



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

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

**INFORME N° 1662-2026-GDUAT-MPI.**

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

**ASUNTO** : Modificación de Zonificación Específica

**REF.** : Informe N° 3090-2026-SGOPC-GDU-MPI

**FECHA** : Ica, 28 de Mayo del 2026



Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que con Exp. Adm. N° 1126-2026, Erika Vanessa Cruces Navarro, Lourdes Fiorella Dulanto Salas, Leidy Mónica Matilde Claudio, Catherine Valeria Neyra Coquis, solicitan modificación de zonificación específica de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal – A (CZ-A), sobre los predios denominados Inscripción de Sección Especial de Predios Rurales – UBIC Predio Potrero de Huacachina / Sector Huacachina, siendo los lotes: B2 (P.R. N° 11138522), C1-4 (P.R. N° 11190998), C1-3 (P.R. N° 11190997), B1 (P.R. N° 11138521), C1-2 (P.R. N° 11179669), C1-1 (11177344), jurisdicción del Distrito de Salas, 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 ( 02 ) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y  
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL  
Ing. Tito Astudillo Rodriguez  
GERENTE





## MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



INFORME N°3090-2026-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 1126-2026

FECHA: Ica, 22 de Mayo del 2026

De mi especial consideración:

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por ERIKA VANESSA CRUCES NAVARRO, LOURDES FIORELLA DULANTO SALAS, LEIDY MONICA MATILDE CLAUDIO, CATHERINE VALERIA NEYRA COQUIS, quienes solicitan MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) a COMERCIO ZONAL – A (CZ-A), sobre los predios denominados INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES-UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344) jurisdicción del Distrito de Salas, Provincia y Departamento de Ica.

De lo antes mencionado se indica que los Predios: INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344) - en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- o Lote B2 – Partida Registral N.°11138522
- o Lote B1 – Partida Registral N.°11138521
- o Lote C1-1 – Partida Registral N.°11177344
- o Lote C1-2 – Partida Registral N.°11179669
- o Lote C1-3 – Partida Registral N.°11190997
- o Lote C1-4 – Partida Registral N.°11190998
- o ÁREA TOTAL: 1.2349 hectáreas

Donde se solicita la MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA de RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) a COMERCIO ZONAL – A (CZ-A), se encuentra APROBADO en el apartado de MATRIZ N°01 – REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD y VIABLE (ESTARÍA CUMPLIENDO) con las consideraciones de análisis del proyecto integralmente dentro de la MEMORIA DESCRIPTIVA y PLANOS adjuntos. Asimismo, de acuerdo con la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, se concluye que, el presente proyecto CUMPLE con las consideraciones técnicas indicadas en MATRIZ N°02 – EVALUACIÓN. Por lo que, en atención al punto (c) de MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA se recomienda efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1, "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda DERIVAR lo siguiente:

o REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL; para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación Específica durante 20 días calendario, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.



## MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

o REMITIR CONTENIDO TÉCNICO (ADJUNTANDO CD) AL GORE – ICA; a fin de que, de considerarlo pertinente, emita la opinión técnica sustentada dentro del plazo establecido para la Etapa de Exhibición Pública y dentro del marco de sus competencias. NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO; para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada. Asimismo, se recomienda SOLICITAR a la GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL, con los que se deriva dicha información a los involucrados mencionados líneas arriba.

Por tanto; 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

PROPUESTA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN  
ESPECÍFICA

# RDB (ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA) A CZ-A (COMERCIO ZONAL - A)

DE LOS PREDIOS: INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN  
ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO  
POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR  
HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R.  
N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R.  
N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R.  
N°11179669), C1-1 (11177344)

D.S. N°012-2022-VIVIENDA  
MARZO 2026



## INDICE DE CONTENIDO

<b>1</b>	<b>RESUMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>MARCO NORMATIVO .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>Accesibilidad.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>OBJETIVO Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1</b>	<b>Objetivos.....</b>	<b>25</b>
<b>5.1.1</b>	<b>Objetivo General .....</b>	<b>27</b>
<b>5.1.2</b>	<b>Objetivo Especifico.....</b>	<b>27</b>
<b>5.2</b>	<b>Necesidad.....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA.....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA.....</b>	<b>35</b>

<b>7.1</b>	<b>Estrategias del PDU de Ica 2020 al 2030</b> .....	38
7.1.1	Lineamiento de Política .....	38
7.1.2	Objetivos Estratégicos.....	40
<b>7.2</b>	<b>Análisis Territorial y de Riesgo</b> .....	44
7.2.1	Ubicación y Entorno .....	44
7.2.2	Conectividad .....	47
7.2.3	Exposición a Riesgo de Desastres .....	49
7.2.4	Zona de Protección Ambiental y Ecológica .....	51
7.2.5	Necesidades .....	53
<b>8</b>	<b>ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN</b> .....	56
8.1	Zonificación, parámetros, compatibilidad de uso y características actuales .....	56
8.2	Evolución del entorno del ámbito de la propuesta.....	62
<b>9</b>	<b>GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN</b> .....	67
9.1	Accesibilidad y Movilidad Urbana .....	68
9.2	Dotación de Equipamiento .....	69
9.2.1	Educación.....	70
9.2.2	Salud.....	71

9.2.3	Recreación .....	72
9.2.4	Comercio .....	74
9.2.5	Otros Usos .....	75
9.3	Acceso a Infraestructura Urbana .....	76
9.3.1	Servicio de Cobertura de Energía Eléctrica .....	78
9.3.2	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado .....	80
9.4	Peligro por Inundación .....	82
9.5	Peligro por Sismos.....	82
10	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) A CZ-A (COMERCIO ZONAL - A)	84
10.1	Justificación de la Propuesta .....	86
10.2	Parámetros y Compatibilidad correspondientes conforme a la modificación de zonificación propuesta .....	88
11	COHERENCIA CON LA VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO VIGENTE	95
11.1	Vision del PDU de Ica 2020 - 2030 .....	96
11.2	Modelo urbano Propuesto por el PDU de Ica 2020 - 2030 .....	98
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	101
13	RELACION DE PLANOS .....	104

## INDICES DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Coordenadas DATUM PSAD-56 del Predio .....	21
<b>Tabla 2.</b> Lineamientos de la Política .....	39
<b>Tabla 3.</b> Objetivos Estratégicos .....	41
<b>Tabla 4.</b> Parámetros Urbanísticas y Edificatorios RDB 1/2 .....	58
<b>Tabla 5.</b> Parámetros Urbanísticas y Edificatorios RDB 2/2 .....	58
<b>Tabla 6.</b> Parámetros Urbanísticas y Edificio de la Zonif. CZ-A 1/2.....	89
<b>Tabla 7.</b> Parámetros Urbanísticas y Edificio de la Zonif. CZ-A 2/2.....	89
<b>Tabla 8.</b> Cuadro de Actividades Urbanas de Ica .....	93
<b>Tabla 9.</b> Cuadro de Relación de Lamina .....	104

## INDICES DE FIGURAS

<b>Figura N° 1.</b> Plano Perimétrico (Desglosado de las 6 propiedades) .....	18
<b>Figura N° 2.</b> Plano Perimétrico (Completo) .....	21
<b>Figura N° 3.</b> Plano del Sistema Vial Primario .....	23
<b>Figura N° 4.</b> Plano de Ubicación y Localización .....	46
<b>Figura N° 5.</b> Plano del Peligros Naturales por Sismos .....	50
<b>Figura N° 6.</b> Plano de Peligro Natural por Inundaciones .....	51
<b>Figura N° 7.</b> Plano de Áreas Naturales Protegidas .....	52
<b>Figura N° 8.</b> Plano de Zonificación Primigenia .....	57
<b>Figura N° 9.</b> Plano de Uso Actual del Suelo .....	65
<b>Figura N° 10.</b> Plano de Equipamiento Existente de Educación .....	70
<b>Figura N° 11.</b> Plano de equipamiento Existente de Salud .....	72
<b>Figura N° 12.</b> Plano de Equipamiento Existente de Recre. Pública.....	73
<b>Figura N° 13.</b> Plano de Equipamiento Existente Comercial .....	74
<b>Figura N° 14.</b> Plano de Equipamiento Existente de Otros Usos .....	76
<b>Figura N° 15.</b> Plano de Cobertura de Energía Eléctrica .....	79
<b>Figura N° 16.</b> Plano de Cobertura de Agua Potable .....	80
<b>Figura N° 17.</b> Plano de Cobertura de Desagüe.....	81
<b>Figura N° 18.</b> Plano de Propuesta Urban de Zonificación .....	84
<b>Figura N° 19.</b> Plano de Visión y Modelo Urbano .....	100

## 1 RESUMEN

En el marco del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2020–2030 de la ciudad de Ica, la avenida Camino a Huacachina se ha consolidado como un eje estratégico de articulación entre el área urbana y el principal atractivo turístico de la ciudad, la Laguna de Huacachina. Esta condición ha favorecido la progresiva concentración de actividades económicas orientadas al turismo, evidenciándose actualmente un entorno predominantemente comercial compuesto por restaurantes, restobares, hoteles, hospedajes, agencias de turismo y locales de entretenimiento.

La dinámica económica del sector responde a la constante afluencia de visitantes y ha transformado su carácter urbano hacia una clara vocación comercial–turística. Sin embargo, los predios objeto de la propuesta mantienen la clasificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), generando una discordancia entre la normativa urbanística vigente y la realidad funcional del entorno. Asimismo, el plan urbano vigente contempla únicamente la categoría de Comercio Zonal (CZ) sin subclasificaciones que permitan regular distintos niveles de intensidad comercial ni actividades asociadas al entretenimiento.

Ante esta situación, se propone la creación de la subzonificación CZ-A (Comercio Zonal – A) como una medida técnica que permita adecuar la normativa a la dinámica económica existente, diferenciando

sectores con mayor intensidad de actividad comercial. Esta categoría facilitaría la regulación de usos urbanos vinculados al turismo y al entretenimiento, como discotecas y espacios tipo rooftop, los cuales forman parte de la oferta recreativa característica de corredores turísticos consolidados.

En consecuencia, la implementación de la zonificación CZ-A permitiría reconocer formalmente la vocación comercial del sector, ordenar el desarrollo de actividades de entretenimiento y fortalecer la consolidación del corredor Camino a Huacachina como un eje turístico-comercial estratégico dentro del desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Ica.

## 2 INTRODUCCIÓN

En el marco del Plan de Desarrollo Urbano Sostenible 2020–2030 de la ciudad de Ica, se establece como visión territorial la consolidación de una ciudad competitiva, articulada y sostenible, estructurada a partir de corredores económicos estratégicos y centralidades urbanas especializadas. Este instrumento reconoce que la planificación debe responder de manera dinámica a las transformaciones económicas y funcionales del territorio, promoviendo un uso eficiente del suelo y la adecuación normativa frente a procesos de consolidación comercial emergente.

En coherencia con dicha visión, la Av. Camino a Huacachina ha adquirido un rol estratégico dentro de la estructura urbana de Ica, al constituirse en el principal eje de articulación entre el área urbana consolidada y el entorno turístico de mayor relevancia: la Laguna de Huacachina. Esta condición de conectividad privilegiada ha favorecido la progresiva concentración de actividades económicas orientadas al turismo, configurando el sector como un corredor de servicios especializados y de alta dinámica comercial.

Como resultado de este proceso, el entorno inmediato de los predios materia de la presente propuesta evidencia una clara predominancia de establecimientos tales como restaurantes, restobares, rooftops, hoteles, hospedajes, agencias de turismo y locales recreativos.

Esta consolidación funcional no es circunstancial, sino que responde a la lógica territorial de proximidad al atractivo turístico, a la demanda sostenida de visitantes y a la infraestructura vial existente, factores que han transformado el carácter original del sector hacia una vocación eminentemente comercial.

Sin embargo, pese a esta realidad urbana consolidada, los predios mantienen actualmente la clasificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), categoría que resulta incompatible con la dinámica económica predominante. Esta discordancia normativa genera restricciones que limitan la formalización y regulación adecuada de actividades comerciales especializadas, produciendo un desfase entre el planeamiento vigente y la configuración real del territorio.

A ello se suma que el Plan de Desarrollo Urbano contempla únicamente la zonificación CZ (Comercio Zonal) como categoría comercial intermedia, sin desarrollar un desglose interno que permita diferenciar niveles de intensidad o establecer parámetros específicos para actividades de mayor afluencia, como aquellas vinculadas al entretenimiento nocturno. En consecuencia, la ausencia de subcategorías comerciales genera un marco regulatorio uniforme que, en la práctica, resulta restrictivo y poco flexible frente a la especialización económica del eje Camino a Huacachina.

En este contexto, la creación de la zonificación CZ-A (Comercio Zonal - A) constituye una medida técnica orientada a optimizar la estructura normativa del PDU, permitiendo desagregar la categoría CZ en subzonificaciones que respondan con mayor precisión a la intensidad y naturaleza de las actividades urbanas. Esta diferenciación normativa no solo amplía y clarifica los usos permitidos, sino que además posibilita la revisión y adecuación de parámetros urbanísticos actualmente restrictivos, otorgando coherencia entre regulación y realidad territorial.

Asimismo, la modificación específica de zonificación de RDB a CZ-A para los seis (06) predios ubicados en el Predio Potrero de Huacachina / Sector Huacachina representa una adecuación planificada que reconoce formalmente la consolidación del corredor comercial-turístico. Esta medida fortalece la seguridad jurídica de la inversión privada, establece reglas claras para el desarrollo de actividades como discotecas y otros establecimientos de entretenimiento, y permite regular su funcionamiento bajo estándares técnicos definidos en materia de accesibilidad, intensidad de uso y compatibilidad urbana.

Desde una perspectiva territorial más amplia, la incorporación de la categoría CZ-A se alinea directamente con la visión de ciudad sostenible al 2030, en tanto promueve la consolidación de corredores económicos especializados, evita la dispersión de actividades comerciales hacia áreas residenciales puras y fortalece la estructura

policéntrica urbana. De esta manera, se contribuye a ordenar el crecimiento comercial, mejorar la calidad normativa del instrumento de planificación y potenciar la competitividad turística de Ica.

En consecuencia, la presente propuesta no implica una alteración excepcional del planeamiento, sino una actualización técnica coherente con la evolución funcional del sector. La creación de la zonificación CZ-A representa una herramienta de gestión urbana que permite armonizar planificación y dinámica económica, consolidando la Avenida Camino a Huacachina como un eje comercial estratégico, regulado y sostenible, en concordancia con la visión territorial establecida para la ciudad de Ica.

### 3 MARCO NORMATIVO

La propuesta de Modificación Específica de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A) para los seis predios ubicados en el Predio Potrero de Huacachina / Sector Huacachina, en la Avenida Camino a Huacachina, provincia y departamento de Ica, no responde únicamente a una necesidad funcional derivada de la consolidación comercial del sector, sino que se encuentra plenamente respaldada por el marco constitucional, legal y reglamentario vigente en materia de desarrollo urbano sostenible.

En ese sentido, la referencia a las normas que se desarrollan a continuación no tiene carácter meramente declarativo, sino que sustenta jurídicamente la viabilidad de la propuesta, acreditando que la municipalidad provincial cuenta con competencia expresa para adecuar la zonificación cuando la dinámica territorial y económica así lo justifique.

#### ➤ **Constitución Política del Perú**

El artículo 195° de la Constitución Política del Perú reconoce la autonomía política, económica y administrativa de los gobiernos locales en los asuntos de su competencia, incluyendo la planificación del desarrollo urbano y la regulación del uso del suelo. En consecuencia, la modificación específica de zonificación

constituye una herramienta legítima de gestión urbana que permite a la autoridad local adecuar la regulación territorial a la evolución económica del sector Camino a Huacachina, garantizando coherencia entre planificación y realidad urbana.

➤ **Ley de Bases de la Descentralización N°27783 y Ley Organica de Municipalidades N°27972**

La Ley N° 27783 y la Ley N° 27972 establecen de manera expresa que corresponde a las municipalidades provinciales planificar el desarrollo urbano, normar la zonificación, regular el uso del suelo y aprobar o modificar los instrumentos de planificación territorial. La inclusión de estas normas en el presente documento obedece a que la propuesta de cambio de RDB a CZ-A implica precisamente el ejercicio de dicha competencia exclusiva: la adecuación de la zonificación frente a una transformación funcional consolidada del territorio. Así, el marco legal no solo habilita la modificación, sino que la reconoce como parte de la función ordinaria de gestión urbana cuando esta se sustenta en criterios técnicos y de interés público.

➤ **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible - Ley N°31313**

La Ley N° 31313 introduce el principio de sostenibilidad en la planificación urbana, señalando que los instrumentos de gestión

deben promover competitividad territorial, eficiencia en el uso del suelo y consolidación de centralidades económicas. En esa línea, el artículo 37° regula la modificación específica de zonificación, estableciendo que puede aprobarse cuando responda al desarrollo concreto y formal de proyectos o actividades que contribuyan al desarrollo económico y territorial. La creación de la categoría CZ-A se enmarca dentro de este enfoque, en tanto busca reconocer normativamente un corredor comercial ya consolidado, optimizar sus parámetros urbanísticos y fortalecer la competitividad turística de la ciudad.

➤ **D.S. N°012-2022-VIVIENDA**

El Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, desarrolla el procedimiento aplicable a las modificaciones específicas de zonificación. El artículo 122° establece que estas pueden aprobarse siempre que se sustenten técnicamente y mantengan coherencia con el modelo de desarrollo urbano vigente. Asimismo, el artículo 123° reconoce que pueden ser propuestas por los propietarios de los predios involucrados. En este contexto, la modificación de RDB a CZ-A:

- Se encuentra debidamente sustentada en la consolidación comercial del eje.
- Es coherente con la visión territorial del PDU 2020–2030.
- No contradice el modelo urbano, sino que lo especializa.
- Mejora la precisión normativa al desagregar la zonificación CZ existente.

➤ **Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI**

La propuesta guarda concordancia con la:

- Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI, que aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT 2020–2040) y Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica (PDU 2020-2030).

Si bien el PDU vigente contempla la zonificación CZ (Comercio Zonal), no desarrolla subcategorías diferenciadas que permitan regular distintos niveles de intensidad comercial. En tal sentido, la creación de la categoría CZ-A constituye una medida de actualización normativa que fortalece el instrumento de planificación, permitiendo establecer parámetros urbanísticos más adecuados y coherentes con la dinámica económica del sector.

#### **4 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA PROPUESTA**

La presente Propuesta de Modificación de Zonificación Específica, que plantea el cambio de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal – A (CZ-A), comprende un conjunto de predios localizados en el sector Potrero de Huacachina, dentro del área de influencia del corredor vial Camino a Huacachina, en la jurisdicción de la ciudad de Ica.

El ámbito de intervención se encuentra conformado por seis predios inscritos en el Registro de Predios, correspondientes a los lotes B2 (P.R. N.º11138522), B1 (P.R. N.º11138521), C1-1 (P.R. N.º11177344), C1-2 (P.R. N.º11179669), C1-3 (P.R. N.º11190997) y C1-4 (P.R. N.º11190998), los cuales conforman una unidad territorial continua que presenta condiciones favorables para la consolidación de actividades comerciales y de servicios.

La delimitación del área materia de la propuesta responde a criterios de continuidad espacial, articulación funcional y accesibilidad vial, considerando su ubicación estratégica dentro de uno de los principales corredores de conexión entre el tejido urbano consolidado de la ciudad y el importante destino turístico de la Laguna de Huacachina. Esta condición territorial ha generado, de manera progresiva, un proceso de transformación funcional del entorno, caracterizado por la presencia

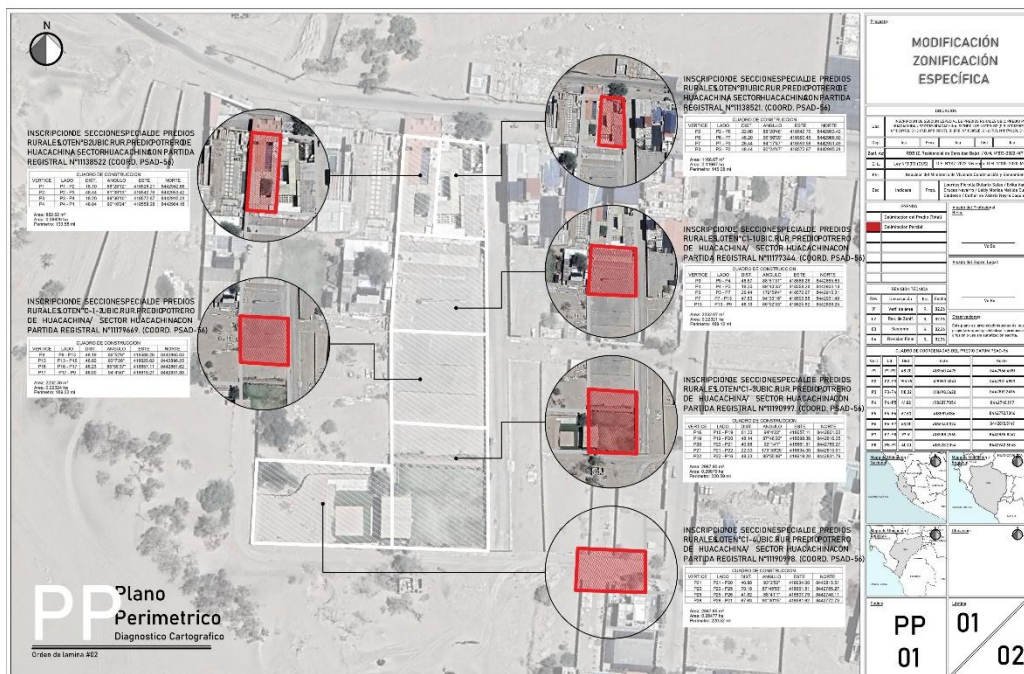
INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

creciente de actividades económicas vinculadas al comercio, los servicios y el turismo.

En ese sentido, la delimitación del ámbito de intervención permite identificar un espacio territorialmente coherente, cuya dinámica urbana evidencia una tendencia hacia la especialización en actividades comerciales y de servicios, situación que justifica la evaluación de la modificación de zonificación propuesta, con el propósito de adecuar el instrumento normativo a las condiciones reales de ocupación y funcionamiento del territorio.

### 4.1 Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención

Figura N° 1. Plano Perimétrico (Desglosado de las 6 propiedades)



Nota. El presente Plano viene a ser una referencia a las 6 propiedades que se quieren efectuar la Modificación de Zonificación Especifica.

El ámbito de intervención de la presente propuesta se localiza en el sector Potrero de Huacachina, dentro de la jurisdicción de la provincia de Ica, conforme al siguiente detalle:

- **DEPARTAMENTO** : Ica
- **PROVINCIA** : Ica
- **DISTRITO** : Ica
- **SECTOR** : Potrero de Huacachina

### **PREDIOS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

- Lote B2 – Partida Registral N.º11138522
- Lote B1 – Partida Registral N.º11138521
- Lote C1-1 – Partida Registral N.º11177344
- Lote C1-2 – Partida Registral N.º11179669
- Lote C1-3 – Partida Registral N.º11190997
- Lote C1-4 – Partida Registral N.º11190998

Los predios antes mencionados conforman una unidad territorial continua, delimitada mediante un polígono irregular definido por vértices georreferenciados y medidas perimétricas establecidas en el Plano Perimétrico y de Ubicación (Plano PT-01).

- **ÁREA TOTAL:** 1.2349 hectáreas
- **PERÍMETRO TOTAL:** 631.35 metros lineales

Las características geométricas del polígono, así como la ubicación precisa de sus vértices y longitudes perimétricas, se encuentran debidamente consignadas en el plano técnico correspondiente, el cual forma parte integrante del presente expediente técnico.

### **Linderos del ámbito de intervención**

El ámbito territorial objeto de la propuesta presenta los siguientes linderos generales:

○ **POR EL NORTE:**

Con Av. Camino a Huacachina, con la siguiente longitud: Tramo P8 - P1: 40.10 ml.

○ **POR EL ESTE:**

Con servidumbre de paso existente en el sector Potrero de Huacachina, con las siguientes longitudes: Tramo P1 - P2: 48.20 ml. y Tramo P2 - P3: 48.35 ml.

