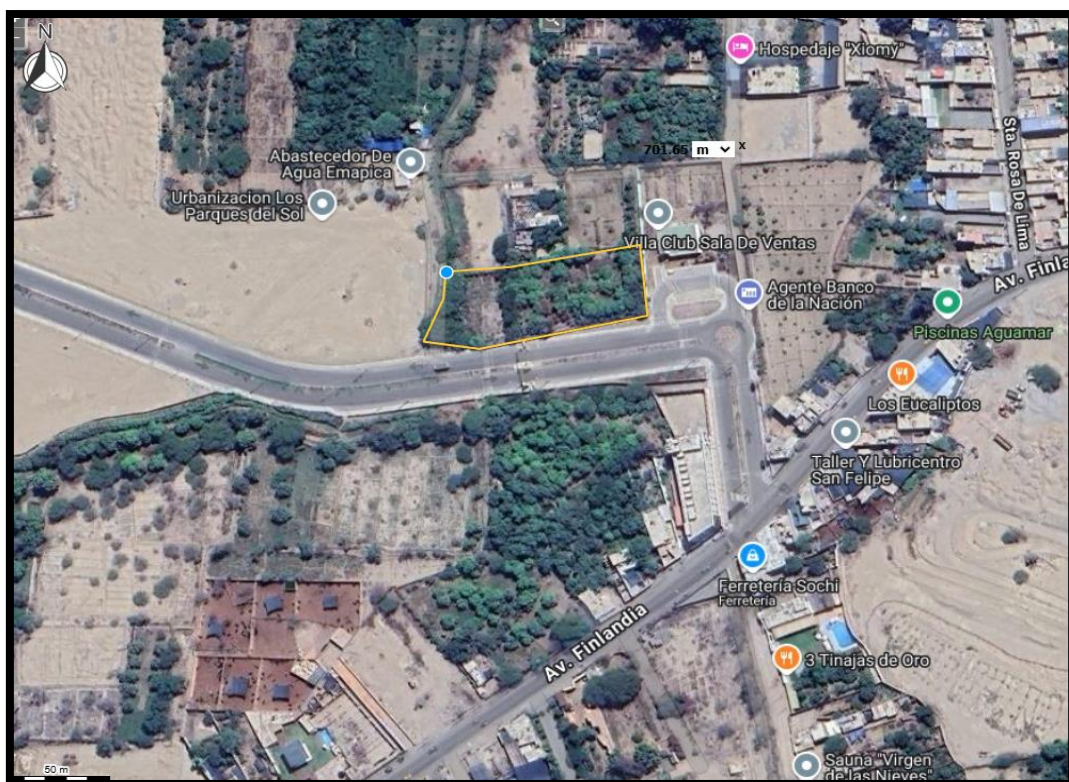


MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACION DE LA ZONIFICACION

DE ZONIFICACION AGRICOLA (ZA) A ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)

PREDIO DENOMINADO LAS DELICIAS UC. N° 16922 Y PREDIO DENOMINADO EL PAPAYITO UC. N° 16921, PREDIOS RUSTICOS UBICADO EN EL SECTOR LA TINGUIÑA – DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA DE ICA, DEPARTAMENTO DE ICA.



NOVIEMBRE 2024

INDICE

I GENERALIDADES

1.1. Introducción

1.2. Base legal normativa aplicable al caso

1.2.1. Normas generales

- a. Constitución Política del Perú
- b. Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades
- c. T.U.O. de la Ley de Procedimientos Administrativos General, Ley 27444

1.2.2. Normas de Ordenamiento Urbano Nacional

- a. Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- b. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, D.S. N° 012-2022 vivienda.
- c. Decreto Legislativo N° 1674; Modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- d. Reglamento Nacional de Edificaciones

1.2.3. Normas Locales

- a. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica; aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2022-MPI., de fecha 15/12/2020
- b. TUPA: Texto Único de Procedimientos Administrativos. - "CAMBIO DE ZONIFICACION DE TERRENO", Código: PA11684102

1.3. Objetivos del Estudio

1.3.1. General

1.3.2. Especifico

II ANTECEDENTES

2.1. De la Titularidad de los Predios

2.2. Zonificación según Plan vigente.

III MARCO DE REFERENCIA DEL DISTRITO DE LA TINGUIÑA

3.1. Ubicación geográfica y delimitación política

3.2. División política y geográfica

3.3. Superficie

3.4. Limites

3.5. Accesos

3.6. Creación política

- 3.7. Análisis poblacional y de viviendas
- 3.8. Proyecciones de la población a corto, mediano y largo plazo
- 3.9. Requerimientos de suelo para expansión urbana

IV CARACTERIZACION DE LOS PREDIOS Y SU ENTORNO

- 4.1. Ubicación geográfica del área de estudio
- 4.2. Área y perímetro de los predios
- 4.3. Accesibilidad
- 4.4. Usos actuales del suelo
- 4.5. Accesos a los servicios públicos y básicos
 - a. Limpieza publica
 - b. Transporte
 - c. Agua
 - d. Desagüe
 - e. Energía eléctrica
- 4.6. Dotación de equipamientos urbanos

V PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACION

- 5.1. Objetivos del cambio de Zonificación
- 5.2. Justificación legal
- 5.3. Sustento y justificación de la propuesta
- 5.4. Zonificación general

VI CONCLUSIONES

VII RELACION DE PLANOS

VIII ANEXOS

I GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN.

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, debe tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica. Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción. En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta. El derecho de propiedad respecto de un predio se encuentra limitado por el Código Civil respecto de la zonificación, los procesos de habilitación y otros; sin embargo, estas limitaciones no pueden ser absolutas, sino que deben realizarse bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo como premisa ser o establecer la opción menos gravosa y con criterios donde debe prevalecer el bienestar de la comunidad.

El presente estudio corresponde a un ámbito comprendido de dos (2) predios denominados **“LAS DELICIAS” y “PAPAYITO”**, ubicado en el ámbito territorial del Sector Santa Rosa, del Distrito de La Tinguiña, Provincia de Ica, Región Ica, el cual constituye uno de los espacios urbanos con acelerado crecimiento demográfico de la ciudad. La zona de estudio se encuentra en vías de consolidación residencial y comercial, también a la vez a sus alrededores existen áreas de equipamientos ya consolidados.

Constituyen funciones y competencias de la Municipalidad Provincial y distrital el buscar y lograr un crecimiento urbano ordenado y planificado, sancionando y evitando el desarrollo no planificado en áreas de expansión urbana de la ciudad. El cumplimiento de esta condición se verá reflejado en los siguientes términos que justifican de forma congruente el cambio de zonificación propuesto.

Los predios en mención son de propiedad de **NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE y ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO**.

Se indica que el objetivo principal del presente estudio es justificar técnicamente el Cambio y/o Modificación de zonificación de los predios denominados **“LAS DELICIAS” y “PAPAYITO”**, ubicado en el Sector Santa Rosa, del Distrito de La Tinguiña, Provincia de Ica, Región Ica, cuya área de estudio está designada en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica; aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2022-MPI, la cual deberán modificarse y/o cambiarse a Zonificación tipo Comercio Vecinal (CV).

1.2 BASE LEGAL NORMATIVA APLICABLE AL CASO

1.2.1 NORMAS GENERALES

A. Constitución Política del Perú

El Artículo 194° modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Además, conforme al **Art. 70°** del mismo cuerpo normativo, sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

B. Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley Orgánica de Municipalidades establece que los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía, los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización.

De acuerdo a las competencias y funciones específicas generales,

Art. 73°, materias de competencia municipal:

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1 Zonificación.

1.2 Catastro urbano y rural.

1.3 Habilitación urbana.

1.4 Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

El Artículo 79° establece que son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental y Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Además, los artículos 88° y 89° del mismo cuerpo normativo, refiere con respecto al tema sobre el uso de la propiedad en armonía con el bien común:

Artículo 88.- USO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

Artículo 89.- DESTINO DE SUELOS URBANOS

Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal.

C. T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444

Conforme a los numerales 117.1, 117.2 y 117.3; las que mencionan:

Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.

El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia.

Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal.

1.2.2. NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO NACIONAL

A. Ley 31313, Ley de desarrollo Urbano Sostenible

Conforme al segundo párrafo de la Ley antes citada, la que menciona:

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

B. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

En esa línea, este procedimiento se adecuará al Art. 122, 123, 124, y 125 del presente reglamento que a la letra dicen:

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento.

Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

- 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.*
- 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.*

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

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

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

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

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

- 1. Los propietarios de los predios.*
- 2. Los promotores inmobiliarios.*
- 3. El Gobierno Nacional.*
- 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.*

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

- 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.*

2. Los predios posteriores colindantes.

3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

C Decreto Legislativo N° 1674; Modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada el 28 de setiembre del 2024 publicada en el diario oficial El Peruano.

El Decreto Legislativo N° 1674 tiene por objeto modificar la Ley N° 31313 con el fin de impulsar la planificación de las ciudades y los Centros Poblados, en el ámbito urbano y rural, así como la implementación de los instrumentos de gestión de suelos y financiamiento urbano, impulsando el cierre de brechas en vivienda e infraestructura.

Art. 37.- Modificación de la Zonificación

37.1. La zonificación se modifica con el debido sustento técnico y en base a la periodicidad y procesos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley.

37.2. La modificación de la zonificación se realiza mediante una actualización del Instrumento de Planificación Urbana en caso el análisis integral determine que se producen cambios sustanciales al Instrumento de Planificación.

37.3. En caso la modificación de zonificación no produzca cambios sustanciales el respectivo Reglamento de la Ley determina la periodicidad de su evaluación, salvo en el caso de cambios de zonificación específicos.

37.4. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés nacional, social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el respectivo Reglamento de la presente ley”.

D Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

El RNE tiene por objetivo normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y edificaciones, permitiendo de esta manera, una mejor ejecución de los planes urbanos. Es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio con el fin de asegurar la calidad de la edificación.

