MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
OFICINA DE ADMINISTRACION
SECRETARIA
21 OCT. 2026
HORA 13:10
FIRMA

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

INFORME N° 3457-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Específica

REF. : Informe Técnico N° 563-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5341-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 19 de Octubre del 2026

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 3185-2026, Brando Bonieck León Breña, solicita Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Específica de Zona Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), ubicada en el Predio denominado Parcela 69 – Lote B (Área inscrita: 1.5408 Ha / Área Gráfica: 1.5450 Ha), con Partida Registral N° 11176952, ubicada en el Sector de Casa Blanca, jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con exhibir la propuesta del Plan en la página web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica durante 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,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Ing. Tito Astudillo Rodriguez
GERENTE

Anexo:
Folios (08) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
UNIDAD DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
RECEPCION
23 OCT. 2026
HORA: 11:39AM FIRMA:
N° REG.
ANEXO FOLIO:

Secretaria General

Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden, Ica Crece!

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA | GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL | SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CASTRO | DIVISIÓN DE URBANISMO y HABILITACIÓN URBANA | ÁREA TÉCNICA

INFORME TECNICO Nº 0563-2026-SSAM-SGOPC-GDU-MPI

PARA	:	**ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.** Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.
De	:	**Arq. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI** Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.
ASUNTO	:	**ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA**
REFERENCIA	:	**EXPEDIENTE 3785- 2026.**
FECHA	:	**ICA, 16 DE OCTUBRE DEL 2026.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
16 OCT. 2026
RECIBIDO
HORA: 12 FIRMA:

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por su **Apoderado Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA** con **DNI Nº70263311** quien solicita **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio "**PARCELA 69 - LOTE B", (AREA INSCRITA: 1.5408 Ha / AREA GRAFICA: 1.5450 Ha), con Partida Registral N°11176952;** ubicada en el: sector **CASA BLANCA,** en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica; conforme al siguiente detalle:

- Partida Registral N° 11176952
  (Área inscrita: 1.5408 Ha)
  (Área Grafica: 1.5450 Ha)

ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 14/10/2026. **A fj. 1.**
- Copia de DNI (propietario). **A fj. 2.**
- Copia de DNI (Solicitante-Apoderado). **A fj. 3.**
- Declaración Jurada y Otorgamiento de Poder. **A fj.4 al 5**
- Copia de Minuta de Compra Venta. **A fj.6 al 9.**
- Copia de Minuta de Compra Venta. **A fj.10 al 14.**
- Copia de Certificado Literal del Predio. **A fj. 15 al 21.**
- Memoria Descriptiva. **A fj. 22 al 113.**
- Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; UL-01. **A fj. 114 al 115.**
- Plano PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO; PT-01. **A fj. 116 al 117.**
- Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01. **A fj. 118 al 119.**
- Plano PROPUESTA DE ZONIFICACION; MZ-02. **A fj. 120 al 121.**
- Plano USOS DE SUELO; MZ-03. **A fj. 122 al 123.**
- Plano ALTURA DE EDIFICACIONES; MZ-04. **A fj. 124 al 125.**
- Plano SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE; MZ-05. **A fj. 126 AL 127.**
- Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 128 AL 129.**
- Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 130 AL 131.**
- Plano SERVICIOS PÚBLICOS; MZ-08. **A fj. 132 AL 133.**
- Plano EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y EDUCACIÓN; MZ-09. **A fj. 134 AL 135.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO OTROS USOS Y RECREACIÓN; MZ-10. **A fj. 136 AL 137.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO COMERCIO; MZ-11. **A fj. 138 al 139.**
- Plano ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA; MZ-12. **A fj. 140 al 141.**
- Plano USO ACTUAL; MZ-13. **A fj. 142 al 143.**
- Plano PELIGRO POR INUNDACION; MZ-14. **A fj. 144 al 145.**
- Plano PELIGRO POR SISMO; MZ-15. **A fj. 146 al 147.**
- Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; MZ-16. **A fj. 148 al 149.**
- Plano MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO; MZ-17. **A fj. 150 al 151.**
- CD (Archivo Digital). **A fj. 152.**

MARCO APLICABLE:

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

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

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

ANALISIS DE ZONIFICACIÓN EXISTENTE

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

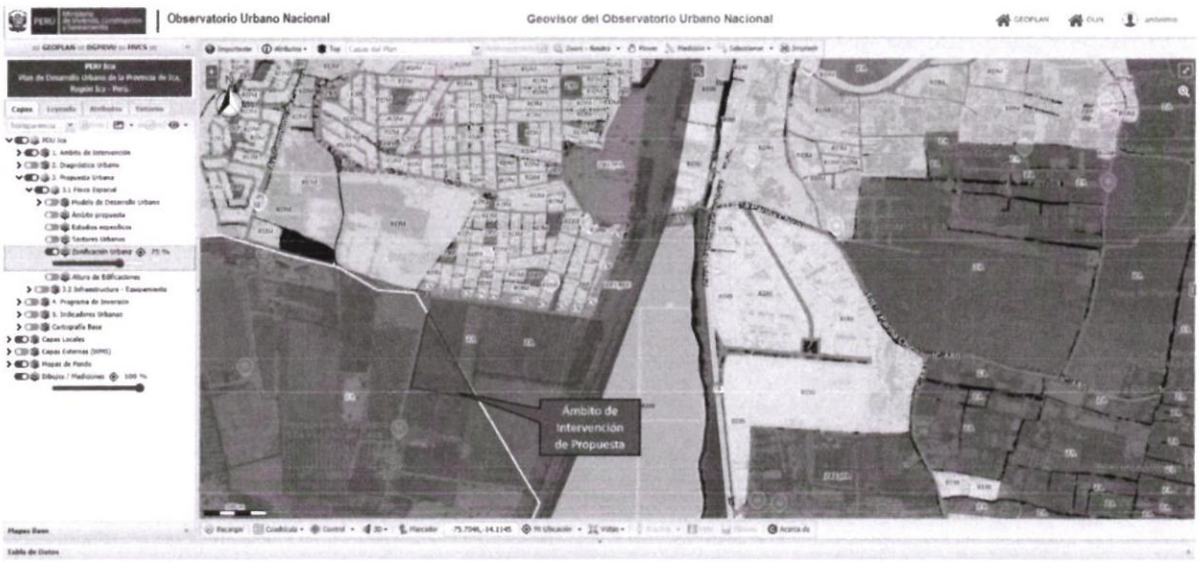


Imagen N° 1 – Captura del Geovisor del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Ica, determina el siguiente concepto a la **ZONIFICACION AGRICOLA (ZA)**, de la siguiente forma:

- **Zona Agrícola (ZA)**

Constituida por áreas destinadas a la agricultura y la ganadería dentro del área urbana de la ciudad. Al respecto se deberán destinar una franja de protección de 6ml contiguas a cursos de agua como los canales de riego o pozos) así como cercano a viviendas colindantes. Ello con la finalidad de retener cualquier agroquímico en suspensión y proteger a la ciudadanía y la calidad de recursos hídricos.

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

REQUISITOS DE ADMINISIBILIDAD:

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

MATRIZ N°01 - REQUISITOS DE ADMISIBILIDAD		
N°	**TUPA (O.M. N°01-2021-MPI)**	**OBSERVACIONES**
1	Solicitud de formato impreso MPI (F.U.T.)	**Si cumple** Presenta FUT de fecha 14/10/2026. **A fj. 1.**
2	Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada	Presenta Declaración Jurada y Otorgamiento de Poder. **A fj. 4 al 5.**
4	Memoria descriptiva suscrita por un arquitecto o ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva. **A fj. 22 al 113.** Presenta Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; UL-01. **A fj. 114 al 115.** Presenta Plano PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO; PT-01. **A fj. 116 al 117.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01. **A fj. 118 al 119.** Presenta Plano PROPUESTA DE ZONIFICACION; MZ-02. **A fj. 120 al 121.** Presenta Plano USOS DE SUELO; MZ-03. **A fj. 122 al 123.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACIONES; MZ-04. **A fj. 124 al 125.** Presenta Plano SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE; MZ-05. **A fj. 126 AL 127.** Presenta Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 128 AL 129.** Presenta Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 130 AL 131.** Presenta Plano SERVICIOS PÚBLICOS; MZ-08. **A fj. 132 AL 133** Presenta Plano EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y EDUCACIÓN; MZ-09. **A fj. 134 AL 135.** Presenta Plano EQUIPAMIENTOS URBANO OTROS USOS Y RECREACIÓN; MZ-10. **A fj. 136 AL 137.** Presenta Plano EQUIPAMIENTOS URBANO COMERCIO; MZ-11. **A fj. 138 al 139.** Presenta Plano ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA; MZ-12. **A fj. 140 al 141.** Presenta Plano USO ACTUAL; MZ-13. **A fj. 142 al 143.** Presenta Plano PELIGRO POR INUNDACION; MZ-14. **A** **A fj. 144 al 145.** Presenta Plano PELIGRO POR SISMO; MZ-15. **A fj. 146 al 147.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; MZ-16. **A fj. 148 al 149.** Presenta Plano MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO; MZ-17. **A fj. 150 al 151.**
N°	**D.S. N°012-2022-VIVIENDA**	**OBSERVACIONES**
1	123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. los propietarios de los predios. 2. los promotores inmobiliarios. 3. el gobierno nacional. 4. de oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.	**Si cumple** Presenta FUT de fecha 14/10/2026. **A fj. 1.** Presenta Declaración Jurada y Otorgamiento de Poder. **A fj. 4 al 5.**

2	22.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el articulo 37 de la ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, indice de usos para la ubicación de actividades urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el reglamento de zonificación.	**Si cumple** Presenta Memoria Descriptiva. **A fj. 22 al 113.** Presenta Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; UL-01. **A fj. 114 al 115.** Presenta Plano PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO; PT-01. **A fj. 116 al 117.** Presenta Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01. **A fj. 118 al 119.** Presenta Plano PROPUESTA DE ZONIFICACION; MZ-02. **A fj. 120 al 121.** Presenta Plano USOS DE SUELO; MZ-03. **A fj. 122 al 123.** Presenta Plano ALTURA DE EDIFICACIONES; MZ-04. **A fj. 124 al 125.** Presenta Plano SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE; MZ-05. **A fj. 126 AL 127.** Presenta Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 128 AL 129.** Presenta Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 130 AL 131.** Presenta Plano SERVICIOS PÚBLICOS; MZ-08. **A fj. 132 AL 133** Presenta Plano EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y EDUCACIÓN; MZ-09. **A fj. 134 AL 135.** Presenta Plano EQUIPAMIENTOS URBANO OTROS USOS Y RECREACIÓN; MZ-10. **A fj. 136 AL 137.** Presenta Plano EQUIPAMIENTOS URBANO COMERCIO; MZ-11. **A fj. 138 al 139.** Presenta Plano ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA; MZ-12. **A fj. 140 al 141.** Presenta Plano USO ACTUAL; MZ-13. **A fj. 142 al 143.** Presenta Plano PELIGRO POR INUNDACION; MZ-14. **A** **A fj. 144 al 145.** Presenta Plano PELIGRO POR SISMO; MZ-15. **A fj. 146 al 147.** Presenta Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; MZ-16. **A fj. 148 al 149.** Presenta Plano MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO; MZ-17. **A fj. 150 al 151.**

