 soles.

La propuesta busca resolver la baja tasa de formalidad, generando nuevos espacios que consoliden los usos de la realidad de la población de la zona; trasladando esto a sincerar las zonificaciones en el distrito, lo que conlleva a la formalización de las distintas actividades, generando una mayor recaudación municipal.

La propuesta se complementa con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, que no solo responde a las demandas actuales, sino que también se anticipa a posibles cambios y futuras exigencias de la población del distrito de Ocucaje. Al centrarse en la mejora de la eficiencia

urbana y la sostenibilidad; la propuesta se posiciona como una herramienta para potenciar el desarrollo equitativo y armonioso, de las zonas urbanas con las zonas de bienes y servicios.

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

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

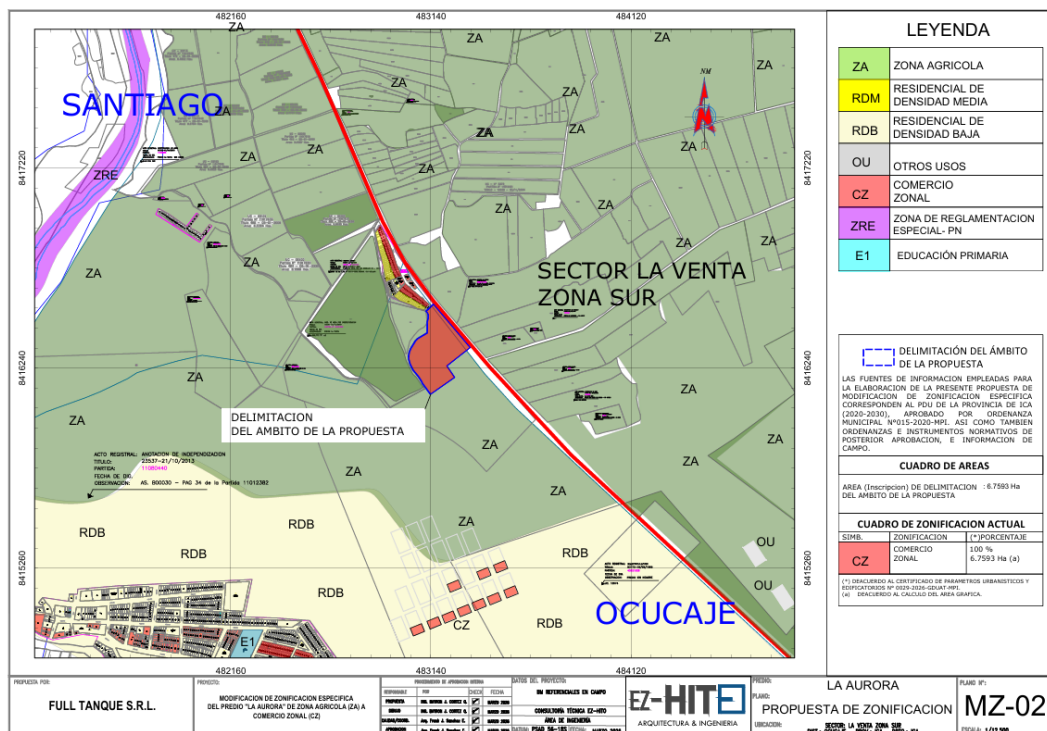


Imagen N° 36. Propuesta de Zonificación, COMERCIO ZONAL (CZ)(100%); Lamina MZ-02

9.2. Parámetros Correspondientes Conforme A La Modificación De Zonificación Propuesta:

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

• **Comercio Zonal (CZ)**

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

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

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

| ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.) | | | | | | |
|--|----------------------|---|-------------------------------------|--|-----------------|------------------------------------|
| Zonificación | Tipo de Habilitación | Lote Mínimo Normativo (m ²) | Frente Mínimo de Lote Normativo (m) | Aportes Reglamentarios | | |
| | | | | Total | Parques Zonales | Servicios Públicos Complementarios |
| Zona de Comercio Zonal CZ | Uso Exclusivo | Según Proyecto | Según Proyecto | Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad. | | |
| | Uso Mixto | | | 13% | 3% | 10% |

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

Imagen Nº 37. Imagen Extraída; PDU de Ica 2020-2030.

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

Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

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

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

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

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

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

Imagen Nº 38. Imagen Extraída; PDU de Ica 2020-2030.

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

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

10.1. De la Visión del PDU de ICA 2020-2030

De acuerdo con la Visión del PDU de Ica 2020-2030, este plantea la construcción de una visión de desarrollo de largo plazo, que requiere conocer integralmente la realidad, lo cual

implica comprender cómo viven las personas en su realidad local (ecosistemas, cuencas, ejes de desarrollo), cuáles son sus características y necesidades, las brechas de infraestructura y de acceso a los servicios públicos en su territorio, y la posibilidad real de usar los servicios considerando factores de oferta (distancia geográfica y tiempos de transporte, oportunidad y frecuencia en la provisión del servicio) y de demanda (expectativas, valores y preferencias) a nivel de provincia, distrito y centro poblado, de ser posible.

En el marco de esta Visión del PDU de Ica 2020-2030, la presente Propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se alinea de manera directa con la consolidación de zonas o sectores comerciales mostrados en su realidad local; recogiendo así los usos y actividades que se desarrollan en dicho sector del distrito de Subtanjalla, para que se les dote de zonificaciones y usos mixtos y puedan desarrollar sus actividades y usos de manera plena con una zonificación acorde.

10.2. Del Modelo Urbano Propuesto por el PDU de ICA 2020-2030

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del ámbito de consolidación de la zona comercial que se genera por la Carretera Panamericana Sur del Distrito de Ocucaje, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas comerciales, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios. Siendo los servicios comerciales y de servicios imprescindibles para el desarrollo económico y los niveles de empleo en la ciudad.

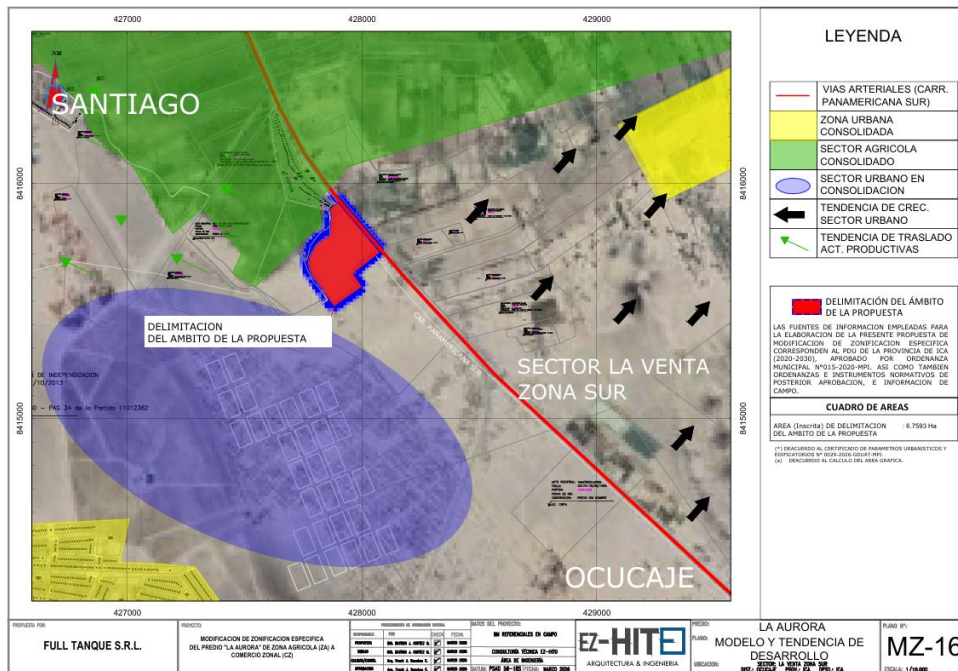


Imagen N° 39. Modelo y Tendencia de Desarrollo; Lamina MZ-16.

XI. CONCLUSIONES

La **Modificación De Zonificación Específica** del Predio LA AURORA de **Zona Agrícola (ZA)(100%)**, hacia una **zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ)(100%)** en el área del ámbito de la propuesta, consolidara una zona de servicios, productos y otras actividades comerciales aprovechando las potencialidades del área y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenado del sector.