1.2.3 NORMAS LOCALES

- a. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica; aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2022-MPI., de fecha 15/12/2020
- b. TUPA: Texto Único de Procedimientos Administrativos. - “CAMBIO DE ZONIFICACION DE TERRENO”, Código: PA11684102

1.3 Objetivos del Estudio

1.3.1 General

Sustentar el Cambio y/o Modificación de la zonificación aprobada en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica; aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2022-MPI., de fecha 15/12/2020, para los predios denominados **"LAS DELICIAS"** y **"PAPAYITO"**, de propiedad de los Sres. Nicanor Gutiérrez Escalante y esposa, de:

ZA: Zona Agrícola a: CV: Comercio Vecinal.

Propuesta formulada previamente por sus propietarios, para tramitar mediante la Ley de Regulación de Habitación Urbana y de Edificación; la respectiva licencia conforme su finalidad y según lo estipula la Ley N° 31313 "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y el D.S. 012 - 2022 - Vivienda, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible

1.3.2 Específico

- Garantizar la consolidación del ámbito de influencia mediano e inmediato, generando dinámica urbana en el Sector Santa Rosa del Distrito de La Tinguiña.
- Proponer un cambio de zonificación sustentado en el tipo específico CV: Comercio Vecinal, que satisfaga la necesidad del propietario.
- Justificar técnica y legalmente la predisposición urbana del terreno de estudio con fines de Comercio Vecinal.
- Lograr la integración física y funcional del terreno al área de expansión urbana del sector.
-

II ANTECEDENTES

2.1. De la Titularidad de los Predios

LAS DELICIAS: Ubicado en el sector Santa Rosa, U.C. N° 16922, Distrito de La Tinguiña. Partida Registral N° 40002916. Inscrita en la sección especial de predios rurales con un área de Ha. 0.2432. Dominio inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO y NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE.

PAPAYITO: Ubicado en el sector La Tinguiña U.C. N° 16921, Distrito de La Tinguiña. Partida Registral N° 11020164. Inscrita en la sección especial de predios rurales con un área de Ha. 0.1000. Dominio inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO y NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE.

- 2.2. **Zonificación según Plan Vigente:** De acuerdo al plan de desarrollo urbano vigente de la ciudad de Ica, los predios en consulta se encuentran y/o son partes de una zonificación agrícola.



Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

GEOPLAN

PDU ICA



02/12/2024
02:34:06

(*) Los límites y ubicaciones mostrados en la impresión son referenciales.

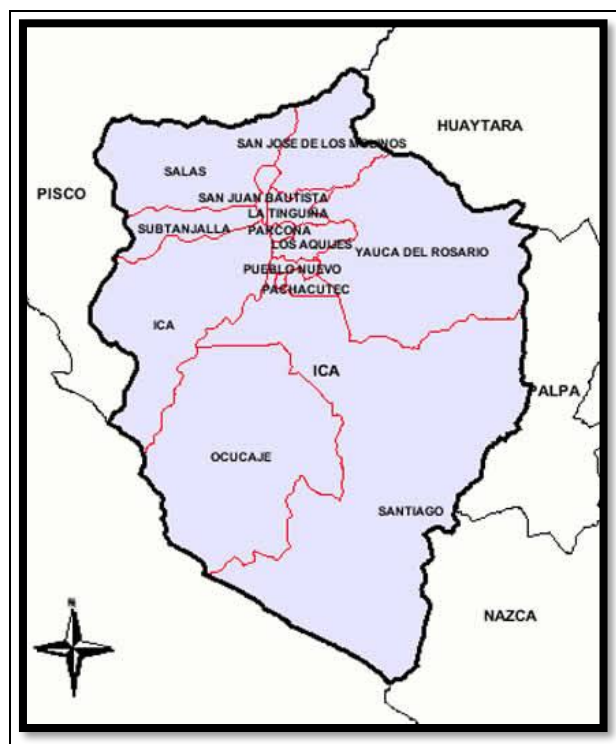
III MARCO DE REFERENCIA DEL DISTRITO DE LA TINGUÑA

3.1. Ubicación Geográfica y delimitación política. -

El distrito de La Tinguiña geográficamente se encuentra ubicado en el extremo Noreste de la ciudad de Ica, sobre la intersección del paralelo 14°01'57" de latitud sur con el meridiano 75°43'34" de longitud Oeste y su altitud promedio es de 440 m.s.n.m.

Delimitación política:

- Por el Norte con el distrito de San José de Los Molinos.
- Por el Este con el distrito de Yauca del Rosario.
- Por el Sur con el distrito de los Aquijes y el distrito de Parcona.
- Por el Oeste, con el Río Ica.



3.2. División Política y Geográfica. -

La Tinguiña tiene 16 caseríos y su espacio territorial abarca desde el Puente Socorro, pasando por el Cauce Incaico de la Achirana, hasta la Quebrada de Cansas, al pie de los contrafuertes andinos.

Sus caseríos son: La Máquina, San José de Cordero, Los Romanes, Manco Cápac, Señor de Luren, Buenos Aires, Santa Bárbara, Chalet - Tacama, León de Vivero, Las Mercedes, La Fundación Baja, Chanchajalla, La Bambaren, San Idelfonso y los Lunas.

3.3. Superficie. -

Tiene una extensión de 9,834 hectáreas que constituye el 1.25% de la extensión total de la Provincia de Ica (789,405 has).

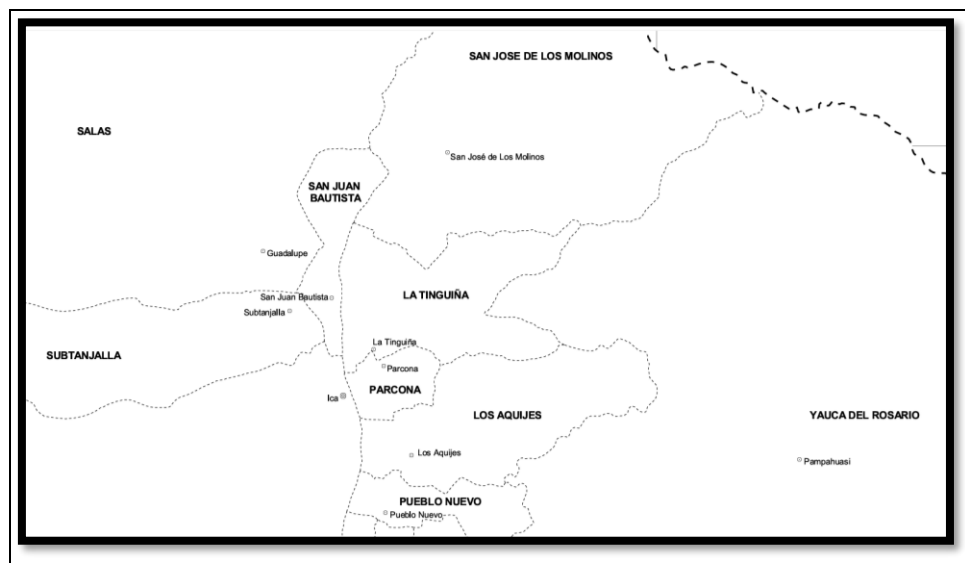
3.4. Limites. -

Por el Norte con el distrito de San José de Los Molinos, mediante una línea de E a O que partiendo de la intersección de las estribaciones de la Cordillera Occidental (cota 10.8 del Cº "Los Puntados". Carta Nacional al 200 mil) con los terrenos de la Hacienda. "Cordero Alto", desciende hasta la entrada del Callejón o Camino denominado "Los Romanes", siguiendo por este Callejón hasta el Puente "Santa Rosa" sobre el cauce del río La Achirana, continuando después por el Callejón que separa la Hacienda Santa Rosa, comprensión del distrito de "San José de Los Molinos", de los fundos "Tinso" y "Checo", incluso en el Distrito en proyecto, terminando en el río Ica.

Por el Este, con el distrito de "Yauca del Rosario", siguiendo de Norte a Sur la línea de alturas no mayores de 406 metros hasta la intersección con el límite del Distrito de Los Aquijes (Curva maestra al Este del Cuello 2 del Cerro del Frayle, Carta Nacional al 200 mil).

Por el Sur, con el distrito de Los Aquijes mediante de una línea de Este a Oeste, que, partiendo de la curva maestra antes descrita, desciende por la cortadura de la acequia "La Zorrilla", prolongándose por los límites del caserío de "Parcona" y Hacienda Añamías, hasta el barrio de Chanchajalla, de cuyo punto prosigue por el camino real que conduce al Fundo "Campos", siguiendo por los límites de este fundo hasta llegar al Río Ica y,