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

EVALUACIÓN:

De la evaluación antes mencionada, en la Matriz N°01 se indicó que el proyecto materia de evaluación viene **CUMPLIENDO** las consideraciones establecidas por el TUPA y D.S. N°012-2022-VIVIENDA; en tal sentido se pasa a realizar la propuesta de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio "**PARCELA 69 - LOTE B", (AREA INSCRITA: 1.5408 Ha / AREA GRAFICA: 1.5450 Ha), con Partida Registral N°11176952;** ubicada en el: sector **CASA BLANCA,** en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Se propone una **modificación de zonificación específica** que permita el desarrollo de un uso **Residencial De Densidad Media (RDM)**, con la finalidad de formalizar un espacio urbano destinado a actividades de vivienda y servicios complementarios al uso habitacional. Por tanto, luego de revisada la propuesta se detallan las siguientes características de relevancia, conforme al siguiente Marco Legal, tomando en cuenta que el presente tramite es sobre un Equipamiento Urbano correspondiendo por lo tanto a una Modificación de Zonificación Especifica en conformidad al D.S. N°012-2022-VIVIENDA Art. 122.2:

> 122.2. La modificación especifica 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.

5

MATRIZ N°02 - EVALUACIÓN		
EVALUACIÓN	**DESCRIPCIÓN**	**CUMPLE (C.) / NO CUMPLE (N.C.)**
ANÁLISIS DE VÍAS, ACCESIBILIDAD Y TRANSPORTE	El proyecto contempla una propuesta de Actualización Parcial Del PDU por Modificación De Zonificación Especifica de **ZONIFICACION AGRICOLA (ZA)** a **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM);** la solicitud del presente administrado es proponer una zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM); dicha consideración influiría en la consolidación sobre el entorno circundante habitacional. De acuerdo con ello, se adjunta la memoria descriptiva y los planos de vías, donde se precisa la influencia de proyectos habitacionales circundantes respecto a la misma zonificación **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM);** en el entorno.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones.
ACTIVIDAD URBANA	De acuerdo con el sustento de la Memoria Descriptiva, se indica que el predio materia de evaluación se destinará a **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**, De acuerdo con el sustento que se indica, la zonificación es compatible con las zonificaciones del entorno circundante, se debe tomar en cuenta que el predio con zonificación actual **ZONIFICACION AGRICOLA (ZA),** se encuentran en una zona con vías de consolidación, por la influencia de la **AV. LUIS GERONIMO DE CABRERA.**	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS	En cuanto a los equipamientos cercanos, se puede verificar que el predio materia de consulta **PRESENTA** una cercanía a equipamientos de Salud, Educación, Comercio y Zonas de Recreación Pública (Activa y Pasiva) y Privada.	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RIESGOS Y PELIGROS	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.
ANÁLISIS DE RESTOS ARQUEOLOGICOS	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.	El proyecto materia de evaluación **NO AMERITA**, con dichas consideraciones.
SERVICIOS BÁSICOS	En relación con el aspecto de los servicios básicos, el predio materia de estudio se encuentra en la zona de influencia de las empresas prestadoras de servicio, como son EMAPICA S.A. para los servicios de agua potable y desagüe, como también la empresa ELECTRODUNAS S.A.A. para el servicio eléctrico. **PRESENTANDO el sustento sobre la suficiencia de los servicios básicos en el entorno inmediato, mediante los planos:** Presenta Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 128 AL 129.** Presenta Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 130 AL 131.**	El proyecto materia de evaluación **CUMPLE TECNICAMENTE**, con dichas consideraciones

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

RUTA ADMINISTRATIVA:

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

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA				
Ítem	**Ruta**	**Instituciones**	**Funciones**	**Estado**
a	Ingreso de la solicitud de modificación de zonificación Especifica	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad.	Atendido
b	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer público la modificación de zonificación especifica (memoria y planos) en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI.	**En atención**
			La Municipalidad Provincial de Ica deberá oficiar y/o hacer de conocimiento a las dependencias de la municipalidad, que el proyecto ingresó a una etapa de exhibición pública, no obstante, se deberá de remitir en archivo virtual la memoria descriptiva y planos; para que también realice la publicación del proyecto en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI	

6

			Deberá remitirse la documentación al GORE para su conocimiento y opinión de corresponder conforme al proceso de modificación de zonificación especifica.	
c	Culminación de Etapa de Exhibición	Municipalidad Provincial de Ica	Efectuada la Exhibición pública, la Municipalidad Provincial de Ica deberá considerar y analizar las observaciones con sustento que realicen los actores involucrados, de haber algunas observaciones la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer llegar un informe de observación al administrado con la finalidad de que se subsane las observaciones indicadas no obstante, de no haber observaciones, el proceso continuaria.	Por atender
d	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico con la finalidad de que envié al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una **Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación Especifica**	Por atender

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

1.1. Información para publicar

- **Marco Legal:** DS. 012-2022-VIVIENDA
- **Solicitud:** MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA
- **Administrado:** Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA
- **Número de Expediente:** EXPEDIENTE N° 3785-2026

CONCLUSIONES:

- De lo antes mencionado se indica que, a solicitud del administrado Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA con DNI N°70263311, apoderado del propietario que tienen el 100 % de participación del Predio con **Partida Registral N° 11176952** y que adjuntan la Copia Literal del Predio **"PARCELA 69 – LOTE B"** y las dos Minutas de Compra venta.
  Esta municipalidad Provincial de Ica, **actúa según la normativa vigente** en el presente procedimiento administrativo de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio "**PARCELA 69 - LOTE B", (AREA INSCRITA: 1.5408 Ha / AREA GRAFICA: 1.5450 Ha), con Partida Registral N°11176952;** ubicada en el: sector **CASA BLANCA,** en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica**;** 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 de acuerdo a lo descrito en el Párrafo 122.2 y 122.3 del Artículo 122 Modificación de Zonificación, además de cumplir con el Párrafo 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123, del Artículo 125 Proceso de Modificación de Zonificación Especifico; del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.
- Asimismo, de acuerdo con la evaluación por parte de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, se concluye que, el presente proyecto **CUMPLE** con las consideraciones técnicas indicadas en **MATRIZ N°02 – EVALUACIÓN**.
- En tal sentido, en atención al punto **(b)** de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA**, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

  - **(1) REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL;** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, **durante 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.

7

- (2) **NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO – Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA con DNI N°70263311** en la siguiente dirección: **Calle Gardenias MZ A2 Lote 10, Distrito, Provincia y Departamento de Ica;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

- Se precisa que la evaluación técnica favorable **no constituye aprobación definitiva de la modificación de zonificación de ZA a RDM. Conforme a los artículos 125 y el 8.6 del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA**, corresponde continuar con las etapas de evaluación y participación ciudadana, así como con los pronunciamientos de las instancias competentes, quedando la aprobación definitiva sujeta al procedimiento legal correspondiente y a la emisión de la ordenanza municipal respectiva.

- Cabe precisar, que el **EXPEDIENTE**, queda en custodia de la **SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO** de la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

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

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

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

Arq. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
AREA TÉCNICA DE LA SGOPC

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
RECIBIDO
16 OCT. 2026
FOLIOS: 09
HORA: FIRMA:

INFORME N°5341-2026-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: **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA**

REFERENCIA: **EXPEDIENTE N°3785-2026**

FECHA: Ica, 16 de octubre del 2026

De mi especial consideración:

Por medio del presente me dirijo a usted para saludarlo y a la vez en atención al documento de la Referencia presentado por **BRANDO BONIECK LEON BREÑA.**; solicita **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)**; ubicada en el predio denominado PARCELA 69 – LOTE B (AREA INSCRITA: 1.5408 Ha / AREA GRAFICA: 1.5450 Ha), con Partida Registral N° 11176952, ubicada en el sector de CASA BLANCA, en la jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica

Ante lo requerido se emite el **INFORME N°0563-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, quien informa que habiendo realizado la evaluación, en atención al punto (b) de MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARIA GENERAL; para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención del Plan, **durante 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.

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 su despacho la **GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO,** realizar acciones correspondientes según trámite.

• Cabe precisar, que el EXPEDIENTE N° 3785-2026, queda en custodia de esta Subgerencia.

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

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano
SUB GERENTE

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

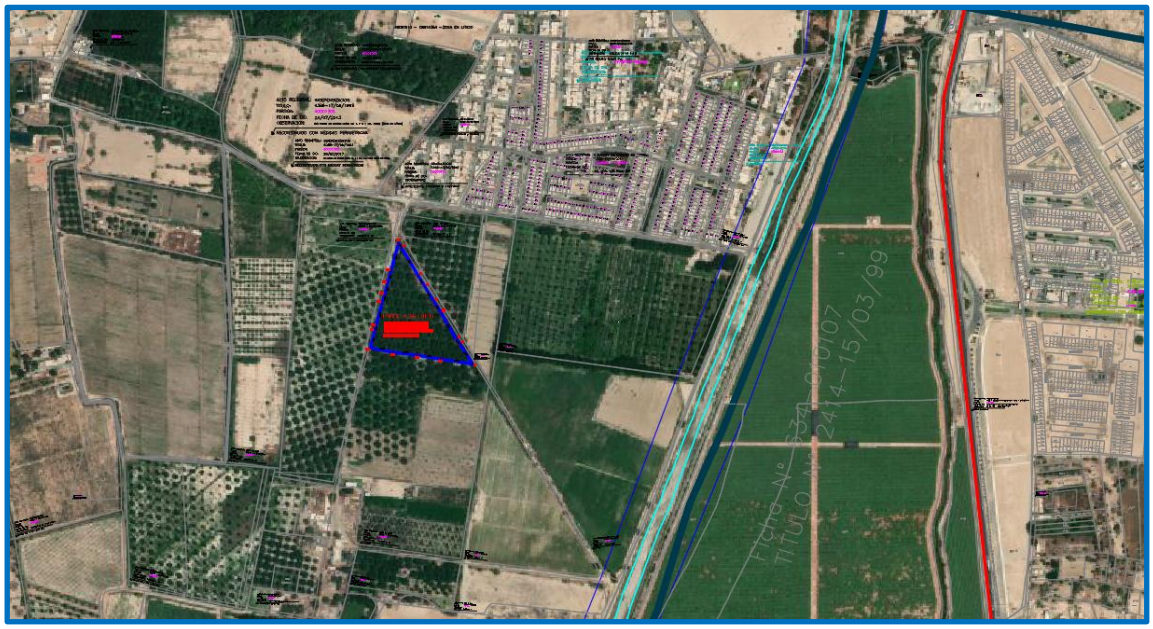
PARA:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