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

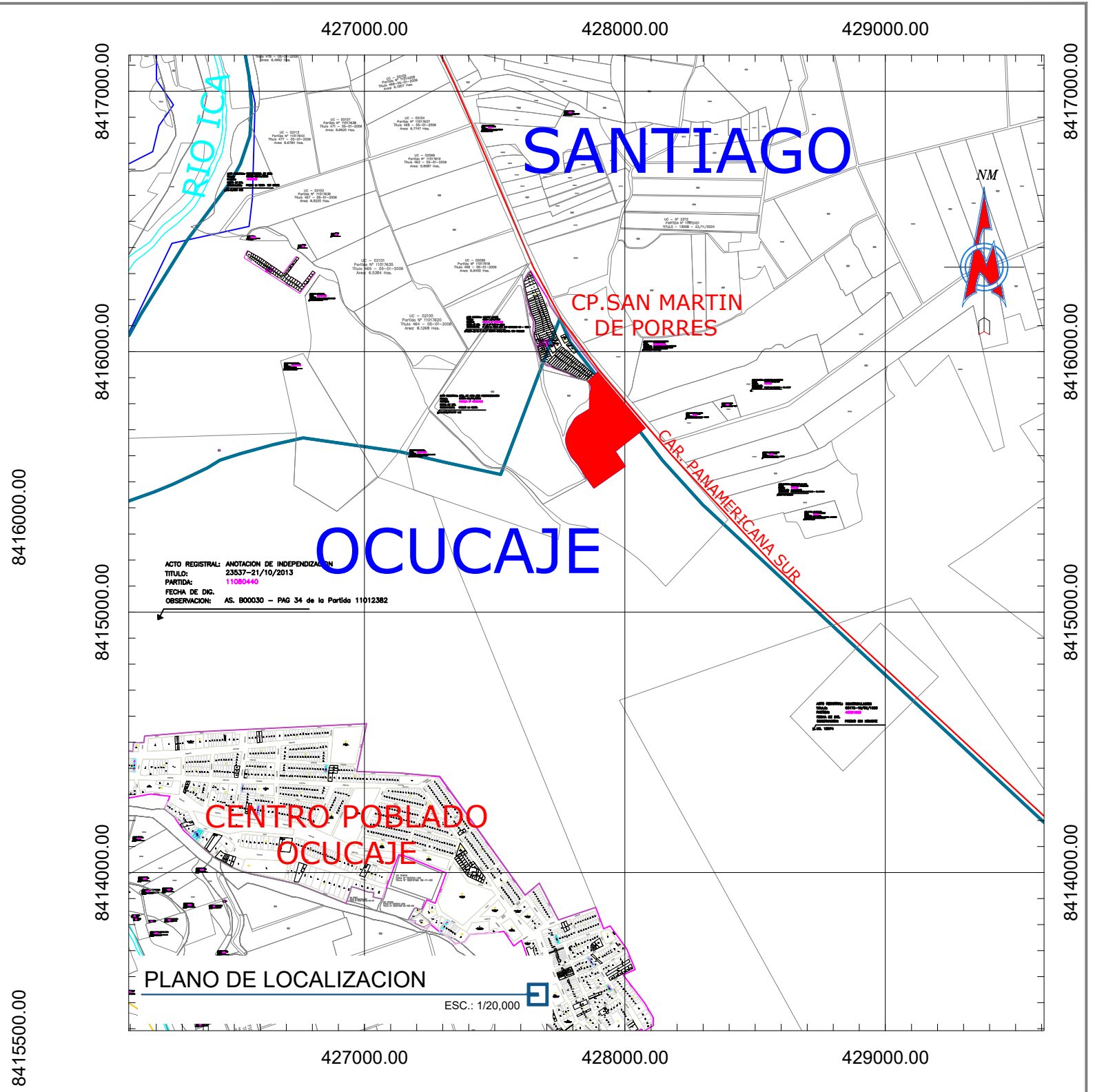
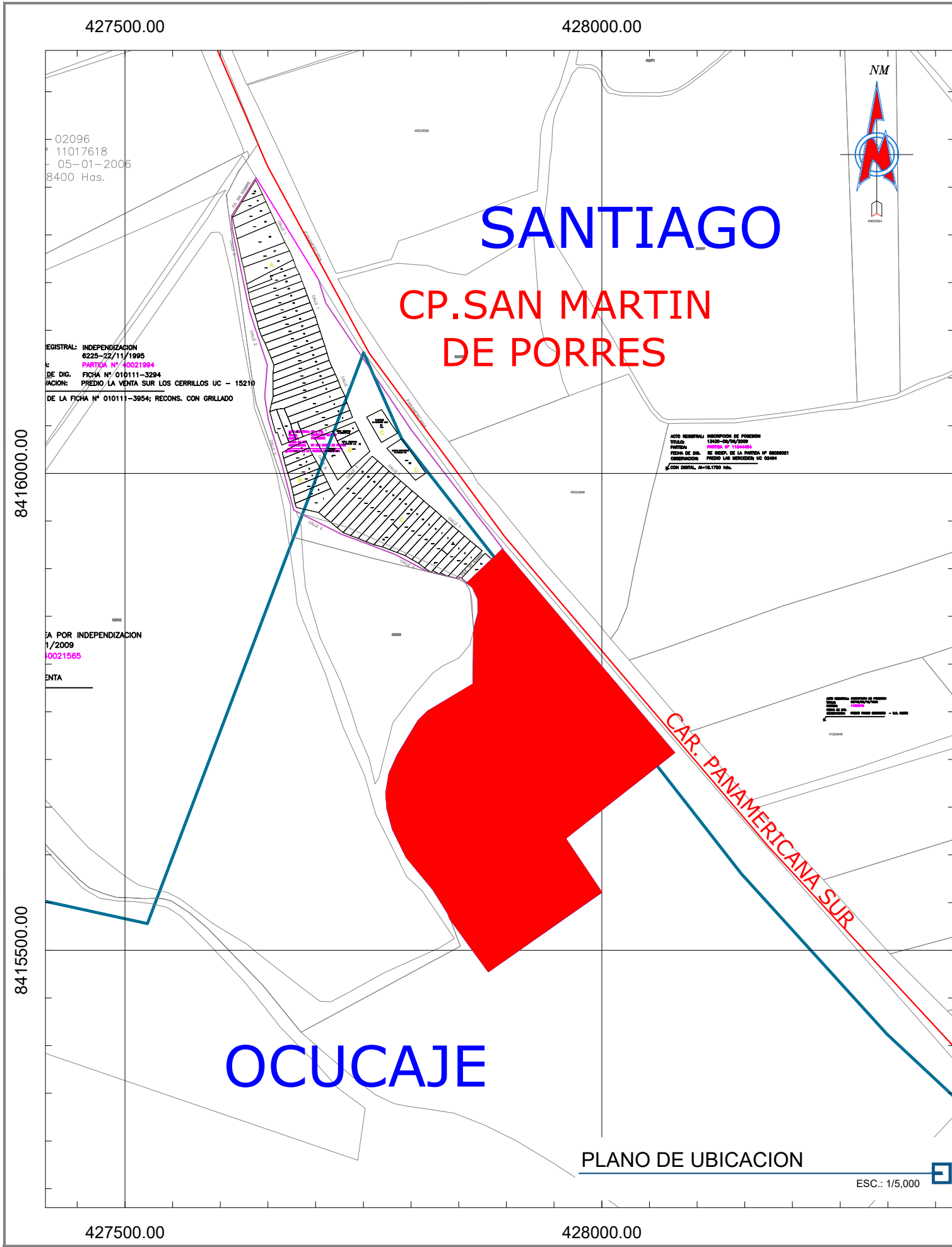
Además, propiciará la formalidad para un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente, más aún cuando el área de la propuesta se encuentra dotada de los servicios básicos y de la infraestructura urbana correspondiente, siendo una importante opción para la oferta de predios formales para las actividades comerciales.

Finalmente, esta propuesta **Cumple** con todos los procedimientos normativos contenidos en la Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

XII. RELACION DE PLANOS

- UL-01 (Plano de Ubicación y Localización)
- PT-01 (Plano Perimétrico y Topográfico)
- MZ-01 (Zonificación Actual)
- MZ-02 (Propuesta de Zonificación)
- MZ-03 (Usos de Suelo)
- MZ-04 (Altura de edificaciones)
- MZ-05 (Vías y transporte)
- MZ-06 (Cobertura de Servicio Eléctrico)
- MZ-07 (Cobertura Agua Potable y Alcantarillado)
- MZ-08 (Servicios Públicos)
- MZ-09 (Equipamiento Urbano Salud y Educación)
- MZ-10 (Equipamiento Urbano Otros Usos y Recreación)
- MZ-11 (Equipamiento Urbano Comercio)
- **MZ-12 (Zonas Arqueológicas y de Reserva)**
- MZ-13 (Uso Actual)
- MZ-14 (Peligro por inundación)
- MZ-15 (Peligro por Sismo)
- MZ-16 (Modelo y Tendencia de Desarrollo)

Marzo del 2026

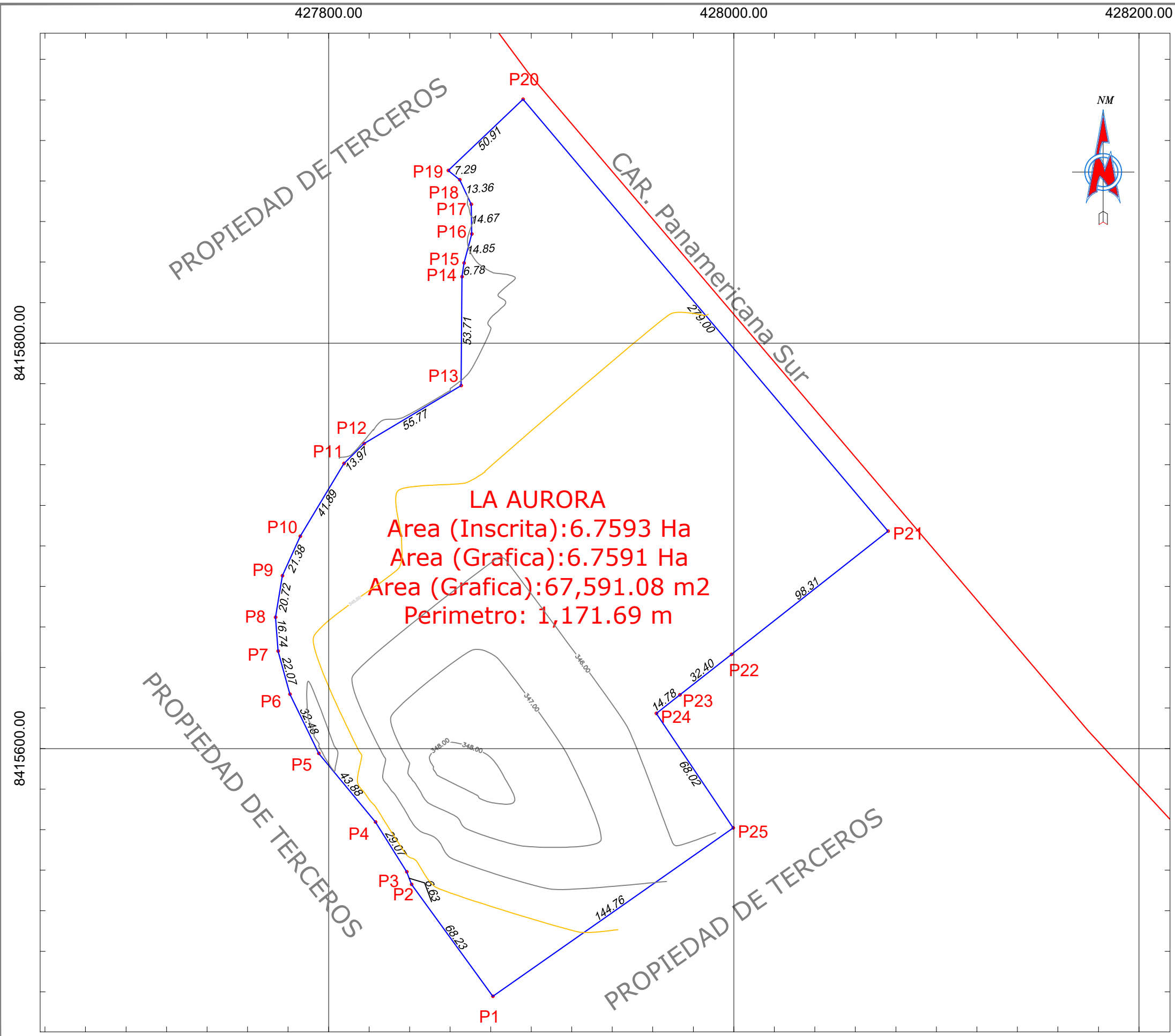


LEYENDA

- CAR. PANAMERICANA SUR
- LIMITE DISTRITAL
- PREDIO: La Aurora

| | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|------------------------------------|--|---|-----------------------------|---------------------------|
| PROPIETARIO: FULL TANQUE S.R.L. | PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) | PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | | DATOS DEL PROYECTO: | | EZ-HITE ARQUITECTURA & INGENIERIA | PREDIO: La Aurora | PLANO N°: UL-01 |
| | | RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA | BM REFERENCIALES EN CAMPO | | | | |
| | | PROPOSTA | ING. BAYRON J. CORTEZ O. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO | | UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA | ESCALA: Indicada | |
| | | DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ O. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | ÁREA DE INGENIERÍA | | | | |
| | | CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | DATUM: WGS84-18S FECHA: MARZO 2026 | | | | |