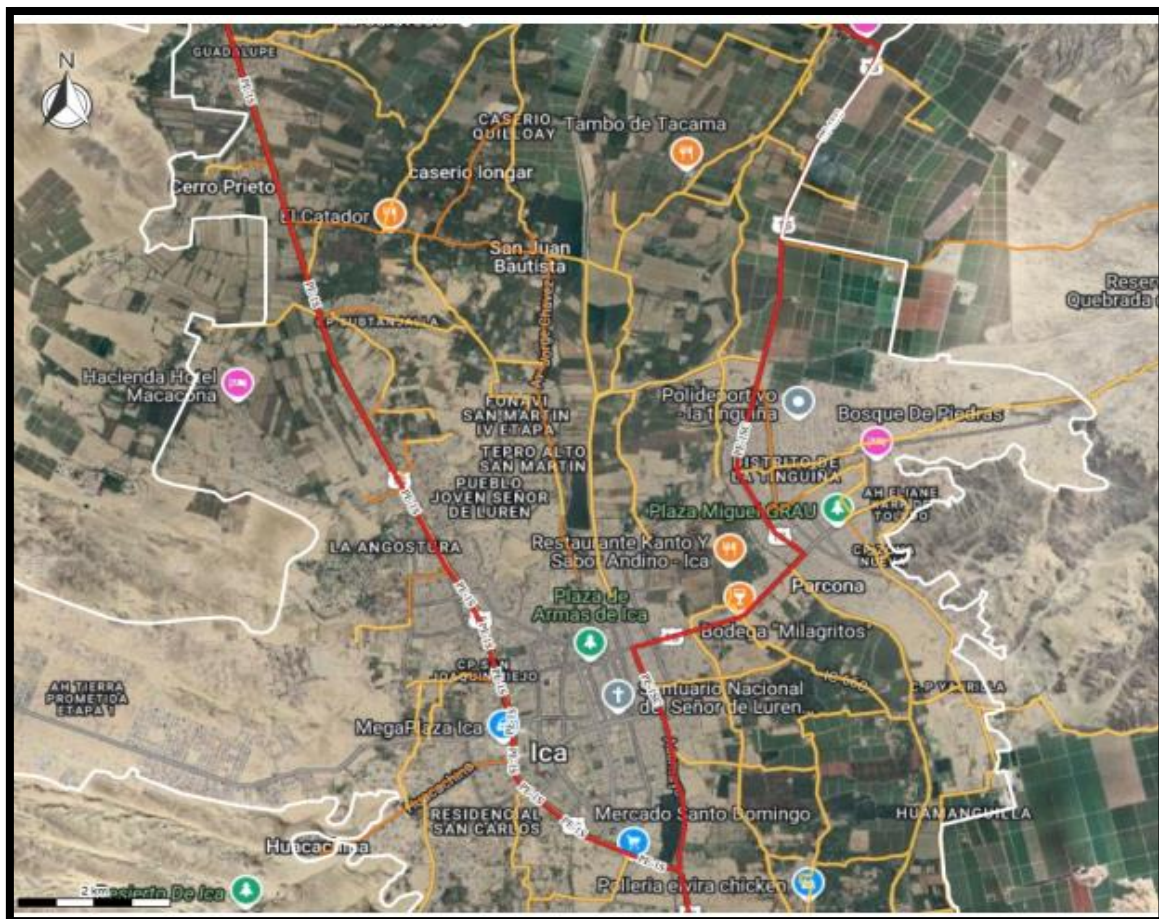
Por el Oeste, con la cortadura del Río Ica.



3.5. Accesos. -

Desde el centro de la ciudad de Ica, se accede al distrito por la vía denominada Finlandia y Av. Prolongación Grau, distancia aproximada de 5 km.

El distrito cuenta además con red vial departamental que conectan hacia ella y hacia otros distritos límites, Red PE-1SC que se inicia en el Pte. Los Maestros, parte de la Av. Acomayo, Prolongación Grau, Av. Armando Revoredo de la Tinguina, para proseguir hacia el distrito de San José de los Molinos, Huamani, Ramadilla, hasta el centro poblado de Ayavi.



3.6. Creación Política. -

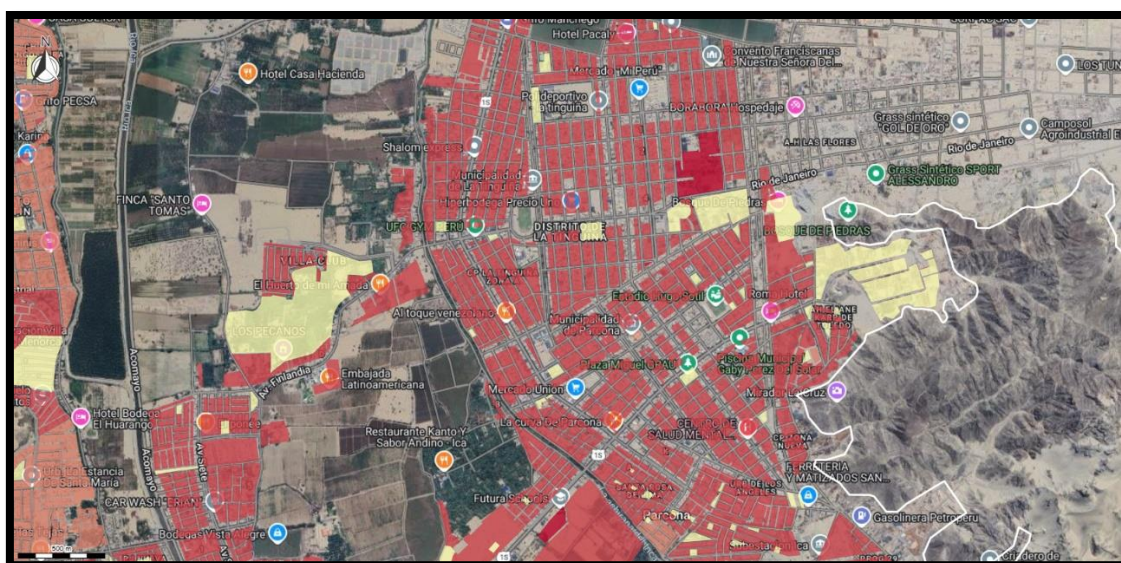
La creación del Distrito de La Tingüña fue mediante promulgación de Ley N.º 13791, un 28 de diciembre de 1961, firmado por Don Manuel Prado Ugarteche, en ese entonces presidente de la República.

3.7. análisis Poblacional y de viviendas.

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan en las primeras habilitaciones urbanas desarrolladas en el sector denominado San Ildelfonso.

Los sectores urbanos en el distrito de La Tingüña son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Villa Club, San Ildelfonso, Campo Sol, entre otros), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos tradicional (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 2 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, mediados del siglo XX, estas zonas destacan por poseer edificaciones de una altura de 1 piso en promedio, como es el sector de Chanchajalla, Zona Alta La Tingüña y alrededores.



Mapa físico espacial de Edificaciones – Distrito la Tinguiña

3.8. Proyecciones de la población a corto, mediano y largo plazo. -

Las proyecciones de población constituyen un elemento de importancia fundamental no solo para los usuarios privados, sino también los sectores gubernamentales, en particular para las áreas de planificación y desarrollo, ya que permiten conocer la probable evolución cuantitativa de la población como antecedente para propiciar y orientar la transformación cualitativa y el desarrollo integral de la sociedad futura.

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), en cumplimiento de su función como ente rector del Sistema Estadístico Nacional del país, presento una publicación, la metodología y los principales resultados de las proyecciones de población a nivel distrital del país; elaboradas a partir de los resultados de los Censos Nacionales: XII de Población y VII de Vivienda ejecutado el 22 de octubre del 2017.

Los resultados del Censo Nacional 2017 evidenciaron una dinámica demográfica diferente a la considerada en las últimas proyecciones basadas en el Censo 2007. Estos cambios son de distinta naturaleza y están relacionados a procesos, tales como, la urbanización de la población y la migración tanto interna como internacional. A esto se suma el hecho de que la omisión censal fue mayor en algunas áreas del país. Considerando estos aspectos, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), inició un proceso para la elaboración de nuevas estimaciones y proyecciones de la población por distritos. Por ello, y continuando con la difusión de las proyecciones de población publicados, en esta oportunidad el INEI puso a disposición de los usuarios el Boletín Especial Nº 26 titulado Perú: Proyecciones de Población, Según Departamento, Provincia y Distrito, 2018-2020, el cual contiene las proyecciones de la población hasta el nivel distrital, datos estadísticos que se adjunta en el siguiente cuadro.

PERÚ: POBLACIÓN TOTAL PROYECTADA AL 30 DE JUNIO DE CADA AÑO, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO, 2018 - 2020				
Ubigeo	Departamento, provincia y distrito	2018	2019	2020
101103	CHACABAMBA	1 092	991	898
101104	APARICIO POMARES	4 942	4 857	4 754
101105	JACAS CHICO	1 118	1 062	1 006
101106	OBAS	4 002	3 846	3 684
101107	PAMPAMARCA	1 138	1 067	996
101108	CHORAS	2 072	1 971	1 869
110000	ICA	923 175	950 100	975 182
110100	ICA	421 151	433 860	445 752
110101	ICA	160 288	164 698	168 765
110102	LA TINGUIÑA	43 141	44 689	46 164
110103	LOS AQUIJES	23 802	24 761	25 686
110104	OCUCAJE	4 847	4 998	5 141
110105	PACHACUTEC	7 838	8 070	8 284
110106	PARCONA	58 266	59 294	60 173
110107	PUEBLO NUEVO	6 920	7 220	7 513
110108	SALAS	27 910	29 202	30 467
110109	SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS	7 616	7 811	7 989
110110	SAN JUAN BAUTISTA	14 928	15 246	15 527
110111	SANTIAGO	29 524	30 262	30 933
110112	SUBTANJALLA	29 864	31 277	32 666
110113	TATE	4 975	5 085	5 184
110114	YAUCA DEL ROSARIO	1 232	1 247	1 260

El propósito de estas proyecciones es atender la demanda de datos de población a diversos niveles de desagregación y con diversos tipos de regionalización. Los datos distritales permiten disponer de información para cualquier unidad geográfica definida con los distritos que la constituyen.

Para este año 2024, el INEI a publicado estadísticas con información de la población actual del Distrito de la Tinguña y que permiten determinar el crecimiento poblacional de este distrito.

ICA	ICA	LA TINGUIÑA	54207
		C.S.La Tinguña	48816
		P.S.Santa Bárbara	4092
		P.S.Chanchajalla	1299

3.9. Requerimiento de Suelo para expansión urbana. -

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

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

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

En el Distrito de la Tinguña se ha dado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se demuestra con la necesidad de acceso a nuevas viviendas y sus equipamientos, por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.

En la data grafica del GEOCATMIN se expone información referente al uso del suelo, resaltándose que por el límite Norte y Oeste se dispone de suelos de uso agrícola y que serán de largo crecimiento para el desarrollo urbano y equipamientos.



IMAGEN AEREA DE CRECIMIENTO URBANO (COLOR AMARILLO: PREDIOS AGRICOLAS)



Vista aérea Condominio Villa Club – Tinguña – Ica.