○ **POR EL SUR:**

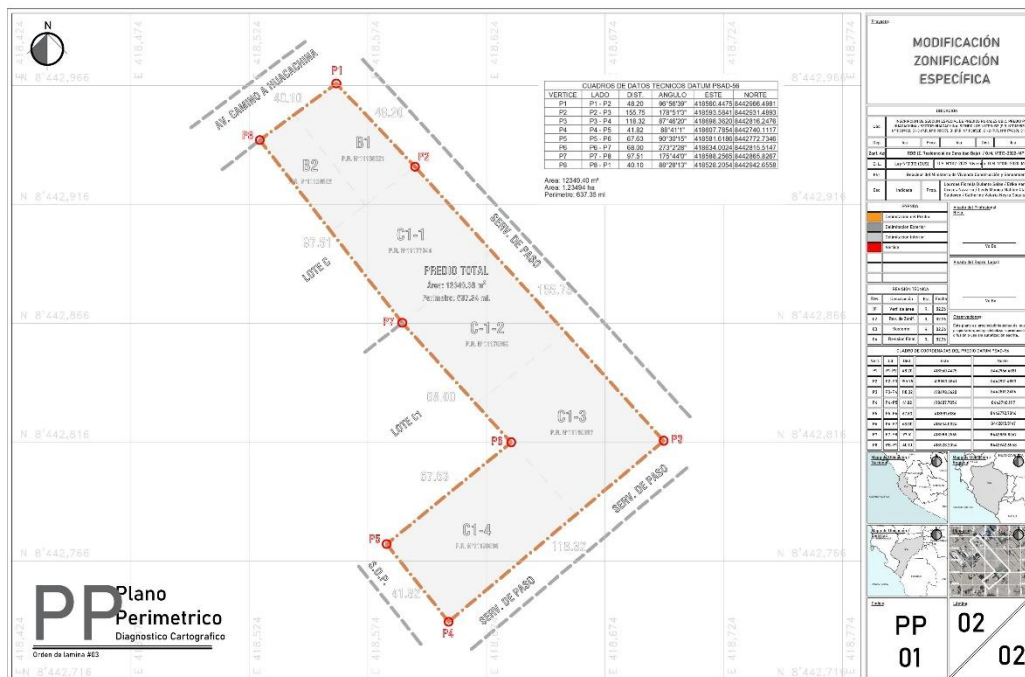
Con servidumbre de paso existente en el sector Potrero de Huacachina, con la siguiente longitud: Tramo P3 - P4: 118.32 ml.

○ **POR EL OESTE:**

Con servidumbre de paso y propiedad de terceros (Lote C1 y Lote C), con la siguiente longitud, Tramo P4 - P5: 41.82 ml, Tramo P5 - P6: 67.63 ml, Tramo P6 - P7: 68.00 ml y Tramo P7 - P8: 97.51 ml.

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

Figura N° 2. Plano Perimétrico (Completo)



Nota. El presente Plano viene a ser el polígono total (Matriz Total) de las propiedades que se quieren efectuar la Modificación de Zonificación de Especifica.

Tabla 1. Coordenadas DATUM PSAD-56 del Predio

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Lado	Distancia (ml)	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	<b>418560.4475</b>	<b>8442966.4981</b>
P2	P2-P3	155.75	<b>418593.5841</b>	<b>8442931.4893</b>
P3	P3-P4	118.32	<b>418698.3620</b>	<b>8442816.2476</b>
P4	P4-P5	41.82	<b>418607.7854</b>	<b>8442740.1117</b>
P5	P5-P6	67.63	<b>418581.6186</b>	<b>8442772.7346</b>
P6	P6-P7	68.00	<b>418634.0024</b>	<b>8442815.5147</b>
P7	P7-P8	97.51	<b>418588.2565</b>	<b>8442865.8267</b>
P8	P8-P1	40.10	<b>418528.2054</b>	<b>8442942.6558</b>

## 4.2 Accesibilidad

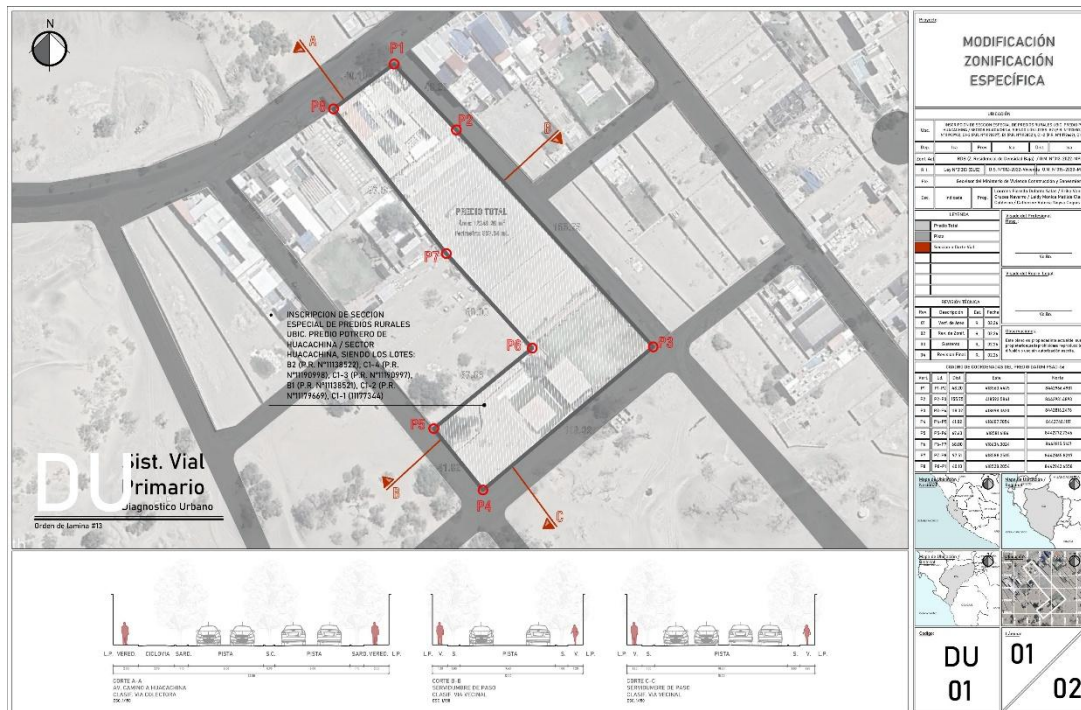
El ámbito de intervención presenta condiciones favorables de accesibilidad, al encontrarse vinculado directamente con el corredor vial Camino a Huacachina, eje estructurante que articula la ciudad de Ica con el área turística de la Laguna de Huacachina.

Este corredor vial constituye una infraestructura estratégica dentro del sistema de movilidad urbana local, debido a que concentra un flujo constante de desplazamientos tanto de carácter local como turístico, facilitando la conexión entre el área urbana consolidada, los sectores de expansión urbana y los principales atractivos turísticos del ámbito provincial.

Asimismo, el sector Potrero de Huacachina se encuentra servido por vías locales que garantizan la conectividad interna del área de intervención, permitiendo la adecuada articulación entre los predios que conforman el ámbito de la propuesta y la red vial existente. Esta condición de accesibilidad favorece la implementación de actividades comerciales y de servicios, al proporcionar condiciones adecuadas de movilidad, accesibilidad vehicular y conectividad funcional con el entorno urbano inmediato.

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

Figura N° 3. Plano del Sistema Vial Primario



Nota. El grafico resalta la accesibilidad y la morfología del Sistema Vial Primario del entorno inmediato de los Predios.

En consecuencia, la ubicación estratégica del área de intervención dentro de un corredor de integración urbana y turística constituye un factor determinante que respalda la pertinencia de la modificación de zonificación propuesta, al evidenciar la capacidad del territorio para albergar actividades económicas de mayor intensidad, en concordancia con la dinámica urbana y funcional que caracteriza al sector.

## **5 OBJETIVO Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA**

El presente capítulo tiene como finalidad establecer los objetivos y la justificación técnica que sustentan la Propuesta de Modificación de Zonificación Específica, la cual plantea el cambio de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A) en un conjunto de predios ubicados en el sector Potrero de Huacachina, en el área de influencia de la Av. Camino a Huacachina, en la ciudad de Ica.

El ámbito de la propuesta comprende seis predios inscritos en el Registro de Predios dentro de la Sección Especial de Predios Rurales, correspondientes a los lotes B2 (P.R. N.º11138522), C1-4 (P.R. N.º11190998), C1-3 (P.R. N.º11190997), B1 (P.R. N.º11138521), C1-2 (P.R. N.º11179669) y C1-1 (P.R. N.º11177344), los cuales forman parte del sector Potrero de Huacachina, área que en los últimos años ha venido experimentando una creciente dinámica urbana vinculada a actividades comerciales, recreativas y de servicios asociados al desarrollo turístico del entorno.

En este contexto, la propuesta de modificación de zonificación tiene como propósito adecuar el uso del suelo a las dinámicas económicas y territoriales existentes, permitiendo la consolidación de

actividades comerciales y de servicios compatibles con el carácter del sector, así como promover un uso más eficiente del suelo urbano.

Asimismo, el cambio de zonificación propuesto busca ampliar las oportunidades para el desarrollo de actividades económicas formales, contribuyendo al fortalecimiento de la economía local, la generación de empleo y la dinamización de los servicios vinculados al turismo y al esparcimiento, considerando la cercanía del área de intervención con el importante atractivo turístico de la Laguna de Huacachina.

De esta manera, la modificación de zonificación permitirá ordenar y regular el desarrollo de actividades comerciales y de servicios en el sector, promoviendo un crecimiento urbano más ordenado, sostenible y acorde con la vocación económica y turística del eje vial que conecta la ciudad de Ica con la Laguna de Huacachina.

### **5.1 Objetivos**

La presente Propuesta de Modificación de Zonificación Específica, que plantea el cambio de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A), tiene como finalidad adecuar la normativa urbana vigente a las dinámicas actuales de desarrollo comercial, turístico y de servicios que se vienen consolidando en el sector de la Av. Camino a Huacachina, en la ciudad de Ica.

Esta propuesta busca promover un desarrollo urbano equitativo, sostenible y resiliente, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y territoriales, con el propósito de mejorar la calidad de vida de la población, optimizar el uso del suelo urbano y contribuir al crecimiento ordenado de la ciudad.

Asimismo, la propuesta se enmarca en los procedimientos y lineamientos normativos establecidos en la Ley N.º 31313, así como en el D.S. N.º 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

De igual manera, la propuesta se encuentra alineada con los objetivos y lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica 2020-2030, instrumento de planificación que orienta el crecimiento urbano y la organización territorial de la provincia de Ica, promoviendo el aprovechamiento eficiente del suelo, la consolidación de actividades económicas y el fortalecimiento de los corredores urbanos estratégicos vinculados al desarrollo turístico y comercial, particularmente en los ejes de conexión hacia la Laguna de Huacachina.

En este contexto, la modificación de zonificación propuesta permitirá compatibilizar el uso del suelo con las dinámicas económicas y comerciales existentes, facilitando la formalización de actividades

comerciales y de servicios, así como la consolidación de un entorno urbano más dinámico, ordenado y sostenible.

### **5.1.1 Objetivo General**

Consolidar las áreas destinadas a equipamiento urbano y actividades comerciales dentro del ámbito de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, promoviendo un desarrollo urbano ordenado que integre aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población y fortalecer la dinámica económica del sector.

### **5.1.2 Objetivo Especifico**

- Promover un desarrollo urbano sostenible, mediante una adecuada planificación y gestión del territorio que permita compatibilizar los usos del suelo con la dinámica urbana y económica del sector.
- Atender la creciente demanda de usos mixtos entre actividades residenciales y de equipamiento urbano, respondiendo al crecimiento poblacional y económico, así como a la necesidad de servicios, comercio y actividades recreativas vinculadas al desarrollo turístico.

- Fomentar la consolidación de áreas destinadas a equipamiento urbano y comercio, promoviendo patrones de ocupación equilibrados que optimicen el aprovechamiento del territorio, considerando su accesibilidad, conectividad vial, disponibilidad de servicios básicos y su relación con las dinámicas urbanas existentes.
- Reducir la vulnerabilidad frente a riesgos urbanos mediante la promoción de entornos habitables adecuados, que integren espacios destinados a actividades residenciales, comerciales, productivas y recreativas.
- Impulsar el crecimiento económico local, promoviendo la inversión privada, la generación de empleo y el fortalecimiento de las actividades comerciales y de servicios en el área de influencia.
- Promover la equidad en el acceso a servicios urbanos, equipamiento y espacios públicos, contribuyendo al desarrollo inclusivo y al bienestar de la población.

## **5.2 Necesidad**

La presente propuesta de modificación de zonificación de RDB (Residencial de Densidad Baja) a CZ-A (Comercio Zonal - A) surge ante la necesidad de adecuar la normativa urbana vigente a la dinámica económica, comercial y turística que actualmente se desarrolla en el

sector de la Av. Camino a Huacachina, uno de los principales corredores de conexión entre la ciudad de Ica y el importante destino turístico de la Laguna de Huacachina.

Este eje vial presenta un alto flujo de población local, visitantes y turistas, lo que ha propiciado el desarrollo progresivo de diversas actividades comerciales, de servicios y recreativas orientadas principalmente al turismo y al entretenimiento. Sin embargo, gran parte de los predios ubicados en este corredor mantienen una zonificación RDB, la cual restringe el desarrollo formal de actividades económicas que actualmente se encuentran presentes o que poseen un alto potencial de consolidación en el sector.

En ese contexto, la zonificación residencial existente no responde plenamente a las condiciones reales de uso del suelo, generando una brecha entre la normativa urbanística y las dinámicas económicas del área. Esta situación limita las oportunidades de formalización de actividades comerciales y restringe la posibilidad de desarrollar servicios vinculados al turismo, la recreación y el entretenimiento.

La modificación hacia una zonificación CZ-A (Comercio Zonal - A) permitirá ordenar y regular el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, favoreciendo la compatibilidad de usos del suelo y

promoviendo la consolidación de un corredor urbano con vocación comercial y turística. Asimismo, facilitará la formalización de establecimientos vinculados al entretenimiento y recreación, los cuales forman parte de la oferta turística complementaria del sector.

Adicionalmente, esta propuesta contribuye al fortalecimiento de la economía local, incentivando la inversión privada, la generación de empleo y la dinamización del comercio y los servicios. Esto resulta especialmente relevante considerando que, según el diagnóstico de crecimiento de la región elaborado por el Ministerio de la Producción, uno de los principales problemas en la Región Ica es el déficit presupuestario asociado a la baja capacidad de recaudación fiscal, influenciado por una tasa de formalidad aproximada del 33% y una recaudación per cápita urbana cercana a los 93 soles.

En este sentido, la adecuación de la zonificación permitirá alinear el planeamiento urbano con la vocación funcional del sector, promoviendo un desarrollo territorial más ordenado, sostenible y acorde con el rol estratégico que cumple la Av. Camino a Huacachina como eje de articulación urbana y turística hacia la Laguna de Huacachina.

## **6 ANALISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA**

Mediante Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI se aprobaron el Plan de Acondicionamiento Territorial 2020-2040 y el Plan de Desarrollo Urbano 2020-2030 de la Provincia de Ica, instrumentos que establecen el modelo de organización espacial del territorio, la estructura urbana jerarquizada y la localización estratégica de actividades económicas dentro de una lógica policéntrica, definiendo ejes estructurantes, centralidades y corredores de articulación funcional, así como los criterios técnicos que deben sustentar toda modificación de zonificación a fin de garantizar coherencia entre normativa, dinámica territorial y visión de desarrollo sostenible

Dentro de esta estructura urbana, la Avenida Camino a Huacachina cumple un rol determinante como eje de articulación urbano-turística al conectar el tejido consolidado de la ciudad con el entorno de la Laguna de Huacachina, constituyéndose en un corredor de alta jerarquía funcional que concentra flujos vehiculares y peatonales, integra actividades económicas vinculadas al turismo y genera condiciones de alta exposición comercial, configurando progresivamente un frente urbano especializado cuya dinámica trasciende el carácter residencial originalmente previsto para el sector

Desde el enfoque de planificación territorial contemporánea, los corredores estructurantes como la Avenida Camino a Huacachina deben reconocerse como espacios idóneos para la localización de actividades comerciales de escala zonal debido a su accesibilidad, conectividad y capacidad de soporte, criterios que responden al principio de eficiencia en la distribución de usos del suelo y a la necesidad de concentrar actividades de mayor intensidad en ejes con infraestructura suficiente, evitando la dispersión funcional y promoviendo una estructura urbana compacta, ordenada y competitiva

No obstante, el ámbito de intervención mantiene actualmente la zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), categoría orientada a usos predominantemente habitacionales y caracterizada por parámetros restrictivos en términos de intensidad comercial y compatibilidad de actividades, situación que genera una disociación normativa respecto a la realidad funcional del eje, limitando su consolidación como centralidad económica emergente dentro del Sector 4 y restringiendo la posibilidad de establecer parámetros urbanísticos diferenciados que regulen adecuadamente la intensidad y especialización de las actividades existentes y proyectadas

El análisis territorial evidencia que el corredor Camino a Huacachina presenta condiciones objetivas para consolidarse como eje comercial zonal debido a la continuidad urbana de su frente, la

disponibilidad cercana de infraestructura básica, la capacidad de su red vial para absorber flujos asociados a actividades económicas y la coexistencia de usos comerciales y de servicios vinculados al turismo y al entretenimiento, elementos que configuran una vocación territorial claramente orientada hacia la especialización económica y que requieren reconocimiento normativo específico para garantizar su desarrollo ordenado

En este contexto, la Propuesta de Modificación de Zonificación Específica de Residencial de Densidad Baja a Comercio Zonal - A (CZ-A) se plantea como un ajuste técnico orientado a estructurar formalmente el eje comercial mediante una regulación diferenciada que permita la localización de actividades comerciales de mayor intensidad bajo criterios de compatibilidad, control de impactos, adecuada ocupación del suelo y articulación con el entorno urbano, consolidando el corredor como parte del sistema de centralidades del modelo urbano de Ica

La incorporación de la categoría CZ-A fortalece la jerarquización funcional del territorio al reconocer el carácter estratégico del eje Camino a Huacachina dentro del sistema urbano, promoviendo la concentración ordenada de actividades económicas en un corredor con capacidad de soporte territorial comprobada y evitando presiones sobre áreas residenciales puras, lo que contribuye a mejorar la eficiencia en la localización de usos, optimizar el aprovechamiento del suelo urbano

y elevar la competitividad del sector en coherencia con la visión de ciudad sostenible establecida en el PDU 2020–2030

Desde la perspectiva de gestión urbana, la consolidación del eje comercial bajo la categoría CZ-A incrementa la predictibilidad normativa, fortalece la seguridad jurídica para la inversión privada y eleva la tasa de formalidad de las actividades económicas, generando un entorno regulado que permite canalizar el crecimiento comercial bajo estándares técnicos claros y alineados con el modelo territorial vigente

En consecuencia, la presente propuesta no constituye una alteración del modelo urbano ni un cambio aislado de clasificación del suelo, sino una medida estratégica de estructuración territorial orientada a consolidar la Avenida Camino a Huacachina como eje comercial zonal dentro del Sector 4, articulando normativa, dinámica económica y planificación urbana bajo criterios de sostenibilidad, integración funcional y desarrollo competitivo para la ciudad de Ica

## **7 ANALISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA**

El análisis del impacto que genera la propuesta de modificación de zonificación debe entenderse en el marco de los lineamientos y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.º 015-2020-MPI, el cual constituye el principal instrumento de planificación territorial vigente para la ciudad de Ica.

En ese sentido, la propuesta de cambio de zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A) no representa una alteración que contradiga la estructura del modelo de desarrollo urbano planteado por el PDU, sino más bien una adecuación normativa a las dinámicas urbanas y económicas que actualmente se desarrollan en el sector de intervención.

El área ubicada en la Av. Camino a Huacachina presenta características particulares dentro de la estructura urbana de la ciudad, debido a su condición de eje de conexión hacia la zona turística de la Laguna de Huacachina, lo cual ha generado un proceso progresivo de transformación del uso del suelo. En este contexto, la presencia de establecimientos comerciales, turísticos y

recreativos evidencia que el sector ha evolucionado hacia una centralidad de servicios vinculados al turismo y al ocio, situación que no se encuentra plenamente reflejada en la zonificación residencial actualmente vigente.

Desde la perspectiva del ordenamiento urbano, la permanencia de una zonificación residencial en un sector donde predominan actividades comerciales puede generar conflictos de uso del suelo, informalidad en el desarrollo de actividades económicas y limitaciones para la adecuada regulación del territorio. Por ello, la propuesta de establecer una zonificación de Comercio Zonal - A (CZ-A) busca reconocer esta realidad territorial y establecer un marco normativo que permita ordenar, regular y consolidar las actividades económicas existentes y potenciales.

Asimismo, la creación de una subcategoría específica dentro del comercio zonal responde a la necesidad de diferenciar áreas comerciales especializadas, particularmente aquellas vinculadas a actividades turísticas y de entretenimiento, las cuales requieren condiciones normativas distintas en términos de compatibilidad de usos, horarios de funcionamiento y características de los establecimientos.

En ese sentido, la modificación propuesta contribuye a fortalecer la estructura económica urbana, promoviendo la consolidación de un corredor comercial y turístico en el eje Camino a Huacachina, lo que a su vez genera oportunidades para la inversión privada, la generación de empleo y el fortalecimiento de la oferta turística de la ciudad de Ica.

Por otro lado, es importante señalar que esta modificación no implica la pérdida de equilibrio urbano, sino que concentra determinadas actividades en un corredor específico, evitando su dispersión hacia zonas predominantemente residenciales y favoreciendo un desarrollo urbano más ordenado y coherente con la vocación del territorio.

En ese contexto, a fin de determinar la compatibilidad y coherencia de la presente propuesta de modificación de zonificación con el instrumento de planificación urbana vigente, se procede a analizar su incidencia respecto a los principales componentes estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, aprobado mediante la Ordenanza Municipal N.º 015-2020-MPI. Para ello, se evaluará la relación de la propuesta con las estrategias de desarrollo urbano definidas en el plan, considerando los lineamientos de política, los objetivos estratégicos y su contribución al modelo de desarrollo urbano planteado para la ciudad de Ica, con el

propósito de identificar el impacto que la modificación de zonificación podría generar en el proceso de ordenamiento territorial y en la consolidación de las dinámicas económicas del sector vinculado al eje Camino a Huacachina y su entorno turístico asociado a la Laguna de Huacachina.

## **7.1 Estrategias del PDU de Ica 2020 al 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.

### **7.1.1 Lineamiento 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.

**Tabla 2.** Lineamientos de la Política

COMPONENTES DE MODELO	LINEAMIENTOS DE POLÍTICA
<b>1. USO DEL SUELO Y GESTIÓN DE RIESGOS</b>	Conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y medidas frente al cambio climático.
<b>2. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS</b>	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.
<b>3. MOVILIDAD Y TRANSPORTE</b>	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.
<b>4. ECONÓMICO PRODUCTIVO</b>	Desarrollo sostenible y competitivo, con generación de empleo digno y oportunidades para todos.
<b>5. POLÍTICO INSTITUCIONAL</b>	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.

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.

### **7.1.2 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”.

**Tabla 3.** Objetivos Estratégicos

COMPONENTES ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS
USO DEL SUELO / GESTIÓN DE RIESGOS	<b>OE1.</b> Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN.	Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto.
		Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible.
		Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales.
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	<b>OE2.</b> Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social.	Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social.
		Cerrar la brecha de servicios básicos.
MOVILIDAD Y TRANSPORTE	<b>OE3.</b> Mejorar la integración vial de la ciudad con una	Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana

	proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental.	de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano.
ECONÓMICO PRODUCTIVO	<b>OE4.</b> Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio. Promoción a la innovación.	Fortalecer las relaciones productivas.
		Promover la investigación y la gestión del conocimiento.
		Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica.
MARCO INSTITUCIONAL - CENTROS POBLADOS	<b>OE5.</b> Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social.	Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva.
		Promover programas de capacitación.
		Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio.

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 Subtanjalla; 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.