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO



LA AURORA
 Area (Inscrita): 6.7593 Ha
 Area (Grafica): 6.7591 Ha
 Area (Grafica): 67,591.08 m²
 Perimetro: 1,171.69 m

| CUADRO DE COORDENADAS (Catastro) | | | | | |
|----------------------------------|-----------|--------|------------|-------------|--------------|
| PREDIO: LA AURORA | | | | | |
| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | |
| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
| P1 | P1 - P2 | 68.23 | 91°2'19" | 428104.0302 | 8415842.2988 |
| P2 | P2 - P3 | 6.63 | 164°50'24" | 428063.8773 | 8415897.4679 |
| P3 | P3 - P4 | 29.07 | 191°13'39" | 428061.5130 | 8415903.6634 |
| P4 | P4 - P5 | 43.88 | 187°30'20" | 428046.0583 | 8415928.2858 |
| P5 | P5 - P6 | 32.48 | 166°18'19" | 428018.0734 | 8415962.0889 |
| P6 | P6 - P7 | 22.07 | 169°26'13" | 428003.8720 | 8415991.3017 |
| P7 | P7 - P8 | 16.74 | 168°55'47" | 427998.0243 | 8416012.5852 |
| P8 | P8 - P9 | 20.72 | 166°25'37" | 427996.7713 | 8416029.2783 |
| P9 | P9 - P10 | 21.38 | 164°50'49" | 428000.1127 | 8416049.7270 |
| P10 | P10 - P11 | 41.89 | 173°23'38" | 428008.9582 | 8416069.1967 |
| P11 | P11 - P12 | 13.97 | 166°0'53" | 428030.5592 | 8416105.0910 |
| P12 | P12 - P13 | 55.78 | 165°52'53" | 428040.4400 | 8416114.9633 |
| P13 | P13 - P14 | 53.71 | 238°38'25" | 428088.3202 | 8416143.5699 |
| P14 | P14 - P15 | 6.78 | 172°6'11" | 428088.7916 | 8416197.2739 |
| P15 | P15 - P16 | 14.85 | 173°32'24" | 428089.7815 | 8416203.9771 |
| P16 | P16 - P17 | 14.67 | 195°55'20" | 428093.5909 | 8416218.3341 |
| P17 | P17 - P18 | 13.36 | 204°8'41" | 428093.3189 | 8416233.0011 |
| P18 | P18 - P19 | 7.29 | 205°43'0" | 428087.6292 | 8416245.0886 |
| P19 | P19 - P20 | 50.92 | 82°36'21" | 428081.9682 | 8416249.6853 |
| P20 | P20 - P21 | 279.00 | 86°41'37" | 428118.8830 | 8416284.7523 |
| P21 | P21 - P22 | 98.31 | 87°56'46" | 428299.0518 | 8416071.7260 |
| P22 | P22 - P23 | 32.40 | 180°0'1" | 428221.7619 | 8416010.9717 |
| P23 | P23 - P24 | 14.78 | 179°59'60" | 428196.2864 | 8415990.9464 |
| P24 | P24 - P25 | 68.02 | 265°43'37" | 428184.6664 | 8415981.8123 |
| P25 | P25 - P1 | 144.77 | 91°6'45" | 428222.6016 | 8415925.3514 |

Area: 67,593.32 m²
 Area: 6.7593 ha
 Perimetro: 1,171.71 m

SISTEMA DE PROYECCION: UTM DATUM: PSAD 56 ZONA DE PROYECCION: 18 CUADRICULA UTM: L HEMISFERIO: SUR

| CUADRO DE COORDENADAS (Conversion) | | | | | |
|------------------------------------|-----------|--------|------------|-------------|--------------|
| PREDIO: LA AURORA | | | | | |
| CUADRO DE CONSTRUCCION | | | | | |
| VERTICE | LADO | DIST. | ANGULO | ESTE | NORTE |
| P1 | P1 - P2 | 68.23 | 91°2'19" | 427881.1124 | 8415477.8144 |
| P2 | P2 - P3 | 6.63 | 164°50'24" | 427840.9602 | 8415532.9826 |
| P3 | P3 - P4 | 29.07 | 191°13'39" | 427838.5959 | 8415539.1780 |
| P4 | P4 - P5 | 43.88 | 187°30'20" | 427823.1415 | 8415563.7999 |
| P5 | P5 - P6 | 32.48 | 166°18'19" | 427795.1570 | 8415597.6024 |
| P6 | P6 - P7 | 22.07 | 169°26'13" | 427780.9558 | 8415626.8148 |
| P7 | P7 - P8 | 16.74 | 168°55'47" | 427775.1082 | 8415648.0979 |
| P8 | P8 - P9 | 20.72 | 166°25'37" | 427773.8552 | 8415664.7907 |
| P9 | P9 - P10 | 21.38 | 164°50'49" | 427777.1965 | 8415685.2391 |
| P10 | P10 - P11 | 41.89 | 173°23'38" | 427786.0418 | 8415704.7085 |
| P11 | P11 - P12 | 13.97 | 166°0'53" | 427807.6424 | 8415740.6022 |
| P12 | P12 - P13 | 55.78 | 165°52'53" | 427817.5231 | 8415750.4743 |
| P13 | P13 - P14 | 53.71 | 238°38'25" | 427865.4025 | 8415779.0805 |
| P14 | P14 - P15 | 6.78 | 172°6'11" | 427865.8739 | 8415832.7836 |
| P15 | P15 - P16 | 14.85 | 173°32'24" | 427866.8637 | 8415839.4867 |
| P16 | P16 - P17 | 14.67 | 195°55'20" | 427870.6730 | 8415853.8435 |
| P17 | P17 - P18 | 13.36 | 204°8'41" | 427870.4011 | 8415868.5102 |
| P18 | P18 - P19 | 7.29 | 205°43'0" | 427864.7114 | 8415880.5975 |
| P19 | P19 - P20 | 50.91 | 82°36'21" | 427859.0505 | 8415885.1941 |
| P20 | P20 - P21 | 279.00 | 86°41'37" | 427895.9647 | 8415920.2605 |
| P21 | P21 - P22 | 98.31 | 87°56'46" | 428076.1306 | 8415707.2379 |
| P22 | P22 - P23 | 32.40 | 180°0'1" | 427998.8420 | 8415646.4846 |
| P23 | P23 - P24 | 14.78 | 179°59'60" | 427973.3670 | 8415626.4596 |
| P24 | P24 - P25 | 68.02 | 265°43'37" | 427961.7472 | 8415617.3257 |
| P25 | P25 - P1 | 144.76 | 91°6'45" | 427999.6818 | 8415560.8657 |

Area: 67,591.08 m²
 Area: 6.7591 ha
 Perimetro: 1,171.69 m

SISTEMA DE PROYECCION: UTM DATUM: WGS 84 ZONA DE PROYECCION: 18 CUADRICULA UTM: L HEMISFERIO: SUR

| | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|---|-----------------------------|---|---------------------------|
| PROPIETARIO: FULL TANQUE S.R.L. | PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) | PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | DATOS DEL PROYECTO: | | EZ-HITE ARQUITECTURA & INGENIERIA | PREDIO: LA AURORA | PLANO: PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO | PLANO N°: PT-01 |
| | | RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA | | | | |
| | | PROPIETARIO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | |
| | | DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | |
| | | CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | |
| | | APROBACION | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | DATUM: WGS 84-18S | FECHA: MARZO 2026 | UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA | ESCALA: 1/2,000 |

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO



LEYENDA

| | |
|-----|-------------------------------------|
| ZA | ZONA AGRICOLA |
| RDM | RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA |
| RDB | RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA |
| OU | OTROS USOS |
| CZ | COMERCIO ZONAL |
| ZRE | ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL- PN |
| E1 | EDUCACIÓN PRIMARIA |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL

| SIMB. | ZONIFICACION | (*)PORCENTAJE |
|-------|---------------|------------------------|
| ZA | ZONA AGRICOLA | 100 % 6.7593 Ha (a) |

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

ACTO REGISTRAL: ANOTACION DE INDEPENDIZACION
TITULO: 23537-21/10/2013
PARTIDA: 11080440
FECHA DE DIG.:
OBSERVACION: AS. B00030 - PAG 34 de la Partida 11012382

ACTO REGISTRAL: INMATRICULACION
TITULO: 03175-16/04/1996
PARTIDA: 00000000
FECHA DE DIG.:
OBSERVACION: PREDIO SIN NOMBRE
UC: 13674

PROPIETARIO:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROPIETARIO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

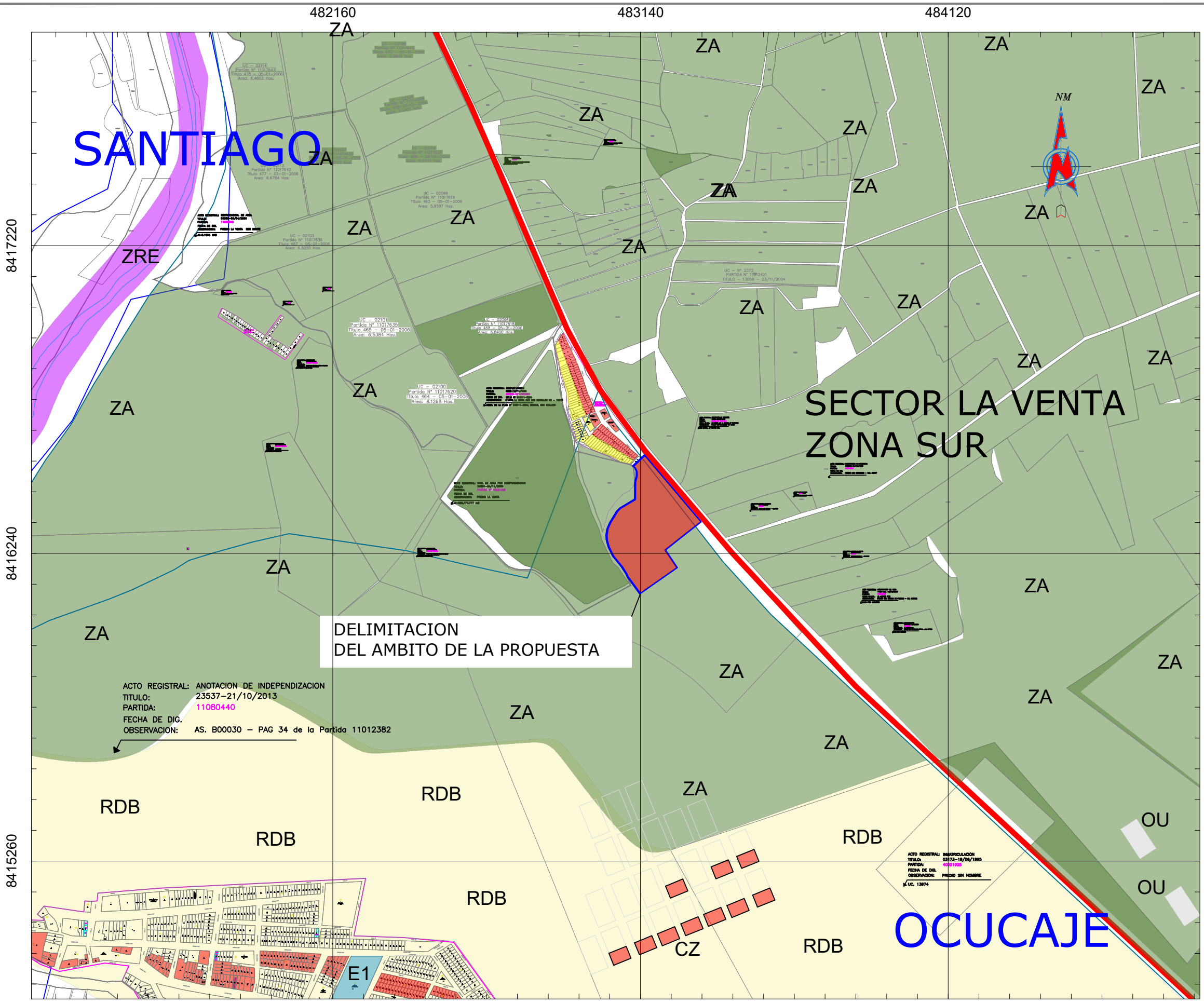
DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **ZONIFICACION ACTUAL**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-01**
ESCALA: 1/5,000

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO



ACTO REGISTRAL: ANOTACION DE INDEPENDIZACION
 TITULO: 23537-21/10/2013
 PARTIDA: 11080440
 FECHA DE DIG.:
 OBSERVACION: AS. B00030 - PAG 34 de la Partida 11012382

ACTO REGISTRAL: MATRICULACION
 TITULO: 0372-18/04/18MS
 PARTIDA:
 FECHA DE DIG.:
 OBSERVACION: PREDIO SIN NOMBRE
 UC. 13074