IV.- CARACTERIZACION DEL LOS PREDIOS Y SU ENTORNO

4.1. Ubicación geográfica del área de estudio. -

Los predios se encuentran ubicados en el sector Santa Rosa, denominados LA DELICIAS con UC N° 16922 y EL PAPAYITO con UC N° 16921, ambos contiguos y que pertenecen al distrito de la Tinguña, Provincia de ICA y departamento de ICA.



4.2. Área y perímetro de los predios. - El predio Las Delicias posee un área de 2432.00 m² y el predio El Papayito tiene un área de 1000.00 m², acumulados tienen un área total de 3432.00 m² y un perímetro de 262.47 ml. Ambas propiedades pertenecen al Sr. Nicanor Gutiérrez Escalante y esposa Sra. Angela María Julissa Injante Navarro.



4.3. Accesibilidad. -

La Avenida Finlandia (Los Lunas) es la vía principal de acceso, prosigue otra calle denominada Avenida Principal, de doble sentido que accede a la Urbanización Villa Club y Urbanización Parques del Sol, esta vía se conectara con la Av. Chanchajalla con la que se integra a la trama urbana proyectada en este sector.



Imagen. - cruce Av. Finlandia con Av. Principal (lado izquierdo).



Imagen. - Inicio Av. Principal de acceso a Urb. Villa Club y otros.



Imagen: Av. Principal sobre el que se ha construido la Portada de Ingreso Urb. Villa Club

4.4. Usos actuales del suelo. -

En el sector Santa Rosa, Los Lunas, se ha dado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa y su correspondiente equipamiento. Actualmente el suelo que solicitamos cambio de zonificación tiene signado como Zona agrícola (ZA) definida como área destinada para la agricultura.

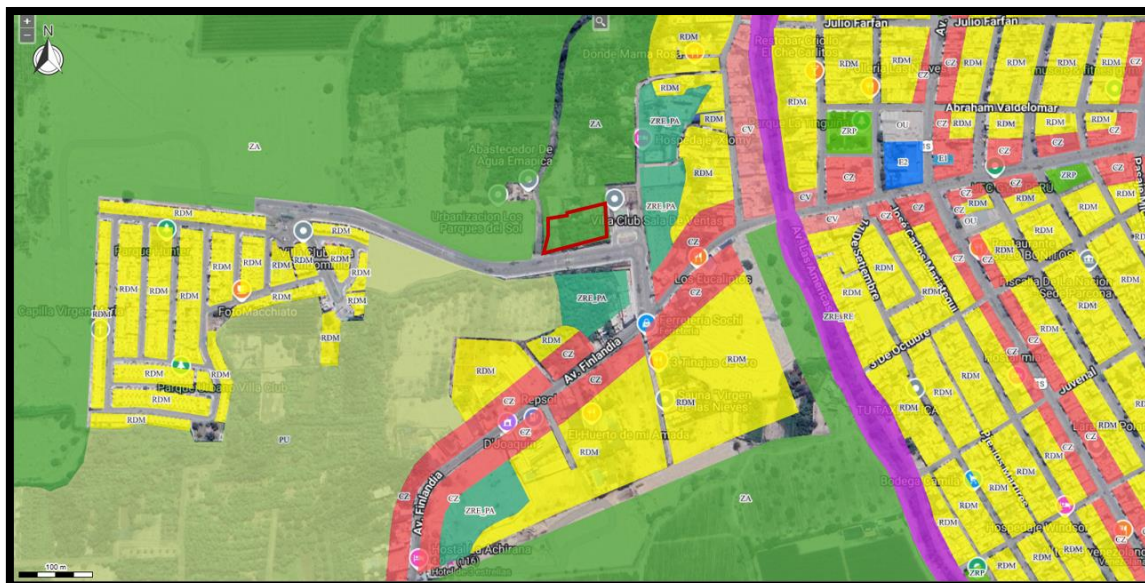


Imagen.- Mapa de Zonificación del Distrito De La Tinguña.



Imagen. - uso actual de los predios las Delicias y predio El Papayito, inmueble cercado y de uso comercial.

4.5. Accesos a los servicios públicos y básicos. -

a. Limpieza pública.

La Municipalidad Distrital de La Tinguiña cumple con la limpieza de las vías públicas de la zona, realizan el recojo de residuos sólidos de acuerdo al horario programado por días. La Municipalidad tiene los equipos apropiados para realizar este servicio (camión compactador) que permite vivir en un distrito ordenado y limpio.



b. Transporte. -

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



Imagen. - Taxis, Mototaxis, Combis, son los medios de transporte que prevalecen en este sector (Av. Finlandia).

c. Agua y Desagüe. -

El terreno se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca la ejecución de una nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resalta actualmente un reservorio tipo tanque enterrado y un pozo tubular que se encuentra cerca al inmueble y a corto plazo se encuentra proyectado la construcción de un reservorio elevado de una capacidad de 1100.00 m³. Las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector (Urb. Villa Club y Urb. Los Parques del Sol). Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio fue emitido por la EPS EMAPICA.

Respecto al servicio de desagüe, la urbanización Villa Club a construido un colector de PVC UF de diámetro 315 mm. Trazado desde Villa Club hasta el cruce de la avenida siete con la avenida Finlandia, por lo que el sistema de desagüe actual se ejecuta por gravedad.



Imagen. - Red de Abastecimiento de agua potable en la zona.



Imagen. - Pozo de agua potable que abastece al sector

e. Energía eléctrica. -

El terreno se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de las Avenidas cercanas al predio, se emplazan líneas eléctricas de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en el certificado de compatibilidad de ELECTRO DUNAS.



Imagen. - Mapa de Red Eléctrica.

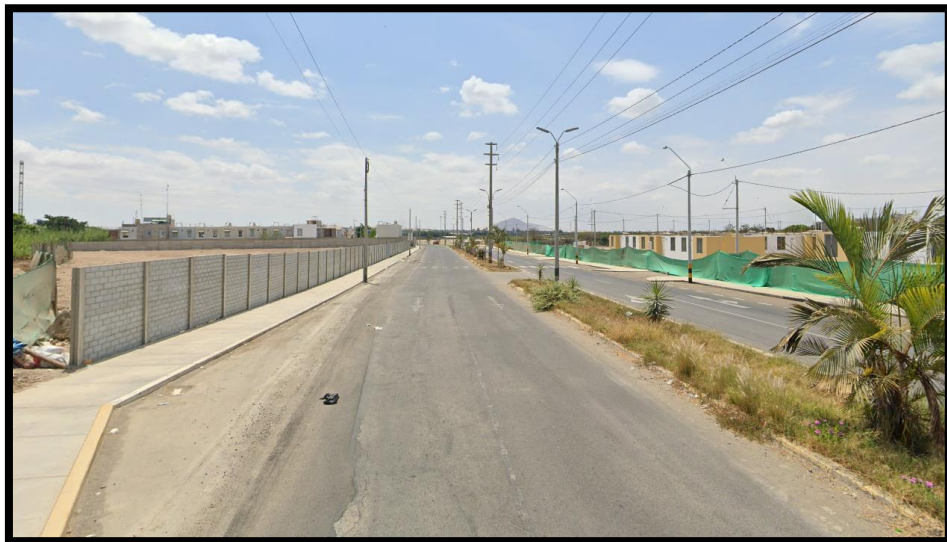


Imagen. - Av. Principal con instalación de postes en media y baja tensión.

4.6. Dotación de equipamientos urbanos. -

EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN.

El distrito de La Tinguña posee una amplia oferta educativa en los niveles educativos básica, nivel de educación primaria y nivel de educación secundaria, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional de la ciudad, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados cercanos al terreno.