DE ZONA AGRICOLA (ZA)

A

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)



UBICACIÓN:

SECTOR: CASA BLANCA

DISTRITO: ICA PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA

ICA, OCTUBRE DE 2026

INDICE

I. INTRODUCCIÓN 4

II. MARCO NORMATIVO 5

III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA 6

3.1. Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención 6

3.2. Accesibilidad 7

IV. DINÁMICAS TERRITORIALES 7

4.1. EMPLAZAMIENTO 7

4.2. SUELOS 10

4.3. CLIMA 11

4.4. FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD 13

4.5. HIDROGRAFÍA 14

V. OBJETIVOS Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA 15

5.1. Objetivos 15

5.1.1. Objetivo General 15

5.1.2. Objetivos específicos 15

5.2. Necesidad 16

VI. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. 16

VII. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. 18

7.1. De Las Estrategias del PDU de ICA 2020-2030 18

7.1.1. Lineamientos de Política 18

7.1.2. Objetivos Estratégicos 19

Objetivo General: 20

7.2. De los Riesgos y Zonas de Protección del PDU de ICA 2020-2030 21

7.2.1. Ubicación y Entorno 21

7.2.2. Conectividad 21

7.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres 21

7.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas 22

7.2.5. Necesidades 22

VIII. LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN. 23

8.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales 23

8.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta 27

IX. GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION 30
9.1. Accesibilidad y Transporte 30
9.2. Dotación de Equipamiento Urbano 31
9.2.1. EDUCACION 31
9.2.2. SALUD 32
9.2.3. RECREACION 34
9.2.4. COMERCIO 34
9.2.5. OTROS USOS 35
9.3. Acceso a Infraestructura Urbana 36
9.3.1. Servicio de Energía Eléctrica 36
9.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado 37
9.3.3. Servicios Públicos 38
9.4. Peligro por Inundación 40
9.5. Peligro por Sismo 40
9.6. Peligro por Flujo de Detritos 41
X. PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) 41
10.1. Justificación de la Propuesta 41
10.2. Parámetros Correspondientes Conforme A La Modificación De Zonificación Propuesta: 43
XI. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE 44
11.1. De la Visión del PDU de ICA 2020-2030 44
11.2. Del Modelo Urbano Propuesto por el PDU de ICA 2020-2030 44
XII. CONCLUCIONES 45
XIII. RELACION DE PLANOS 46

I. INTRODUCCIÓN

El acelerado crecimiento de la provincia de Ica, impulsado por el desarrollo de las actividades agroindustriales, manufactureras, comerciales y de servicios, entre otras, ha generado un incremento significativo de la población, influenciado principalmente por los procesos de migración interregional. Esta dinámica demográfica ha incrementado la demanda de vivienda y suelo urbano; sin embargo, la insuficiente oferta formal para atender dichas necesidades ha propiciado la expansión urbana informal, dando lugar a la ocupación de terrenos sin una adecuada planificación y, en muchos casos, ubicados en zonas de riesgo o carentes de servicios básicos. Asimismo, esta situación favorece la construcción de edificaciones sin la debida supervisión ni asistencia técnica, lo que incrementa la vulnerabilidad de la población ante la ocurrencia de sismos, deslizamientos, inundaciones, incendios y otros eventos adversos.

Por otro lado, el crecimiento sostenido de las actividades económicas en la ciudad de Ica ha intensificado la demanda de bienes, servicios y espacios destinados a usos residenciales y comerciales. Esta dinámica, sumada a la existencia de áreas circundantes con zonificaciones de Residencial de Densidad Media, Comercio Vecinal y Comercio Zonal, evidencia el potencial de expansión y consolidación urbana del sector, favoreciendo la articulación de nuevas áreas urbanizadas con las existentes y contribuyendo al desarrollo ordenado del distrito y de la provincia.

No obstante, la creciente necesidad de vivienda, bienes y servicios ha propiciado, en numerosos casos, la implementación de soluciones informales que no se ajustan al marco normativo vigente. Como consecuencia, se incrementa la ocupación desordenada del territorio y la proliferación de viviendas y establecimientos comerciales que no necesariamente cumplen con los parámetros urbanísticos ni con las condiciones mínimas de seguridad. Esta situación dificulta la adecuada organización del espacio urbano, limita las posibilidades de generar empleo en condiciones apropiadas y compromete la ocupación de terrenos que podrían no ser aptos para el desarrollo urbano, incrementando la exposición de la población a situaciones de riesgo y ocasionando posibles afectaciones al ecosistema y al entorno inmediato. Todo ello pone de manifiesto la necesidad de promover intervenciones sustentadas en una planificación urbana integral, que garantice la adecuada localización y consolidación de los nuevos desarrollos urbanos.

En ese contexto, la presente propuesta tiene como objetivo promover, en concordancia con el marco normativo vigente, la generación de suelo urbano apto para el desarrollo de usos residenciales y comerciales en áreas con condiciones adecuadas y potencial de consolidación urbana, procurando su articulación con las zonas urbanizadas existentes y las actividades económicas del entorno. Para ello, se busca que dichas áreas cuenten con accesibilidad adecuada, integración a la trama urbana y condiciones favorables para la dotación y conexión a los servicios básicos, así como con las condiciones urbanísticas y de seguridad correspondientes. De esta manera, se pretende contribuir a atender la demanda de suelo para vivienda y comercio, fomentar el desarrollo económico del distrito y de la provincia de Ica, promover un crecimiento urbano ordenado y sostenible, y mejorar la calidad de vida de la población.

II. MARCO NORMATIVO

La propuesta de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** DEL PREDIO **"PARCELA 69 - LOTE B" (Área Inscrita: 1.5408 Ha / Área Grafica: 1.5450 Ha)**, con **Partida Registral N°11176952**; son concordantes con la siguiente normatividad vigente:

- **Constitución política del Perú**

  Acorde al artículo Nº 195 de la constitución política del Perú se tiene que "**Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo**". Asimismo su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

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

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

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

  La ley N° 27867 tiene por finalidad "fomentar el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada y el empleo y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades de sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo."

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

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

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

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

- **LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

  Establece en el Artículo 37. Modificación de la zonificación; (…) Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, (…).

- **DECRETO SUPREMO Nº 012-2022-VIVIENDA**

  DECRETO SUPREMO Nº 012-2022-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, refiriendo en sus artículos lo siguiente:

  Artículo 122.- Modificación de la zonificación
  (…)
  122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:
  (…)
  2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.
  (…)
  122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.
  (…)

  Artículo 123.- Propuestas de la modificación de Zonificación
  123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.
  (…)

- **ORDENANZA MUNICIPAL Nº015-2020-MPI, PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA.**

  Ordenanzas que aprueban el Plano y reglamento de zonificación de los usos de suelo.

III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

La propuesta de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)** DEL PREDIO **"PARCELA 69 - LOTE B" (Área Inscrita: 1.5408 Ha / Área Grafica: 1.5450 Ha)**, con **Partida Registral N°11176952**, que tiene como VIA DE ACCESO PRINCIPAL a la AV. LUIS GERONIMO DE CABRERA, que a su vez se conecta con la CARRETERA PANAMERICANA SUR.

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

DEPARTAMENTO	**:** ICA	
PROVINCIA	**:** ICA	
DISTRITO	**:** ICA	
SECTOR	**:** CASA BLANCA	
ÁREA (Inscrita)	**:** 1.5408 Ha	(ver plano PT-01)
ÁREA (Grafica)	**:** 1.5450 Ha	(ver plano PT-01)

LINDEROS :

POR EL NORTE : En línea quebrada de 2 tramos de Oeste a Este; con **9.02m, 54.09m**. Colinda con Acequia.

POR EL ESTE : En línea quebrada de 6 tramos de Norte a Sur; con **21.55 m, 29.35 m, 21.55 m, 51.12m, 10.40m, 38.57m**. Colinda con Acequia.

POR EL SUR : En línea quebrada de 4 tramos de Oeste a Este; con **38.66m, 40.30m, 39.70m, 53.58m**. Colinda con Propiedad de Terceros.

POR EL OESTE : En línea quebrada de 7 tramos de Norte a Sur; con **47.78 m, 20.82 m, 19.69 m, 15.01 m, 40.12m, 7.94m, 28.81m**. Colinda con Camino Carrozable.

PERIMETRO (Grafico) **:** 588.07 m (ver plano PT-01)

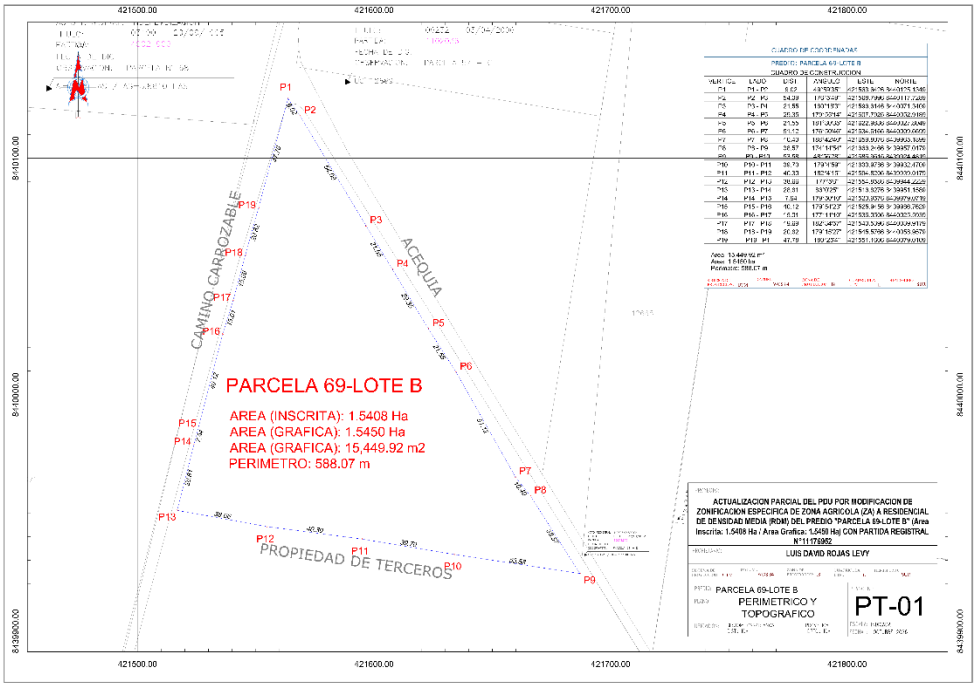


Imagen Nº 1. *Plano Perimétrico y Topográfico, extraído de la LAMINA PT-01*

3.2. Accesibilidad

El área sujeta a la ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) cuenta con acceso a través de un Camino Carrozable que conecta con la AV. LUIS GERONIMO DE CABRERA, que a su vez se conecta con la CARRETERA PANAMERICANA SUR; la cual conecta el terreno con la trama urbana ya establecida. El Camino Carrozable es de afirmado, mientras que la Avenida y la Carretera Panamericana Sur se encuentra en estado óptimo a nivel de asfalto, ubicada en el Sector Casa Blanca. En esta ruta, se encuentra disponible tanto transporte privado como transporte público colectivo en su mayoría.