LEYENDA

| | |
|-----|-------------------------------------|
| ZA | ZONA AGRICOLA |
| RDM | RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA |
| RDB | RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA |
| OU | OTROS USOS |
| CZ | COMERCIO ZONAL |
| ZRE | ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL- PN |
| E1 | EDUCACIÓN PRIMARIA |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL

| SIMB. | ZONIFICACION | (*)PORCENTAJE |
|-------|----------------|------------------------|
| CZ | COMERCIO ZONAL | 100 % 6.7593 Ha (a) |

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
 (a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
 BM REFERENCIALES EN CAMPO
 CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO
 ÁREA DE INGENIERÍA
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
 PLANO: **PROPUESTA DE ZONIFICACION**
 UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
 DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-02
 ESCALA: 1/12,500

485527

486500

487473

488446

8414504

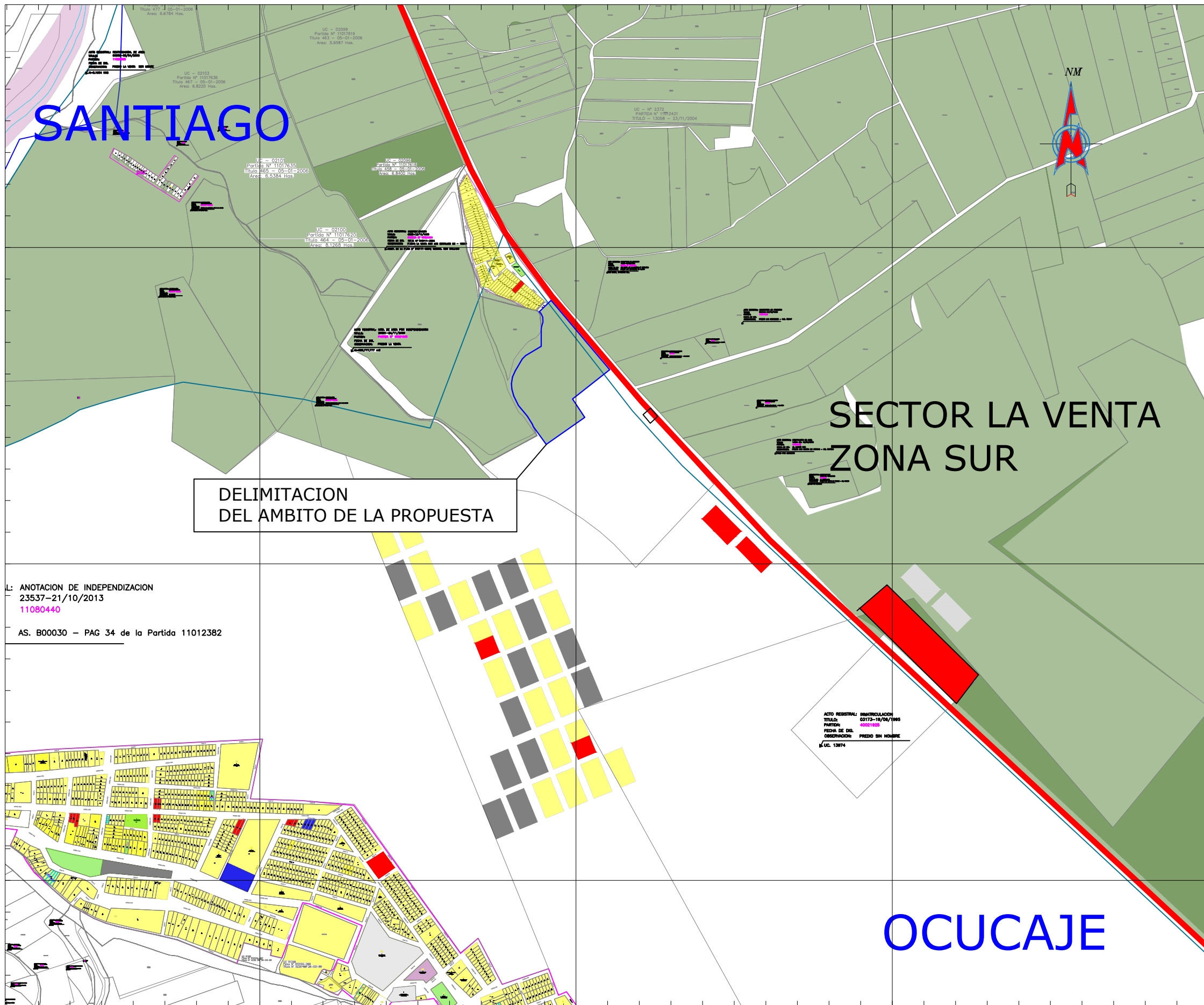
8413531

8412558

8414504

8413531

8412558



LEYENDA DE USOS DE SUELO

| | |
|--|----------------------------|
| | USO DE ZONA AGRICOLA |
| | USO RECREATIVO |
| | USO RESIDENCIAL |
| | LOTES DESOCUPADOS |
| | OTROS USOS |
| | USO COMERCIAL |
| | USO EDUCATIVO |
| | USO ZONA RELIGIOSA |
| | CARRETERA PANAMERICANA SUR |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

L: ANOTACION DE INDEPENDIZACION
23537-21/10/2013
11080440

AS. B00030 - PAG 34 de la Partida 11012382

ACTO REGISTRAL INMATRICULACION
TITULO: 03173-18/04/1995
PARTIDA: 40021808
FECHA DE DIG: 18/04/1995
OBSERVACION: PREDIO SIN NOMBRE
MUC. 13974

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTISTA | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

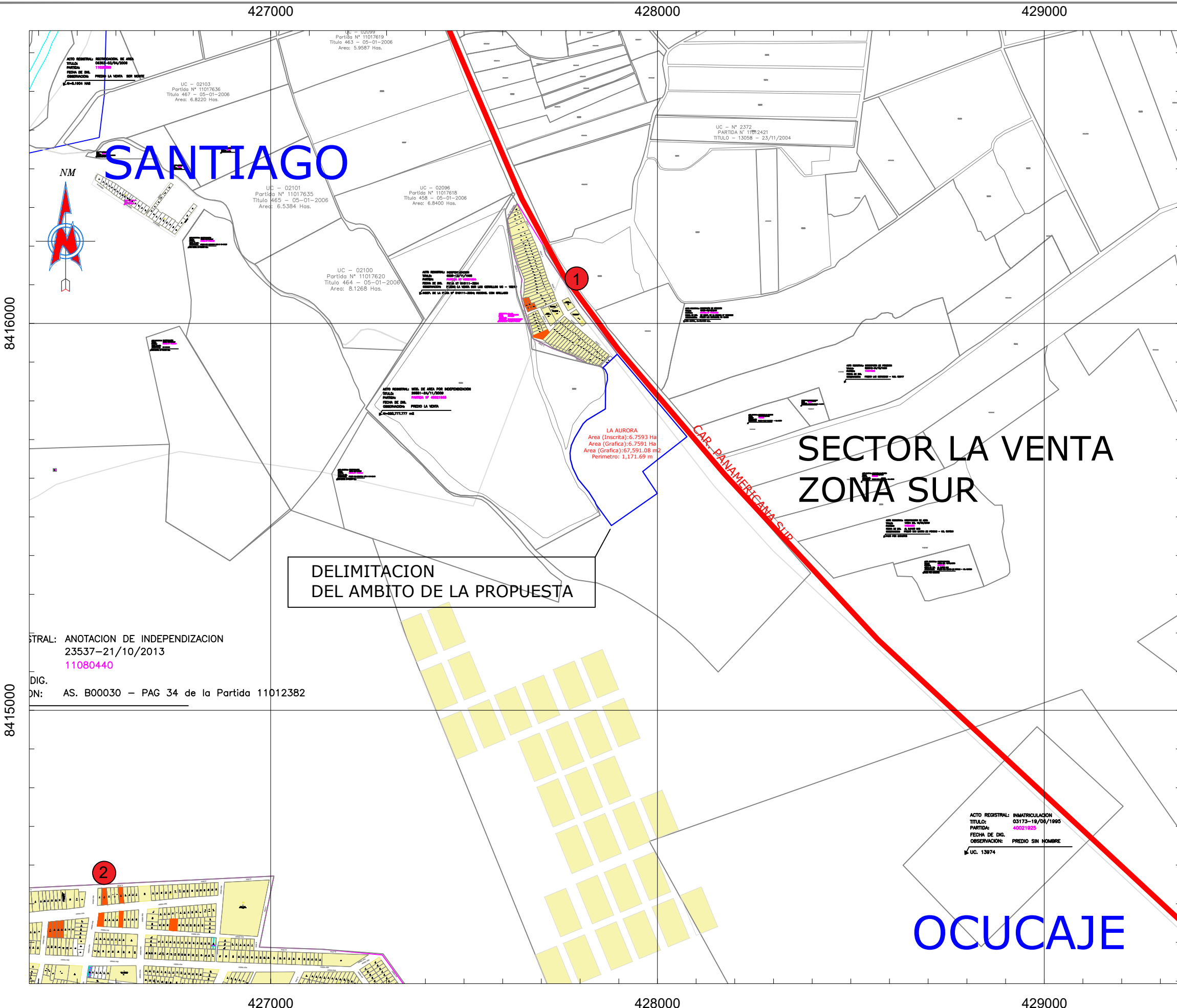
DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO:
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-03
ESCALA: 1/2,500

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO



LEYENDA

ALTURA DE EDIFICACIONES

| | |
|--|------------------------------------|
| | SIN PREDOMINANCIA DE EDIFICACIONES |
| | ALTURA VARIABLE DE 1 PISO |
| | ALTURA VARIABLE DE 2 A 3 PISOS |

CARRETERA PANAMERICANA SUR

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
 (a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

EDIFICACIONES EN LA PROPUESTA Y SU ENTORNO



| PROYECTO POR: FULL TANQUE S.R.L. | PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) | PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | DATOS DEL PROYECTO: BM REFERENCIALES EN CAMPO CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO AREA DE INGENIERIA | | PREDIO: LA AURORA PLANO: ALTURA DE EDIFICACIONES UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA | PLANO N°: MZ-04 ESCALA: 1/10,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|-----|--|---|----------|--------------------------|-------------------------------------|------------|--------|--------------------------|-------------------------------------|------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|--|--|--|--|
| | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>RESPONSABLE</th> <th>POR</th> <th>CHECK</th> <th>FECHA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PROYECTO</td> <td>ING. BAYRON J. CORTEZ Q.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>MARZO 2026</td> </tr> <tr> <td>DIBUJO</td> <td>ING. BAYRON J. CORTEZ Q.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>MARZO 2026</td> </tr> <tr> <td>CALIDAD/COORD.</td> <td>Arq. Frank J. Sanchez E.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>MARZO 2026</td> </tr> <tr> <td>APROBACION</td> <td>Arq. Frank J. Sanchez E.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>MARZO 2026</td> </tr> </tbody> </table> | RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA | PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | DATUM: PSAD 56-18S FECHA: MARZO 2026 | | | |
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO

427500

428000

428500

8416000

8416000

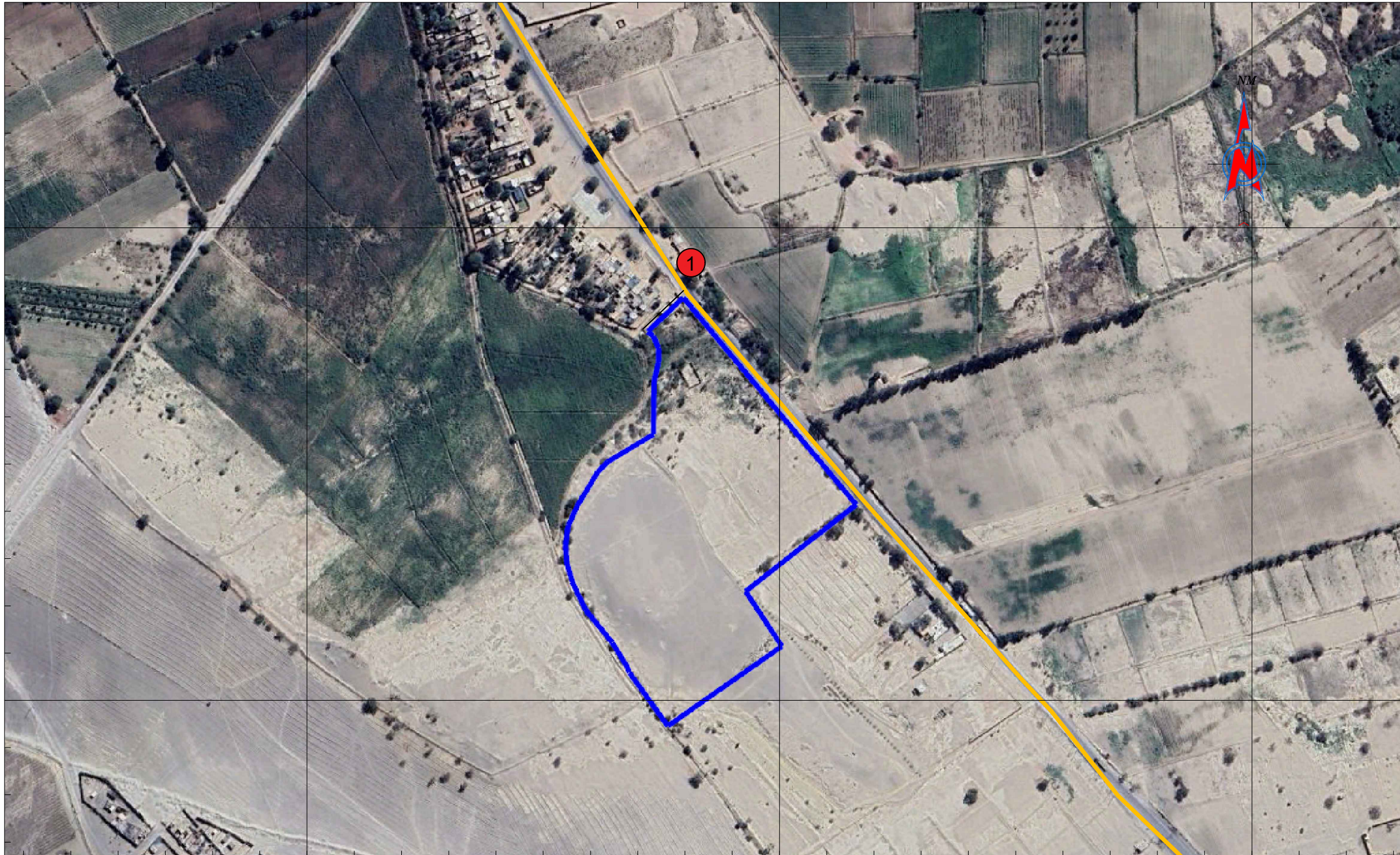
8415500

8415500

427500


428000

428500



LEYENDA DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO

 VIAS ARTERIALES
(CAR. PANAMERICANA SUR)

 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

IMAGENES DE REFERENCIA



EN LA VIA ARTERIAL (PANAMERICANA SUR), CIRCULAN TRANSPORTES DE TIPO PRIVADO Y PUBLICO COMO COLECTIVOS, TAXI, COMBIS Y MICROBUSES. ADEMAS ESTOS MISMOS TIPOS DE TRANSPORTEN LOGRAN CIRCULAR POR LAS VIAS LOCALES DEL SECTOR.

SECCIÓN VIAL:

Propuesta Vial por el Plan de Desarrollo Urbano de Ica (2020 - 2030).

No cuenta con asignación de sección vial (*)

PROPUESTA POR:

FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:

**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA
DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A
COMERCIO ZONAL (CZ)**

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA

| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| PROPUESTA | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:

BM REFERENCIALES EN CAMPO

CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO

ÁREA DE INGENIERÍA

DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026

EZ-HITE
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PREDIO:

LA AURORA

PLANO:

SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

UBICACION:

SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

MZ-05

ESCALA: 1/5,000



427500

428000

428500

SANTIAGO

UC - 02100
 Partida N° 11017620
 464 - 05-01-2006
 ea: 8.1268 Has.

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
 TITULO: 6225-22/11/1995
 PARTIDA: PARTIDA N° 40021994
 FECHA DE DIG. FICHA N° 010111-3294
 OBSERVACION: PREDIO LA VENTA SUR LOS CERRILLOS UC - 15210
 INDEP. DE LA FICHA N° 010111-3954; RECONS. CON GRILLADO

ACTO REGISTRAL: INSCRIPCION DE POSESION
 TITULO: 12405-09/04/2009
 PARTIDA: 11011008
 FECHA DE DIG. DE REG. DE LA PARTIDA N° 000001
 OBSERVACION: PREDIO LAS MERCEDES VC 0004
 CON DISTR. 20/12/2010 HA.

ACTO REGISTRAL: INSCRIPCION DE POSESION
 TITULO: 020312-31/12/1999
 PARTIDA: 11011008
 FECHA DE DIG. AL 6.911
 OBSERVACION: PREDIO LAS MERCEDES - U.C. 02317

ACTO REGISTRAL: MOD. DE AREA POR INDEPENDIZACION
 TITULO: 26881-24/11/2009
 PARTIDA: PARTIDA N° 40021565
 FECHA DE DIG. PREDIO LA VENTA
 OBSERVACION: A=520,777.777 m2

**SECTOR LA VENTA
 ZONA SUR**

8416000

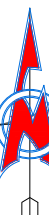
8415500

DELIMITACION
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

CAR. PANAMERICANA SUR

OCUCAJE

NM



ACTO REGISTRAL: MODIFICACION
 TITULO: 14034-0
 PARTIDA: 11021565
 FECHA DE DIG. AL 6.911
 OBSERVACION: PREDIO 1
 PASO POR CATASTRO

427500

428000

428500

**LEYENDA
 DE COBERTURA ELECTRICA**

| | |
|--|---|
| | SIN COBERTURA |
| | CON COBERTURA |
| | LINEA DE BAJA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA |
| | LINEA DE MEDIA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA |
| | CAR. PANAMERICANA SUR |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
 (a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA
 DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A
 COMERCIO ZONAL (CZ)**

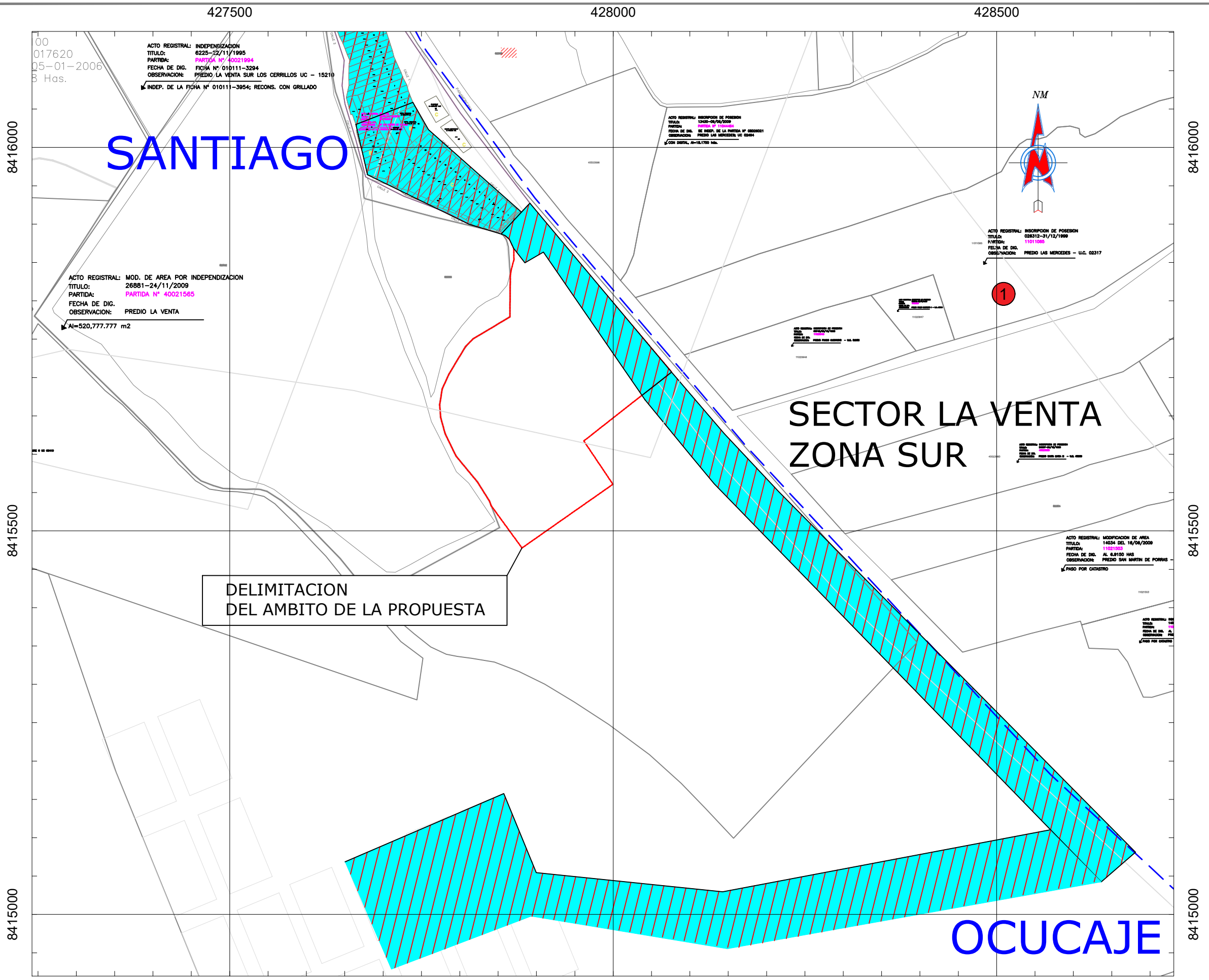
| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
 BM REFERENCIALES EN CAMPO
 CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
 ÁREA DE INGENIERÍA
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO:
LA AURORA
 PLANO:
**COBERTURA SERVICIO
 ELECTRICO**
 UBICACION:
 SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
 DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-06
 ESCALA: 1/5,000



LEYENDA DE COBERTURA DE AGUA Y DESAGUE

| | |
|--|--|
| | SIN COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO |
| | CON COBERTURA DE AGUA POTABLE |
| | CON COBERTURA DE ALCANTARILLADO |

CAR. PANAMERICANA SUR

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S FECHA: MARZO 2026


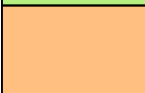
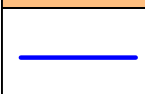
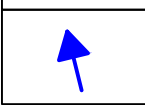
EZ-HITE
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-07
ESCALA: 1/5,000

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO

LEYENDA DEL COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

| | |
|--|--------------------------------------|
|  | AREA SIN COBERTURA DE SERVICIO |
|  | AREA CON COBERTURA DE SERVICIO |
|  | RUTA PRINCIPAL DEL CAMION RECOLECTOR |
|  | PUNTO DE ACCESO AL SERVICIO |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

427000

428000

429000



8415000

8415000

427000

428000

429000

PROYECTO POR:

FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:

BM REFERENCIALES EN CAMPO

CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO

ÁREA DE INGENIERÍA

DATUM: PSAD 56-18S FECHA: MARZO 2026

EZ-HITE

ARQUITECTURA & INGENIERIA

PREDIO: **LA AURORA**

PLANO: **SERVICIOS PUBLICOS**

UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-08**

ESCALA: 1/2,500

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE OCUCAJE

HORARIO DE RECOJO DE RESIDUOS SÓLIDOS DOMICILIARIOS

DÍAS: **LUNES** (C.P. San Martín, C.P. S.J. Pinilla), **MARTES** (C.P. Cercado, C.P. La Capilla, C.P. Córdova), **JUEVES** (C.P. Barrio Nuevo, C.P. El Tambo, C.P. Cerro Blanco), **MIÉRCOLES** (C.P. La Perla, C.P. San Felipe, C.P. P. Chacaltana, C.P. Tres Esquinas)

RUTA: (Icons of a person with a bag and a truck)

HORA: De 6:30 a.m. A 1:00 p.m.