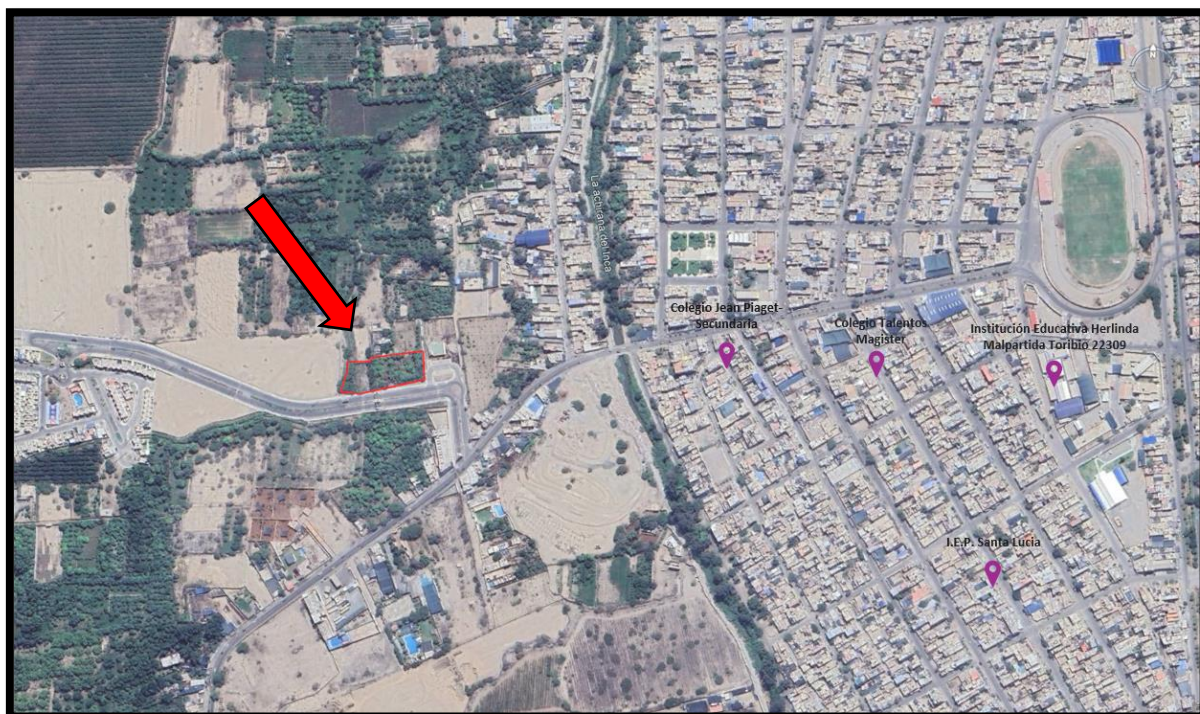


Imagen. - Mapa De Ubicación De Centros Educativos Cercanos.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO – INSTITUCION: MINISTERIO DE EDUCACION						
Tipo	Edades	Características	Área	Terreno	Área de influencia	Ancho min Terreno
1. EDUCACION BASICA REGULAR						
a. Atención escolarizada (Ministerio de Educación. Reglamento de la educación básica Regular. Perú – Lima, 2005):						
Cuna	90 días a 3 años	Educación, salud, nutrición y psicología.	2 m2 por niño	800 m2	500 m	20 m
Jardín	3 a 6 años	Técnico pedagógico complementado con salud, alimentación, desarrollo bio-sicomotor y socio – emocional.	3 m2 por niño			
Cuna Jardín	90 días a 6 años	Atienden a los 2 anteriores mediante 1 sola administración.				
b. Atención No Escolarizada (Ministerio de Educación. Directiva N° 207 – DINEIP / 2005)						
Programas Infantiles Comunitarios	Menores a 6 años	Ludotecas Infantiles, con ambientes cubiertos o no y juegos activos y pasivos.	2 a 4 m2 por niño (menor a 60m2)	1,000 m2	1,500 m	20 m
Programas de Educación Integral	Menores a 3 años	Programa Integral de Atención Temprana con Base en la Familia (PIETBAF), Programa Integral de Educación Temprana (PET o Wawa Pukiliana), Salas de Estimulación Temprana (SET).	62 m2			
Programas de Educación Inicial	3 a 6 años	Programa No Escolarizados de Educación Inicial (PRONOEI) para zonas periurbanas y rurales.	120 m2			
II. NIVEL DE EDUCACION PRIMARIA						
CICLO III	Grado 1° y 2°	No mayor de 630 alumnos. Área polideportiva min. 44x22 metros.	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,000 a 6,000 m2 (de tener 2 o 3 pisos puede ser menor)	30 min, de transporte	40m.
CICLO IV	Grado 3° y 4°					
CICLO V	Grado 5° y 6°					
III. NIVEL DE EDUCACION SECUNDARIA						
CICLO VI	Grado 1° y 2°	Entre 400 y 800 alumnos, podría llegar hasta 1,050 (30 grupos de 35 alumnos). Temporalmente, podrían tener hasta 1,200 alumnos (30 grupos de 40).	35-40 alumnos x aula. 1.64 m2 x alumno	2,500 a 10,000 m2 (de tener 2 a 3 pisos pueden ser menor)	45 min de transporte	60m.
CICLO VII	Grado 3°, 4° y 5°					

Normativa Peruana: Equipamiento Educativo. Fuente: Sistema nacional de estándares de urbanismo.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
COLEGIO JEAN PIAGET- SECUNDARIA	Institución Educativa	500 m	3 Minutos en transporte y/o 500 m de Distancia	Si Cumple
COLEGIO TALENTOS MAGISTER	Institución Educativa	800 m	5 Minutos en transporte y/o 800 m de Distancia	Si Cumple
INSTITUCIÓN EDUCATIVA HERLINDA MALPARTIDA TORIBIO 22309	Institución Educativa	1.0 Km	5 Minutos en transporte y/o 1.0 Km de Distancia	Si Cumple
I.E.P. SANTA LUCIA	Institución Educativa	1.1 Km	5 Minutos en transporte y/o 1.1 Km de Distancia	Si Cumple

Cuadro. - Cobertura de Equipamiento Educativo.

EQUIPAMIENTO DE SALUD.

El distrito de Ica posee una oferta de salud en todos los niveles de atención, bajo administración del MINSA, equipamientos de salud representativos de la región, tales como el Hospital Socorro, entre otros equipamientos de importancia en el primer nivel de atención y que atiende referencias del centro de salud del distrito de la Tinguña.



Imagen. - Hospital Santa María del Socorro – Ica.



Imagen. - Mapa De Ubicación del Centro de Salud más Cercano – La Tinguina.



Imagen. - Centro de Salud La Tinguina

EQUIPAMIENTO COMERCIO - OTROS USOS - RECREACIÓN.

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de la Tinguña ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en la Avenida Finlandia del distrito de la Tinguña.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, debido a la buena conectividad existente con el centro de Ica y el distrito de la Tinguña, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población de la provincia, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo en el distrito de la Tinguña, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, tales como parques, estadios deportivos, entre otros donde se han dispuesto infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento.



Imagen. - Estadio De La Tinguña.

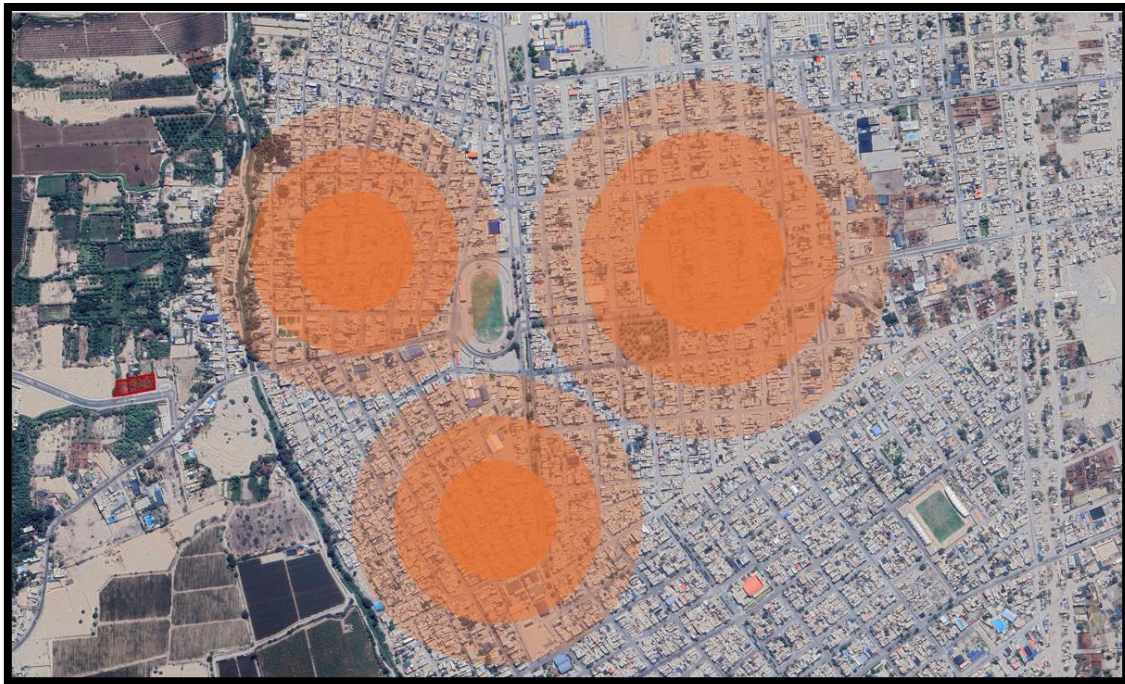


Imagen. - Mapa De Equipamiento y Afluencia de Comercio.



Imagen. - equipamiento comercio – servicios, esquina Av. Rio de Janeiro con Av. Lisboa – Distrito La Tinguña.

V.- PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

5.1. Objetivos de cambio de zonificación.

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

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Objetivo General

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

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU 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, 2 y 3 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1.

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



Imagen. - Desarrollo de Habitaciones Urbanas en el sector – Santa Rosa – la Tinguia.

Objetivo Estratégico Específico 2.

El desarrollo del proyecto de cambio de zonificación agrícola (ZA) a zona de comercio vecinal (CV) surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en habitaciones urbanas para primera vivienda que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad, siendo el presente requerimiento complemento para estas habitaciones consolidadas y otras en proceso, que brindaran servicios y/o equipamiento de recreación.

Objetivo Estratégico Específico 3.

La propuesta de Modificación de Zonificación contempla la consolidación de acuerdo con el eje vial existente, integrándose a todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados, es por ello que nuestro proyecto genera continuidad con las vías aprobadas.

5.2. Justificación legal.

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

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 195.- Los Gobiernos Locales promueven el desarrollo y la economía local y la prestación de servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para:

- 1. Aprobar su organización interna y su presupuesto.*
- 2. Aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil.*
- 3. Administrar sus bienes y rentas.*
- 4. Crear, modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforme a ley.*

5. Organizar, reglamentar y administrar los servicios públicos locales de su responsabilidad.
6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.
7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.
8. Desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, sustentabilidad de los recursos naturales, transporte colectivo, circulación y tránsito, turismo, conservación de monumentos arqueológicos e históricos, cultura, recreación y deporte, conforme a ley.
9. Presentar iniciativas legislativas en materias y asuntos de su competencia.
10. Ejercer las demás atribuciones inherentes a su función, conforme a ley.

LEY Nº 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; La presente Ley orgánica desarrolla el Capítulo de la Constitución Política sobre Descentralización, que regula la estructura y organización del Estado en forma democrática, descentralizada y desconcentrada, correspondiente al Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Asimismo, define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal.