IV. DINÁMICAS TERRITORIALES

4.1. EMPLAZAMIENTO

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

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m. Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14º 14’ 00” Sur ·
- Longitud: 75º 43’ 24” Oeste.

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

Límites provinciales:

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

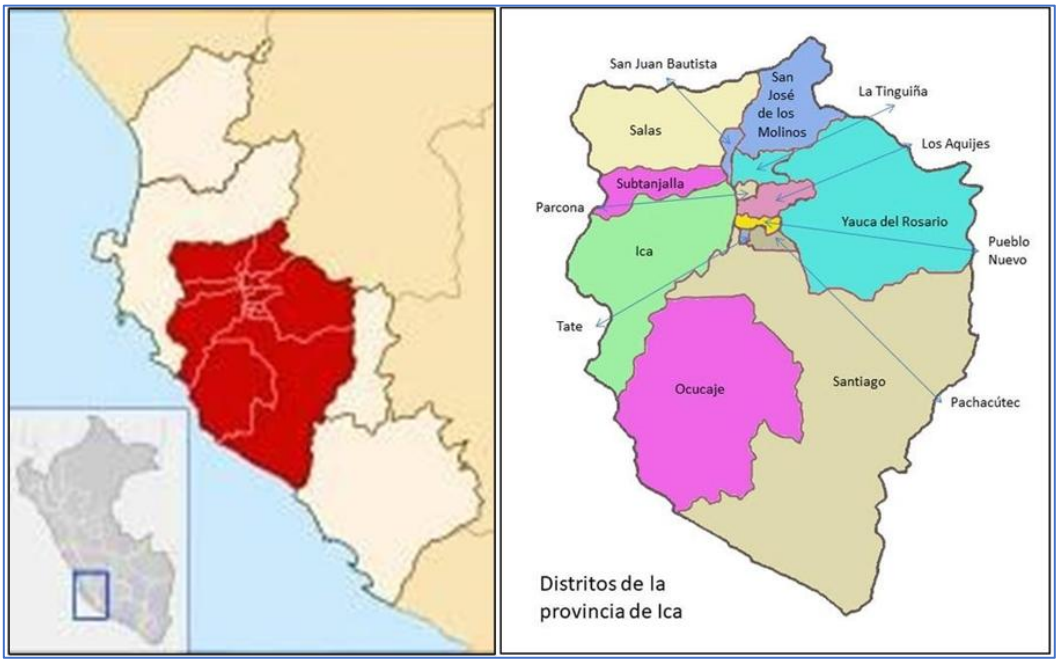


Imagen Nº 2. *Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica*

La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites, que se van desarrollando alrededor del núcleo urbano principal.

Décadas después, la ciudad y sus alrededores se desarrollan de forma irregular, por lo general en paralelo al río Ica. Ya para 1980 la ciudad se había desarrollado a lo largo de su territorio cruzando el mismo rio, hacia los distritos de La Tinguiña y Parcona.

Durante el transcurso del siglo XXI, la ciudad de Ica y sus alrededores han experimentado un crecimiento urbano considerable, tanto desde el aspecto formal determinado por habilitaciones urbanas y otras lotizaciones enmarcadas en la normatividad vigente, así como ocupaciones informales de tierra, lo que ha conllevado a un crecimiento desigual y heterogéneo de la ciudad.

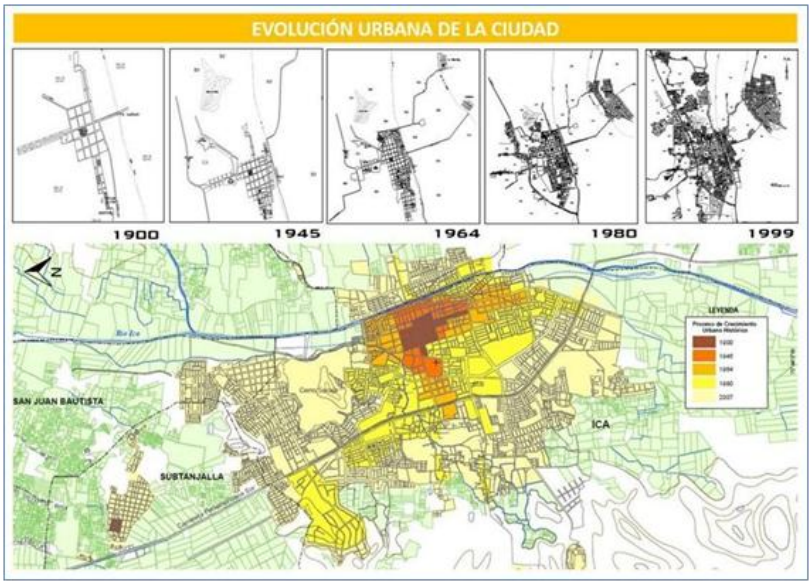
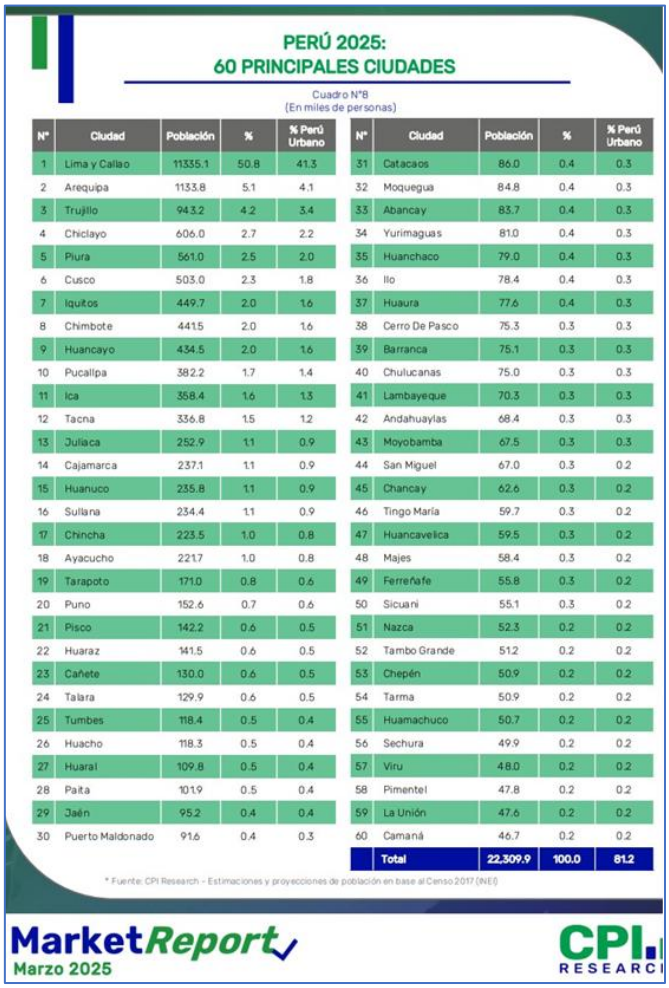


Imagen Nº 3. *Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)*

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, La Tinguiña, Parcona. Según la proyección del INEI/CPI al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 358 mil habitantes, tal como se visualiza en el siguiente cuadro, denotándose un rápido crecimiento poblacional.



PERÚ 2025:
60 PRINCIPALES CIUDADES

Cuadro N°8
(En miles de personas)

N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano	N°	Ciudad	Población	%	% Perú Urbano
1	Lima y Callao	11335.1	50.8	41.3	31	Catacaos	86.0	0.4	0.3
2	Arequipa	1133.8	5.1	4.1	32	Moquegua	84.8	0.4	0.3
3	Trujillo	943.2	4.2	3.4	33	Abancay	83.7	0.4	0.3
4	Chiclayo	606.0	2.7	2.2	34	Yurimaguas	81.0	0.4	0.3
5	Piura	561.0	2.5	2.0	35	Huanchaco	79.0	0.4	0.3
6	Cusco	503.0	2.3	1.8	36	Ilo	78.4	0.4	0.3
7	Iquitos	449.7	2.0	1.6	37	Huaura	77.6	0.4	0.3
8	Chimbote	441.5	2.0	1.6	38	Cerro De Pasco	75.3	0.3	0.3
9	Huancayo	434.5	2.0	1.6	39	Barranca	75.1	0.3	0.3
10	Pucallpa	382.2	1.7	1.4	40	Chulucanas	75.0	0.3	0.3
11	Ica	358.4	1.6	1.3	41	Lambayeque	70.3	0.3	0.3
12	Tacna	336.8	1.5	1.2	42	Andahuaylas	68.4	0.3	0.3
13	Juliaca	252.9	1.1	0.9	43	Moyobamba	67.5	0.3	0.3
14	Cajamarca	237.1	1.1	0.9	44	San Miguel	67.0	0.3	0.2
15	Huanuco	235.8	1.1	0.9	45	Chancay	62.6	0.3	0.2
16	Sullana	234.4	1.1	0.9	46	Tingo María	59.7	0.3	0.2
17	Chincha	223.5	1.0	0.8	47	Huancavelica	59.5	0.3	0.2
18	Ayacucho	221.7	1.0	0.8	48	Majes	58.4	0.3	0.2
19	Tarapoto	171.0	0.8	0.6	49	Ferreñafe	55.8	0.3	0.2
20	Puno	152.6	0.7	0.6	50	Sicuani	55.1	0.3	0.2
21	Pisco	142.2	0.6	0.5	51	Nazca	52.3	0.2	0.2
22	Huaraz	141.5	0.6	0.5	52	Tambo Grande	51.2	0.2	0.2
23	Cañete	130.0	0.6	0.5	53	Chepén	50.9	0.2	0.2
24	Talara	129.9	0.6	0.5	54	Tarma	50.9	0.2	0.2
25	Tumbes	118.4	0.5	0.4	55	Huamachuco	50.7	0.2	0.2
26	Huacho	118.3	0.5	0.4	56	Sechura	49.9	0.2	0.2
27	Huaral	109.8	0.5	0.4	57	Viru	48.0	0.2	0.2
28	Paita	101.9	0.5	0.4	58	Pimentel	47.8	0.2	0.2
29	Jaén	95.2	0.4	0.4	59	La Unión	47.6	0.2	0.2
30	Puerto Maldonado	91.6	0.4	0.3	60	Camaná	46.7	0.2	0.2
						Total	22,309.9	100.0	81.2