## **7.2 Análisis Territorial y de Riesgo**

El análisis de riesgos y de las zonas de protección establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020–2030 constituye un aspecto fundamental para evaluar la viabilidad territorial de la propuesta de modificación de zonificación solicitada. En ese sentido, se revisan las condiciones del entorno urbano, la conectividad del área, la exposición a riesgos de desastres naturales, la presencia de áreas de protección ambiental y ecológica, así como las necesidades territoriales que justifican la adecuación normativa del uso del suelo.

Este análisis permite determinar si el área de estudio presenta restricciones territoriales o ambientales que limiten el cambio de zonificación propuesto, así como identificar las condiciones urbanas que sustentan la necesidad de adecuar la normativa vigente a la dinámica funcional del sector.

### **7.2.1 Ubicación y Entorno**

Los predios objeto de la presente solicitud de modificación de zonificación se encuentran ubicados en el sector Huacachina, dentro del ámbito urbano del distrito, provincia y departamento de

Ica. Específicamente, el área de intervención se emplaza a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, vía de gran relevancia dentro de la estructura vial de la ciudad, al constituir uno de los principales ejes de conexión entre el área urbana consolidada de Ica y el reconocido balneario turístico de Huacachina.

El ámbito materia del presente análisis forma parte del predio denominado Potrero de Huacachina, comprendiendo los siguientes lotes inscritos en el Registro de Predios:

- Lote B2 (Partida Registral N°11138522)
- Lote C1-4 (Partida Registral N°11190998)
- Lote C1-3 (Partida Registral N°11190997)
- Lote B1 (Partida Registral N°11138521)
- Lote C1-2 (Partida Registral N°11179669)
- Lote C1-1 (Partida Registral N°11177344)

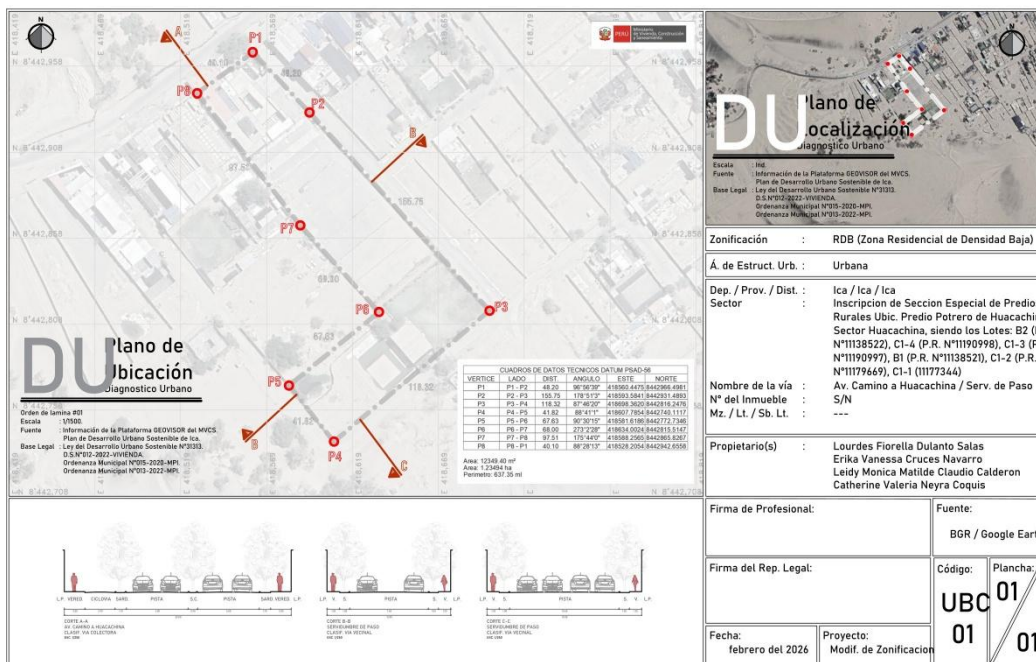
Desde el punto de vista territorial, el área de estudio se localiza en un sector urbano que mantiene una relación directa y funcional con el principal circuito turístico del ámbito provincial, representado por el balneario de Huacachina. Esta condición ha influido significativamente en la configuración de la dinámica urbana del sector, favoreciendo la aparición y consolidación

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

progresiva de actividades económicas orientadas al turismo, la recreación y los servicios complementarios.

En el entorno inmediato de los predios se observa una presencia significativa de establecimientos comerciales y de servicios vinculados al sector turístico, tales como restaurantes, bares, discotecas, terrazas tipo rooftop, hospedajes, locales de entretenimiento y otros establecimientos destinados a la atención de visitantes y residentes. La concentración de estas actividades ha generado un entorno urbano caracterizado por una dinámica comercial y recreativa particularmente activa, especialmente durante horarios nocturnos y en temporadas de alta afluencia turística.

Figura N° 4. Plano de Ubicación y Localización



Nota. El grafico resalta la ubicación y localización del predio emplazado en la Av. Camino a Huacachina Sector El Potrero (Cercano a la Laguna de Huacachina)

Esta situación evidencia la progresiva configuración de un corredor urbano con predominancia de actividades comerciales y recreativas, cuya dinámica funcional se encuentra estrechamente vinculada con el flujo turístico que se dirige hacia el balneario de Huacachina.

En consecuencia, el entorno urbano del área de estudio presenta características que reflejan una vocación territorial orientada hacia actividades comerciales, turísticas y de entretenimiento, lo cual constituye un elemento relevante en el análisis de la adecuación de la zonificación vigente.

### **7.2.2 Conectividad**

El ámbito de intervención presenta condiciones favorables de accesibilidad y conectividad urbana, derivadas principalmente de su localización estratégica a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, una de las vías más importantes dentro de la red vial que articula el área urbana de la ciudad de Ica con el balneario turístico de Huacachina.

La Av. Camino a Huacachina constituye un corredor vial de carácter estructurante dentro de la estructura urbana de la ciudad, ya que canaliza un flujo constante de desplazamientos tanto de residentes locales como de visitantes nacionales e internacionales que se dirigen hacia el principal atractivo turístico del ámbito

provincial. Esta condición genera una dinámica de movilidad significativa, caracterizada por la presencia de vehículos particulares, transporte turístico, servicios de movilidad urbana y actividades logísticas asociadas al funcionamiento de establecimientos comerciales y turísticos. La importancia de esta vía dentro del sistema urbano de la ciudad le otorga al área de estudio una posición territorial estratégica, favoreciendo la localización de actividades económicas vinculadas al turismo, los servicios y el entretenimiento.

Adicionalmente, los predios cuentan con servidumbres de paso ubicadas en tres de sus lados posteriores, las cuales permiten su conexión con vías locales y espacios de circulación secundarios del entorno urbano inmediato. Estas servidumbres contribuyen a mejorar las condiciones de accesibilidad al interior del ámbito de intervención, facilitando el ingreso y salida vehicular, así como la circulación asociada a actividades de abastecimiento, servicios y operación de establecimientos comerciales.

La existencia de accesos secundarios constituye un elemento favorable desde el punto de vista urbanístico, ya que permite diversificar los puntos de acceso al área, optimizar la circulación vehicular y mejorar las condiciones de operación de actividades comerciales de mayor intensidad. En este sentido, la

combinación de un eje vial principal de alta conectividad con accesos complementarios mediante servidumbres de paso otorga al área de estudio condiciones adecuadas de accesibilidad urbana, compatibles con el desarrollo de actividades comerciales de escala zonal y con la dinámica económica existente en el sector.

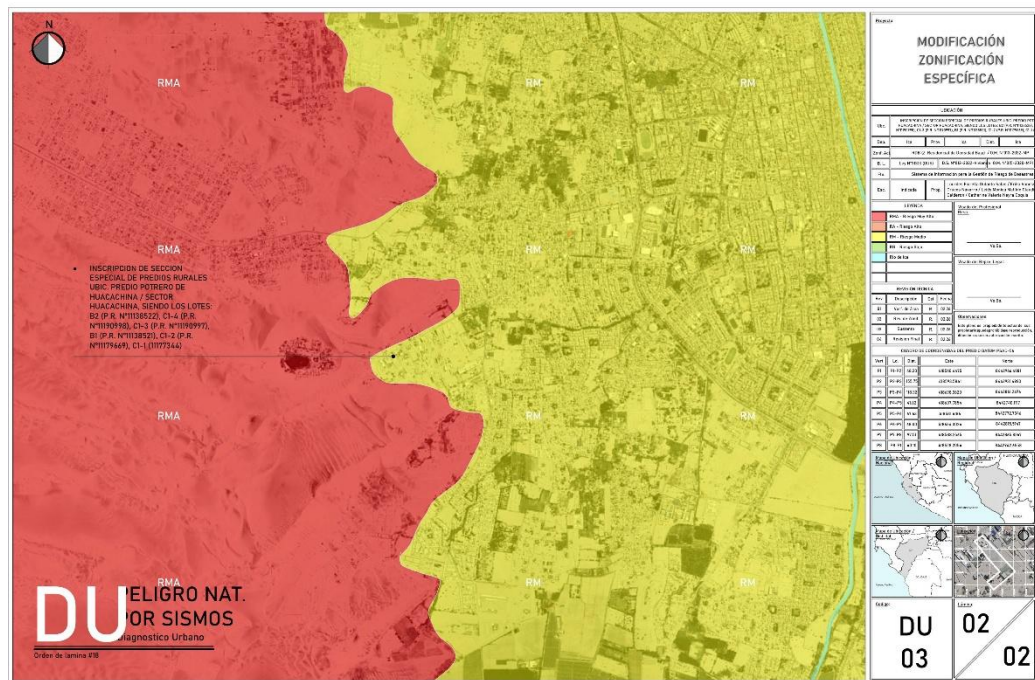
### **7.2.3 Exposición a Riesgo de Desastres**

De acuerdo con la información contenida en los instrumentos de planificación territorial y en la cartografía de peligros considerada en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 – 2030, el área donde se ubican los predios presenta una clasificación de riesgo medio frente a eventos sísmicos.

Esta condición responde a la ubicación del territorio peruano dentro del denominado Cinturón de Fuego del Pacífico, una extensa franja geológica caracterizada por una intensa actividad tectónica que genera una alta recurrencia de eventos sísmicos. En ese contexto, la planificación urbana y el desarrollo de edificaciones deben considerar criterios de diseño estructural que permitan reducir la vulnerabilidad frente a este tipo de eventos naturales.

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

Figura N° 5. Plano del Peligros Naturales por Sismos



Nota. El grafico resalta que el predio se encuentra en una zona de peligro medio, de acuerdo con el Plano de Peligros Naturales por Sismos.

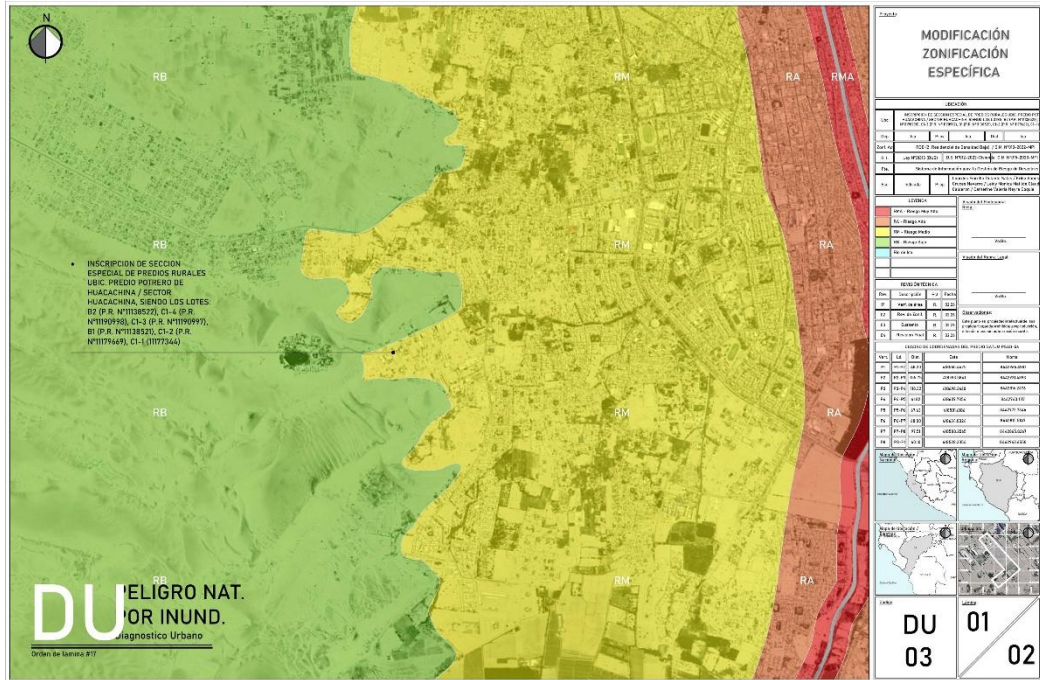
Por tal motivo, cualquier intervención edificatoria que se desarrolle en el área deberá cumplir estrictamente con las disposiciones establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, particularmente con las normas de diseño sismorresistente que garantizan la estabilidad estructural de las edificaciones y la seguridad de sus ocupantes.

En relación con la exposición a riesgos por inundaciones, la información cartográfica disponible indica que el área presenta igualmente una clasificación de riesgo medio, lo cual implica la necesidad de considerar criterios adecuados de manejo de

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

escorrentías, drenaje pluvial y diseño urbano en el desarrollo de proyectos edificatorios.

**Figura N° 6.** Plano de Peligro Natural por Inundaciones



Nota. El grafico resalta que el predio se encuentra en una zona de peligro medio, de acuerdo con el Plano de Peligros Naturales por Inundaciones.

No obstante, el nivel de riesgo identificado no constituye una restricción determinante para el desarrollo de actividades urbanas en el sector, siempre que las intervenciones se ejecuten en cumplimiento de la normativa técnica vigente y se adopten las medidas correspondientes de prevención y mitigación de riesgos.

### 7.2.4 Zona de Protección Ambiental y Ecológica

De la revisión de la cartografía y de las disposiciones establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 – 2030, se



o recursos naturales, lo cual resulta favorable para la evaluación de la propuesta de modificación de zonificación.

Sin perjuicio de ello, cualquier proyecto que se desarrolle en el ámbito deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la normativa ambiental vigente y en las regulaciones municipales correspondientes, garantizando que el desarrollo urbano se realice bajo criterios de sostenibilidad ambiental y adecuado manejo de los impactos que pudieran generarse.

#### **7.2.5 Necesidades**

El sector localizado a lo largo de la Av. Camino a Huacachina ha experimentado, en los últimos años, un proceso progresivo de transformación urbana asociado al crecimiento de la actividad turística y recreativa vinculada al balneario de Huacachina, uno de los principales destinos turísticos de la región y un importante generador de actividad económica para la ciudad de Ica.

La cercanía del área de estudio con este atractivo turístico ha favorecido la aparición y consolidación de diversas actividades económicas orientadas a la atención del flujo de visitantes, tales como restaurantes, bares, discotecas, terrazas tipo rooftop y establecimientos de entretenimiento nocturno. Como resultado de este proceso, el sector ha adquirido características propias de un

corredor urbano con predominancia de usos comerciales y de servicios vinculados al turismo.

Esta dinámica económica ha generado una transformación gradual en los patrones de ocupación y uso del suelo, evidenciando una creciente especialización del sector hacia actividades comerciales y recreativas que responden a la demanda generada por el flujo turístico hacia Huacachina.

Sin embargo, la zonificación vigente de Residencial de Densidad Baja (RDB) establecida en el PDU de Ica 2020 – 2030 no refleja adecuadamente la realidad funcional del área ni permite establecer mecanismos normativos que regulen de manera específica las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el sector.

En este contexto, se identifica la necesidad de adecuar la regulación del uso del suelo a las condiciones territoriales y a la dinámica urbana existente, a fin de reconocer formalmente la vocación comercial y recreativa que progresivamente ha adquirido el sector.

La propuesta de incorporación de la zonificación Comercio Zonal – A (CZ-A) responde a esta necesidad, permitiendo establecer un marco normativo que facilite el ordenamiento, regulación y compatibilización de las actividades comerciales

vinculadas al turismo y al entretenimiento, garantizando su adecuada integración con el entorno urbano.

De esta manera, la modificación de zonificación propuesta permitirá alinear la normativa urbanística con la realidad funcional del territorio, promoviendo un desarrollo urbano más ordenado, fortaleciendo la actividad económica local y contribuyendo a la consolidación de un corredor turístico y recreativo coherente con la dinámica territorial del sector Huacachina.

## **8 ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN**

El presente capítulo tiene como finalidad analizar la zonificación urbana vigente en el área de estudio, así como identificar los usos de suelo predominantes en el entorno inmediato y en la zona de influencia directa de la propuesta de modificación de zonificación. Este análisis permite comprender las características urbanas actuales del sector, las dinámicas de ocupación del suelo y la relación funcional entre las distintas actividades que se desarrollan en el área.

Asimismo, se revisan los parámetros urbanísticos, las condiciones de compatibilidad de usos del suelo y las características físicas y funcionales del entorno, con el objetivo de determinar el grado de coherencia entre la normativa urbana vigente y las dinámicas territoriales existentes, este diagnóstico constituye un insumo técnico fundamental para sustentar la propuesta de modificación de zonificación, permitiendo evaluar la pertinencia de ajustar la clasificación del suelo en función de las condiciones urbanas actuales y las tendencias de desarrollo del sector.

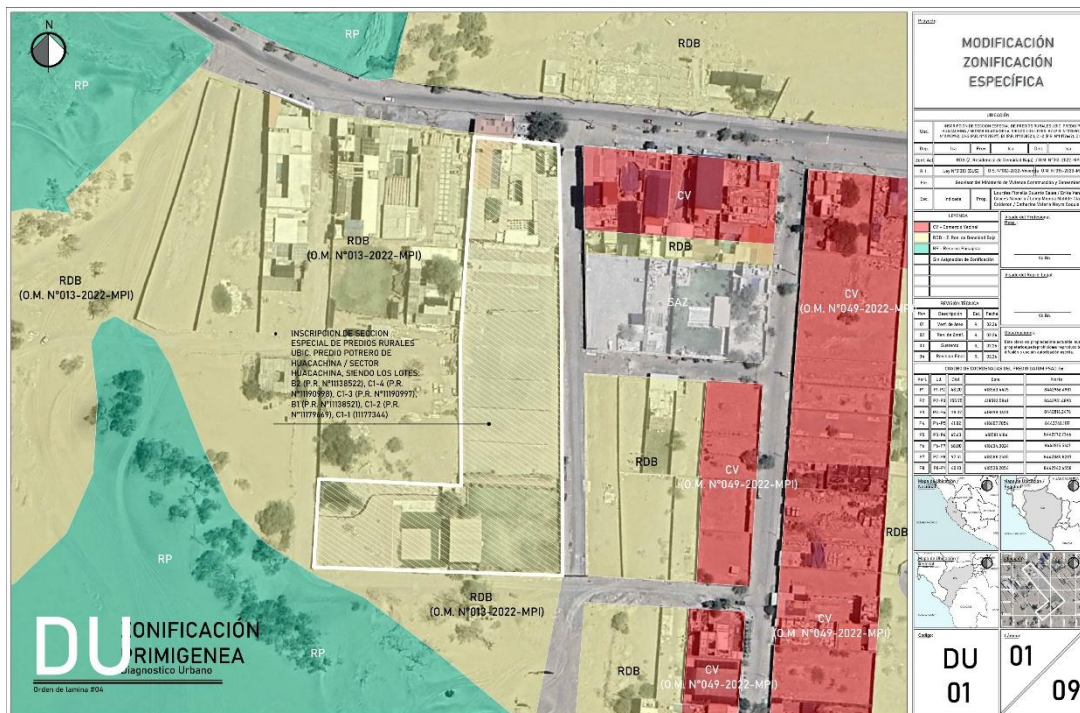
### **8.1 Zonificación, parámetros, compatibilidad de uso y características actuales**

Las Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB) están destinadas principalmente al desarrollo de viviendas unifamiliares, multifamiliares de baja escala o conjuntos residenciales, promoviendo un patrón de ocupación urbana con baja concentración poblacional y predominio del uso habitacional. En estas

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

áreas, la densidad poblacional neta se establece dentro de un rango aproximado de 250 a 1,850 habitantes por hectárea, variando según la modalidad de habilitación residencial y las características del proyecto urbano. Esta zonificación busca garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, así como una relación equilibrada entre áreas edificadas, espacios libres y equipamientos urbanos de soporte al uso residencial.

Figura N° 8. Plano de Zonificación Primigenia



Nota. Es importante mencionar que el predio actualmente cuenta una zonificación RDB (Zona Residencial de Densidad Baja) aprobado con Ordenanza Municipal N°013-2022-MPI.

Asimismo, la asignación de la zonificación RDB se relaciona con las condiciones de capacidad portante del suelo, las cuales generalmente se encuentran dentro de rangos aproximados entre 0.5 kg/cm<sup>2</sup> y 1.5 kg/cm<sup>2</sup>, lo que influye en las características constructivas y en la intensidad de ocupación

permitida en estas áreas. Cabe precisar que esta clasificación no comprende las áreas de expansión urbana ubicadas en zonas desérticas o de dunas, debido a que dichos territorios requieren previamente la realización de estudios geotécnicos y de mecánica de suelos que permitan determinar las condiciones técnicas necesarias para su habilitación urbana y posterior asignación de parámetros urbanísticos adecuados.

**Tabla 4.** Parámetros Urbanísticas y Edificatorios RDB 1/2

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARÁMETROS URBANÍSTICAS									
Zona	Usos	Dens. Net. (hab/has)	Lot. Min. (m2)	Frente Min. (ml)	Aportes Reglamentos				
					Total	Recre	Parq. Zon.	Servicios Públicos Complementarios	
								Educ.	Otros Fines
Resid. Dens. Baja RDB	Unif.	250	200	10	13%	8%	2%	1%	
			1,000	15	13%	8%			
	Conj. Resid.	1,850	600	18	24%	15%	3%	4%	

**Tabla 5.** Parámetros Urbanísticas y Edificatorios RDB 2/2

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARAMETROS URBANISTICOS					
Zonificación	Usos	Máx. Altura de Edificación (Pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coficiente de Edificación	Estacio.
	Unif.	2 + Azotea	35	1.20	1 cada 1 vivienda
	Multif.	3 + Azotea	30	2.00	2 cada 1 vivienda
	Conj. Resid.	5 + Azotea	40	2.80	

De acuerdo con el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área Urbana Consolidada de Ica, aprobado

mediante la Ordenanza Municipal N.º 015-2020-MPI, la localización de las actividades económicas dentro del territorio urbano se encuentra directamente vinculada a la clasificación de usos del suelo establecida en la zonificación vigente. Este instrumento técnico clasifica las actividades urbanas tomando como referencia la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU), estableciendo para cada zonificación un nivel de compatibilidad que determina si una actividad puede desarrollarse libremente, bajo determinadas restricciones o si resulta incompatible con el uso predominante del suelo.

En el caso de la Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), el cuadro de índices de usos establece tres niveles de compatibilidad para las distintas actividades urbanas: actividades compatibles (C), actividades compatibles con restricciones (CR) y actividades no compatibles (NC). Esta clasificación responde al objetivo principal de dicha zonificación, el cual consiste en preservar el carácter predominantemente residencial del sector, promoviendo un entorno urbano de baja densidad, baja intensidad de uso del suelo y condiciones adecuadas de habitabilidad para la población residente.

El análisis del cuadro de índices de usos evidencia que dentro de la zonificación RDB las actividades compatibles se encuentran

mayoritariamente vinculadas al uso habitacional, tales como las distintas modalidades de vivienda y algunos servicios profesionales o administrativos de pequeña escala que pueden integrarse al uso residencial sin generar impactos significativos en el entorno urbano. Asimismo, el índice contempla determinadas actividades clasificadas como compatibles con restricciones, las cuales pueden desarrollarse únicamente bajo condiciones específicas establecidas en el Reglamento de Zonificación, tales como limitaciones de área, condiciones de funcionamiento, ubicación en determinadas vías urbanas o requerimientos adicionales relacionados con estacionamientos y control de impactos.