SUB GERENCIA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE

426000

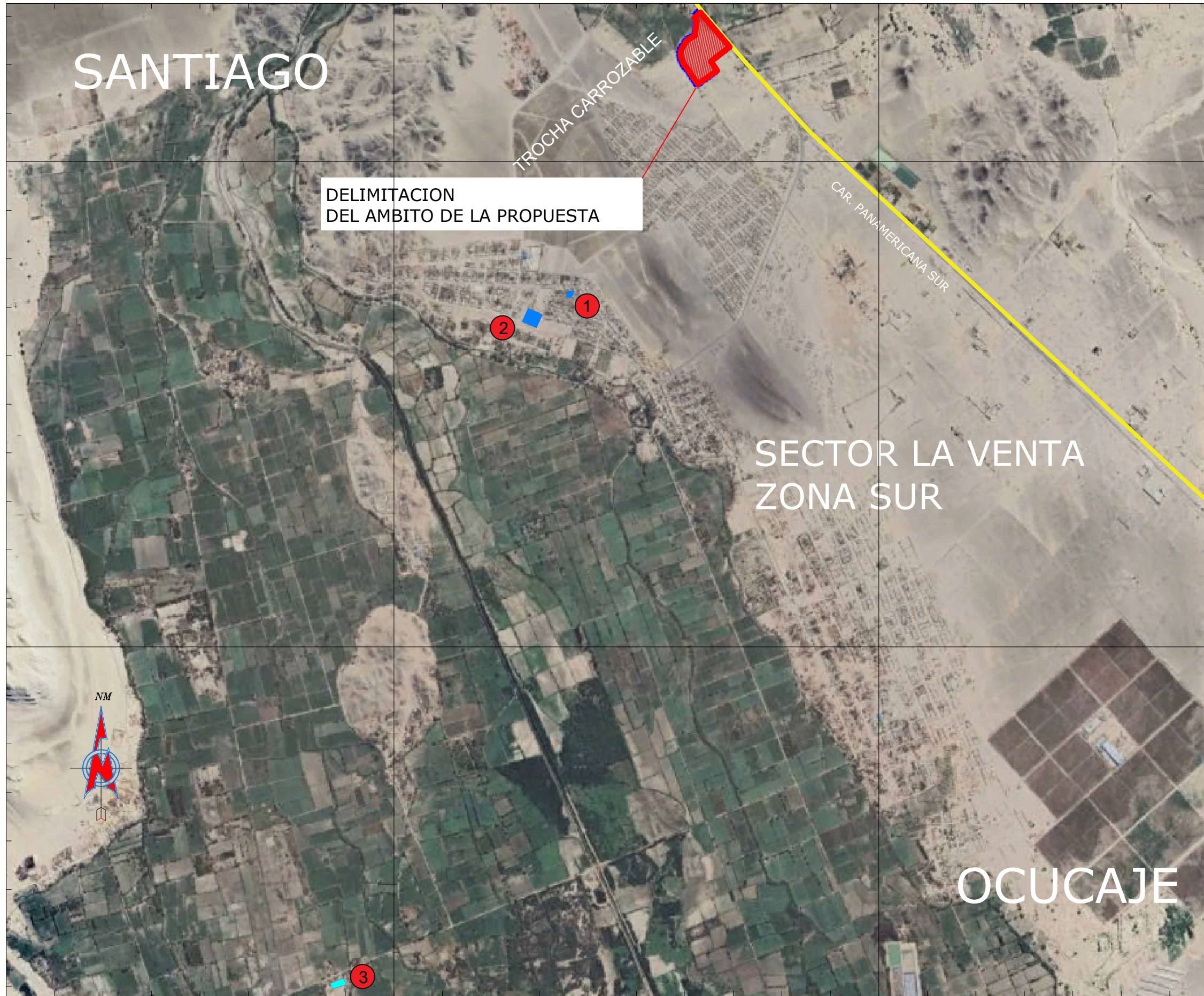
429000

8415000

8415000

8412000

8412000



LEYENDA

| | |
|--|--|
| | VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR) |
| | EQUIPAMIENTO DE SALUD |
| | EQUIPAMIENTO DE EDUCACION |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

| CUADRO DE AREAS | |
|--|-------------|
| AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA | : 6.7593 Ha |

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA Grafica.

IMAGENES DE REFERENCIA



- I.E JORGE RAMIREZ
- I.E 22526 MEDARDO APARCANA
- PS. PAMPA CHACALTANA

426000

429000

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROPUESTA | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **EQUIPAMIENTO URBANO - SALUD Y EDUCACION**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-09
ESCALA: 1/25,000

427000

428000

429000

8416000

8416000

8415000

8415000

8414000

8414000

427000

428000

429000



LEYENDA

| | |
|--|--|
| | VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR) |
| | EQUIPAMIENTO DE OTROS USOS |
| | EQUIPAMIENTO DE RECREACION |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

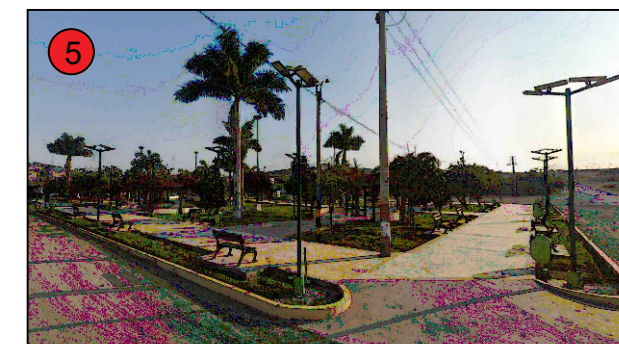
LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

IMAGENES DE REFERENCIA



- 1 POLIDEPORTIVO OCUCAJE**
- 2 PARQUE BARRIO NUEVO**
- 3 PARQUE DEPORTIVO**
- 4 ESTADIO MUNICIPAL ROBALDO GABRIEL**
- 5 COMPLEJO DEPORTIVO OCUCAJE**
- 6 PLAZA DE ARMAS DE OCUCAJE**
- 7 LAGUNAS DE OXIDACION DE SANTIAGO - OCUCAJE**

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **EQUIPAMIENTO URBANO - OTROS USOS Y RECREACION**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA



PLANO N°:
MZ-10
ESCALA: 1/10,000

452000

453000

454000

LEYENDA

| | |
|---|--|
|  | VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR) |
|  | EQUIPAMIENTO DE COMERCIO |

 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA PROPUESTA

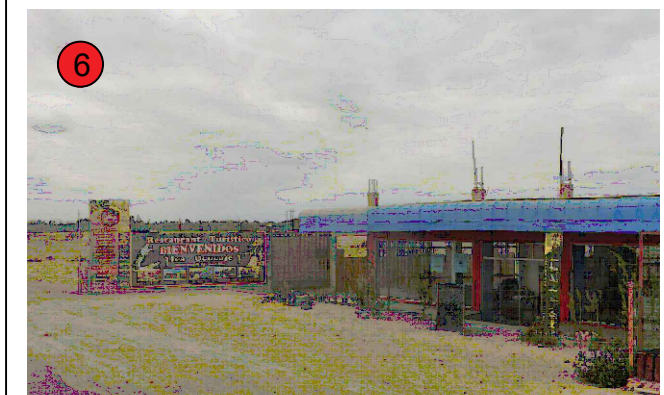
LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.







CUADRO DE AREAS

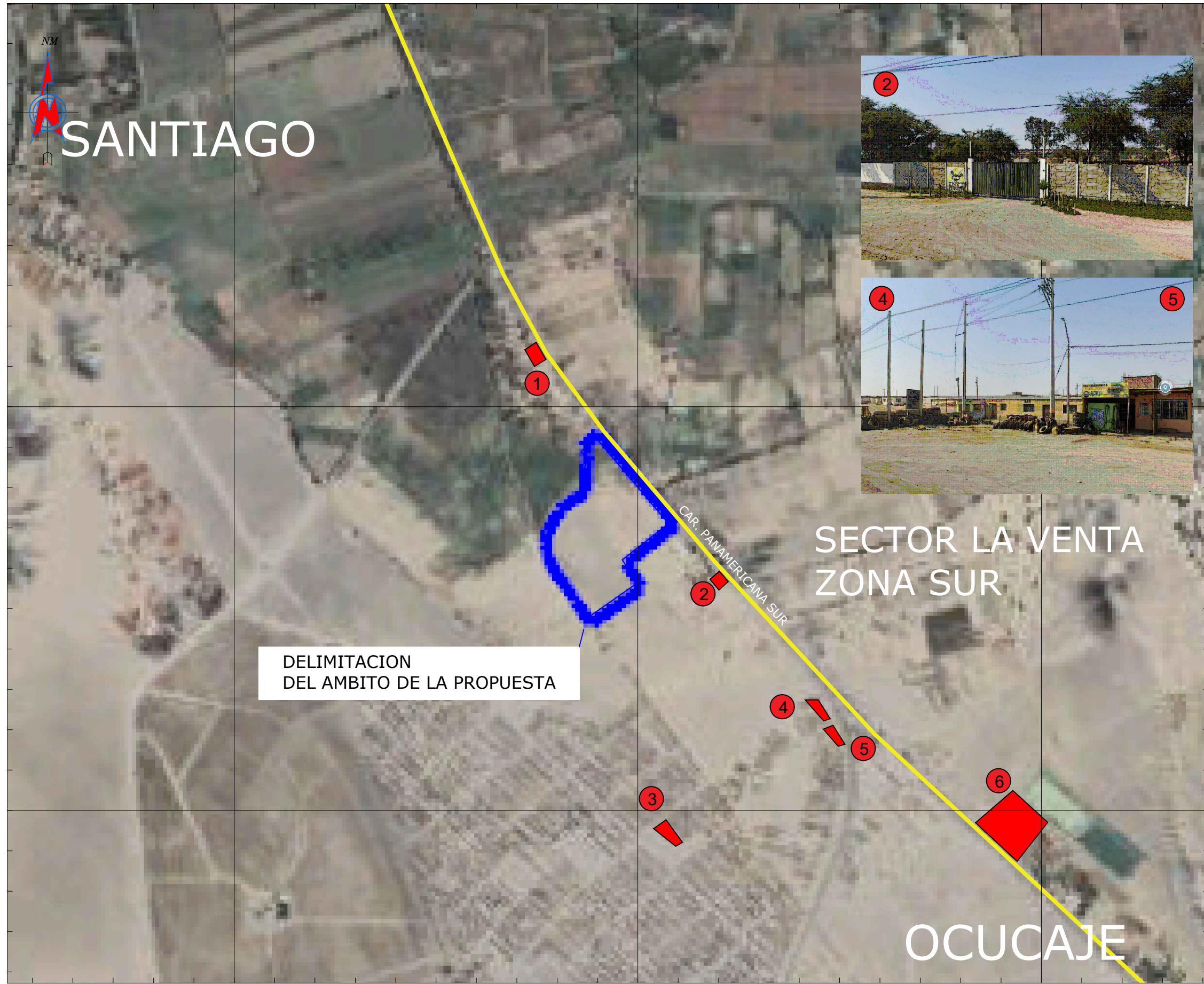
AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