La Ley de Bases de la Descentralización, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales:

- a) Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes.*
- b) Normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.*
- c) Administrar y reglamentar los servicios públicos locales destinados a satisfacer necesidades colectivas de carácter local.*
- d) Aprobar su organización interna y su presupuesto institucional conforme a la Ley de Gestión Presupuestaria del Estado y las Leyes Anuales de Presupuesto.*
- e) Formular y aprobar el plan de desarrollo local concertado con su comunidad.*
- f) Ejecutar y supervisar la obra pública de carácter local.*
- g) Aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.*
- h) Dictar las normas sobre los asuntos y materias de su responsabilidad y proponer las iniciativas legislativas correspondientes.*
- i) Otras que se deriven de sus atribuciones y funciones propias, y las que señale la Ley.*

LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan funciones en materia de vivienda y saneamiento:

- a) Formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales.*
- b) Promover la ejecución de programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos y privados, y la utilización de los terrenos del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda.*
- c) Incentivar la participación de promotores privados en los diferentes programas habitacionales, en coordinación con los gobiernos locales.*

d) Difundir el Plan Nacional de Vivienda y la normativa referida a la edificación de vivienda, así como evaluar su aplicación.

e) Ejecutar acciones de promoción, asistencia técnica, capacitación, investigación científica y tecnológica en materia de construcción y saneamiento.

f) Apoyar técnica y financieramente a los gobiernos locales en la prestación de servicios de saneamiento.

g) Aprobar los aranceles de los planos prediales con arreglo a las normas técnicas vigentes sobre la materia del Consejo Nacional de Tasaciones.

h) Asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales.

LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.

Las Municipalidades son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial. La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. Además, establece como atribuciones:

- *Aprobar los Planes de Desarrollo Municipal Concertados y el Presupuesto Participativo.*
- *Aprobar, monitorear y controlar el plan de desarrollo institucional y el programa de inversiones, teniendo en cuenta los Planes de Desarrollo Municipal Concertados y sus Presupuestos Participativos.*
- *Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley.*
- *Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.*

LEY Nº 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 012 - 2022 - VIVIENDA.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

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

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

- ORDENANZA N°015-2020-MPI, "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA", DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

5.3. Sustento y justificación de la propuesta.

La propuesta de modificación de zonificación, que se ejecuta en los PREDIOS LAS DELICIAS y PREDIO EL PAPAYITO, SECTOR SANTA ROSA (AREA TOTAL: 3432.00 M2.); (PARTIDA REGISTRAL: 40002916 y PARTIDA REGISTRAL 11020164, UBICADO EN EL DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo del Distrito de La Tinguña y la ciudad de Ica, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

La Modificación de Zonificación, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a un suelo urbano y vivienda de calidad, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al déficit de viviendas y su equipamiento, proponiendo su desarrollo en zonas compatibles con los usos residenciales y aprovechando las potencialidades del sector.

La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de habilitación urbana, así como para las edificaciones y otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el aumento del valor de la propiedad y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.

Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano del distrito, con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otras infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras, la propuesta dinamizará las actividades del distrito de La Tinguña y de la ciudad de Ica, en específico el Sector Santa Rosa y la Av. Finlandia, se proyecta como zona de desarrollo urbano potencial, de crecimiento continuo y sostenible para las nuevas áreas urbanas.

5.5 Zonificación General.

En el sector Santa Rosa se observa el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad y su crecimiento está enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un desarrollo sostenible y, que bajo criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que permitan brindar servicios a la nueva población proyectada, por lo tanto, en esta zona se proyecta una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecerán actividades residenciales, la población proyectada demandará áreas de recreación y entretenimiento.

El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación COMERCIO VECINAL (CV) es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a otros equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar actividades de entretenimiento, contribuyendo con el desarrollo de la población que la habite y que se encuentre en el radio de influencia del proyecto.

VI.- CONCLUSIONES:

- El terreno ocupa un área total acumulada de 0.3432 ha. Colindando por su frente con la Avenida Principal (sección vial 25.00 ml) por lo que no afecta a terceros o vecinos inmediatos, siendo factible su cambio de zonificación sin afectación a sus inmuebles vecinos. D.S. 012-2022 art. 123.2 inc del 1 al 3. Así como también de acuerdo a EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA", de fecha 15 de diciembre del 2020, aprobado por ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI.
- Este cambio de zonificación compromete y responde al requerimiento de inversión privada mejora la calidad de vida dentro de un espacio de entretenimiento propiciando una mejora en la vida urbana dentro de su contexto generando un incremento en el valor del suelo de la zona y desarrollando un proyecto que densificara la zona.
- Esta garantizada la factibilidad de los servicios de agua potable y electricidad, pues en el proceso de habilitación urbana de la zona el inmueble cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado y servicio eléctrico.
- En función de los fundamentos técnicos descritos se fundamentan la Propuesta Técnica de Cambio de Zonificación concluyendo en que es TECNICAMENTE FACTIBLE el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO VECINAL (CV) por lo que la Municipalidad Distrital y Municipalidad Provincial a través de sus áreas técnicas debe declarar

la PROCEDENCIA de lo solicitado por el propietario Sr. Nicanor Gutiérrez Escalante y esposa Sra. Angela María Julissa Injante Navarro, remitiendo a instancias superiores para la aprobación del Cambio de Zonificación con la Ordenanza Municipal respectiva (Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA - Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (05-10-2022), TIT. VI Zonificación art. 125° inc.125.5.)

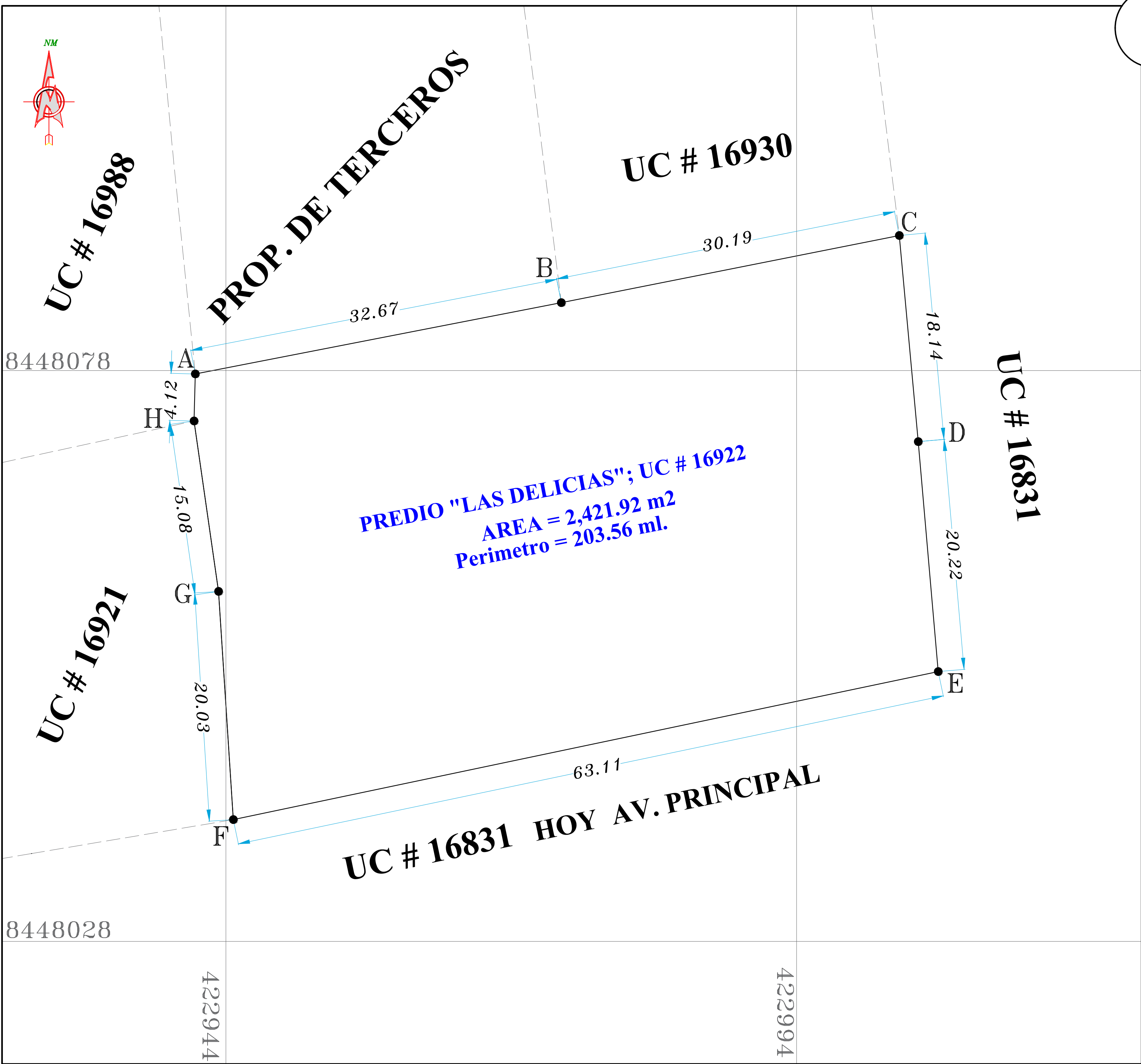
- Finalmente, el Cambio de Zonificación solicitado ha cumplido con la base normativa establecida por el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA - Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (05-10-2022), Artículos 122,123,124 y 125 Título VI: Del Cambio de Zonificación.
- Que es necesario declarar nuestro inmueble como Zona Comercio Vecinal y además que, como respuesta de atención a la mejora de calidad de vida de la población de este sector, pedimos su incremento y cambio a Comercio Vecinal (CV), teniendo como finalidad mejorar la calidad de vida para esta población.

VII.- RELACION DE PLANOS:

- U-01: Plano de Ubicación y Localización.
- PT-01: Plano Perimétrico y Topográfico.
- PU-01: Plano Del Usos de Suelo.
- PE-01: Plano del Equipamiento Urbano Circundante.
- PV-01: Plano de Red Vial - Provincial y Distrital.
- PI-01: Plano de la Propuesta de Integración a la Trama Urbana más cercana.

VIII.- ANEXOS

- COPIA DNI SR. NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE
- COPIA DNI SRA. ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO
- TUPA MUNI ICA REQUISITOS "CAMBIO DE ZONIFICACION DE TERRENO"
- COPIA LITERAL PREDIO LAS DELICIAS PARTIDA N° 40002916
- COPIA LITERAL PREDIO EL PAPAYITO PARTIDA N° 11020164
- IMPUESTO ALCABA TRANSFERENCIA
- PAGO SERVICIO PUBLICO AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SEMAPAT LA TINGUIÑA.
- PAGO SERVICIO PUBLICO SUMINISTRO ELECTRICO ELECTRODUNAS NIS 700112481.
- CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS N° 1152-2024-SGOPC-GDU-MPI.