No obstante, el análisis integral del índice de usos demuestra que una gran cantidad de actividades comerciales, recreativas y de servicios de mayor intensidad se encuentran clasificadas como no compatibles dentro de la zonificación RDB, debido a que su funcionamiento podría generar impactos urbanos que resultan incompatibles con el carácter residencial de baja densidad que se busca preservar en este tipo de zonas. Entre estos impactos se incluyen el incremento significativo del flujo vehicular, la mayor concentración de público, la generación de ruidos, así como el desarrollo de actividades con horarios de funcionamiento extendidos o nocturnos.

En ese sentido, la normativa urbanística vigente limita considerablemente la posibilidad de incorporar actividades económicas de carácter comercial, recreativo o de entretenimiento dentro de áreas clasificadas como RDB, orientando este tipo de usos hacia zonificaciones de carácter comercial o de servicios que cuentan con parámetros urbanísticos adecuados para soportar una mayor intensidad de uso del suelo.

Bajo este contexto, el análisis de las dinámicas urbanas del área de intervención evidencia la presencia y consolidación de actividades comerciales y recreativas que responden a una vocación funcional distinta a la prevista originalmente para una zona residencial de baja densidad. Esta situación genera una discordancia entre la zonificación vigente y las dinámicas urbanas actuales del sector, lo que hace necesario evaluar la adecuación de la clasificación del suelo a una categoría que permita ordenar dichas actividades dentro de un marco normativo adecuado.

Por ello, se plantea la propuesta de modificación de zonificación hacia la categoría de Zona de Comercio Zonal - A (CZ-A), la cual permitiría reconocer y regular de manera adecuada las actividades comerciales, gastronómicas, recreativas y de servicios que se desarrollan o podrían desarrollarse en el sector. Esta subcategoría mantiene criterios de compatibilidad similares a los

establecidos para la zonificación de Comercio Zonal (CZ), permitiendo una mayor diversidad de actividades urbanas y una mayor intensidad de uso del suelo, pero bajo parámetros urbanísticos que garanticen un adecuado ordenamiento del territorio y la compatibilidad funcional con el entorno urbano inmediato.

## **8.2 Evolución del entorno del ámbito de la propuesta**

El ámbito de intervención se ubica en el eje urbano conformado por la Av. Camino a Huacachina, corredor vial que articula el área urbana consolidada de la ciudad de Ica con el sector turístico de la Laguna de Huacachina, uno de los destinos turísticos más representativos de la región y del país. Debido a su ubicación estratégica y a su función de conexión entre la ciudad y el principal atractivo turístico del distrito, este sector ha experimentado en las últimas décadas un proceso progresivo de transformación en su estructura urbana y en los usos del suelo predominantes.

Durante la década del 2010, el entorno inmediato del ámbito de intervención presentaba predominantemente características residenciales de baja densidad, conformado por viviendas unifamiliares y algunos predios de uso mixto vinculados a servicios básicos de escala vecinal; en ese periodo, la dinámica urbana del sector estaba principalmente asociada al tránsito hacia el balneario

de Huacachina y a actividades turísticas localizadas mayoritariamente dentro del propio oasis.

Sin embargo, a partir de los años 2013 - 2015, el crecimiento sostenido de la actividad turística en la región de Ica generó un incremento significativo en la demanda de servicios complementarios vinculados al turismo, tales como establecimientos gastronómicos, bares, restaurantes, hospedajes, centros de entretenimiento y servicios recreativos. Esta situación propició un proceso gradual de reconversión funcional de diversos predios ubicados a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, especialmente en aquellos tramos cercanos al acceso al balneario.

Entre los años 2016 y 2019, este proceso de transformación urbana se intensificó debido al incremento del flujo turístico nacional e internacional hacia la Laguna de Huacachina, reconocido como uno de los principales destinos turísticos del desierto peruano. Como consecuencia de ello, el corredor vial de acceso a Huacachina comenzó a consolidarse progresivamente como un eje de servicios turísticos y de entretenimiento, registrándose la apertura de establecimientos vinculados a actividades comerciales, recreativas y gastronómicas orientadas a atender la creciente demanda de visitantes.

Este proceso se vio temporalmente desacelerado durante el periodo 2020 - 2021 debido a las restricciones sanitarias derivadas de la pandemia del COVID-19; sin embargo, a partir del año 2022 se evidenció una reactivación significativa de la actividad turística y recreativa en el sector, acompañada por la consolidación de nuevos establecimientos orientados al entretenimiento nocturno y al ocio vinculado al turismo.

En la actualidad, el sector ubicado en la subida hacia Huacachina a lo largo de la Av. Camino a Huacachina presenta una dinámica urbana caracterizada por la concentración de establecimientos de entretenimiento nocturno, bares, restaurantes y espacios recreativos, los cuales funcionan como parte de la oferta turística complementaria asociada al balneario. Incluso, diversas intervenciones municipales han evidenciado la existencia de locales de entretenimiento nocturno que operan en esta zona pese a que la zonificación vigente no contempla formalmente este tipo de actividades, situación que ha motivado la necesidad de evaluar alternativas de regulación urbana para el sector.

Paralelamente, el crecimiento de la actividad turística ha impulsado la implementación de proyectos de infraestructura y mejoras en la conectividad del corredor hacia Huacachina, tales como iniciativas para el desarrollo de ciclovías y ampliación de la vía



Por lo tanto, la permanencia de esta clasificación urbanística genera actualmente una brecha entre la normativa urbana vigente y las dinámicas reales de ocupación del suelo, lo que dificulta la adecuada regulación de las actividades económicas que se desarrollan en el sector. En consecuencia, resulta pertinente evaluar la adecuación de la zonificación hacia una categoría que permita ordenar, regular y compatibilizar las actividades comerciales, recreativas y de servicios existentes, considerando la vocación turística del corredor urbano de acceso a Huacachina.

En ese sentido, la propuesta de modificación de zonificación hacia la categoría de Zona de Comercio Zonal - A (CZ-A) permitirá reconocer la evolución funcional del sector, estableciendo un marco normativo que facilite la regulación de actividades comerciales, gastronómicas, recreativas y de entretenimiento vinculadas al desarrollo turístico de la ciudad, garantizando al mismo tiempo una adecuada planificación urbana y compatibilidad con el entorno inmediato.

## **9 GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN**

El análisis del grado de consolidación urbana del área colindante o de influencia directa constituye un componente fundamental dentro del diagnóstico territorial que sustenta la propuesta de modificación de zonificación. Este análisis permite evaluar las condiciones actuales del entorno urbano inmediato en términos de accesibilidad, dotación de equipamientos, disponibilidad de infraestructura urbana y servicios básicos, así como la presencia de factores de riesgo que pudieran incidir en el desarrollo de actividades urbanas en el sector.

El ámbito de influencia directa se encuentra localizado a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, eje vial que conecta el área urbana consolidada de la ciudad de Ica con el balneario turístico de Huacachina, uno de los principales polos de atracción turística de la región. Esta localización estratégica ha favorecido el desarrollo progresivo de diversas actividades económicas vinculadas al turismo, la gastronomía, la recreación y los servicios, configurando un entorno urbano dinámico que combina usos comerciales, recreativos, residenciales y turísticos.

La presencia de equipamientos urbanos, servicios básicos e infraestructura vial en el entorno inmediato evidencia un proceso de

consolidación urbana significativo, el cual permite sostener el desarrollo de actividades económicas y comerciales compatibles con la dinámica territorial del sector. En ese sentido, el presente capítulo analiza las principales características urbanas del área de influencia directa, evaluando los niveles de accesibilidad, la disponibilidad de equipamientos urbanos, la cobertura de servicios básicos y las condiciones de riesgo que caracterizan al entorno.

### **9.1 Accesibilidad y Movilidad Urbana**

El área de influencia directa presenta condiciones favorables de accesibilidad y conectividad urbana, debido principalmente a su localización estratégica a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, vía que constituye uno de los principales ejes de articulación entre la ciudad de Ica y el balneario turístico de Huacachina.

Esta vía concentra un flujo vehicular constante compuesto por transporte privado, transporte turístico y servicios asociados a la actividad económica del sector. Durante temporadas de alta afluencia turística, fines de semana y feriados, la vía registra una intensificación del tránsito vehicular, lo cual evidencia su importancia dentro del sistema de movilidad urbana de la ciudad.

Adicionalmente, el área cuenta con accesos complementarios a través de vías locales y servidumbres de paso ubicadas en el entorno

inmediato de los predios, lo que facilita la circulación vehicular y peatonal hacia los distintos establecimientos comerciales y de servicios presentes en el sector.

La existencia de esta infraestructura vial permite que el área disponga de condiciones adecuadas de accesibilidad y conectividad, favoreciendo el funcionamiento de actividades económicas vinculadas al turismo, la gastronomía, el entretenimiento y los servicios complementarios.

## **9.2 Dotación de Equipamiento**

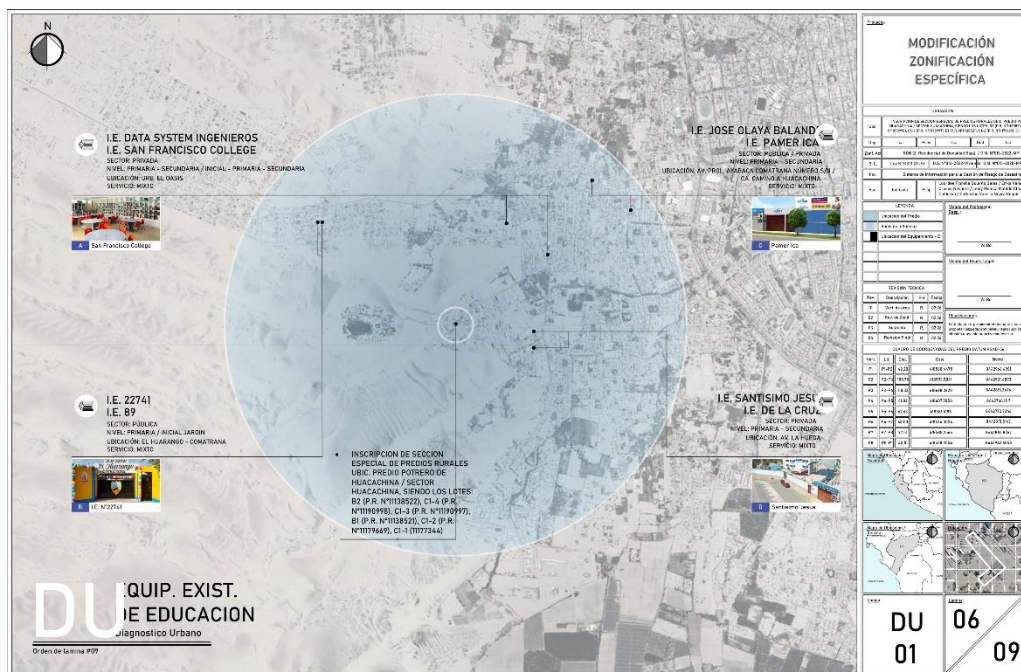
El entorno urbano inmediato del área de intervención presenta una dotación diversa de equipamientos urbanos, los cuales contribuyen al funcionamiento integral del sector y al bienestar de la población residente y visitante. Los equipamientos urbanos constituyen elementos fundamentales dentro de la estructura territorial de la ciudad, ya que permiten satisfacer necesidades sociales, culturales, educativas, recreativas y económicas de la población; la presencia de estos equipamientos en el área de influencia directa evidencia un grado importante de consolidación urbana, así como la capacidad del entorno para soportar diversas actividades urbanas. A continuación, se describen los principales equipamientos identificados en el entorno del área de estudio.

INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

### 9.2.1 Educación

En el entorno urbano cercano al área de intervención se identifican diversos establecimientos educativos que brindan servicios de formación en los niveles inicial, primario y secundario, contribuyendo al fortalecimiento del sistema educativo local y al desarrollo social de la población residente. La presencia de instituciones educativas en el ámbito de influencia directa genera dinámicas urbanas asociadas a la movilidad diaria de estudiantes, docentes y personal administrativo, lo cual contribuye a la vitalidad del espacio urbano y a la integración funcional del sector dentro de la estructura urbana de la ciudad.

Figura N° 10. Plano de Equipamiento Existente de Educación



Nota. En el Grafico se sustenta las Instituciones Educativas Publicas y privadas que se encuentran cercanas al radio de influencia del predio.

Estos equipamientos educativos forman parte de la red de servicios urbanos que atienden a los distintos sectores de la ciudad de Ica, permitiendo el acceso de la población a servicios de formación académica en condiciones de proximidad territorial. La localización y distribución de los equipamientos educativos en el área de influencia puede verificarse en el Plano de Equipamiento Educativo DU-01.06/09, el cual forma parte del conjunto de planos de diagnóstico urbano desarrollados para el presente estudio.

### **9.2.2 Salud**

El área de influencia directa cuenta con la presencia de establecimientos de atención médica y servicios de salud que contribuyen a garantizar el acceso de la población a servicios básicos de atención sanitaria. Estos equipamientos de salud forman parte de la red de servicios urbanos de la ciudad de Ica y permiten atender las necesidades médicas de la población residente, así como de los visitantes que frecuentan el sector debido a su cercanía con el circuito turístico de Huacachina.

La disponibilidad de servicios de salud en el entorno contribuye significativamente a fortalecer las condiciones de habitabilidad urbana, al mismo tiempo que garantiza la atención de emergencias y necesidades médicas básicas en el ámbito territorial. La ubicación de los establecimientos de salud en el área





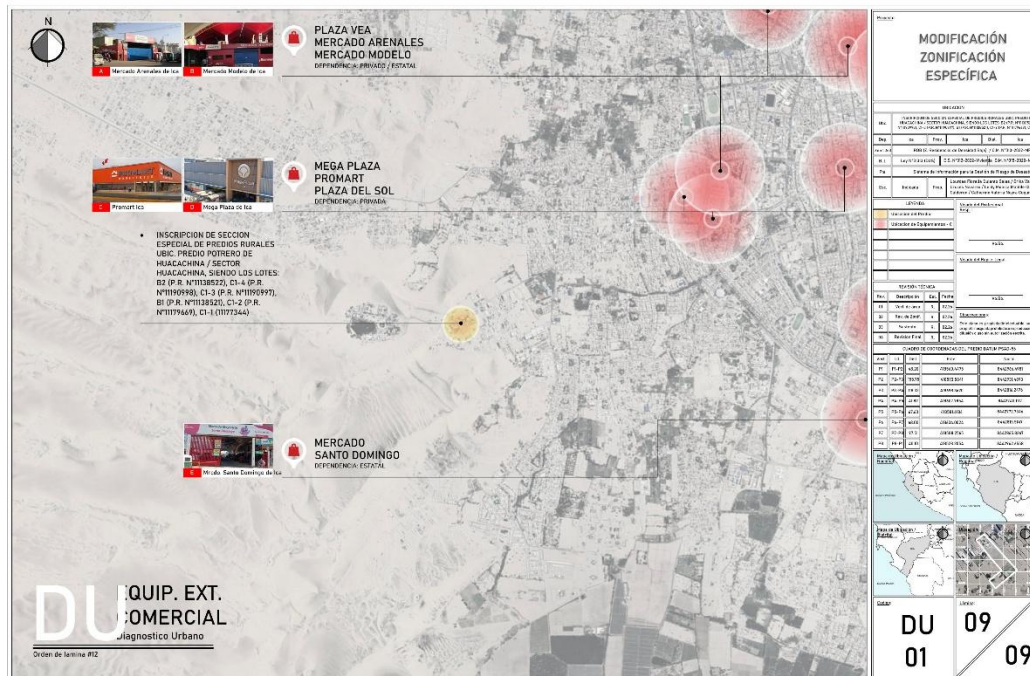
INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

cual permite identificar la localización de los principales espacios destinados al ocio y la recreación en el área de influencia.

**9.2.4 Comercio**

El entorno inmediato del área de intervención presenta una importante presencia de establecimientos comerciales, especialmente aquellos vinculados al sector gastronómico, turístico y de entretenimiento. La Av. Camino a Huacachina se ha consolidado progresivamente como un corredor urbano de actividad comercial, donde se concentran diversos establecimientos orientados a la atención de residentes y visitantes.

**Figura N° 13.** Plano de Equipamiento Existente Comercial



Nota. En el Grafico se sustenta los Establecimientos comerciales que se encuentran cercanas al radio de influencia del predio.

Entre estos destacan restaurantes, bares, cafeterías, establecimientos de entretenimiento nocturno, tiendas de servicios turísticos y otros comercios vinculados a la actividad económica del sector. Esta concentración de actividades comerciales evidencia una dinámica económica activa, asociada principalmente al flujo de visitantes que se desplazan hacia el balneario turístico de Huacachina. La localización de los principales establecimientos comerciales presentes en el entorno puede verificarse en el Plano de Equipamiento Comercial DU-01.09/09, el cual muestra la distribución espacial de los usos comerciales existentes dentro del área de influencia directa.

#### **9.2.5 Otros Usos**

Además de los equipamientos educativos, de salud, recreativos y comerciales mencionados anteriormente, el entorno del área de intervención presenta una diversidad de usos urbanos complementarios que contribuyen al funcionamiento integral del sector. Entre estos usos destacan principalmente establecimientos de hospedaje, alojamientos turísticos, servicios de transporte turístico, agencias de viaje, servicios de alquiler de vehículos y otras actividades vinculadas al desarrollo del turismo en el sector de Huacachina.



sector urbano que presenta disponibilidad de servicios básicos esenciales, los cuales constituyen un elemento fundamental para el adecuado funcionamiento de las actividades residenciales, comerciales y de servicios que se desarrollan en el entorno. La dotación de servicios básicos forma parte de los criterios técnicos considerados en los procesos de planificación urbana y ordenamiento territorial, dado que estos garantizan condiciones adecuadas de habitabilidad, salubridad y funcionamiento de las actividades económicas que se desarrollan dentro del tejido urbano.

En el caso específico del sector ubicado a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, se observa la presencia de infraestructura urbana correspondiente a redes de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario, las cuales abastecen a los diferentes establecimientos existentes en el entorno inmediato del área de intervención. Cabe señalar que el sector presenta un proceso progresivo de consolidación urbana, impulsado principalmente por la dinámica económica vinculada a las actividades turísticas, comerciales y recreativas asociadas al balneario de Huacachina, uno de los principales destinos turísticos de la ciudad de Ica.

En este contexto, la disponibilidad de infraestructura de servicios básicos contribuye a fortalecer las condiciones urbanas del área, permitiendo el desarrollo y funcionamiento de actividades

económicas orientadas al comercio, servicios turísticos, gastronomía y entretenimiento.

Asimismo, la presencia de estos servicios constituye un factor favorable para la implementación de propuestas de desarrollo urbano compatibles con la dinámica económica del sector, garantizando que las actividades que se desarrollen en el área cuenten con el soporte infraestructural necesario para su adecuado funcionamiento. En los siguientes apartados se describe la cobertura de los principales servicios básicos existentes en el sector, los cuales permiten evidenciar las condiciones de urbanización del área de intervención.

### **9.3.1 Servicio de Cobertura de Energía Eléctrica**

El área donde se ubican los predios objeto de la presente propuesta de modificación de zonificación cuenta con cobertura del servicio de energía eléctrica, a través de la red pública de distribución existente en el sector Huacachina de la ciudad de Ica. La infraestructura eléctrica se encuentra instalada a lo largo de la Av. Camino a Huacachina, permitiendo el abastecimiento de energía a los establecimientos residenciales, comerciales y turísticos que se desarrollan en el entorno inmediato del área de intervención.





INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

La disponibilidad de estos servicios básicos resulta fundamental para asegurar condiciones adecuadas de salubridad y funcionamiento urbano, permitiendo el desarrollo de actividades económicas vinculadas al turismo, la gastronomía, el comercio y el entretenimiento que caracterizan al sector Huacachina. En consecuencia, el área de intervención presenta condiciones adecuadas de dotación de servicios básicos, lo cual constituye un factor favorable para la consolidación de actividades comerciales y de servicios en el sector.

Figura N° 17. Plano de Cobertura de Desagüe



Nota. En el Grafico sustenta los predios que cuentan con Cobertura de Desagüe, en este sentido el predio cuenta con cobertura de Desagüe.

#### **9.4 Peligro por Inundación**

De acuerdo con las características físicas y ambientales del territorio, el área de estudio presenta un nivel de peligro medio frente a posibles eventos de inundación, este tipo de riesgo se encuentra asociado principalmente a eventos climáticos extraordinarios que podrían generar escorrentías superficiales o acumulación temporal de agua, especialmente durante periodos de precipitaciones intensas o fenómenos climáticos excepcionales.

Sin embargo, el sector presenta condiciones topográficas relativamente estables y un grado importante de consolidación urbana, lo cual permite que el riesgo pueda ser gestionado mediante medidas adecuadas de drenaje urbano, planificación del uso del suelo y cumplimiento de las normas técnicas de edificación. En este contexto, el nivel de peligro identificado no constituye una limitación significativa para el desarrollo de actividades urbanas, siempre que las futuras edificaciones cumplan con las disposiciones establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y las normas de gestión del riesgo de desastres aplicables.

#### **9.5 Peligro por Sismos**

El territorio peruano se encuentra ubicado dentro del denominado Cinturón de Fuego del Pacífico, una de las zonas de mayor actividad sísmica a nivel mundial. En este contexto, la ciudad

de Ica presenta una susceptibilidad sísmica propia de las ciudades ubicadas en la franja costera del país. De acuerdo con las evaluaciones de peligros naturales aplicables al ámbito urbano, el área de intervención presenta un nivel de peligro sísmico medio, condición que es compartida por gran parte del territorio urbano de la ciudad de Ica.

Este nivel de riesgo puede ser adecuadamente mitigado mediante el cumplimiento de las disposiciones técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, particularmente en lo referente a diseño estructural sismorresistente. En ese sentido, cualquier futura edificación que se desarrolle en los predios materia de la presente propuesta deberá cumplir con los criterios de seguridad estructural y normativa vigente, garantizando así condiciones adecuadas de seguridad para las personas y las actividades que se desarrollen en el área.



El área de estudio se localiza en la Av. Camino a Huacachina, uno de los principales ejes de conexión entre el área urbana consolidada de la ciudad de Ica y el sector turístico del Oasis de Huacachina. Debido a su ubicación estratégica y a la intensa actividad turística que caracteriza a este corredor urbano, el entorno ha experimentado un proceso progresivo de transformación, evidenciando una creciente presencia de actividades comerciales, recreativas y de servicios vinculadas al turismo, al entretenimiento y a la actividad gastronómica.

En este contexto, se ha identificado una disociación entre la zonificación normativa vigente y el patrón real de ocupación del suelo, ya que la clasificación RDB prioriza el uso residencial y restringe diversas actividades comerciales que actualmente se desarrollan en el entorno inmediato. Esta situación genera limitaciones para el desarrollo ordenado de las actividades económicas presentes en el sector y evidencia la necesidad de adecuar el instrumento de zonificación a la dinámica urbana existente.

En tal sentido, la propuesta de modificación a Comercio Zonal - A (CZ-A) busca reconocer la vocación comercial del sector, promover una mayor coherencia entre la normativa urbanística y la realidad territorial, así como contribuir a la consolidación de un corredor urbano orientado

a actividades comerciales, turísticas y de servicios, en concordancia con la estructura urbana y la funcionalidad de la vía. A continuación, se presentan los fundamentos técnicos que sustentan la propuesta de modificación de zonificación, considerando criterios de compatibilidad de usos del suelo, dinámica urbana, accesibilidad vial, consolidación de actividades económicas y coherencia con el modelo de desarrollo urbano de la ciudad.

### **10.1 Justificación de la Propuesta**

El presente capítulo desarrolla la propuesta de modificación de la zonificación vigente aplicable al ámbito de intervención, actualmente clasificado como Zona Residencial de Densidad Baja (RDB), planteándose su reclasificación a Comercio Zonal - A (CZ-A). Esta propuesta se sustenta en el análisis técnico del contexto urbano, la dinámica funcional del entorno inmediato y la evolución del uso del suelo registrada en el sector durante los últimos años.