* Fuente: CPI Research - Estimaciones y proyecciones de población en base al Censo 2017 (INEI)

MarketReport
Marzo 2025
CPI RESEARCH

Imagen Nº 4. *Proyección de las principales ciudades del Perú (2025).*

Distritos de la Provincia de Ica

Ubigeo	Distritos (14)	Creación	
		Norma	Publicación
110101	Ica	Decreto	25-06-1855
110102	La Tinguiña	Ley N.° 13791	28-12-1961
110103	Los Aquijes	Ley N.° 5566	29-11-1926
110104	Ocucaje	Ley N.° 23833	18-05-1984
110105	Pachacútec	Ley N.° 15114	24-07-1964
110106	Parcona	Ley N.° 14046	17-03-1962
110107	Pueblo Nuevo	Ley S/N	30-01-1871
110108	Salas	Ley N.° 5030	11-02-1925
110109	San José de los Molinos	Ley S/N	14-11-1876
110110	San Juan Bautista	Decreto S/N	24-01-1964
110111	Santiago	Ley S/N	31-10-1870
110112	Subtanjalla	Ley N.° 13174	10-02-1959
110113	Tate	Ley N.° 14843	24-01-1964
110114	Yauca del Rosario	Decreto S/N	25-06-1855

Imagen Nº 5. *Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.*

4.2. SUELOS

La ciudad de Ica y sus alrededores se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental vendría a ser parte de la región andina, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

Se ubica en gran parte en la costa peruana, los desiertos naturales vienen a ser zonas áridas y suelen presentar pocas lluvias y los podemos encontrar en todas las altitudes, ya sean climas cálidos o fríos. Son ecosistemas donde podemos encontrar una flora y fauna muy resistente y endémica de dichas regiones.

Ica se ubica en el desierto de características Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



Imagen Nº 6. *Características del entorno desértico de la ciudad.*



Imagen Nº 7. *Entorno desértico característico de los alrededores de la ciudad de Ica.*

4.3. CLIMA

Ica posee un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes tormentas de arena. Los principales ríos del departamento son San Juan, Pisco, Ica y Río Grande, los cuales generan ecosistemas diferenciados en los valles que riegan conformándose como Oasis dentro del entorno desértico general.

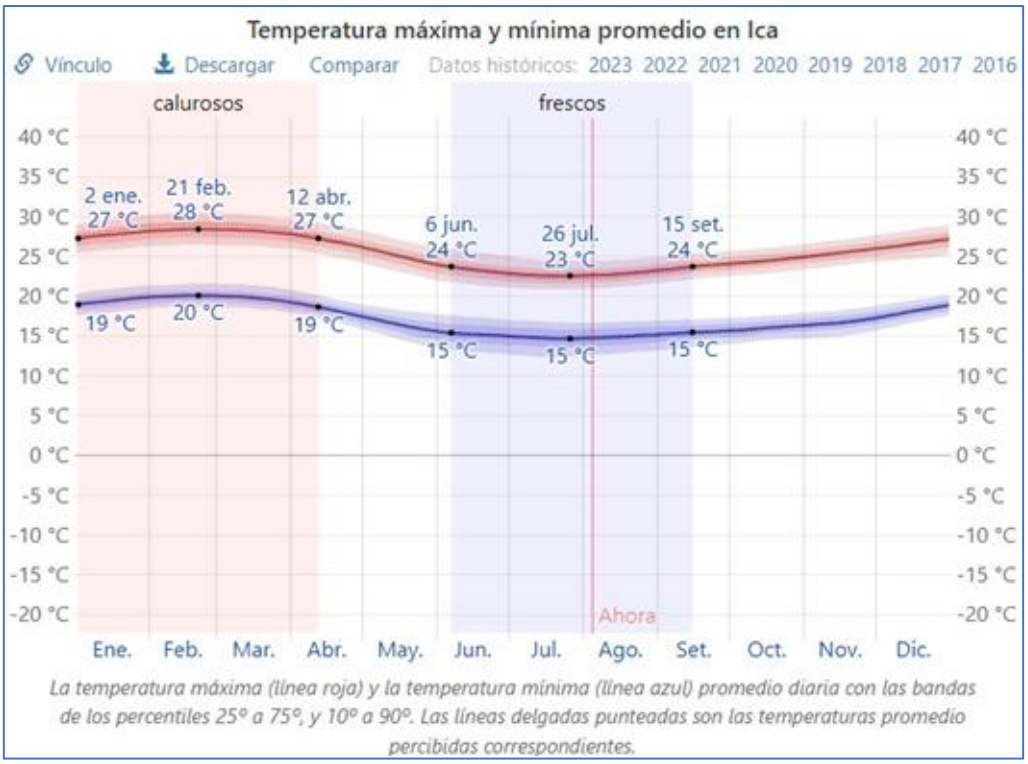


Imagen Nº 8. *Características del Clima de Ica (capital).*

Respecto a la exposición solar, la ciudad de Ica al ubicarse a 14 grados de latitud sur presenta un mayor asoleamiento durante los meses del verano austral, en donde los días son más largos y las noches más cortas, ello en los meses de (noviembre a febrero) mientras que la fecha de días más cortos es durante los meses de mayo a junio.