UBICACION DEL PREDIO
LAS DELICIAS; UC # 16922



PLANO DE LOCALIZACION

Esc. 1/5000

PLANO DE UBICACION

Esc. 1/500

COORDENADAS UTM				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	32.67 m	422941.6600	8448077.6200
B	B - C	30.19 m	422973.7300	8448083.8600
C	C - D	18.14 m	423003.3400	8448089.7500
D	D - E	20.22 m	423005.0000	8448071.6900
E	E - F	63.11 m	423006.7500	8448051.5500
F	F - G	20.03 m	422944.9900	8448038.5800
G	G - H	15.08 m	422943.7000	8448058.5700
H	H - A	4.12 m	422941.5500	8448073.5000
DATUM PSAD 56		AREA REGISTRAL : 0,2432 Has = 2,432.00 m2		
ZONA GEOGRAF.: ZONA SUR -18L		AREA C/COORD. UTM : 2,421.92 m2		
		PERIMETRO : 203.56 ml		

PROYECTO:
CAMBIO DE ZONIFICACION DE TERRENO

PROPIETARIOS:
NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE
ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO

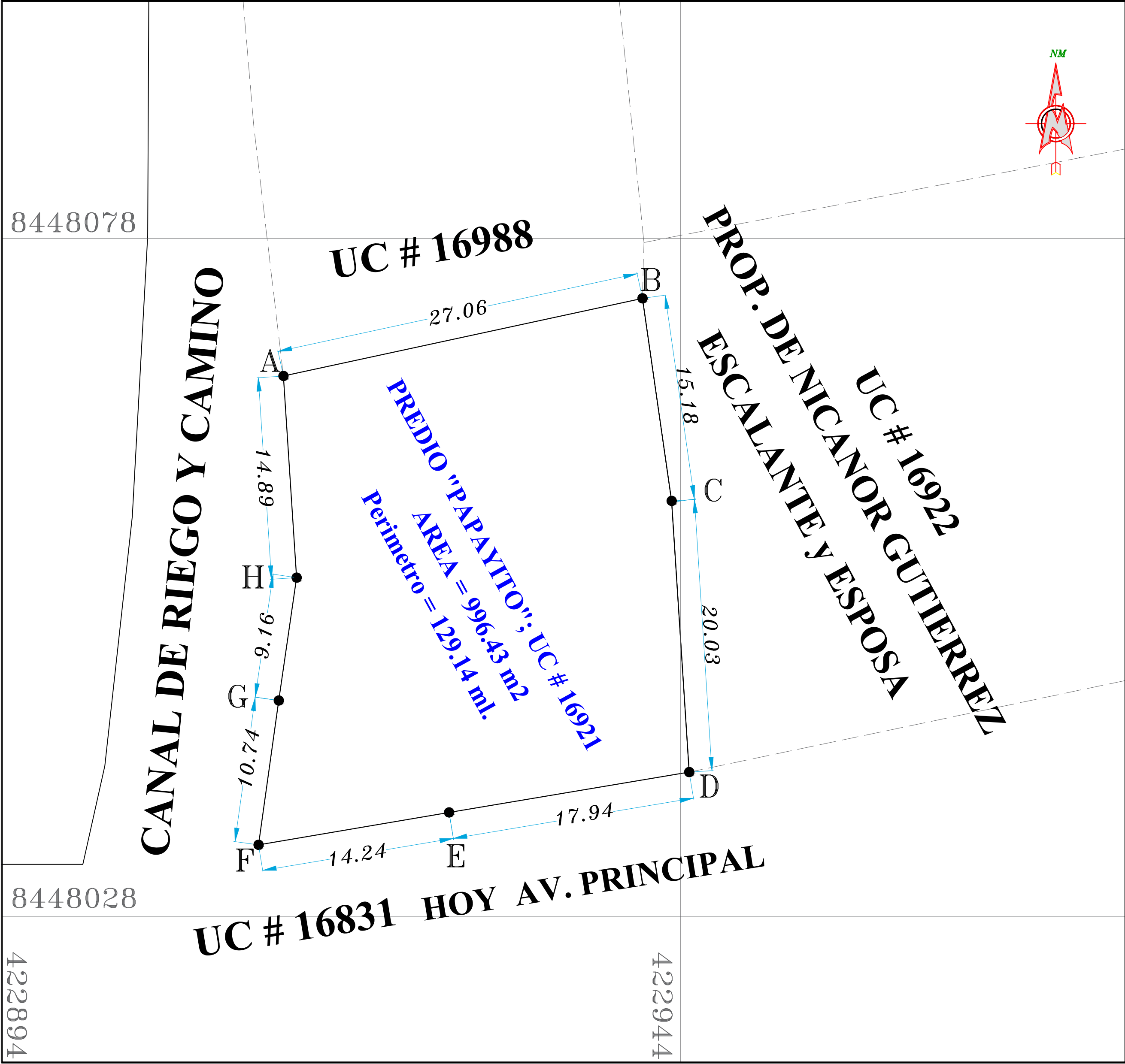
UBICACION:
PREDIO LAS DELICIAS, UC # 16922, SECTOR SANTA ROSA
DIST.: TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO
LOCALIZACIÓN - UBICACION - PERIMETRICO

LAMINA:
L -01

PROYECTISTA:

FECHA:
NOVIEMBRE 2024



PLANO DE UBICACION

Esc. 1/500

COORDENADAS UTM				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A - B	27.06 m	422915.1000	8448067.7800
B	B - C	15.18 m	422941.5500	8448073.5000
C	C - D	20.03 m	422943.7000	8448058.5700
D	D - E	17.94 m	422944.9900	8448038.5800
E	E - F	14.24 m	422927.3000	8448035.6100
F	F - G	10.74 m	422913.2600	8448033.2200
G	G - H	9.16 m	422914.7500	8448043.8600
H	H - A	14.89 m	422916.0700	8448052.9200
DATUM PSAD 56 ZONA GEOGRAF.: ZONA SUR -18L		AREA REGISTRAL : 0.1000 Has = 1,000.00 m2 AREA C/COORD. UTM : 996.43 m2 PERIMETRO : 129.14 ml		

UBICACION DEL PREDIO
PAPAYITO; UC # 16921



PLANO DE LOCALIZACION

Esc. 1/5000

PROYECTO:
CAMBIO DE ZONIFICACION DE TERRENO

PROPIETARIOS:
NICANOR GUTIERREZ ESCALANTE
ANGELA MARIA JULISSA INJANTE NAVARRO

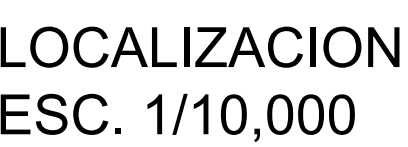
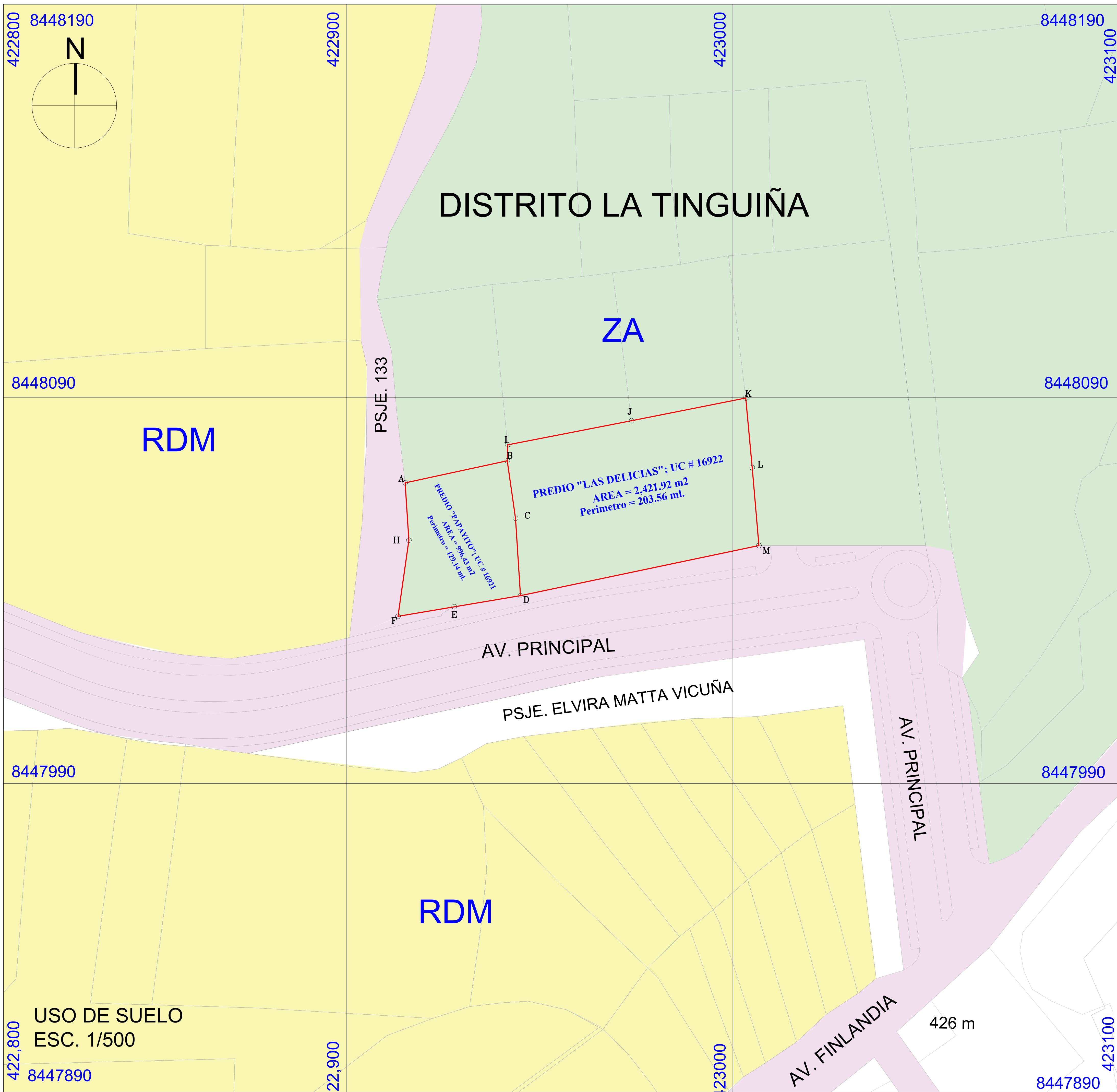
UBICACION:
PREDIO PAPAYITO, UC # 16921, SECTOR SANTA ROSA
DIST.: TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO
LOCALIZACIÓN - UBICACION - PERIMETRICO