El área de estudio se localiza en la Av. Camino a Huacachina, uno de los principales ejes de conexión entre el área urbana consolidada de la ciudad de Ica y el sector turístico del Oasis de Huacachina. Debido a su ubicación estratégica y a la intensa actividad turística que caracteriza a este corredor urbano, el entorno ha experimentado un proceso progresivo de transformación, evidenciando una creciente presencia de actividades comerciales,

recreativas y de servicios vinculadas al turismo, al entretenimiento y a la actividad gastronómica.

En este contexto, se ha identificado una disociación entre la zonificación normativa vigente y el patrón real de ocupación del suelo, ya que la clasificación RDB prioriza el uso residencial y restringe diversas actividades comerciales que actualmente se desarrollan en el entorno inmediato. Esta situación genera limitaciones para el desarrollo ordenado de las actividades económicas presentes en el sector y evidencia la necesidad de adecuar el instrumento de zonificación a la dinámica urbana existente.

En tal sentido, la propuesta de modificación a Comercio Zonal – A (CZ-A) busca reconocer la vocación comercial del sector, promover una mayor coherencia entre la normativa urbanística y la realidad territorial, así como contribuir a la consolidación de un corredor urbano orientado a actividades comerciales, turísticas y de servicios, en concordancia con la estructura urbana y la funcionalidad de la vía.

A continuación, se presentan los fundamentos técnicos que sustentan la propuesta de modificación de zonificación, considerando criterios de compatibilidad de usos del suelo, dinámica urbana, accesibilidad vial, consolidación de actividades económicas y coherencia con el modelo de desarrollo urbano de la ciudad.

## **10.2 Parámetros y Compatibilidad correspondientes conforme a la modificación de zonificación propuesta**

En el ámbito de estudio, la zonificación vigente corresponde a Residencial de Densidad Baja (RDB), la cual establece parámetros urbanísticos orientados principalmente al uso habitacional, con limitaciones en cuanto a la intensidad edificatoria y al desarrollo de actividades comerciales de mayor escala.

No obstante, el análisis de las dinámicas urbanas actuales evidencia la presencia y consolidación progresiva de actividades comerciales, gastronómicas y de servicios que superan el carácter estrictamente residencial establecido por la zonificación RDB. Esta situación genera una discordancia entre la normativa urbana vigente y el uso real del suelo en el sector.

En ese contexto, se propone la modificación de la zonificación a Zona de Comercio Zonal – A (CZ-A), la cual permitirá reconocer y ordenar las actividades económicas existentes, promoviendo una centralidad comercial de escala sectorial. Esta nueva subcategoría mantendrá parámetros urbanísticos técnicamente similares a los establecidos en la zonificación actual, particularmente en lo referido a la ocupación del suelo, alturas edificatorias y relación con el espacio público, garantizando así una transición equilibrada entre el carácter

residencial del entorno y la consolidación de actividades comerciales y de servicios.

De esta manera, la propuesta de zonificación CZ-A busca regular y compatibilizar los usos del suelo, optimizando el aprovechamiento urbano del área sin generar impactos negativos significativos en la estructura urbana ni en la calidad residencial del entorno inmediato.

**Tabla 6.** Parámetros Urbanísticos y Edificatorio de la Zonif. CZ-A 1/2

<b>ZONA DE COMERCIO ZONAL - A (CZ-A)</b>						
Parámetros Urbanísticos						
(Nivel de Servicio = Hasta 300,000 Hab.)						
Zonif.	Tip. de Hab.	Lote Min. Norm.	Frente min. de Lote Norm.	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parq. Zonales	Servicios Públicos Complem.
<b>Zona de Comercio Zonal - A (CZ-A)</b>	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes, pues constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

**Tabla 7.** Parámetros Urbanísticos y Edificatorio de la Zonif. CZ-A 2/2

<b>ZONA DE COMERCIO ZONAL - A (CZ-A)</b>						
Parámetros Urbanísticos						
(Nivel de Servicio = Hasta 300,000 Hab.)						

Zonif.	Tip. de Hab.	Altura de Edificación		Área Libre	Coef. de Edif.	Estac.	Uso Resd. Compat.
		Metros (1)	Pisos				
Zona de Comercio Zonal - A (CZ-A)	U. Excl.	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proy.	(3)	RDM / RDA
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				Máx. 50% del área techada total resultante
(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.						

La compatibilidad de usos del suelo en la Zona de Comercio Zonal – A (CZ-A) se establece tomando como referencia el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del Área Urbana Consolidada, el cual clasifica las actividades económicas de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU).

En el ámbito de intervención, la zonificación vigente corresponde a Residencial de Densidad Baja (RDB), la cual prioriza el uso habitacional y contempla un número limitado de actividades compatibles, principalmente aquellas vinculadas a servicios básicos complementarios al uso residencial. No obstante, el análisis de las dinámicas urbanas actuales evidencia la presencia y consolidación de actividades comerciales, gastronómicas y recreativas que superan las compatibilidades previstas para dicha zonificación.

En ese contexto, se propone la incorporación de la Zona de Comercio Zonal - A (CZ-A), la cual permitirá ordenar y regular las actividades económicas existentes y potenciales dentro del área de estudio. Esta subcategoría mantiene como referencia los criterios de compatibilidad establecidos para la Zona de Comercio Zonal (CZ), por lo que las actividades urbanas clasificadas como Compatibles (C), Compatibles con Restricciones (CCR) y No Compatibles (NC) conservarán condiciones similares a las establecidas en dicha

zonificación, en concordancia con las disposiciones del Reglamento de Zonificación y el Reglamento Nacional de Edificaciones.

Asimismo, la zonificación CZ-A mantiene el carácter de centralidad comercial y de servicios propio de las zonas de comercio zonal, permitiendo el desarrollo de actividades comerciales, gastronómicas, recreativas, financieras y de servicios especializados orientados a la atención de una población de escala sectorial.

Adicionalmente, considerando la evolución de las dinámicas comerciales, turísticas y recreativas contemporáneas, se propone incorporar dentro de la categoría de actividades recreativas y de entretenimiento los usos de establecimientos tipo discoteca y espacios recreativos tipo rooftop. Estas actividades no se encuentran actualmente tipificadas de manera específica en el Cuadro de Actividades y Usos del Suelo del instrumento de zonificación vigente de la ciudad de Ica, por lo que su incorporación dentro de la subcategoría CZ-A permitirá regular su funcionamiento bajo condiciones normativas claras.

En ese sentido, dichos establecimientos deberán cumplir con las disposiciones vigentes relacionadas con seguridad, control acústico, evacuación, compatibilidad urbana y horarios de funcionamiento, conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y la normativa municipal correspondiente.

**Tabla 8.** Cuadro de Actividades Urbanas de Ica

ACTIVIDADES URBANAS SEGÚN CIU DE ACUERDO CON EL INEI	CZ (Comercio Zonal)	CZ-A (Comercio Zonal – A)
Actividades urbanas tipificadas en el Cuadro de Índice de Usos del Plan de Desarrollo Urbano de Ica	Compatible/ Compatible con Restricciones/ No compatible, de acuerdo al actividad urbana.	Se mantiene el mismo régimen de compatibilidad del CZ, incorporando además actividades complementarias vinculadas al turismo, recreación y entretenimiento, actualmente no tipificadas de forma específica en el PDU
Discoteca / establecimiento de entretenimiento nocturno <b>(a)</b>	No tipificado	Compatible
Rooftop recreativo o gastronómico en azotea <b>(a)</b>		Compatible
<b>(a)</b>	Las actividades indicadas no se encuentran tipificadas de manera expresa en el Cuadro de Índice de Usos del Plan de Desarrollo Urbano de Ica; sin embargo, debido a su naturaleza funcional y su relación con actividades comerciales, recreativas y de servicios vinculadas al turismo, se propone su compatibilidad dentro de la nueva categoría de zonificación CZ-A (Comercio Zonal – A), la cual permitirá regular de manera específica este tipo de establecimientos dentro de corredores urbanos con vocación comercial y turística.	

Las actividades clasificadas como Compatibles (C) y Compatibles con Restricciones (CCR) podrán desarrollarse libremente dentro de la zonificación CZ-A, siempre que cumplan con los parámetros urbanísticos establecidos y las disposiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, las actividades consideradas Compatibles con Restricciones (CR) deberán cumplir condiciones adicionales relacionadas con:

- control de impactos urbanos
- mitigación de ruidos
- seguridad y evacuación
- control ambiental
- condiciones de accesibilidad y estacionamiento

Según lo establecido en el Reglamento de Zonificación y la normativa municipal vigente, en el caso específico de discotecas y espacios recreativos tipo rooftop, su funcionamiento deberá cumplir con las disposiciones de seguridad estructural, control acústico, aforo, evacuación y condiciones de funcionamiento establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y las ordenanzas municipales aplicables, garantizando la adecuada convivencia con las actividades urbanas del entorno.

## 11 COHERENCIA CON LA VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO VIGENTE

El presente capítulo tiene como finalidad analizar la coherencia y compatibilidad de la propuesta de Modificación Específica de Zonificación con los lineamientos estratégicos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica 2020–2030, instrumento que orienta la planificación territorial y el crecimiento urbano de la ciudad de Ica.

En ese contexto, la evaluación se desarrolla considerando los principios de organización territorial, desarrollo económico y sostenibilidad urbana planteados por el PDU, con el propósito de determinar si la propuesta de cambio de zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A) resulta consistente con la visión de ciudad, el modelo de desarrollo urbano y la estructura funcional prevista para el territorio provincial.

Asimismo, se analiza la relación de la propuesta con los ejes de desarrollo económico y corredores urbanos estratégicos, particularmente aquellos vinculados a las actividades comerciales, de servicios y recreativas asociadas al turismo en el entorno del corredor Camino a Huacachina, el cual constituye un espacio de articulación territorial entre el área urbana consolidada y el importante destino turístico de la Laguna de Huacachina.

De esta manera, el presente capítulo examina la correspondencia de la propuesta con la Visión del PDU y con el Modelo Urbano planteado para el horizonte 2030, evidenciando que la modificación de zonificación solicitada se encuentra alineada con los procesos de consolidación de corredores económicos, la especialización funcional del territorio y los criterios de desarrollo urbano sostenible promovidos por la planificación vigente.

### **11.1 Vision del PDU de Ica 2020 - 2030**

La Visión del Plan de Desarrollo Urbano 2020–2030 establece un modelo de crecimiento ordenado, sostenible y competitivo, sustentado en la comprensión integral de la estructura territorial, la identificación de dinámicas socioeconómicas emergentes y la adecuada articulación entre usos del suelo, infraestructura y actividades productivas, lo que implica reconocer los procesos de transformación funcional que experimentan determinados sectores estratégicos y, en consecuencia, adecuar los instrumentos normativos para garantizar coherencia entre planificación y realidad urbana

En este marco, la propuesta de Modificación Específica de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal – A (CZ-A) para los predios

ubicados en el corredor Camino a Huacachina se fundamenta en el principio de correspondencia entre vocación territorial y regulación urbana, considerando que el ámbito intervenido ha evolucionado progresivamente hacia una especialización comercial y de servicios vinculada a la dinámica turística y recreativa generada por el entorno de la Laguna de Huacachina, configurándose como un eje económico estratégico dentro del sistema urbano provincial

La Visión del PDU plantea la consolidación de centralidades y corredores económicos que permitan equilibrar el desarrollo del territorio y optimizar la distribución de actividades productivas, en ese sentido la categorización CZ-A no solo reconoce la funcionalidad predominante del sector, sino que fortalece su consolidación como centralidad comercial especializada, dotándolo de parámetros urbanísticos específicos que permitan regular adecuadamente la intensidad de uso, la ocupación del suelo, la compatibilidad funcional y las condiciones de funcionamiento urbano

Asimismo, la propuesta contribuye al enfoque de sostenibilidad territorial promovido por el PDU, al concentrar actividades comerciales de mayor intensidad en un corredor

con capacidad de soporte vial, disponibilidad de servicios básicos y conectividad estructurante, evitando la dispersión de usos hacia zonas residenciales puras y reforzando la lógica de ciudad compacta y policéntrica prevista en la planificación de largo plazo

La modificación planteada no altera el modelo territorial vigente, sino que constituye un ajuste técnico necesario para perfeccionar el instrumento de planificación, asegurando que el desarrollo urbano se produzca bajo criterios de eficiencia espacial, competitividad económica y sostenibilidad urbana

## **11.2 Modelo urbano Propuesto por el PDU de Ica 2020 - 2030**

El Modelo Urbano del PDU identifica ejes estructurantes y áreas de consolidación donde se promueve la concentración de actividades comerciales y de servicios como soporte del desarrollo económico local, dentro de esta estructura el sector materia de la propuesta se ubica en un ámbito estratégico vinculado tanto a la Carretera Panamericana Sur como al corredor de integración hacia Huacachina, configurándose como un espacio de transición y articulación entre tejido urbano consolidado y áreas de especialización económica

Desde la perspectiva del modelo territorial deseable, la incorporación de la categoría CZ-A fortalece la jerarquización funcional del suelo urbano, estableciendo una diferenciación normativa que reconoce la intensidad comercial existente y posibilita la regulación específica de actividades de mayor especialización, tales como establecimientos de entretenimiento y servicios complementarios, bajo estándares técnicos que garanticen compatibilidad, mitigación de impactos y adecuada inserción urbana

La propuesta se consolida, así como un elemento integrador dentro de la estructura urbana, al articular la zona urbana consolidada con el corredor comercial emergente y promover continuidad en la dotación de infraestructura básica, optimización de la red vial y consolidación de equipamientos complementarios, elevando la calidad del entorno urbano y fortaleciendo su competitividad territorial en el ámbito provincial

En términos de planificación estratégica, la modificación a CZ-A permite canalizar la inversión privada hacia espacios con aptitud territorial comprobada, generando mayor predictibilidad normativa y seguridad



## 12 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Del análisis territorial, urbanístico y normativo desarrollado se concluye que la propuesta de Modificación Específica de Zonificación de Zona Residencial de Densidad Baja (RDB) a Comercio Zonal - A (CZ-A) para los seis (06) predios ubicados en el Predio Potrero de Huacachina / Sector Huacachina, en la Avenida Camino a Huacachina, distrito, provincia y departamento de Ica, responde a una necesidad objetiva de adecuación del instrumento de planificación frente a la evolución funcional consolidada del sector, la cual ha transitado progresivamente hacia una especialización comercial y de servicios vinculados al turismo, configurándose como un corredor económico estratégico dentro de la estructura urbana de la ciudad

En ese contexto territorial, el eje Camino a Huacachina cumple una función estructurante al articular el tejido urbano consolidado con el entorno de la Laguna de Huacachina, condición que ha generado una concentración sostenida de establecimientos orientados a la actividad gastronómica, recreativa y de entretenimiento, consolidando una centralidad emergente que, desde la lógica del modelo policéntrico de ciudad, requiere un reconocimiento normativo específico que garantice coherencia entre la regulación del suelo y la dinámica económica existente

La permanencia de la zonificación RDB en un ámbito cuya vocación actual es predominantemente comercial genera una disociación entre planificación y realidad territorial, limitando la posibilidad de establecer parámetros urbanísticos acordes a la intensidad de uso del corredor y restringiendo el desarrollo formal de actividades especializadas, razón por la cual la creación de la categoría CZ-A no constituye una excepción al planeamiento sino un perfeccionamiento técnico del mismo mediante el desglose funcional de la zonificación comercial zonal actualmente prevista en el PDU

Bajo esta perspectiva, la incorporación de CZ-A permite introducir criterios diferenciados que regulen actividades comerciales de mayor intensidad (incluyendo establecimientos de entretenimiento) estableciendo condiciones claras en materia de compatibilidad de usos, intensidad edificatoria, accesibilidad y funcionamiento urbano, lo que mejora la precisión normativa del instrumento de planificación y optimiza los parámetros urbanísticos actualmente restrictivos, garantizando una regulación más eficiente y acorde con la capacidad de soporte del eje vial

Asimismo, desde la óptica de la planificación urbana sostenible, la propuesta contribuye a consolidar la jerarquización funcional del territorio al concentrar actividades de mayor impacto en un corredor con infraestructura vial adecuada, conectividad y disponibilidad de servicios

básicos, evitando la dispersión de estos usos hacia áreas residenciales puras y reforzando la organización espacial coherente con la visión territorial establecida para la ciudad de Ica

En términos económicos y de gestión urbana, la modificación propuesta fortalece la seguridad jurídica y la predictibilidad normativa, condiciones esenciales para la atracción de inversión privada formal, promoviendo el desarrollo ordenado de proyectos comerciales compatibles con la vocación turística del sector y contribuyendo a la valorización del suelo dentro de un marco regulatorio claro, planificado y sostenible

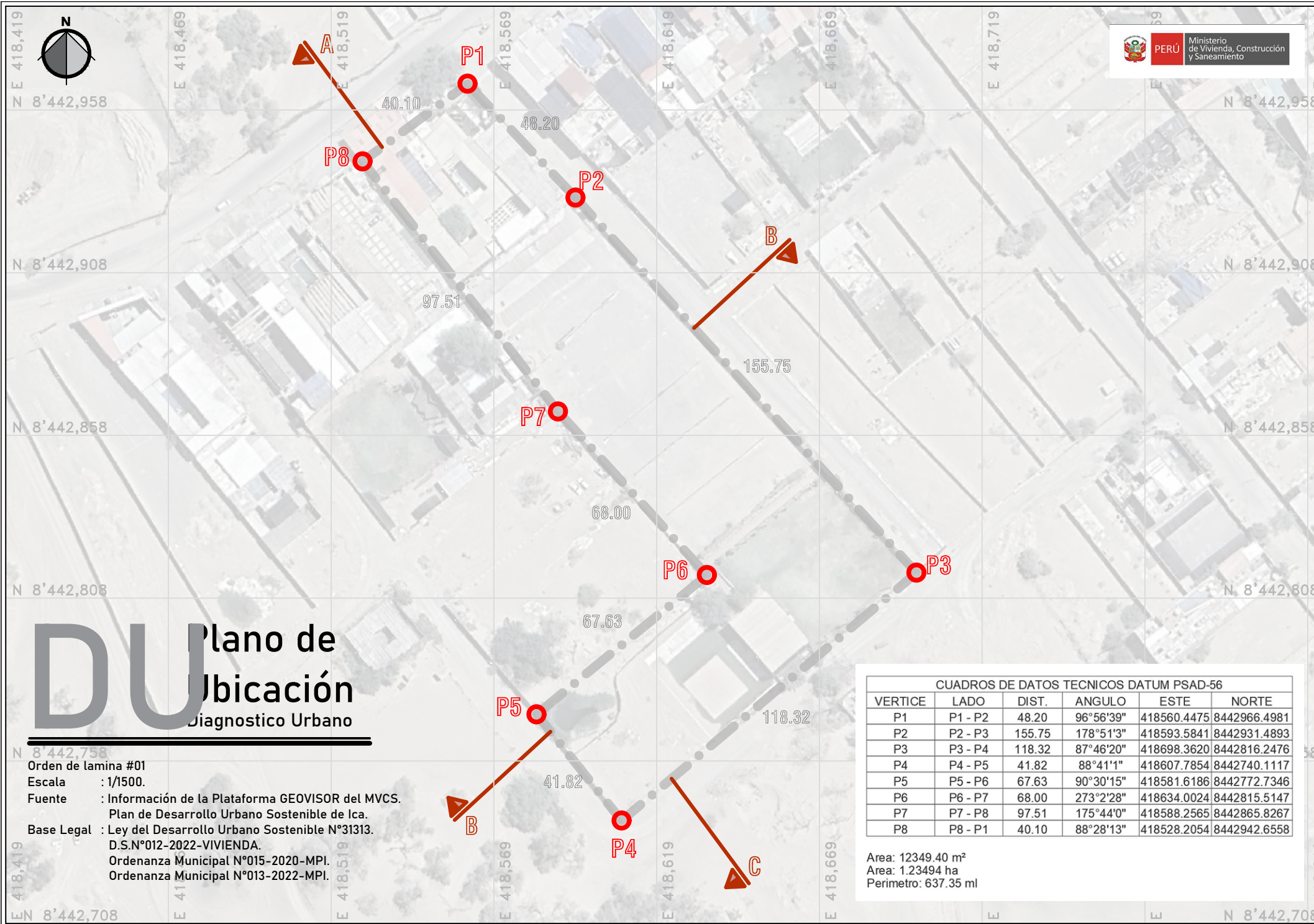
Se concluye que la Modificación Específica de Zonificación de RDB a CZ-A es técnica, territorial y normativamente viable, encontrándose alineada con el modelo de desarrollo urbano sostenible vigente y con la estructura funcional del corredor Camino a Huacachina, por lo que se recomienda su aprobación e incorporación formal dentro del instrumento de planificación urbana, estableciendo parámetros diferenciados que permitan regular de manera precisa las actividades comerciales de mayor intensidad y asegurando que su implementación contemple lineamientos complementarios orientados a la adecuada integración urbana, gestión de impactos y sostenibilidad territorial

**13 RELACION DE PLANOS****Tabla 9.** Cuadro de Relación de Lamina

ORDEN DE LAMINA	CODIGO DE PLANO	LAMINA	TIPO DE PLANO	ETAPA
01	UBC-01	01/01	Plano de Ubicación	Diagnostico
02	PP-01	01/02	Plano de Perimétrico	Diagnostico
03	PP-01	02/02	Plano de Perimétrico	Diagnostico
04	DU-01	01/09	Plano de Zonificación Primigenia	Diagnostico
05	DU-01	02/09	Plano de Uso Actual del Suelo	Diagnostico
06	DU-01	03/09	Plano de Densidad Urbana	Diagnostico
07	DU-01	04/09	Plano de Altura de Edificación	Diagnostico
08	DU-01	05/09	Plano de Equipamiento Existente de Salud	Diagnostico
09	DU-01	06/09	Plano de Equipamiento Existente de Educación	Diagnostico
10	DU-01	07/09	Plano de Equipamiento Existente de Otros Usos	Diagnostico
11	DU-01	08/09	Plano de Equipamiento Existente de Recreación Pública	Diagnostico
12	DU-01	09/09	Plano de Equipamiento Existente de Comercio	Diagnostico

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

13	DU-02	01/04	Plano del Sistema Vial Primario	Diagnostico
14	DU-02	02/04	Plano de Cobertura de Energía Eléctrica	Diagnostico
15	DU-02	03/04	Plano de Cobertura de Desagüe	Diagnostico
16	DU-02	04/04	Plano de Cobertura de Agua Potable	Diagnostico
17	DU-03	01/02	Plano de Peligro Natural por Inundación	Diagnostico
18	DU-03	02/02	Plano de Peligro Natural por Sismos	Diagnostico
19	DU-04	01/01	Plano de Zona Arqueológica	Diagnostico
20	DU-05	01/01	Plano de Área Naturales Protegidas	Diagnostico
21	PU-01	01/02	Plano de Propuesta Urbana de Zonificación	Propuesta
22	PU-01	02/02	Plano de Visión y Modelo Urbano	Propuesta



# DU

## Plano de Ubicación

### Diagnostico Urbano

Orden de lamina #01  
 Escala : 1/1500.  
 Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.  
 Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.  
 Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.  
 D.S.N°012-2022-VIVIENDA.  
 Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.  
 Ordenanza Municipal N°013-2022-MPI.

CUADROS DE DATOS TECNICOS DATUM PSAD-56					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	48.20	96°56'39"	418560.4475	8442966.4981
P2	P2 - P3	155.75	178°51'3"	418593.5841	8442931.4893
P3	P3 - P4	118.32	87°46'20"	418698.3620	8442816.2476
P4	P4 - P5	41.82	88°41'1"	418607.7854	8442740.1117
P5	P5 - P6	67.63	90°30'15"	418581.6186	8442772.7346
P6	P6 - P7	68.00	273°2'28"	418634.0024	8442815.5147
P7	P7 - P8	97.51	175°44'0"	418588.2565	8442865.8267
P8	P8 - P1	40.10	88°28'13"	418528.2054	8442942.6558

Area: 12349.40 m<sup>2</sup>  
 Area: 1.23494 ha  
 Perimetro: 637.35 ml

# DU

## Plano de Ubicación

### Diagnostico Urbano

Escala : Ind.  
 Fuente : Información de la Plataforma GEOVISOR del MVCS.  
 Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica.  
 Base Legal : Ley del Desarrollo Urbano Sostenible N°31313.  
 D.S.N°012-2022-VIVIENDA.  
 Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.  
 Ordenanza Municipal N°013-2022-MPI.