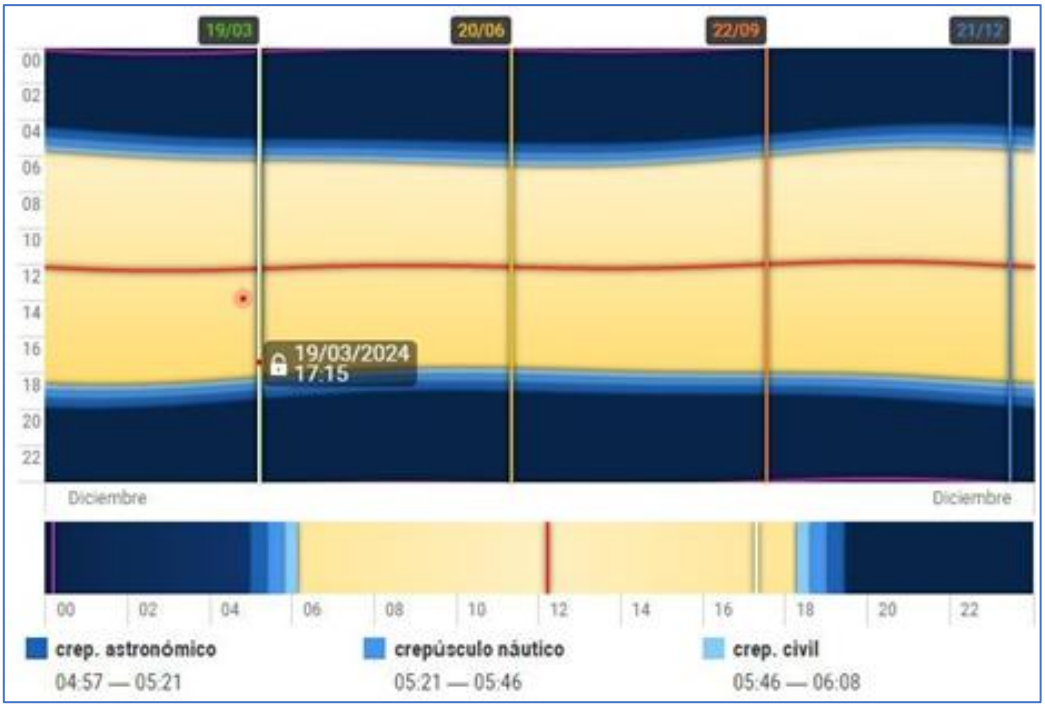


Imagen Nº 9. *Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.*

4.4. FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD

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

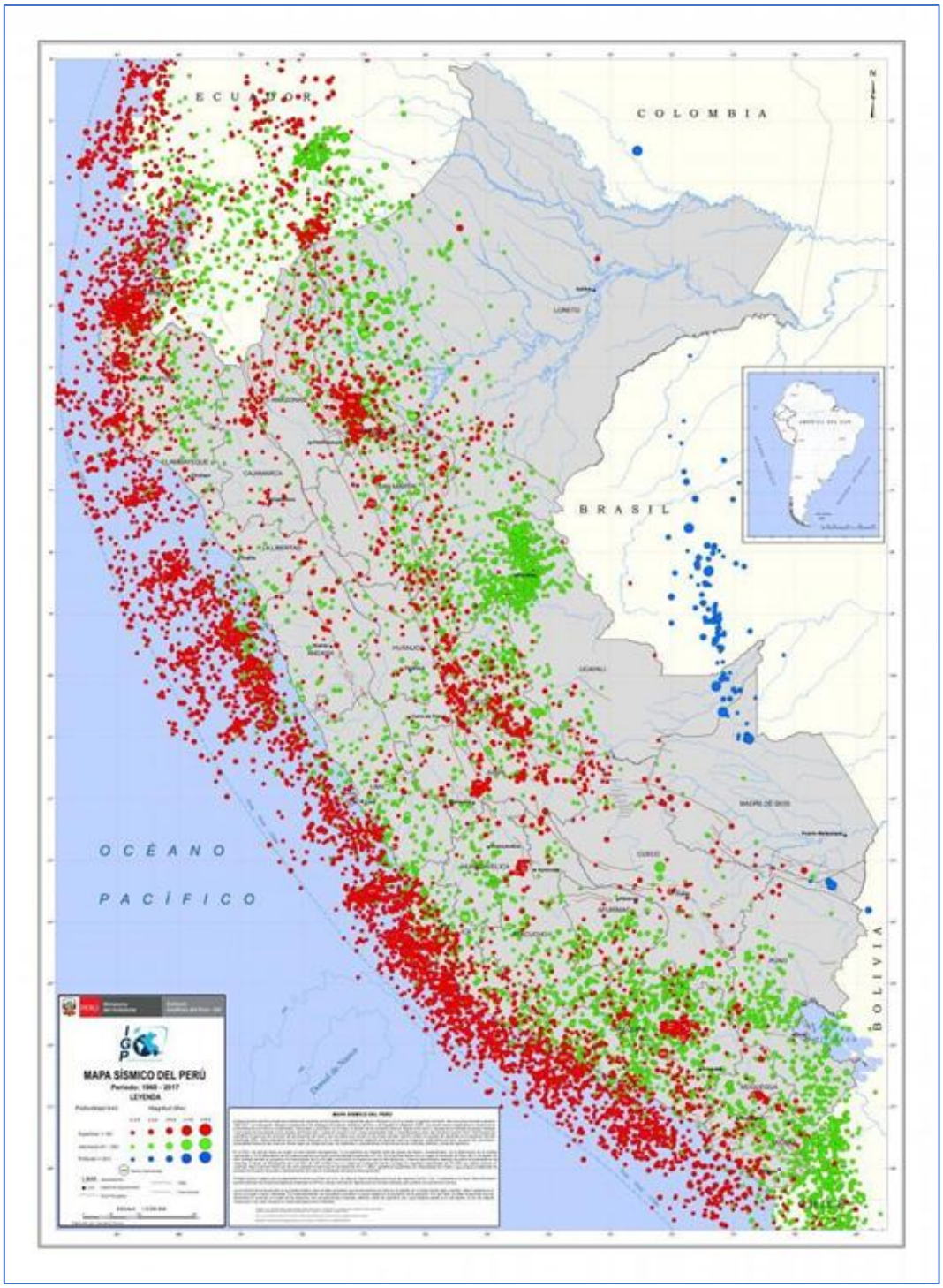


Imagen Nº 10. *Mapa Sísmico Perú, 2017.*

4.5. HIDROGRAFÍA

Ica, es una de las pocas provincias del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral en sentido norte a sur, condicionando por ello la forma y disposición del valle de Ica y la ciudad capital. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrentoso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.

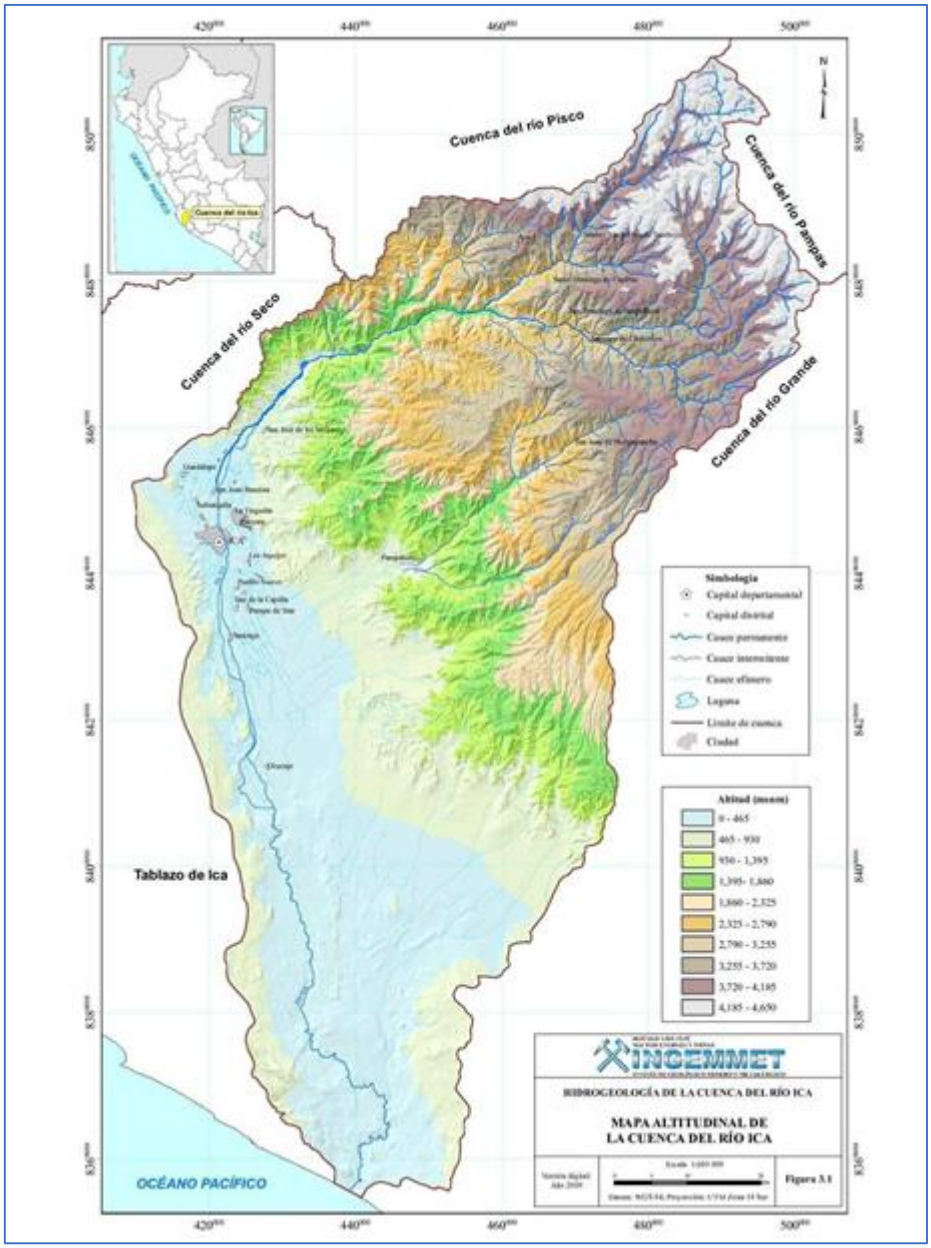


Imagen Nº 11. *Mapa Hidrográfica, cuenca Rio Ica.*

V. OBJETIVOS Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

5.1. Objetivos

La propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), busca un desarrollo equitativo, sostenible y resiliente, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover el crecimiento urbano ordenado. Enmarcándose en los procedimientos normativos contenidos en la Ley Nº 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal Nº015-2020-MPI.

5.1.1. Objetivo General

"Consolidar nuevas áreas Urbanas para viviendas y comercio vecinal, como lo es el ámbito donde se desarrolla esta PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover el crecimiento urbano ordenado"

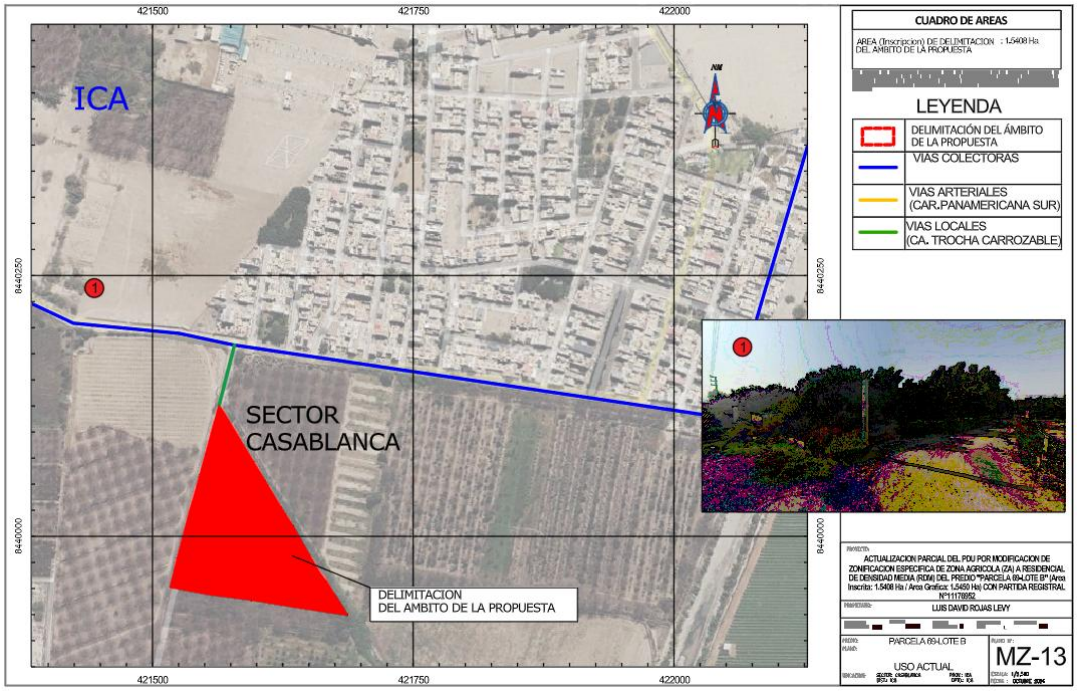


Imagen Nº 12. *Uso Actual del Ámbito de Intervención de Propuesta. MZ-13*

5.1.2. Objetivos específicos

- Buscar promover un desarrollo urbano sostenible, asegurando la adecuada planificación y gestión del territorio.
- Satisfacer la demanda por usos mixtos entre usos residenciales y de equipamiento urbano, atendiendo el crecimiento de la población y la economía, cubriendo la necesidad de servicios y otros productos comerciales.

- Promover la consolidación de áreas para equipamiento urbano y generando patrones de ocupación equilibrados, para fomentar el aprovechamiento del territorio considerando su conectividad, servicios básicos y otras variables para un desarrollo sostenible y equilibrado.
- Minimizar la vulnerabilidad ante riesgos. Impulsar entornos habitables adecuados para la población y sus necesidades, centrándose en aspectos como instalaciones, lugares de trabajo, áreas de producción, comercio y viviendas.
- Impulsar el crecimiento económico de las ciudades, fomentando la inversión y generando empleo.
- Garantizar la equidad en el acceso a servicios básicos y espacios públicos, promoviendo la inclusión social.

5.2. Necesidad

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

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

El 15 de Diciembre de 2020, se aprobó el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA; con la ORDENANZA MUNICIPAL Nº015-2020-MPI. Teniendo su área de intervención compuesta por 10 sectores. Siendo uno de ellos el Sector 4 que abarca la mayor parte de Ica Distrito, el mismo donde se desarrolla la presente Propuesta.