LAMINA:
L -01

PROYECTISTA:
FECHA:
NOVIEMBRE 2024





CONSTRUYE:

PROYECTO:

CAMBIO DE
ZONIFICACION DE
TERRENO

UBICACION:

PREDIO LAS DELICIAS UC **16921**
PREDIO EL PAPAYITO UC **16922**
SECTOR SANTA ROSA
DISTRITO: LA TINGUÑA
PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO:
ICA

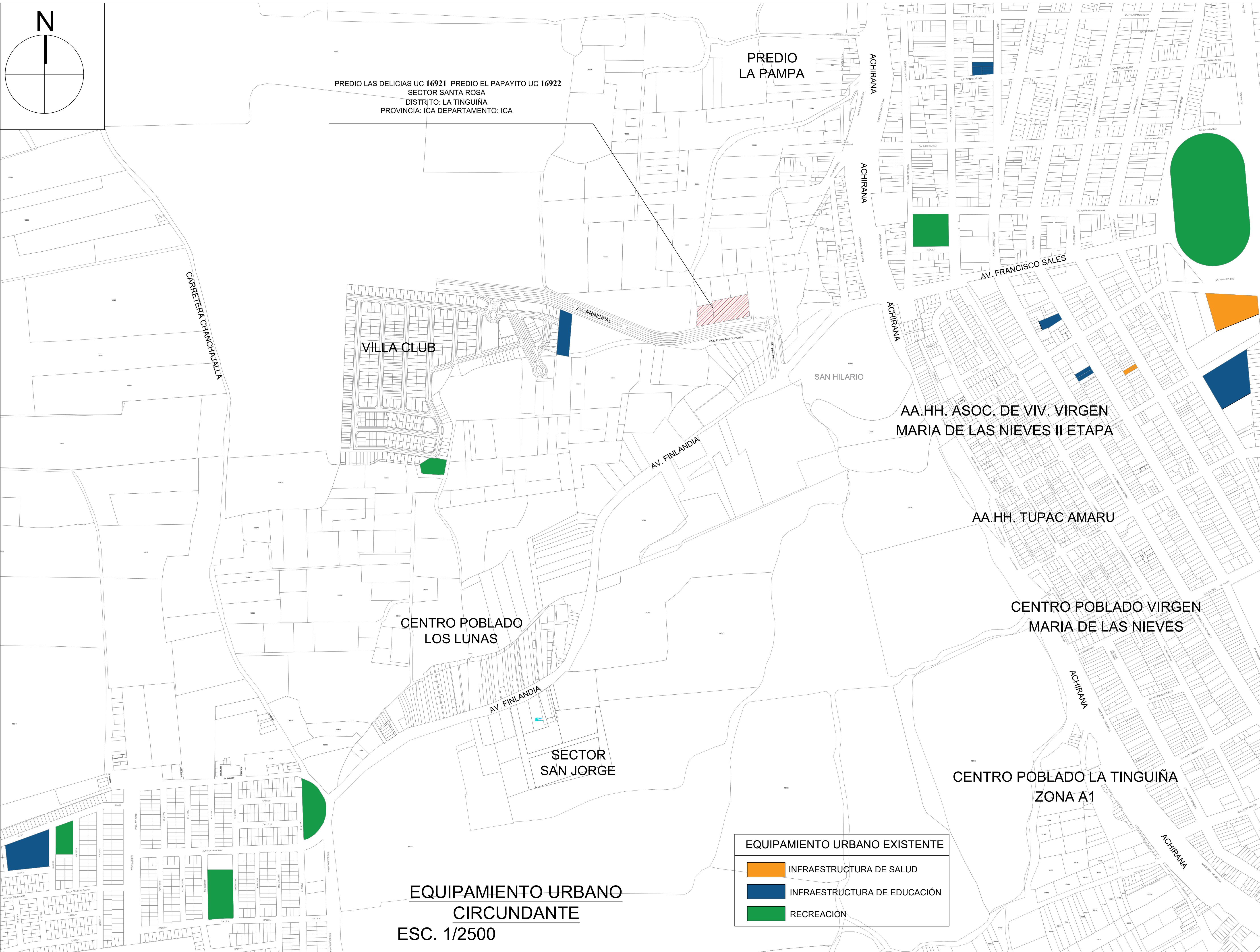
PROFESIONALES:

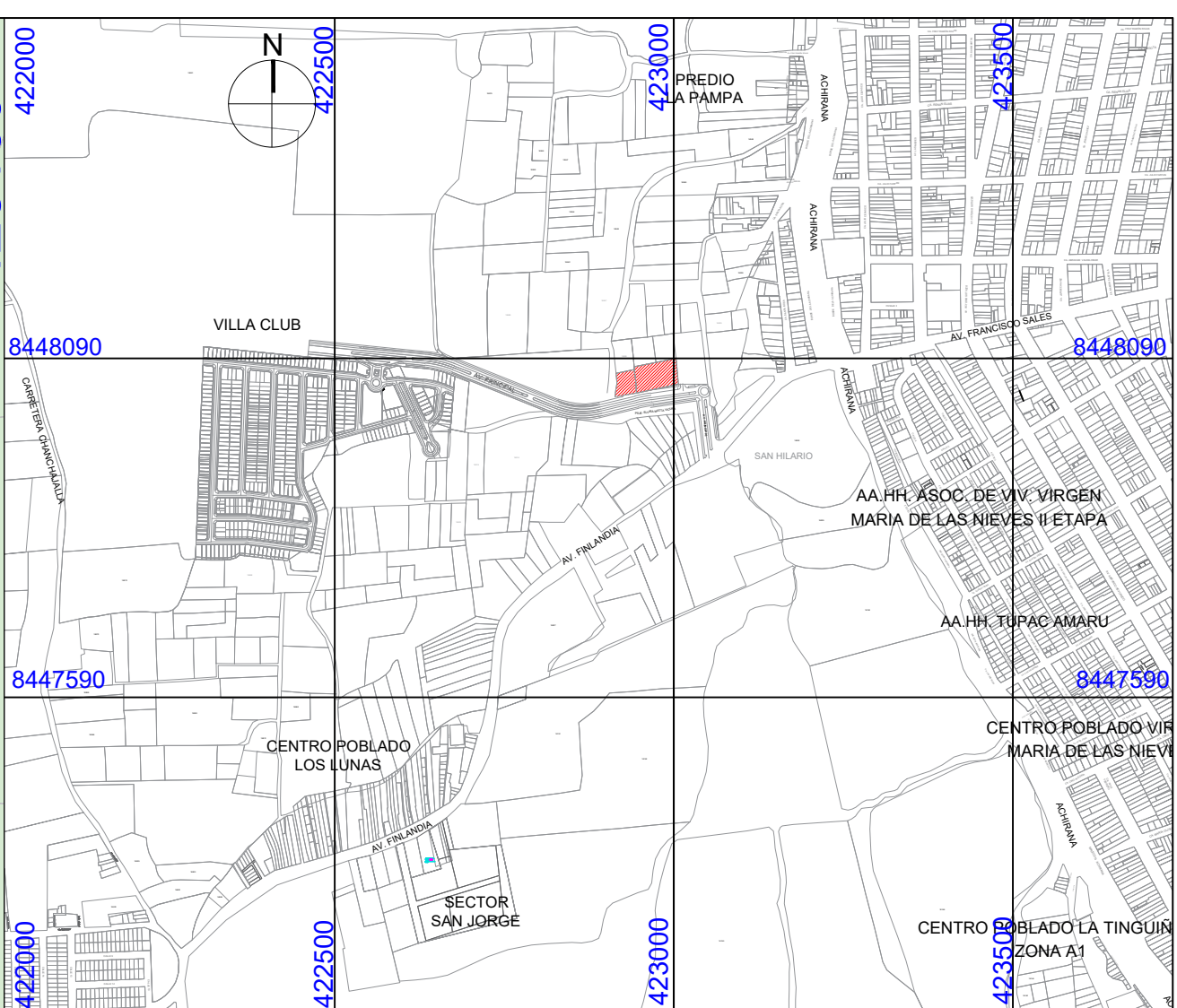
FIRMA Y SELLO:

PLANO:

PLANO DE USO DE SUELO

LAMINA:	
PU-01	
ESC:	FECHA:
INDICADA	DICIEMBRE 2024
REVISION:	

[illegible]



LOCALIZACION
ESC. 1/10,000

[illegible]

CONSTRUYE:

PROYECTO:

CAMBIO DE
ZONIFICACION DE
TERRENO

UBICACION:
 PREDIO LAS DELICIAS UC **16921**
 PREDIO EL PAPAYITO UC **16922**
 SECTOR SANTA ROSA
 DISTRITO: LA TINGUIÑA
 PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO:
 ICA

PROFESIONALES:

FIRMA Y SELLO:	
PLANO:	PLANO DE PROPUESTA DE INTEGRACION

LAMINA:	
PI-01	
ESC:	FECHA:
INDICADA	DICIEMBRE 2024
REVISION:	