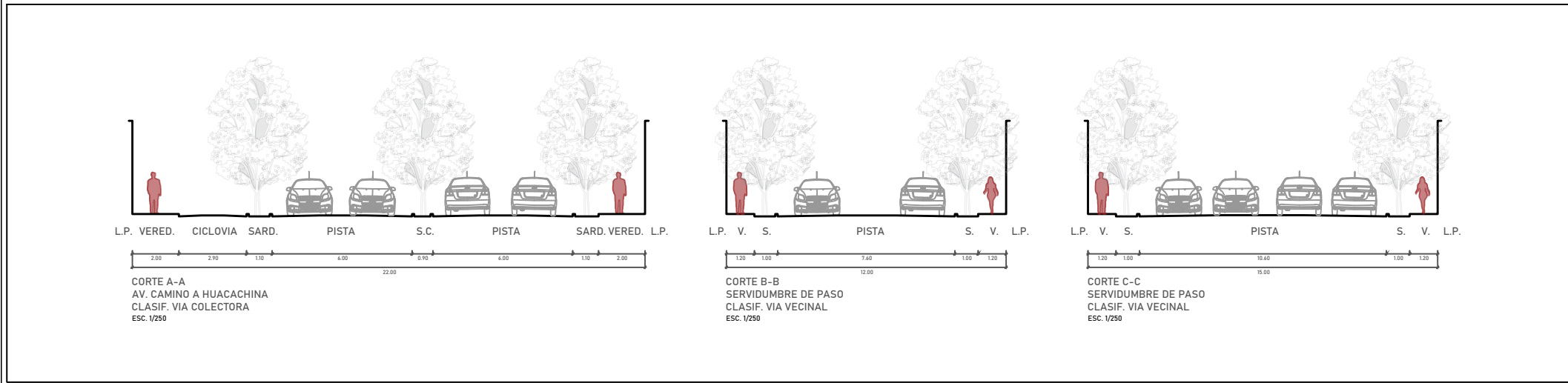
Zonificación : RDB (Zona Residencial de Densidad Baja)

Á. de Estruct. Urb. : Urbana

Dep. / Prov. / Dist. : Ica / Ica / Ica  
 Sector : Inscripción de Seccion Especial de Predios Rurales Ubic. Predio Potrero de Huacachina Sector Huacachina, siendo los Lotes: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

Nombre de la vía : Av. Camino a Huacachina / Serv. de Paso  
 N° del Inmueble : S/N  
 Mz. / Lt. / Sb. Lt. : ---

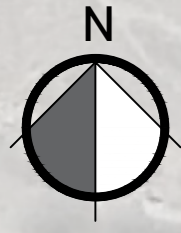
Propietario(s) : Lourdes Fiorella Dulanto Salas  
 Erika Vanessa Cruces Navarro  
 Leidy Monica Matilde Claudio Calderon  
 Catherine Valeria Neyra Coquis



Firma de Profesional: \_\_\_\_\_ Fuente: BGR / Google Earth

Firma del Rep. Legal: \_\_\_\_\_ Código: UBC 01 Plancha: 01

Fecha: febrero del 2026 Proyecto: Modif. de Zonificación



INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°B2UBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11138522 (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	18.10	88°28'12"	418528.21	8442942.66
P2	P2 - P3	48.44	91°39'13"	418542.76	8442953.42
P3	P3 - P4	18.20	89°36'10"	418572.67	8442915.31
P4	P4 - P1	48.84	90°16'24"	418558.28	8442904.18

Area: 882.62 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.08826 ha  
 Perimetro: 133.58 ml

INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°C-1UBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11179669. (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P9	P9 - P13	48.19	86°52'6"	418588.26	8442865.83
P13	P13 - P16	46.80	93°7'26"	418625.62	8442896.25
P16	P16 - P17	48.23	85°55'37"	418657.11	8442861.62
P17	P17 - P9	46.00	94°4'50"	418619.21	8442831.80

Area: 2232.36 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.22324 ha  
 Perimetro: 189.22 ml

INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°BIUBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11138521. (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P2	P2 - P6	22.00	88°20'48"	418542.76	8442953.42
P6	P6 - P7	48.20	96°56'39"	418560.45	8442966.50
P7	P7 - P3	26.44	84°17'47"	418593.58	8442931.49
P3	P3 - P2	48.44	90°24'47"	418572.67	8442915.31

Area: 1166.67 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.11667 ha  
 Perimetro: 145.08 ml

INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°C1-1UBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11177344. (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P9	P9 - P4	48.67	88°51'31"	418588.26	8442865.83
P4	P4 - P3	18.20	89°43'35"	418558.28	8442904.18
P3	P3 - P7	26.44	179°59'4"	418572.67	8442915.31
P7	P7 - P13	47.63	94°33'16"	418593.58	8442931.49
P13	P13 - P9	48.19	86°52'33"	418625.62	8442896.25

Area: 2232.07 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.22321 ha  
 Perimetro: 189.12 ml

INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°C1-3UBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11190997. (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P16	P16 - P19	61.33	94°4'22"	418657.11	8442861.62
P19	P19 - P20	48.14	87°46'20"	418698.36	8442816.25
P20	P20 - P21	40.88	92°14'7"	418661.51	8442785.27
P21	P21 - P22	22.00	179°59'25"	418634.00	8442815.51
P22	P22 - P16	48.23	85°55'46"	418619.20	8442831.79

Area: 2987.90 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.29879 ha  
 Perimetro: 220.59 ml

INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES OTEN°C1-4UBIC.RUR.PREDIOPOTRERO DE HUACACHINA/ SECTOR HUACACHINA CON PARTIDA REGISTRAL N°11190998. (COORD. PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P21	P21 - P20	40.88	93°2'50"	418634.00	8442815.51
P20	P20 - P25	70.18	87°45'53"	418661.51	8442785.27
P25	P25 - P26	41.82	88°41'1"	418607.79	8442740.11
P26	P26 - P21	67.63	90°30'15"	418581.62	8442772.73

Area: 2847.65 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.28477 ha  
 Perimetro: 220.52 ml

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

**Proyecto:** INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (P.R. N°11177344)

**UBICACIÓN**

Ubc.	INSCRIPCION DE SECCIONESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (P.R. N°11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

**LEYENDA**

Delimitación del Predio (Total)	Visado del Profesional Resp.:
Delimitación Parcial	Vo.Bo.
	Visado del Repr. Legal:
	Vo.Bo.

**REVISIÓN TÉCNICA**

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

**Observaciones:**  
 Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56**

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558

**Mapa de Ubicación Nacional**

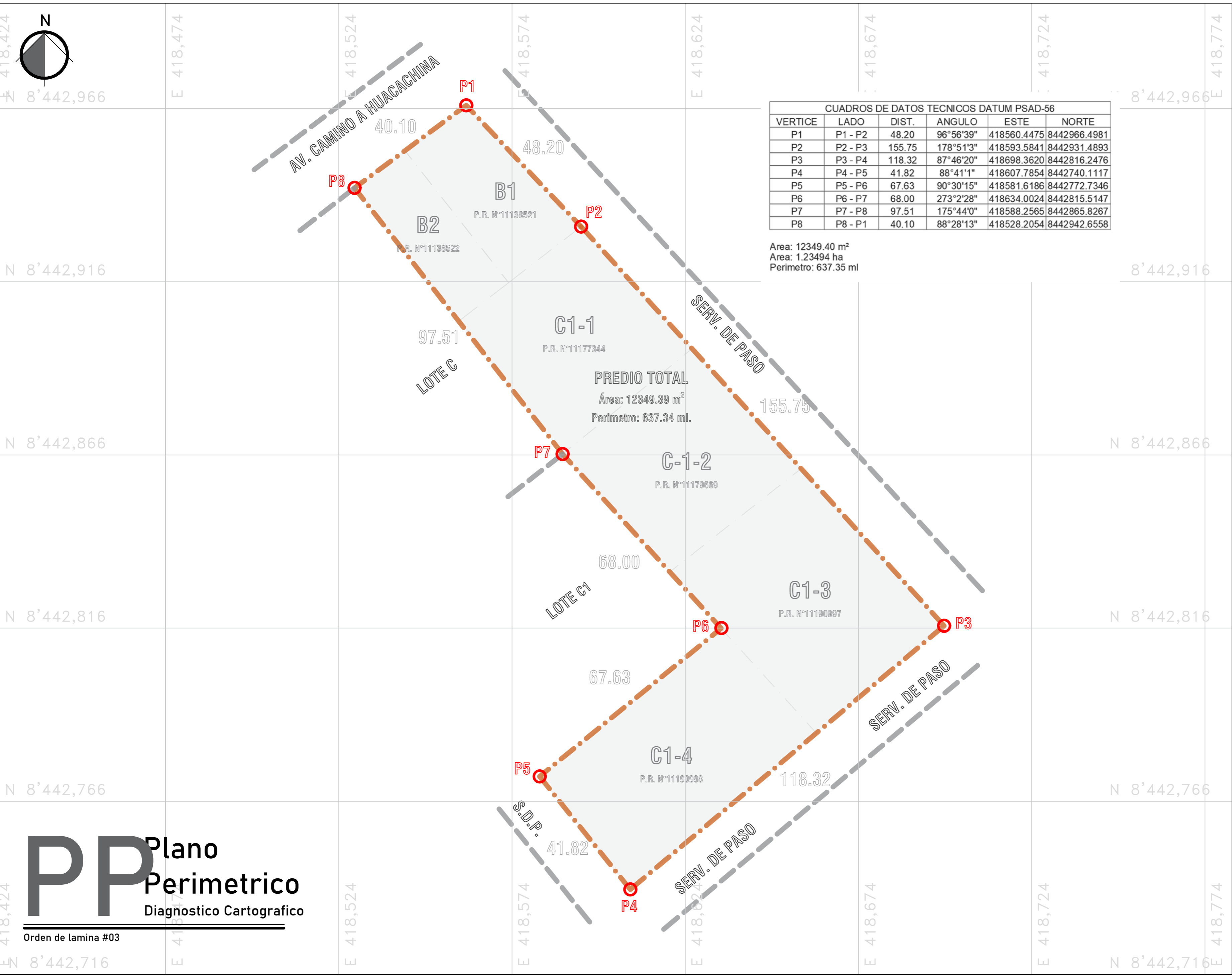
**Mapa de Ubicación Regional**

**Mapa de Ubicación Distrital**

**Ubicación:**

**Código:** PP 01 / **Lámina:** 01 02

**PP** Plano Perimetrico  
 Diagnostico Cartografico



CUADROS DE DATOS TECNICOS DATUM PSAD-56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	48.20	96°56'39"	418560.4475	8442966.4981
P2	P2 - P3	155.75	178°51'3"	418593.5841	8442931.4893
P3	P3 - P4	118.32	87°46'20"	418698.3620	8442816.2476
P4	P4 - P5	41.82	88°41'1"	418607.7854	8442740.1117
P5	P5 - P6	67.63	90°30'15"	418581.6186	8442772.7346
P6	P6 - P7	68.00	273°2'28"	418634.0024	8442815.5147
P7	P7 - P8	97.51	175°44'0"	418588.2565	8442865.8267
P8	P8 - P1	40.10	88°28'13"	418528.2054	8442942.6558

Area: 12349.40 m<sup>2</sup>  
 Area: 1.23494 ha  
 Perimetro: 637.35 ml

PREDIO TOTAL  
 Área: 12349.39 m<sup>2</sup>  
 Perimetro: 637.34 ml.

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTER... HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1-1 (P.R. N°1190998), C1-3 (P.R. N°1190997), B1 (P.R. N°1138521), C1-2 (P.R. N°1179669), C1-1 (P.R. N°1177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanessa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

	Delimitación del Predio	Visado del Profesional Resp.:  Vo.Bo.
	Delimitación Exterior	
	Delimitación Interior	
	Vertice	
		Visado del Repr. Legal:  Vo.Bo.

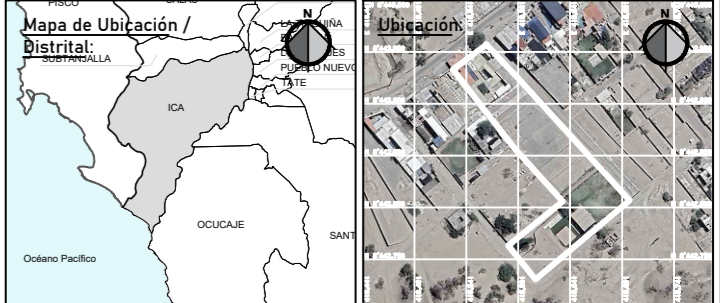
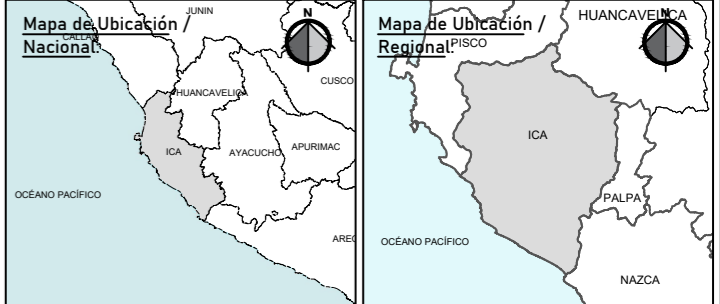
REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
 Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

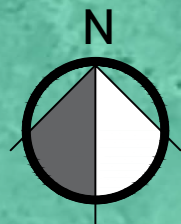
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **PP 01** / **02 02**

Lámina: **02**

**PP** Plano Perimetrico  
 Diagnostico Cartografico  
 Orden de lamina #03



RP

RP

RDB

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

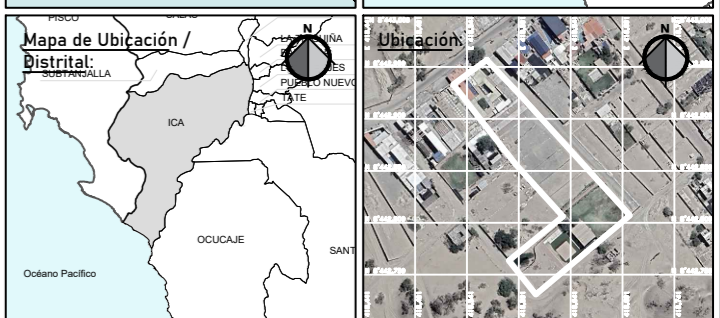
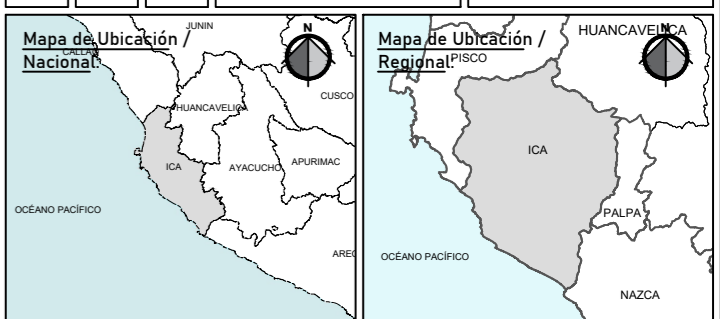
Proyecto:					
MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA					
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda O.M. N°015-2020-MPI			
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda O.M. N°015-2020-MPI			
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA					
	CV - Comercio Vecinal	Visado del Profesional Resp.:			
	RDB - Z. Res. de Densidad Baja	Vo.Bo.			
	RP - Reserva Paisajista	Visado del Repr. Legal:			
	Sin Asignación de Zonificación	Vo.Bo.			

REVISIÓN TÉCNICA					
Rev.	Descripción	Est.	Fecha		
01	Verf. de área	R.	02.26		
02	Rev. de zonif.	R.	02.26		
03	Sustento	R.	02.26		
04	Revisión Final	R.	02.26		
Observaciones: Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.					

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56					
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte	
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981	
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893	
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476	
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117	
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346	
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147	
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267	
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558	



Código:	Lámina:
<b>DU</b>	<b>01</b>
<b>01</b>	<b>09</b>

RDB (O.M. N°013-2022-MPI)

RDB (O.M. N°013-2022-MPI)

- INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

CV

RDB

SAZ

CV

(O.M. N°049-2022-MPI)

RDB

CV

(O.M. N°049-2022-MPI)

RDB

(O.M. N°013-2022-MPI)

CV

(O.M. N°049-2022-MPI)

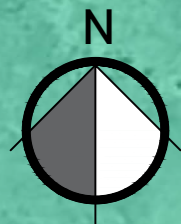
RDB

CV

(O.M. N°049-2022-MPI)

# DU MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN PRIMIGENEA Diagnostico Urbano

Orden de lamina #04



RP

RP

C

C

C

C

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

C

C

V

V

RP

RP

V

V

**DU** USO ACTUAL  
DEL SUELO  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #05

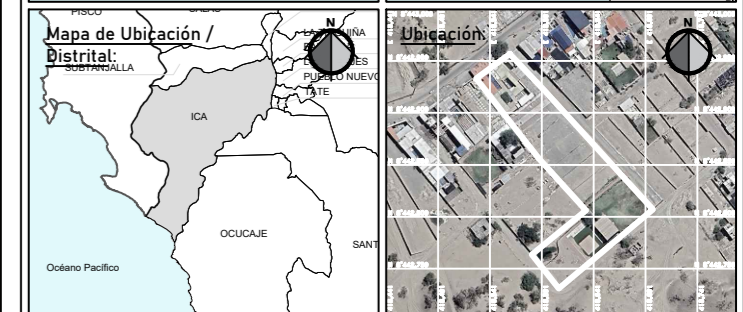
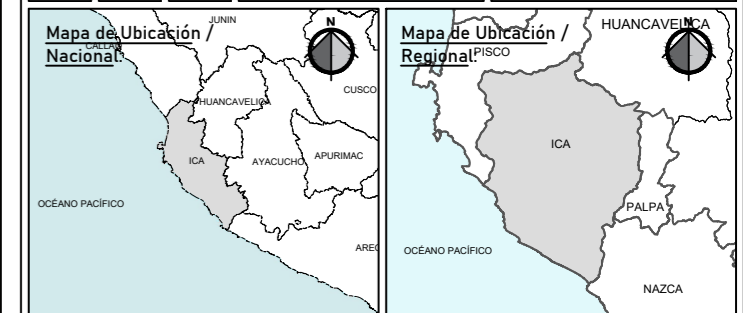
Proyecto:

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

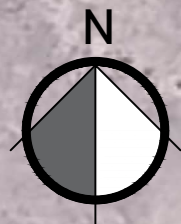
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA			
	C - Comercio	Visado del Profesional Resp.:	
	V - Vivienda	Vo.Bo.	
	RP - Reserva Paisajista	Visado del Repr. Legal:	
REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26
Observaciones: Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.			

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>DU</b> <b>01</b>	<b>02</b> <b>09</b>



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

**UBICACIÓN**

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

**LEYENDA**

	Z. Mayor Concentración Urbana	Visado del Profesional Resp.:  Vo.Bo.
	Z. Menor Concentración Urbana	
	Z. Nula Concentración Urbana	
		Visado del Repr. Legal:  Vo.Bo.

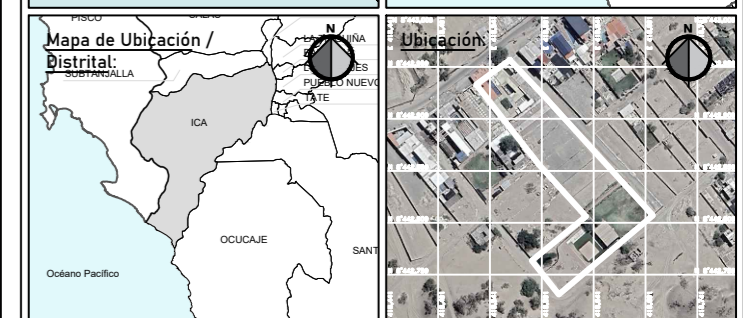
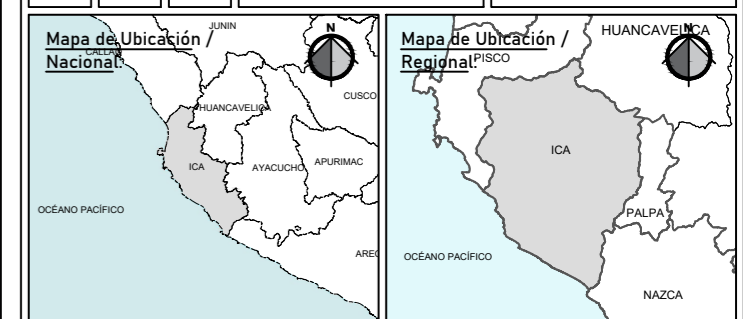
**REVISIÓN TÉCNICA**

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56**

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



**Código:** DU 01

**Lámina:** 03 / 09



0p

0p

1p

2p

1p

0p

2p

2p

0p

2p

0p

1p

0p

0p

2p

0p

1p

0p

0p

0p

1p

0p

1p

0p

0p

0p

2p

0p

0p

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

## UBICACIÓN

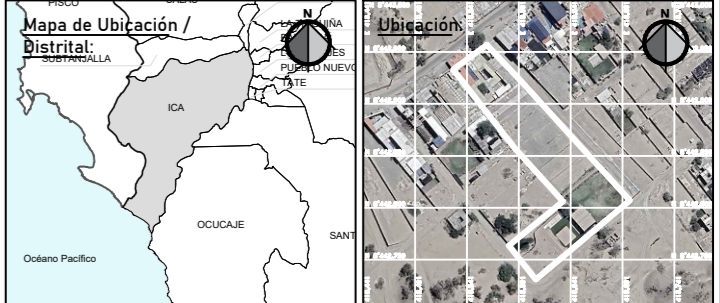
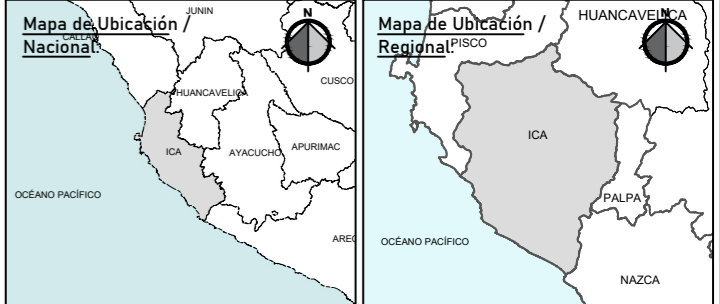
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA		Visado del Profesional Resp.:
0p - 0 Pisos		
1p - 1 Piso		
2p - 2 Pisos		
3p - 3 Pisos		
4p - 4 Pisos		
5p - 5 Pisos		
REVISIÓN TÉCNICA		Visado del Repr. Legal:

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

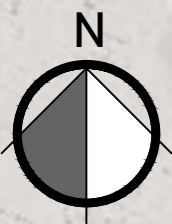
Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 01** / Lámina: **04 09**