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

De acuerdo con lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo de viviendas, al ser un sector adyacente a urbanizaciones existentes y consolidadas, esto permite la habilitación de nuevas zonas de vivienda, que a su vez se conectan con los núcleos urbanos consolidados de casi toda la Provincia de Ica, mediante la Carretera Panamericana Sur en todo su trayecto; además de que dicha vía “PANAMERICANA SUR”, brinda acceso a equipamientos tales como: educativos, de salud, comercio, recreación entre otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de

servicios básicos tanto de carácter sanitario como de electricidad, gas, y servicios complementarios.

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el visor “GEO PLAN” a través de la página del MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO se determina que el Área de Delimitación de la Propuesta posee la siguiente condición: ZONA AGRICOLA (ZA).

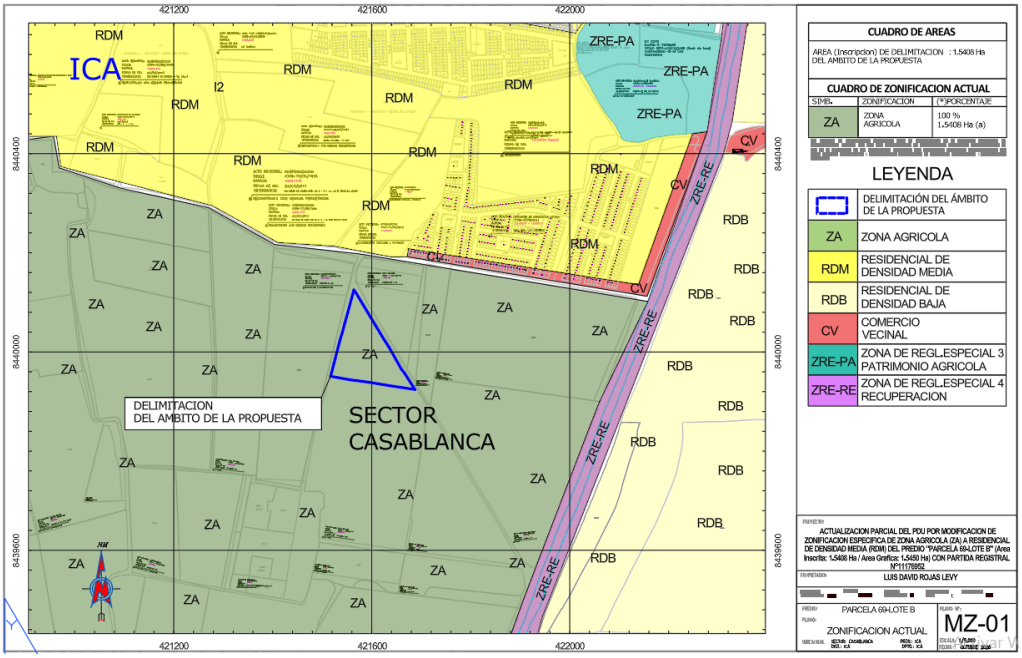


Imagen Nº 13. *Zonificación Actual, ZONA AGRICOLA (ZA); Lamina MZ-01*

La zonificación actual del Ámbito de Intervención de la propuesta no refleja la realidad de los usos y actividades de la población en ese sector, impidiendo el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter Residencial en toda la extensión, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con ZONAS URBANAS consolidadas con equipamientos de un uso comercial y similares (restaurantes, venta al por menor) entre otros.

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

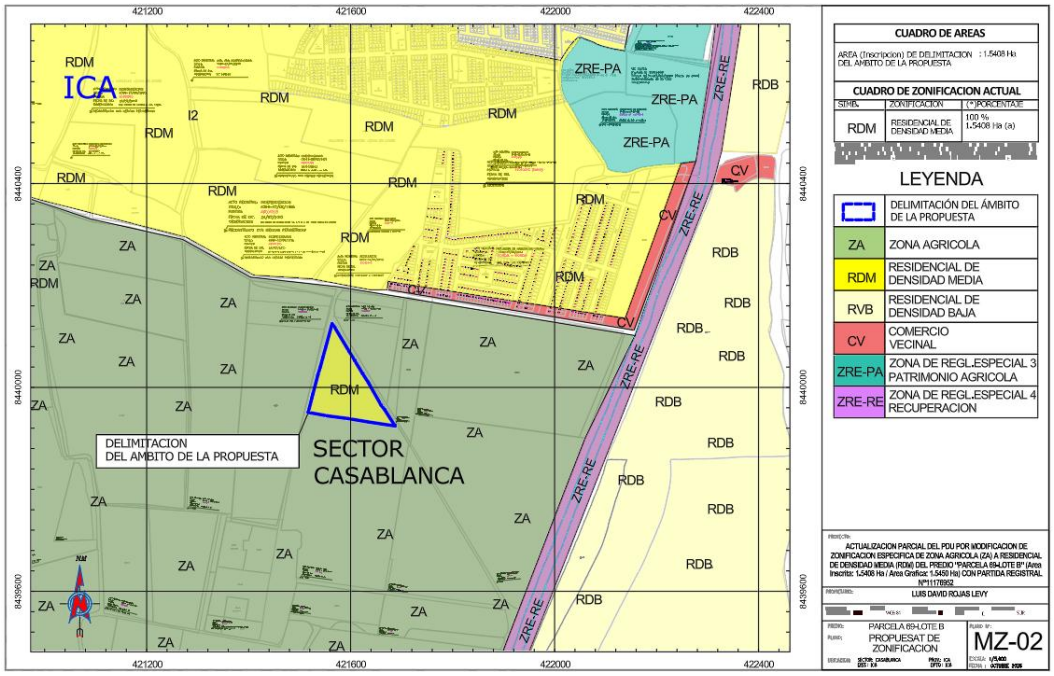


Imagen Nº 14. *Propuesta de Zonificación, RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM); Lamina MZ-02*

Por lo tanto, la presente propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, **NO GENERA UN IMPACTO NEGATIVO**, al reconocer la cercanía del área del ámbito de la propuesta; por lo que se prevé que la propuesta posea las características necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos de fines Residenciales compatibles con usos de comercio en toda su extensión en el marco del Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, alineado al Procedimiento de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica que se regula por el reglamento D.S. Nº012-2022-VIVIENDA de la Ley Nº 31313.

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

Del análisis del Impacto de los componentes del Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, instrumento normativo vigente, aprobado por la ORDENANZA MUNICIPAL Nº015-2020-MPI; podemos decir lo siguiente:

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

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

7.1.1. Lineamientos de Política

El PDU de Ica 2020-2030, define los lineamientos de Políticas como guías para orientar las acciones de acondicionamiento territorial dentro del sistema nacional de centros poblados, como criterios generales, respondiendo a la problemática que incide en el

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

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

Imagen Nº 15. *Cuadro 1 Lineamientos de Políticas del PDU de Ica*

La presente propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, 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 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".

Objetivos Estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• 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 articulacion de todos los distritos que conforman el area 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

Imagen Nº 16. *Cuadro 2 Objetivos Estratégicos del PDU de Ica 2020-2030*

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU de Ica 2020-2030, la presente propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, 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.

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 Los Aquijes; 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. De los Riesgos y Zonas de Protección del PDU de ICA 2020-2030

Podemos establecer el análisis de los riesgos y zonas de protección, como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2020-2030); analizando las características del entorno sobre la que se desarrolla la presente propuesta.

7.2.1. Ubicación y Entorno

El desarrollo de la propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica se da sobre el sector de Casa Blanca, puntualmente sobre el predio “PARCELA 69 - LOTE B” que tiene como principal a una trocha carrozable que se conecta a la AV. Luis Geromimo de Cabrera que a su vez se conecta con la Carretera Panamericana Sur. El entorno donde se plantea la propuesta tiene un desarrollo Residencial, esto debido a que, recorriendo varios metros hacia el Norte, ya existe una gran zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), lo que ha generado una resiliencia sobre las áreas contiguas adaptándose para complementar dicho sector de viviendas.

7.2.2. Conectividad

El sector de análisis de esta propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica es un área consolidada de tipo residencial y comercial, al estar conectados a la AV. LUIS GERONIMO DE CABRERA, la cual, en su recorrido Hacia la zona norte del distrito, la cual une a varios sectores urbanos. Esta vía de acceso está en buen estado y con acabados a nivel de asfalto.

7.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres

Otra consideración importante en la evaluación de esta propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica es de mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y su cercado; los riesgos y peligros a los que está expuesto son medianos, pero que en el desarrollo del PDU contempla zonas en situaciones similares por lo que acceder a esta propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA sería viable brindando servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

7.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas

En el ámbito de Intervención de la presente propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, no se encuentra afecta a zonas de Protección Ambiental o Ecológicas; la misma que se ve reflejada en el Portal del Geovisor del Observatorio Urbano Nacional.

(https://geo2.vivienda.gob.pe/enlaces/geoplan.html).

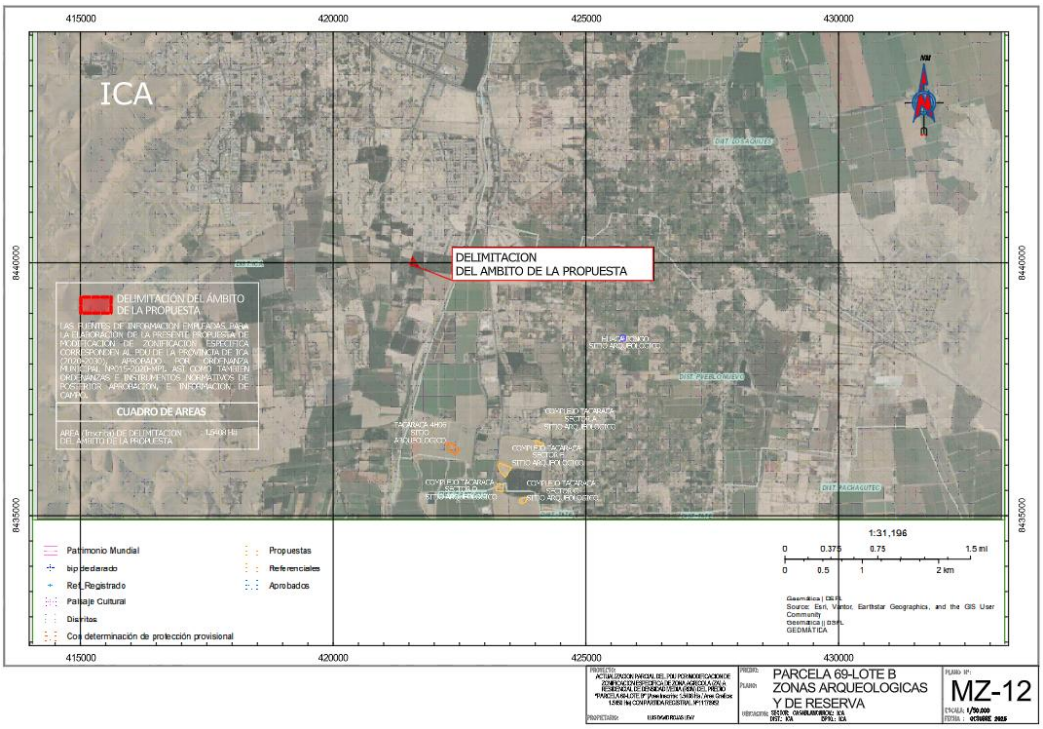


Imagen Nº 17. *Zonas Arqueológicas y de Reserva, Lamina MZ-12.*

7.2.5. Necesidades

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

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

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

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

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

Imagen Nº 18. *Composición del PBI de la Región de Ica.*

Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad regularizando la realidad física del sector, más aún cundo es la misma AV. LUIS GERONIMO DE CABRERA cuenta con muchas áreas de RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) en su recorrido, complementando en conjunto la oferta de área habitacional; para lo cual la presente propuesta se centra en el cierre de las brechas de la formalidad, en beneficio de las condiciones económicas de la población que habita en los sectores aledaños.