IMAGENES DE REFERENCIA



-  BODEGA MELCHORITA
-  INTITANTA ARTESANAL
-  BODEGA SHADDAI
-  LLANTERIA JAGUAR
-  VULCANIZADORA HNOS. JAGUAR
-  RESTAURANTE TURISTICO SABOR IQUEÑO



8416000

8416000

8415000

8415000

452000

453000

454000

PROYECTO POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **EQUIPAMIENTO URBANO - COMERCIO**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-11**
ESCALA: 1/10,000

440000

445000

450000

455000



SANTIAGO

8420000

8420000

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

LA CAPILLA SECTOR 1

LA CAPILLA SECTOR 2

HUACA CORDOVA

HUACA PINILLA

CERRO CORONADO

SITIO ARQUEOLOGICO ICA LA VIEJA

PAISAJE CULTURAL ARQUEOLOGICO DE OCUCAJE

OCUCAJE

8415000

8415000

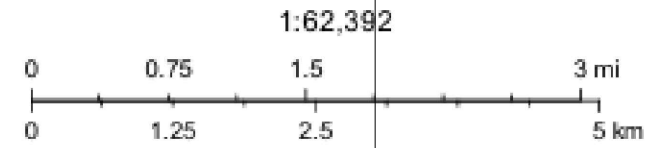
March 16, 2026

- bip declarado
- Sitios de patrimonio mundial
- Paisaje Cultural
- Con determinación de protección provisional
- Caminos prehispánicos**
- Camino Registrado

- Trazo de Camino
- Camino Afectado
- Proyeccion por Daños
- Proyeccion por Reemplazo
- Proyeccion por Ausencia

- Proyección de caminos**
- Camino Registrado
 - Trazo de Camino
 - Camino Afectado
 - Proyeccion por Daños
 - Proyeccion por Reemplazo

- Proyeccion por Ausencia
- Aprobados



Geomática | DSFL
Source: Esri, Vantor, Earthstar Geographics, and the GIS User Community
Geomática | DSFL
GEOMÁTICA

8410000

8410000

440000

445000

450000

455000

PROYECTA POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "LA AURORA" (Area Inscrita: 6.7593 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11161443

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROYECTA | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-12**
ESCALA: 1/50,000

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO

427500

427800

428100

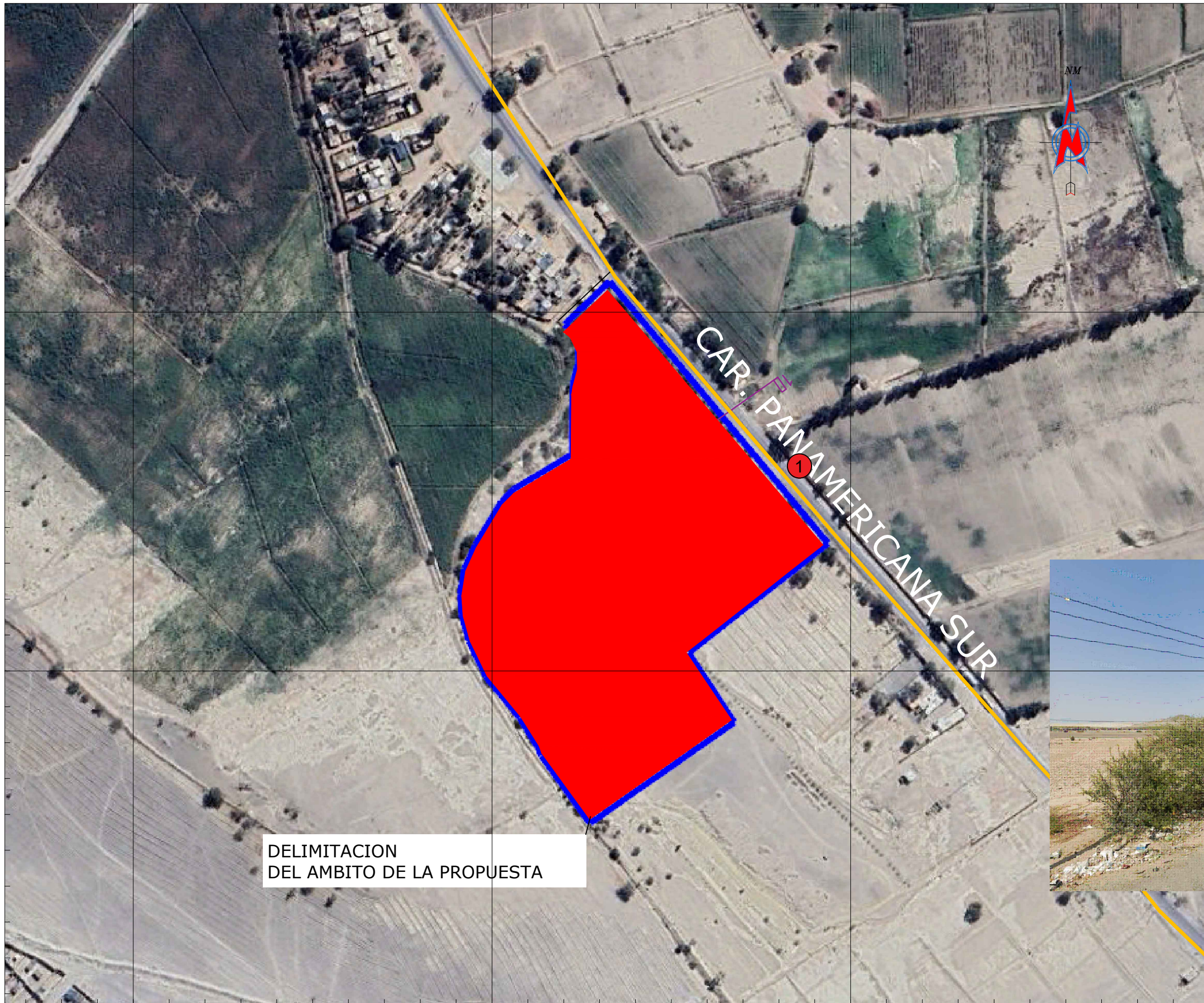
428400

8415900

8415900

8415600

8415600



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

LEYENDA

 VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

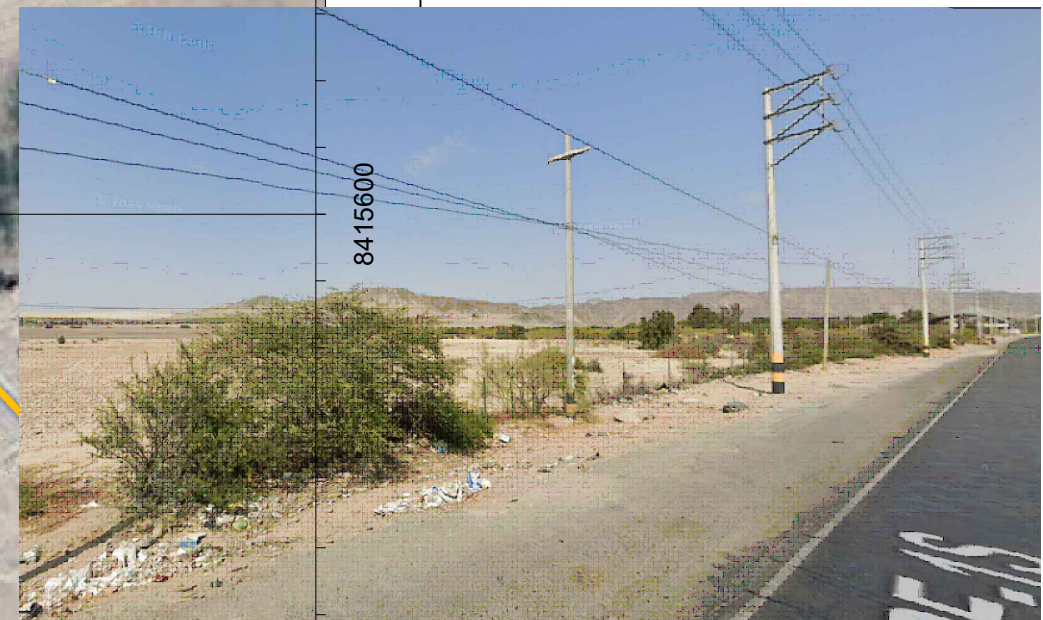
 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 6.7593 Ha

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.



427500

427800

428100

428400

PROUESTA POR:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROUESTA | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
 BM REFERENCIALES EN CAMPO
 CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO
 ÁREA DE INGENIERÍA
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
 PLANO: **USO ACTUAL**
 UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
 DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-13
 ESCALA: 1/2,000

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO

426000

427000

428000

SANTIAGO

8416000

8416000

8415000

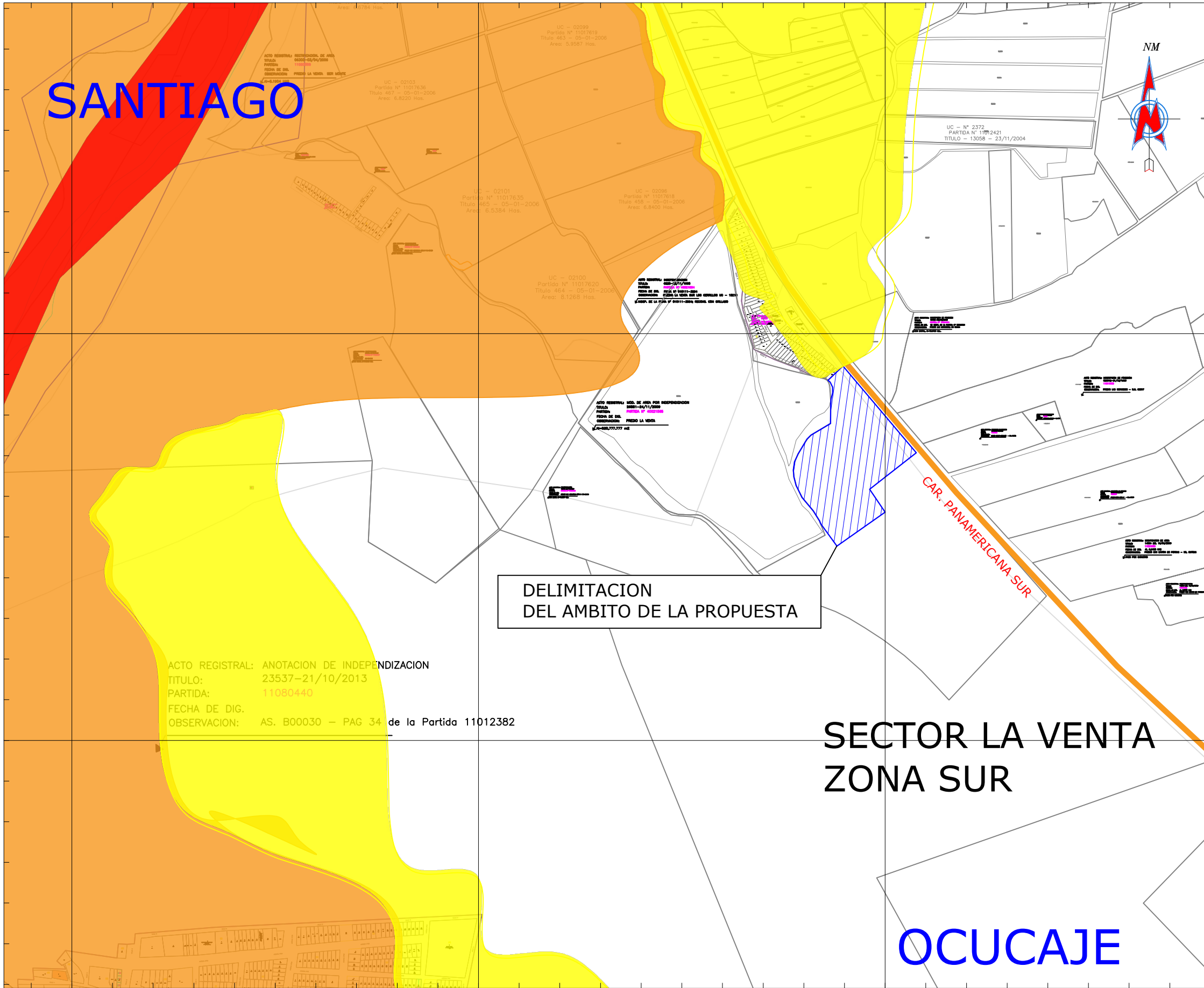
8415000

426000

427000

428000

OCUCAJE



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

SECTOR LA VENTA ZONA SUR

ACTO REGISTRAL: ANOTACION DE INDEPENDIZACION
 TITULO: 23537-21/10/2013
 PARTIDA: 11080440
 FECHA DE DIG. OBSERVACION: AS. B00030 - PAG 34 de la Partida 11012382