**DU** CULTURA DE MODIFICACIÓN Diagnostico Urbano



### FINLAY MEDICAL CENTER SCRL

INSTITUCIÓN: PRIVADA  
UBICACIÓN: URBANIZACIÓN RINCONADA DE HUACACHINA II ETAPA MANZANA G  
- LOTE 12  
FUENTE: SIGRID



A Finlay Medical



### ESTABLECIMIENTO DE SALUD EL HUARANGO

INSTITUCIÓN: PÚBLICA / GOBIERNO REGIONAL DE ICA  
UBICACIÓN: PLAZA DE ARMAS DE TIERRA PROMETIDA / ICA  
FUENTE: SIGRID



B Est. de Salud el Huarango

### HOSPITAL REGIONAL DE ICA

INSTITUCIÓN: PÚBLICA  
UBICACIÓN: AV. PROLONGACIÓN AYABACA COMATRANA  
NÚMERO S/N  
FUENTE: SIGRID



C Hosp. Regional de Ica

### HOLOSALUD

INSTITUCIÓN: PRIVADA  
UBICACIÓN: URB. PUENTE BLANCO IV ETAPA, MZ F LOTE 25 Y LOTE 26  
FUENTE: SIGRID



D Holosalud

- INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

# DU DIAGNOSTICO URBANO

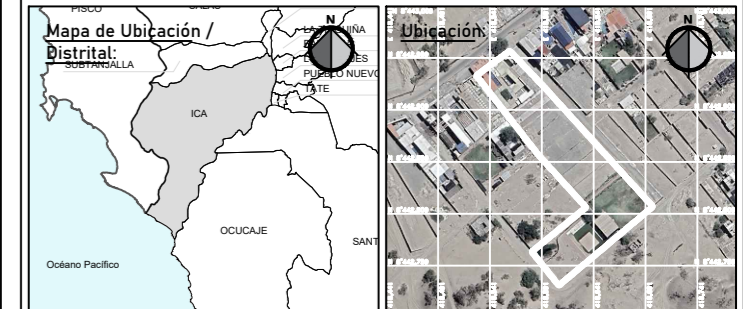
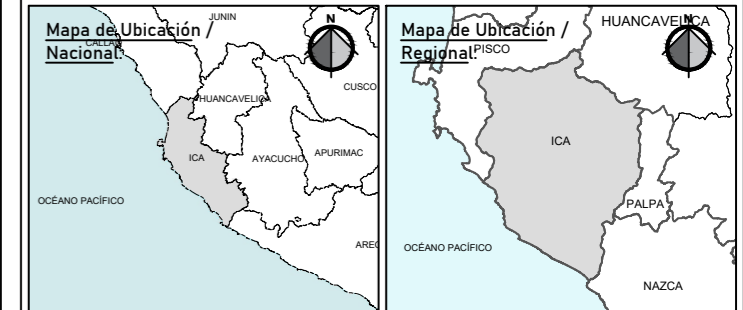
Orden de lamina #08

## MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

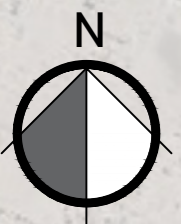
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11138521), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA				
Ubicación del Predio	Visado del Profesional Resp.:			
Radio de Influencia	Vo.Bo.			
Ubicación del Equipamiento - S	Visado del Repr. Legal:			
	Vo.Bo.			
REVISIÓN TÉCNICA				
Rev.	Descripción	Est.	Fecha	Observaciones:
01	Verf. de área	R.	02.26	Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.
02	Rev. de zonif.	R.	02.26	
03	Sustento	R.	02.26	
04	Revisión Final	R.	02.26	

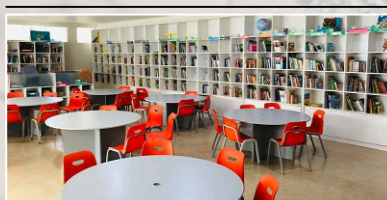
CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>DU 01</b>	<b>05 09</b>



**I.E. DATA SYSTEM INGENIEROS**  
**I.E. SAN FRANCISCO COLLEGE**  
 SECTOR: PRIVADA  
 NIVEL: PRIMARIA - SECUNDARIA / INICIAL - PRIMARIA - SECUNDARIA  
 UBICACIÓN: URB. EL OASIS  
 SERVICIO: MIXTO



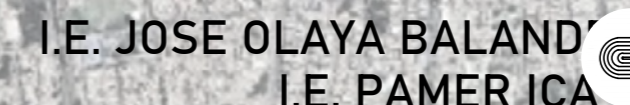
**A** San Francisco College



**I.E. 22741**  
**I.E. 89**  
 SECTOR: PÚBLICA  
 NIVEL: PRIMARIA / INICIAL JARDIN  
 UBICACIÓN: EL HUARANGO - COMATRANA  
 SERVICIO: MIXTO



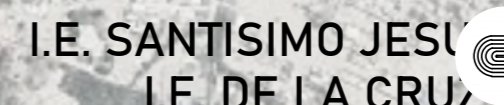
**B** I.E. N°22741



**I.E. JOSE OLAYA BALANDI**  
**I.E. PAMER ICA**  
 SECTOR: PUBLICA / PRIVADA  
 NIVEL: PRIMARIA - SECUNDARIA  
 UBICACIÓN: AV. PROL. AYABACA COMATRANA NÚMERO S/N /  
 CA. CAMINO A HUACACHINA  
 SERVICIO: MIXTO



**C** Pamer Ica



**I.E. SANTISIMO JESU**  
**I.E. DE LA CRUZ**  
 SECTOR: PRIVADA  
 NIVEL: PRIMARIA - SECUNDARIA  
 UBICACIÓN: AV. LA HUEGA  
 SERVICIO: MIXTO



**D** Santisimo Jesus

- INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**DU** EQUIP. EXIST.  
 DE EDUCACION  
 Diagnostico Urbano

Orden de lamina #09

**MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**

UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

Ubicación del Predio	Visado del Profesional Resp.:
Radio de Influencia	
Ubicación del Equipamiento - E	
Vo.Bo.	
Visado del Repr. Legal:	
Vo.Bo.	

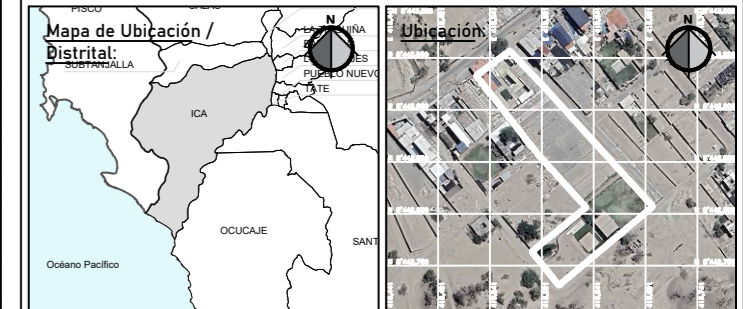
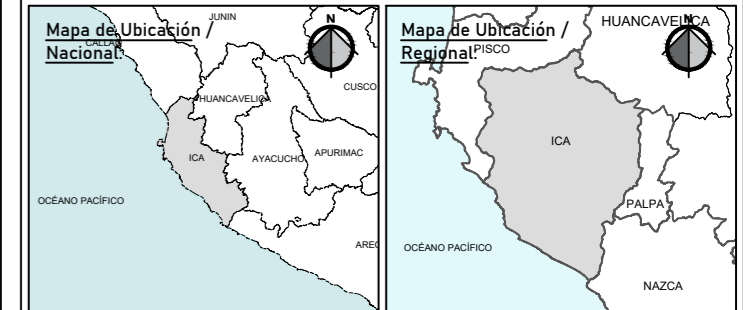
REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

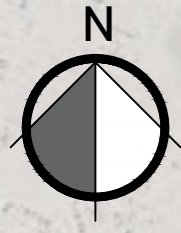
Observaciones:  
 Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 01** / Lámina: **06 09**



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA / MUSEO REGIONAL DE ICA**  
 DEPENDENCIA: ESTATAL  
 NIVEL: PROVINCIAL / REGIONAL



**COMISARIA DE ICA / CUERPO GENERAL DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ICA N°22**  
 DEPENDENCIA: ESTATAL  
 NIVEL: DISTRITAL / PROVINCIAL



**MINISTERIO PÚBLICO / GORE ICA**  
 DEPENDENCIA: ESTATAL  
 NIVEL: REGIONAL



**PENAL CRISTO REY DE CACHICHE**  
 DEPENDENCIA: ESTATAL  
 NIVEL: REGIONAL

- INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**

UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

Ubicación del Predio	Visado del Profesional Resp.:
Ubicación de Equipamientos - O.U.	Vo.Bo.
	Visado del Repr. Legal:
	Vo.Bo.

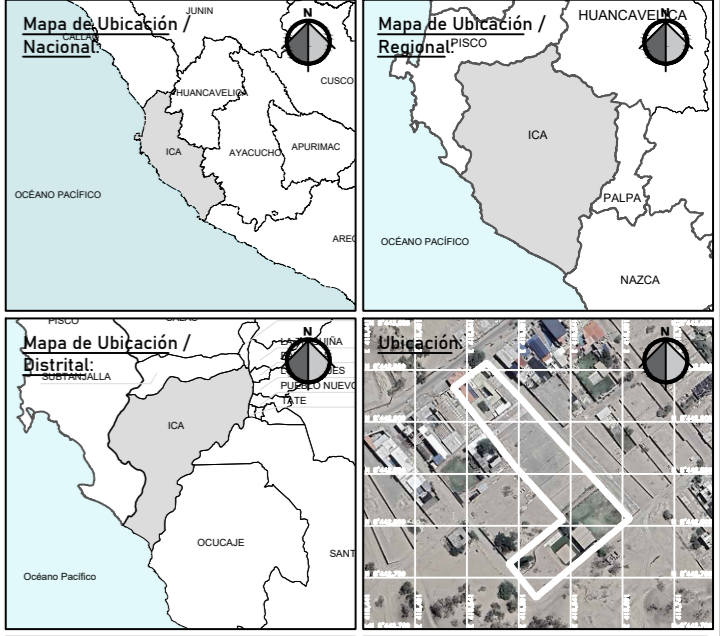
REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

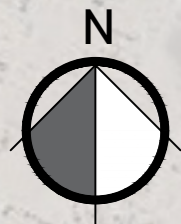
CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 01** / Lámina: **07 09**

**DU** EQUIP. EXIST.  
 DE OTROS USOS  
 Diagnostico Urbano

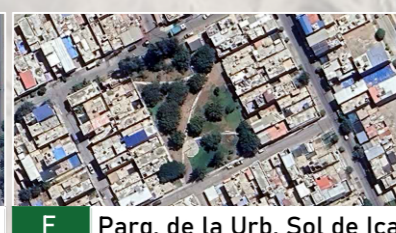


**PLAZA DE ARMAS / ESTADIO PICASSO  
PERATTA / IPD / PLAZUELA DE COMATRANA**  
DEPENDENCIA: ESTATAL



**PARQUES DE LAS URB(ES). EL OASIS,  
PUENTE BLANCO, DIVINO MAESTRO, SAN  
ISIDRO / CAMPO FERIAL**  
DEPENDENCIA: ESTATAL

- INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)



**PARQUES DE LAS URB(ES). SOL DE ICA  
(TDAS. SUS ETAPAS), VIRGEN DE CHAPI / P.J.  
LA PALMA**  
DEPENDENCIA: ESTATAL



**PARQUES DE LAS URB(ES). PARQUES DE  
HUACACHINA (TDAS. SUS ETAPAS), LOS  
HUARANAGOS (IV / VII), EL HARAS (TDAS.  
SUS ETAPAS), LAS PALMERAS**  
DEPENDENCIA: ESTATAL

**DU** EQUIP. EXT. DE  
REC. PUBLICA  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #11

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

---

**UBICACIÓN**

Ubc.	INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

---

**LEYENDA**

<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>	Ubicación del Predio	Visado del Profesional Resp.:  Vo.Bo.
<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>	Ubicación de Equipamientos - ZRP	

---

**REVISIÓN TÉCNICA**

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

---

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56**

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558

---

**Mapa de Ubicación Nacional**

**Mapa de Ubicación Regional**

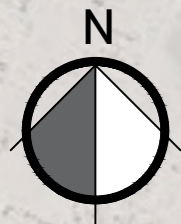
---

**Mapa de Ubicación Distrital**

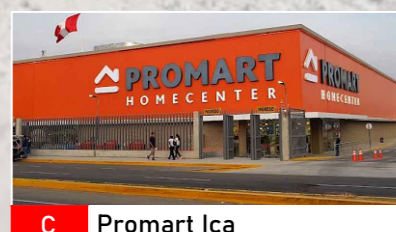
**Ubicación**

---

<b>Código:</b> <b>DU 01</b>	<b>Lámina:</b> <b>08 09</b>
--------------------------------	--------------------------------



**PLAZA VEA  
MERCADO ARENALES  
MERCADO MODELO**  
DEPENDENCIA: PRIVADO / ESTATAL



**MEGA PLAZA  
PROMART  
PLAZA DEL SOL**  
DEPENDENCIA: PRIVADA

- INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)



**MERCADO SANTO DOMINGO**  
DEPENDENCIA: ESTATAL

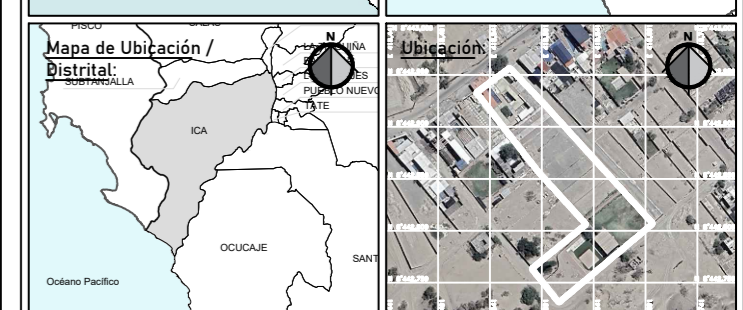
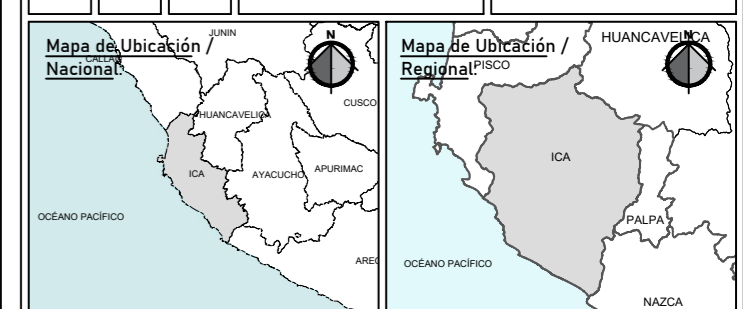
Proyecto:

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN				
Ubc.	INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)			
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI			
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI	
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres			
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis	

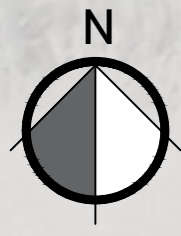
REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 01** / Lámina: **09 09**

**DU** EQUIP. EXT. COMERCIAL  
Diagnostico Urbano



# DU

Sist. Vial  
 Primario  
 Diagnostico Urbano

Orden de lamina #13

Proyecto:

## MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

	Predio Total	Visado del Profesional Resp.:  Vo.Bo.
	Pista	
	Seccion o Corte Vial	
		Visado del Repr. Legal:  Vo.Bo.

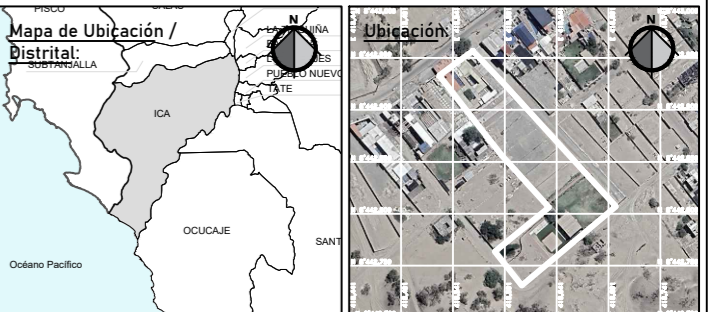
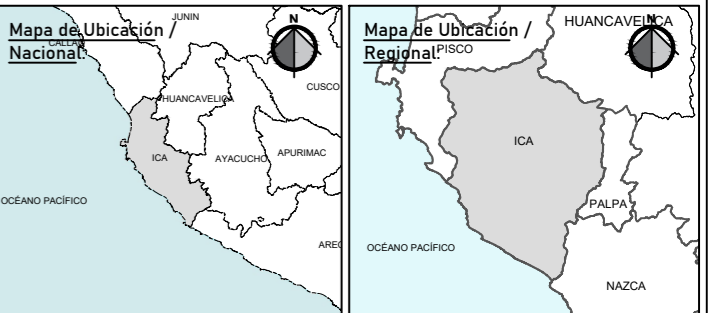
REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
 Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558

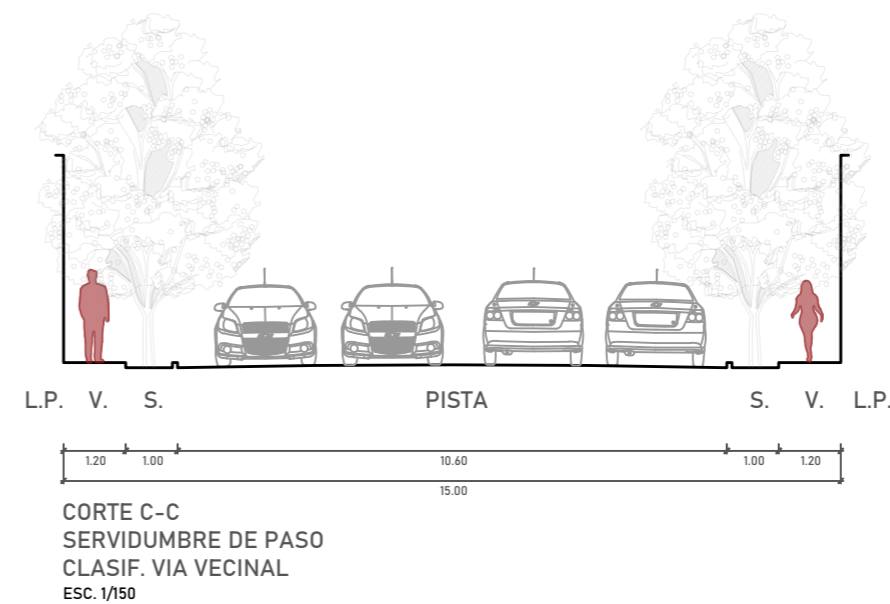
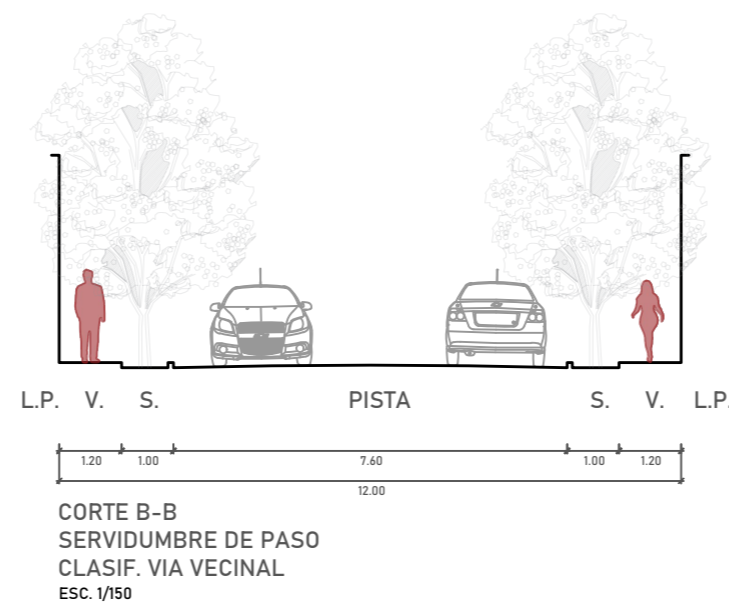
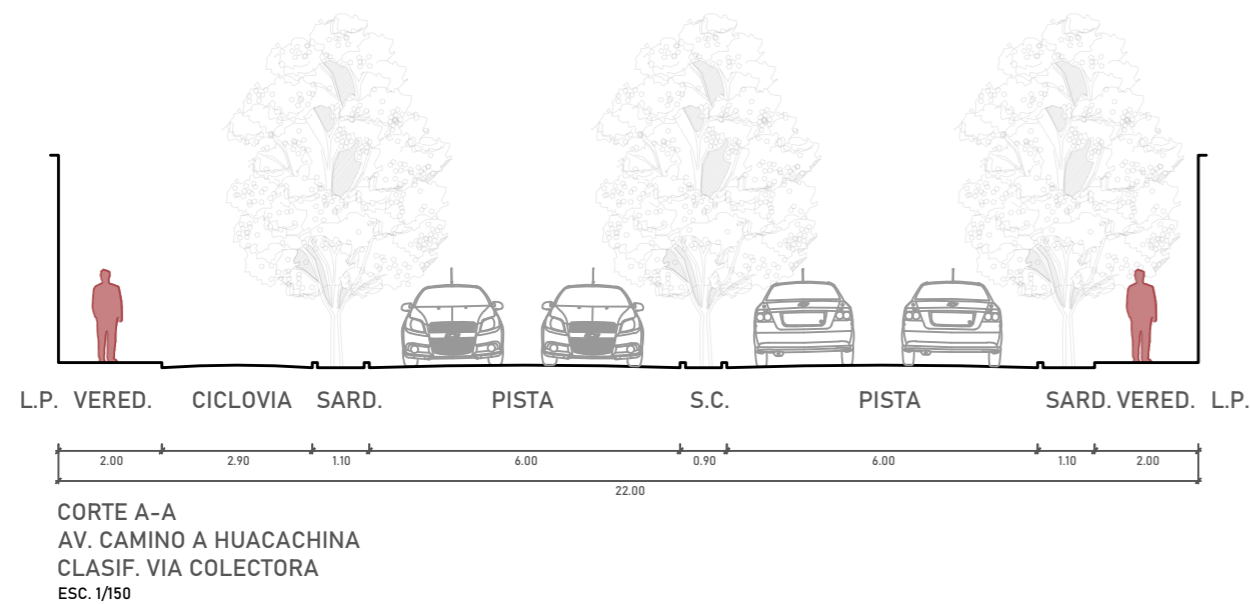


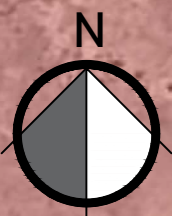
Código:

DU  
02

Lámina:

01  
04





SCEE

SCEE

CCEE

CCEE

CCEE

CCEE

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

CCEE

CCEE

CCEE

SCEE

SCEE

CCEE

CCEE

**DU** COB. DE ENERG. ELECT.  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #14

Proyecto:  
**MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**

UBICACIÓN

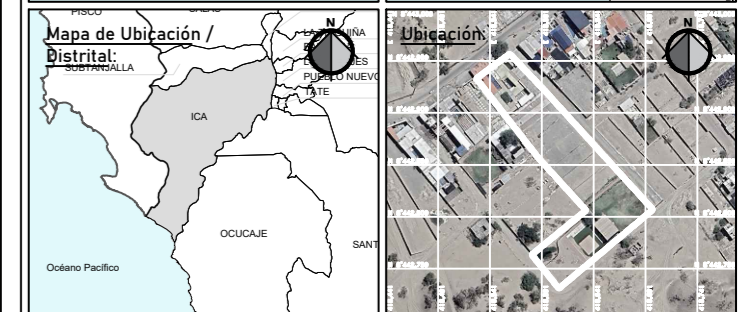
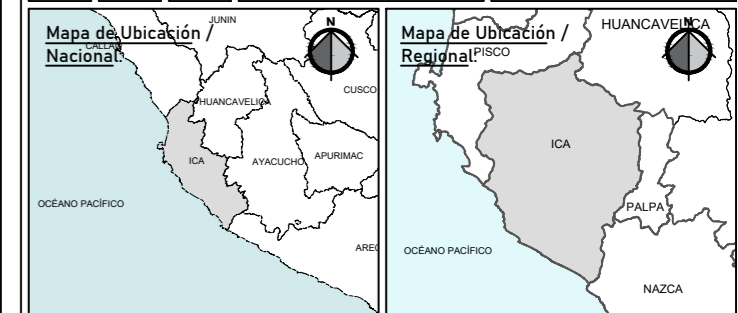
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda			O.M. N°015-2020-MPI
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

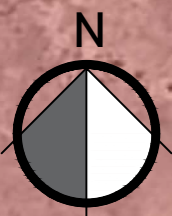
	CCEE - Con Cob. de Ener. Electrica	Visado del Profesional Resp.:	
	SCEE - Sin Cob. de Ener. Electrica	Vo.Bo.	
		Visado del Repr. Legal:	
		Vo.Bo.	
REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26
Observaciones: Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.			