LEYENDA

| | |
|--|-----------------|
| | VIAS ARTERIALES |
| | PELIGRO ALTO |
| | PELIGRO MEDIO |
| | PELIGRO BAJO |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION : 6.7593 Ha
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
 (a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

PROPIETARIO:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROPIETARIO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

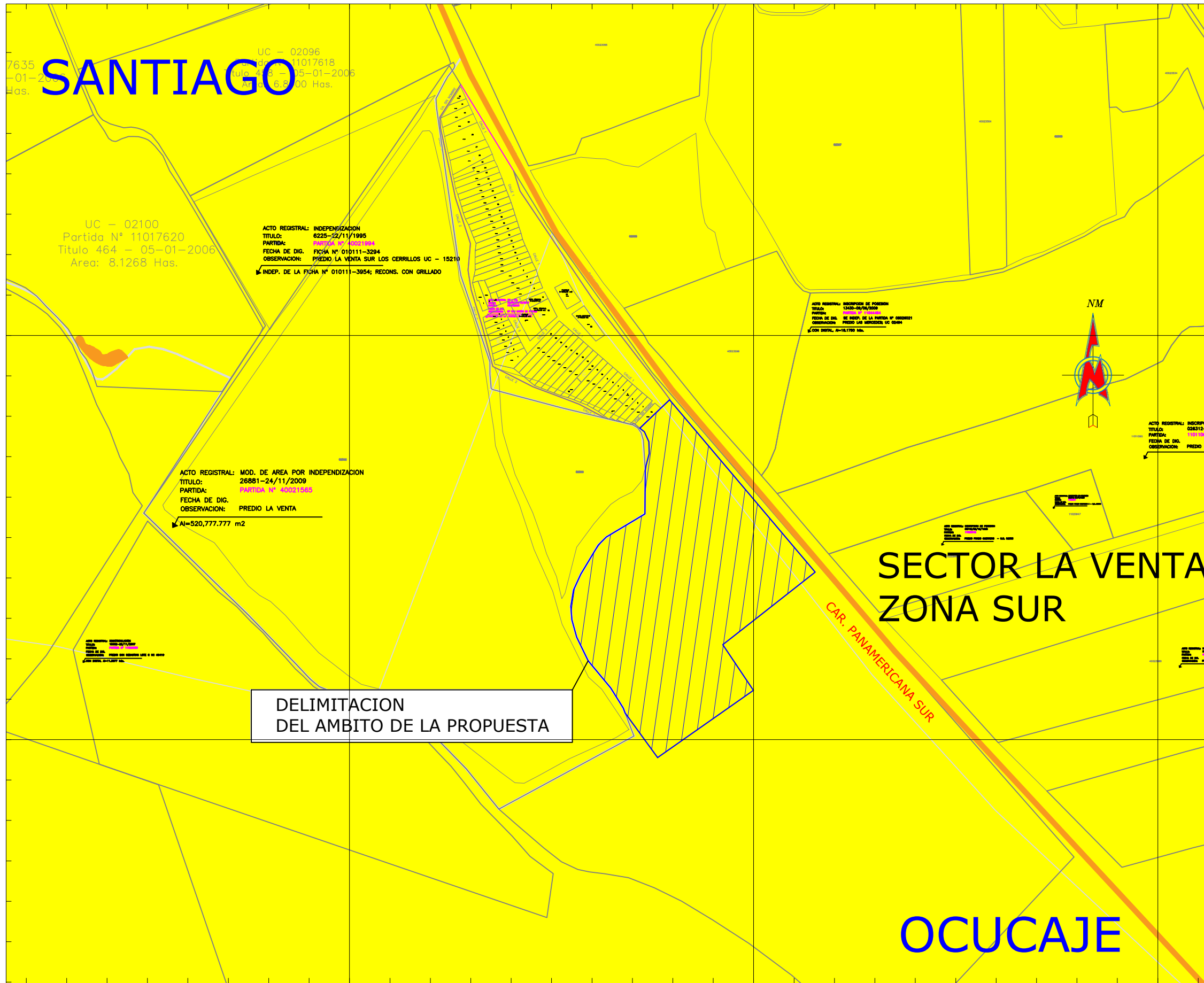
DATOS DEL PROYECTO:
 BM REFERENCIALES EN CAMPO
 CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
 ÁREA DE INGENIERÍA
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
 PLANO: **PELIGRO POR INUNDACION**
 UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
 DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-14**
 ESCALA: 1/10,000

ESTE PLANO NO ES VALIDO A MENOS QUE LA ULTIMA REVISION ESTE FIRMADA A MANO



LEYENDA

| | |
|--|-------------------------|
| | VIAS ARTERIALES |
| | PELIGRO ALTO POR SISMO |
| | PELIGRO MEDIO POR SISMO |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

CUADRO DE AREAS

| | |
|--|-------------|
| AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA | : 6.7593 Ha |
|--|-------------|

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

PROPIETARIO:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA

| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| PROPIETARIO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DIBUJO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| CALIDAD/COORD. | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
PLANO: **PELIGRO POR SISMO**
UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-15**
ESCALA: 1/5,000

427000

428000

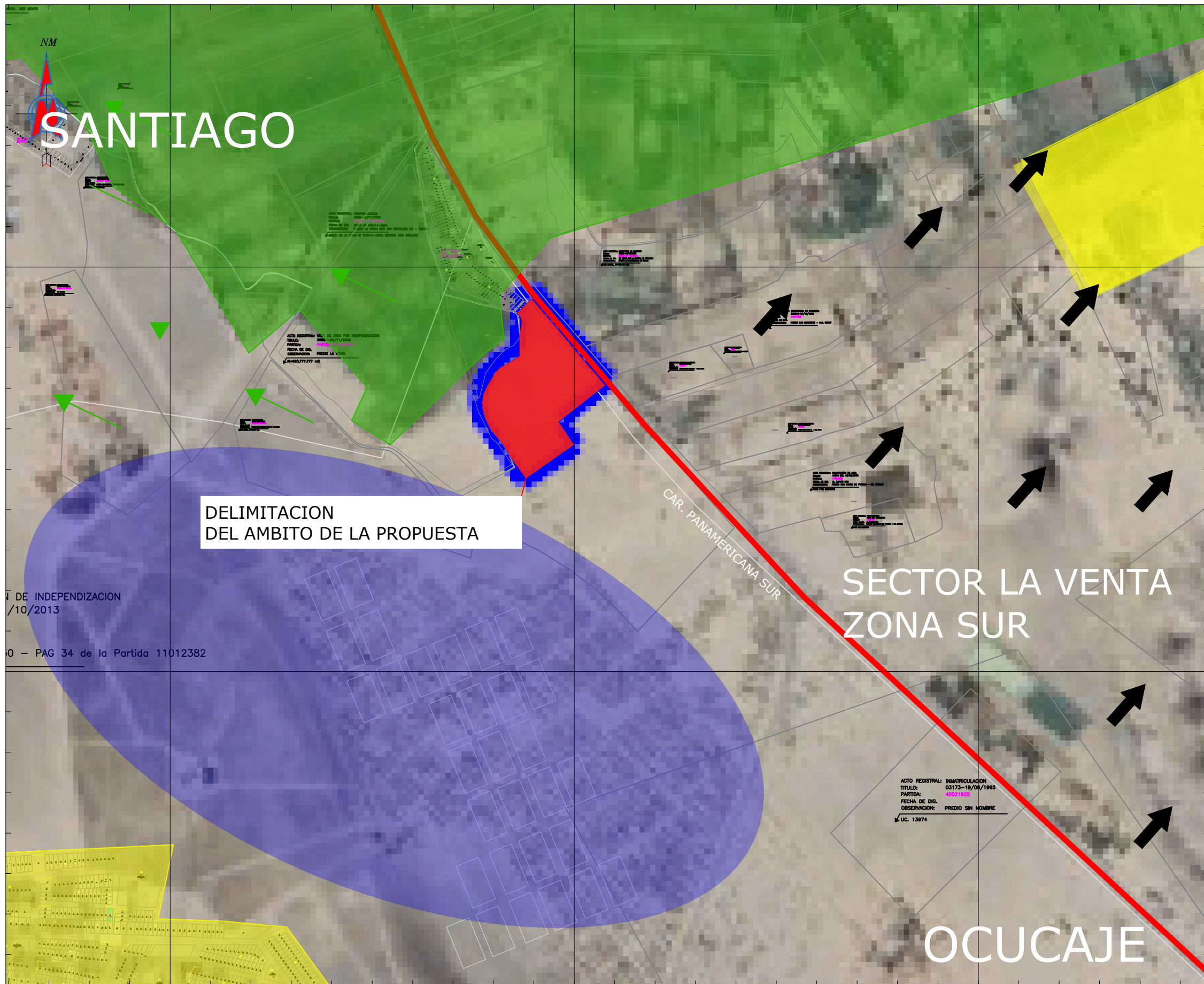
429000

8416000

8416000

8415000

8415000



LEYENDA

| | |
|--|--|
| | VIAS ARTERIALES (CARR. PANAMERICANA SUR) |
| | ZONA URBANA CONSOLIDADA |
| | SECTOR AGRICOLA CONSOLIDADO |
| | SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION |
| | TENDENCIA DE CREC. SECTOR URBANO |
| | TENDENCIA DE TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS |

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

| CUADRO DE AREAS | |
|--|-------------|
| AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA | : 6.7593 Ha |

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
 (a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA Grafica.

PROPIETARIO:
FULL TANQUE S.R.L.

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PREDIO "LA AURORA" DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

| PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------|
| RESPONSABLE | POR | CHECK | FECHA |
| PROPIETARIO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| DISEÑO | ING. BAYRON J. CORTEZ Q. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| COORDINACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |
| APROBACION | Arq. Frank J. Sanchez E. | <input checked="" type="checkbox"/> | MARZO 2026 |

DATOS DEL PROYECTO:
 BM REFERENCIALES EN CAMPO
 CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
 ÁREA DE INGENIERÍA
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: MARZO 2026



PREDIO: **LA AURORA**
 PLANO: **MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO**
 UBICACION: SECTOR: LA VENTA ZONA SUR
 DIST.: OCUCAJE PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-16
 ESCALA: 1/10,000