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 02** / Lámina: **02 04**



SCD

SCD

CCD

CCD

CCD

CCD

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

CCD

CCD

CCD

SCD

SCD

CCD

CCD

**DU** COB. DE  
DESAGUE  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #15

Proyecto:  
**MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**

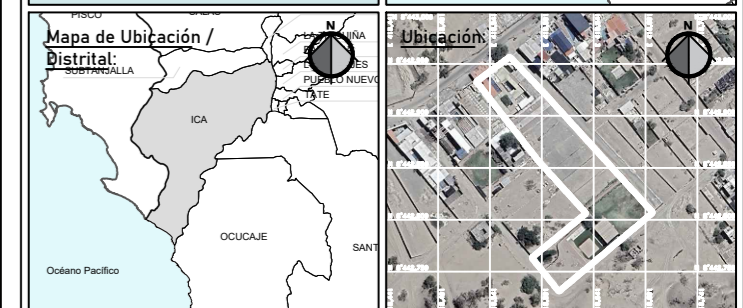
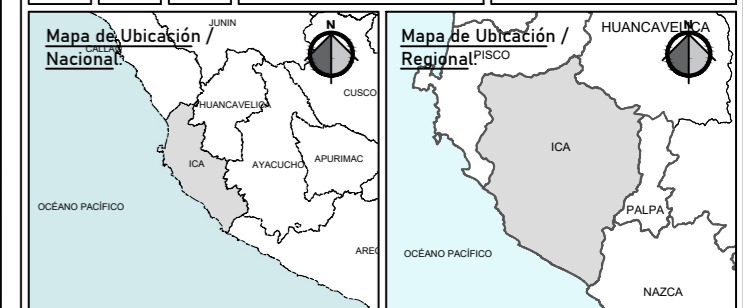
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda O.M. N°015-2020-MPI			
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leydy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA		Visado del Profesional Resp.:
	CCD - Con Cob. de Desague	
	SCD - Sin Cob. de Desague	Vo.Bo.

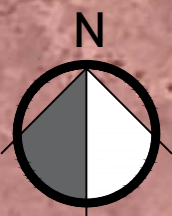
REVISIÓN TÉCNICA		Visado del Repr. Legal:
Rev.	Descripción	
01	Verf. de área	Vo.Bo.
02	Rev. de Zonif.	
03	Sustento	
04	Revisión Final	

Observaciones:	
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.	

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>DU</b>	<b>03</b>
<b>02</b>	<b>04</b>



SCAP

SCAP

CCAP

CCAP

CCAP

CCAP

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

CCAP

CCAP

CCAP

SCAP

SCAP

CCAP

CCAP

**DU** COB. DE AGUA PTBLE.  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #16

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda O.M. N°015-2020-MPI			
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA

CCAP - Con Cob. de Agua Potable	Visado del Profesional Resp.:
SCAP - Sin Cob. de Agua Potable	Vo.Bo.
	Visado del Repr. Legal:
	Vo.Bo.

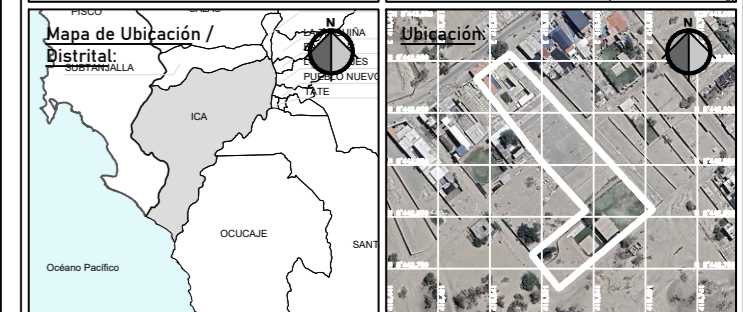
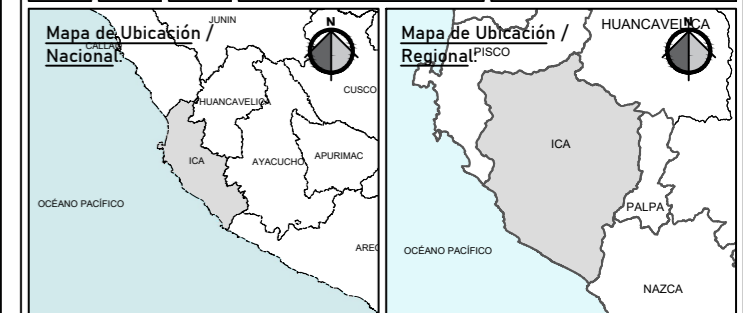
REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

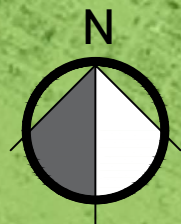
Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **DU 02** / Lámina: **04 04**



RB

RM

RA

RMA

RB

RM

RA

RB

RM

RA

RB

RM

RA

- INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**DU** PELIGRO NAT.  
POR INUND.  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #17

Proyecto:  
**MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**

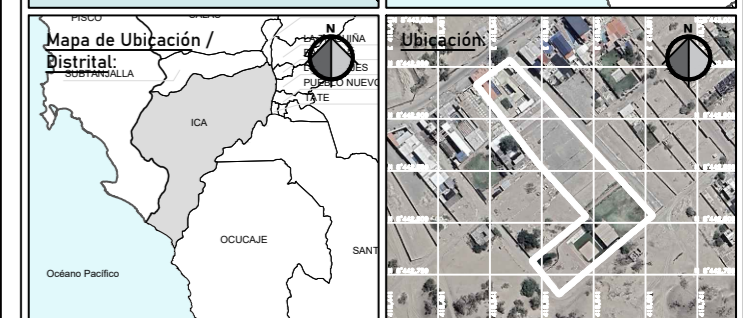
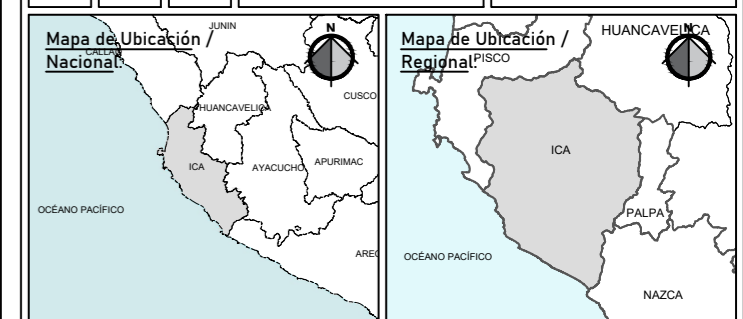
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanessa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA		Visado del Profesional Resp.:
	RMA - Riesgo Muy Alto	Vo.Bo. _____
	RA - Riesgo Alto	
	RM - Riesgo Medio	
	RB - Riesgo Bajo	
	Rio de Ica	Visado del Repr. Legal: Vo.Bo. _____

REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>DU</b>	<b>01</b>
<b>03</b>	<b>02</b>



RMA

RM

RM

RMA

RM

RM

RMA

RM

RM

RMA

RM

RM

- INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**DU** PELIGRO NAT.  
POR SISMOS  
Diagnostico Urbano

Orden de lamina #18

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

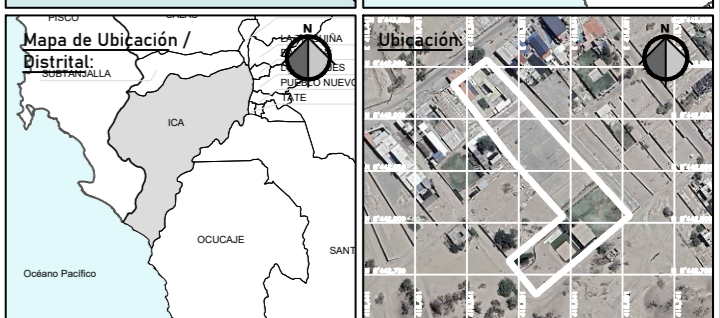
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Ac.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanessa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA		Visado del Profesional Resp.:
	RMA - Riesgo Muy Alto	Vo.Bo. _____
	RA - Riesgo Alto	
	RM - Riesgo Medio	
	RB - Riesgo Bajo	
	Rio de Ica	Visado del Repr. Legal: Vo.Bo. _____

REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>DU</b>	<b>02</b>
<b>03</b>	<b>02</b>



# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

**Proyecto:**

**UBICACIÓN**

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (P.R. N°11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Ministerio de Cultura / Geovisor SIGDA				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruzes Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - GEOGLIFOS DEL CERRO LECHUZA PAISAJE CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA DE ARQUEOLOGÍA - CONCHAL DEL CERRO LECHUZA PAISAJE CULTURAL ARQUEOLÓGICO.

• INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO SAUCE / PISCO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - CERRILLOS SAUCE / PISCO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO A SITIO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - RINCONADA CERRILLO A SITIO ARQUEOLÓGICO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO HUACA PONGO / PUEBLO NUEVO.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO DE TATE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - SITIO ARQUEOLÓGICO ICA LA VIEJA / OCUCAJE.

INFORMACIÓN GEOGRAFICA ARQUEOLOGÍA - QHAPAQ PAISAJE ARQUEOLÓGICO / OCUCAJE.

**LEYENDA**

	Oceano
	Provincia de Ica
	Zonas Arqueologicas

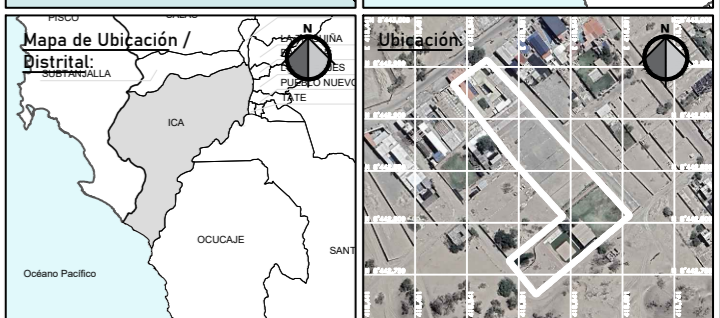
**REVISIÓN TÉCNICA**

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

**Observaciones:**  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56**

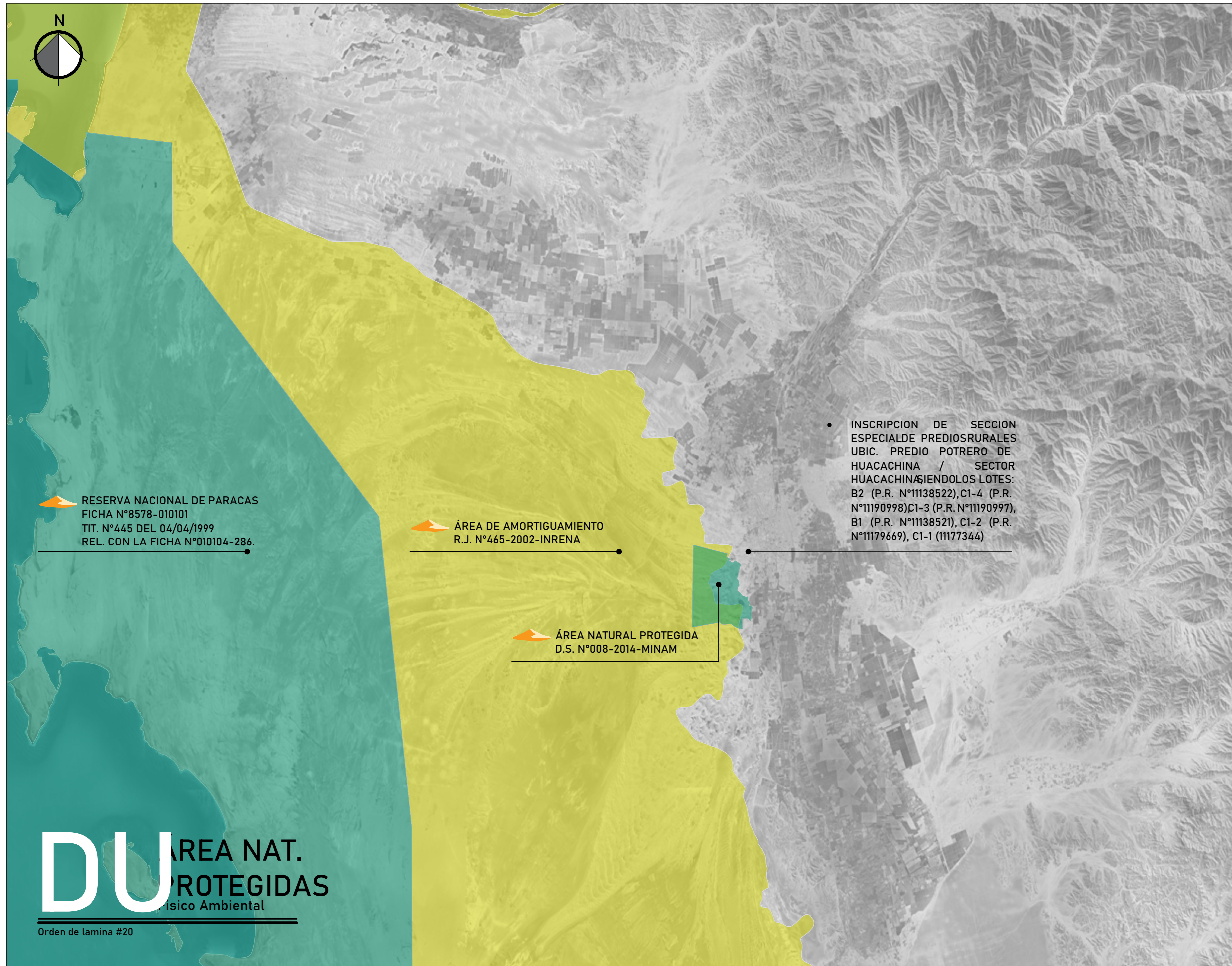
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



**Código:**

<b>DU</b>	<b>01</b>
<b>04</b>	<b>01</b>

**Lámina:**



RESERVA NACIONAL DE PARACAS  
FICHA N°8578-010101  
TIT. N°445 DEL 04/04/1999  
REL. CON LA FICHA N°010104-286.

ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO  
R.J. N°465-2002-INRENA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA  
D.S. N°008-2014-MINAM

- INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**DU** AREA NAT. PROTEGIDAS  
Fisico Ambiental

Orden de lamina #20

## MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

**UBICACIÓN**

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Ministerio del Ambiente / Geovisor ANP				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558

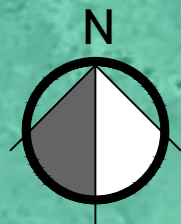
**Mapa de Ubicación Nacional**

**Mapa de Ubicación Regional**

**Mapa de Ubicación Distrital**

**Ubicación**

<b>Código:</b> <b>DU 05</b>	<b>Lámina:</b> <b>01 / 01</b>
--------------------------------	----------------------------------



RP

RP

RDB

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

## UBICACIÓN

Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), B1 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (P.R. N°11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda / O.M. N°015-2020-MPI			
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanesa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

## LEYENDA

	CV - Comercio Vecinal
	RDB - Z. Res. de Densidad Baja
	RP - Reserva Paisajista
	Sin Asignación de Zonificación
	CZ-A - Comercio Zonal Tipo A

Visado del Profesional Resp.:  
\_\_\_\_\_  
Vo.Bo.

Visado del Repr. Legal:  
\_\_\_\_\_  
Vo.Bo.

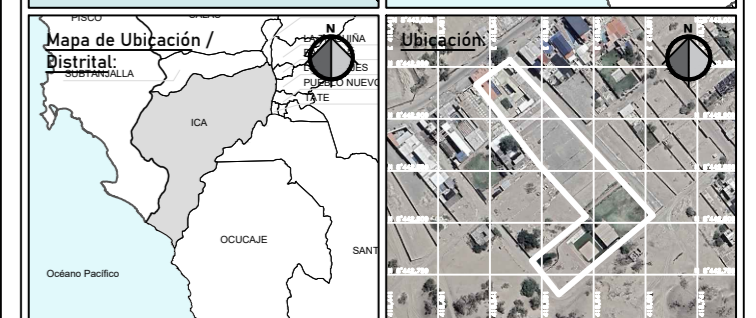
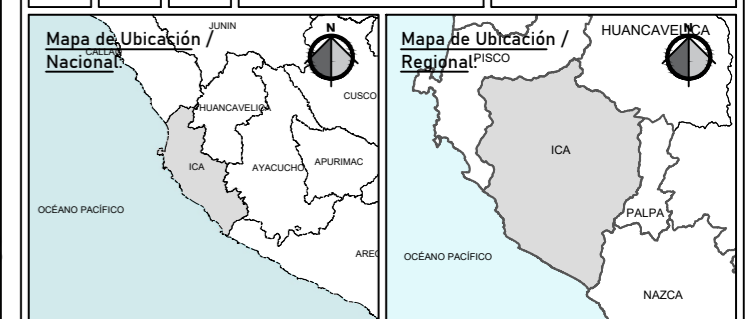
## REVISIÓN TÉCNICA

Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

## CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56

Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código:	Lámina:
<b>PU</b>	<b>01</b>
<b>01</b>	<b>02</b>

RDB  
(O.M. N°013-2022-MPI)

- INSCRIPCIÓN DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

CZ - A  
(Propuesta de Zonificación)

CV  
(O.M. N°049-2022-MPI)

CV  
(O.M. N°049-2022-MPI)

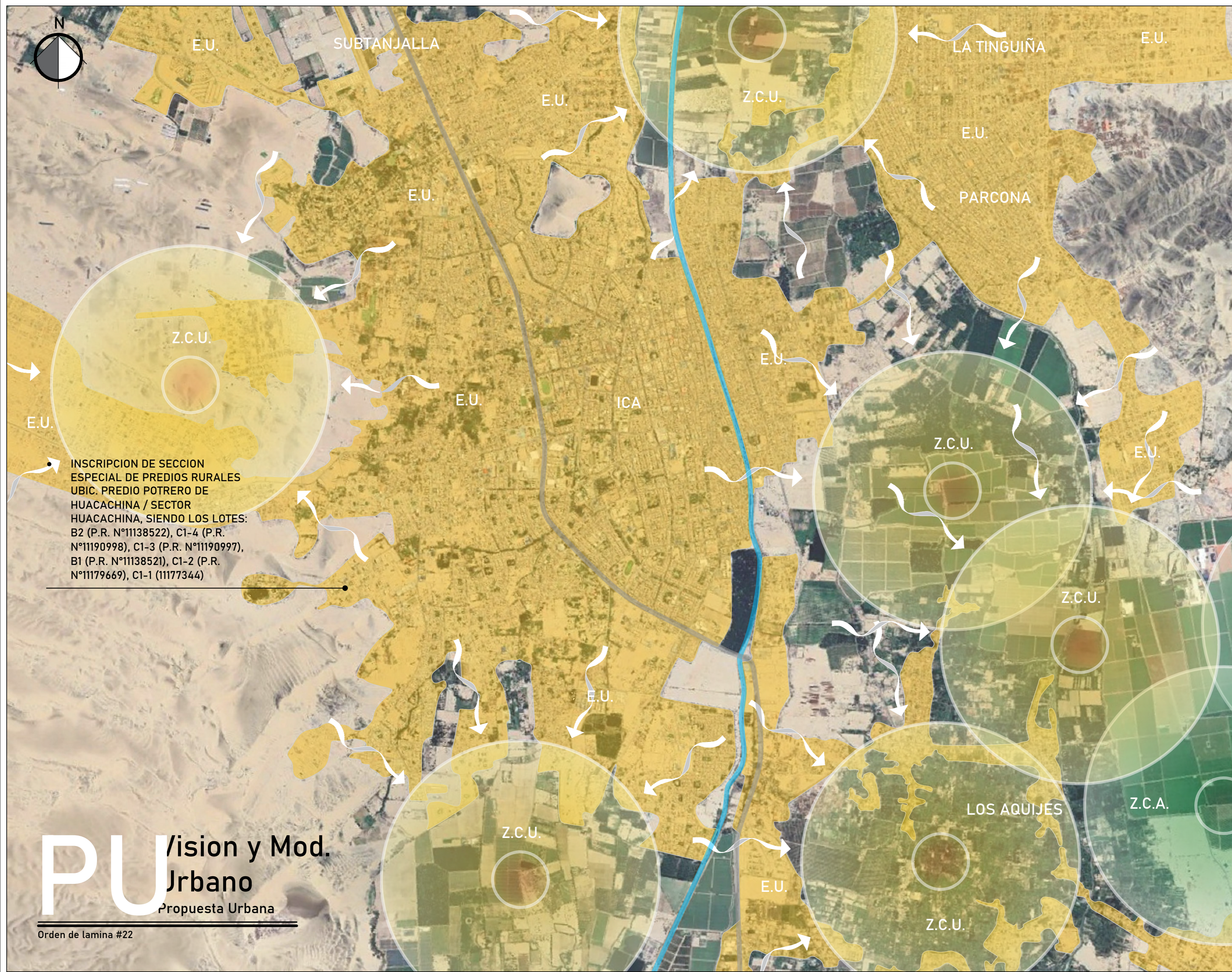
CV  
(O.M. N°049-2022-MPI)

CV  
(O.M. N°049-2022-MPI)

RDB  
(O.M. N°013-2022-MPI)

**PU** Prop. Urb. de Zonificación  
Propuesta Urbana

Orden de lamina #21



INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)

**PU** / Vision y Mod.  
Urbano  
Propuesta Urbana

Orden de lamina #22

# MODIFICACIÓN ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

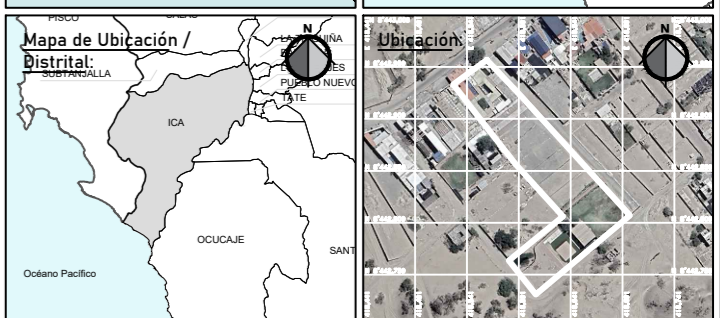
UBICACIÓN					
Ubc.	INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES UBIC. PREDIO POTRERO DE HUACACHINA / SECTOR HUACACHINA, SIENDO LOS LOTES: B2 (P.R. N°11138522), C1-4 (P.R. N°11190998), C1-3 (P.R. N°11190997), B1 (P.R. N°11138521), C1-2 (P.R. N°11179669), C1-1 (11177344)				
Dep.	Ica	Prov.	Ica	Dist.	Ica
Zonf. Act.	RDB (Z. Residencial de Densidad Baja) / O.M. N°013-2022-MPI				
B. L.	Ley N°31313 (DUS)	D.S. N°012-2022-Vivienda	O.M. N°015-2020-MPI		
Fte.	Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento				
Esc.	Indicada	Prop.	Lourdes Fiorella Dulanto Salas / Erika Vanessa Cruces Navarro / Leidy Monica Matilde Claudio Calderon / Catherine Valeria Neyra Coquis		

LEYENDA		Visado del Profesional Resp.:
	Estructura Urbana	_____
	Z.C.U. - Z. de Crec. Urbano	
	Z.C.A. - Z. de Crec. Agrícola	_____
	Rio Ica	
	Orientación de Crecimiento	Visado del Repr. Legal: _____

REVISIÓN TÉCNICA			
Rev.	Descripción	Est.	Fecha
01	Verf. de área	R.	02.26
02	Rev. de Zonif.	R.	02.26
03	Sustento	R.	02.26
04	Revisión Final	R.	02.26

Observaciones:  
Este plano es propiedad intelectual de sus propietarios y queda prohibida su reproducción, difusión o uso sin autorización escrita.

CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO DATUM PSAD-56				
Vert.	Ld.	Dist.	Este	Norte
P1	P1-P2	48.20	418560.4475	8442966.4981
P2	P2-P3	155.75	418593.5841	8442931.4893
P3	P3-P4	118.32	418698.3620	8442816.2476
P4	P4-P5	41.82	418607.7854	8442740.1117
P5	P5-P6	67.63	418581.6186	8442772.7346
P6	P6-P7	68.00	418634.0024	8442815.5147
P7	P7-P8	97.51	418588.2565	8442865.8267
P8	P8-P1	40.10	418528.2054	8442942.6558



Código: **PU 01** / Lámina: **02 02**