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

8.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales

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

Referente a la zonificación asignada al área de la propuesta, esta posee la zonificación de Zona Agricola (ZA) mientras que en los alrededores existen zonificaciones de tipo Zona Agricola (ZA), Comercio Vecinal (CV), Residencial de Densidad Media (RDM), Residencial de Densidad Baja (RDB), entre otras.

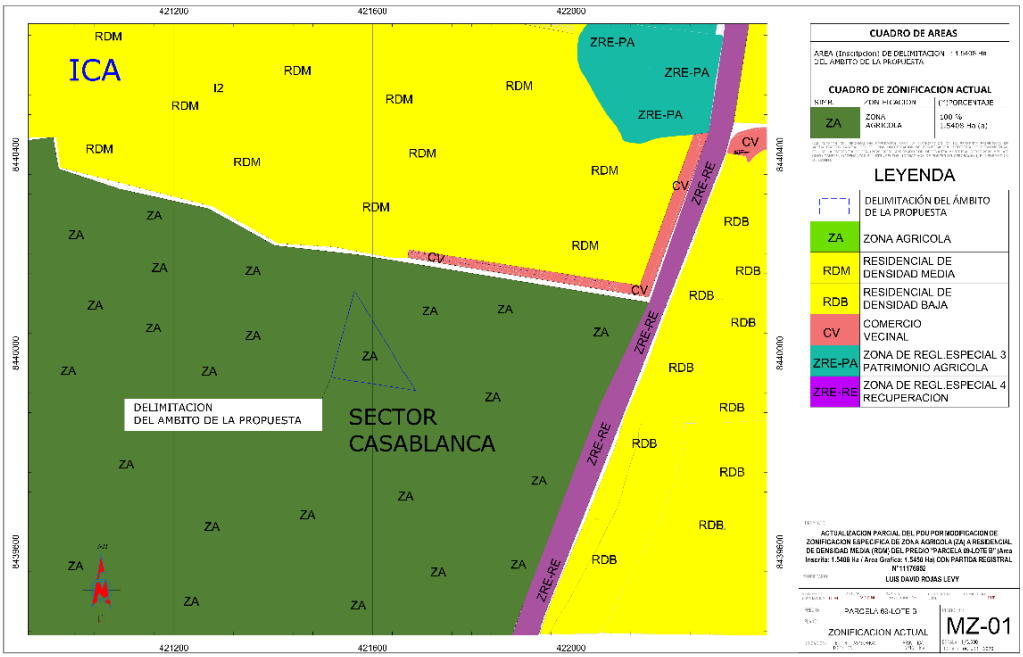


Imagen Nº 19. *Zonificación Actual del Ámbito de la Propuesta (ZA); Lamina MZ-01*

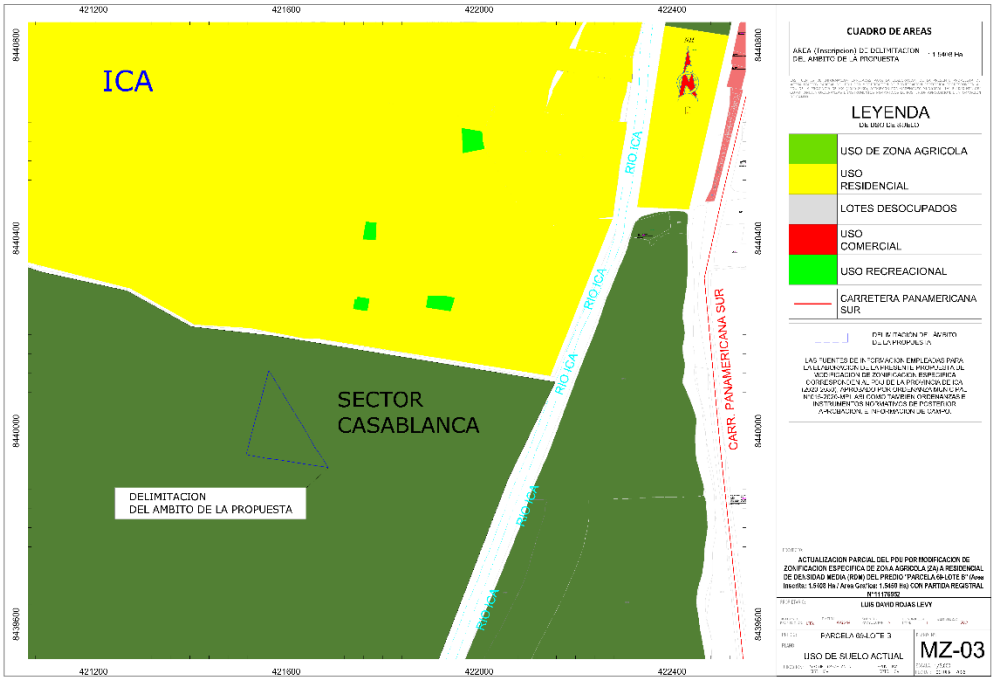


Imagen Nº 20. *Plano de Usos de Suelo; Lamina MZ-03*

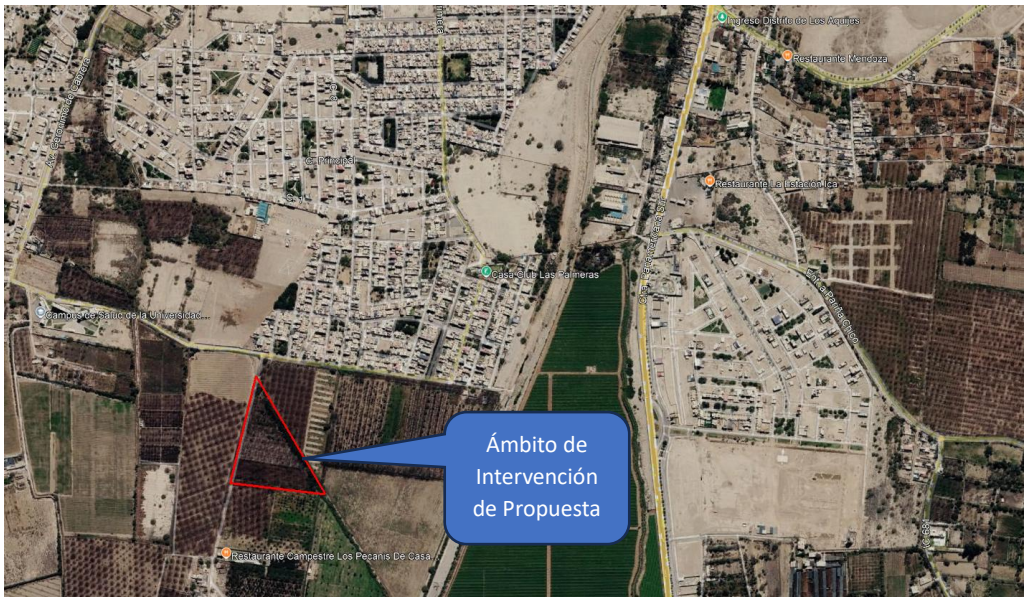


Imagen Nº 21. *Entorno Urbano de la Propuesta; Imagen Satelital*

Conforme a la estructuración de los sectores urbanos definido en el Plan de Desarrollo Urbano, el predio materia del proyecto de modificación de zonificación se ubica en el ámbito del Sector 4.

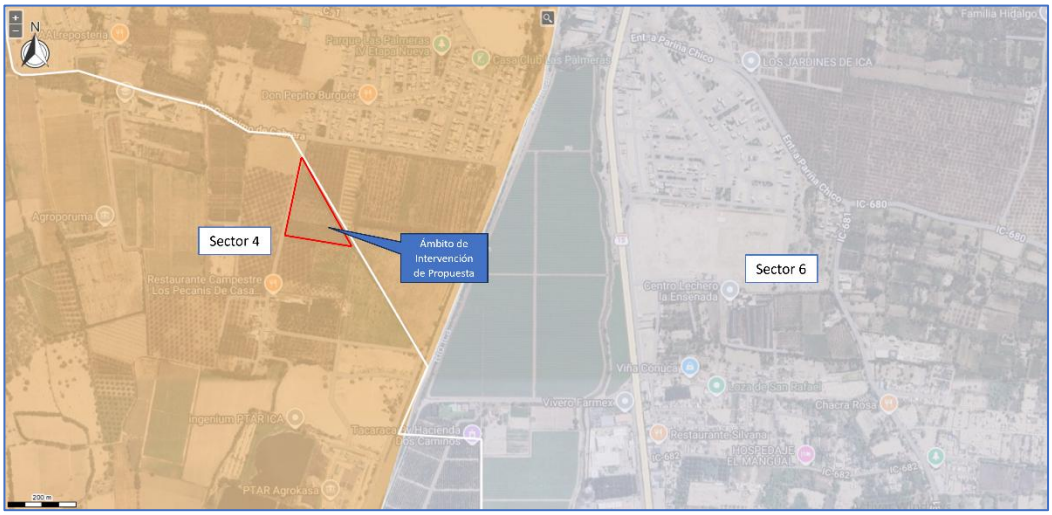


Imagen Nº 22. *Sectores Urbanos; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional*

De acuerdo con el PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación se distribuye en el rango máximo de 116.79 Hab/Ha.

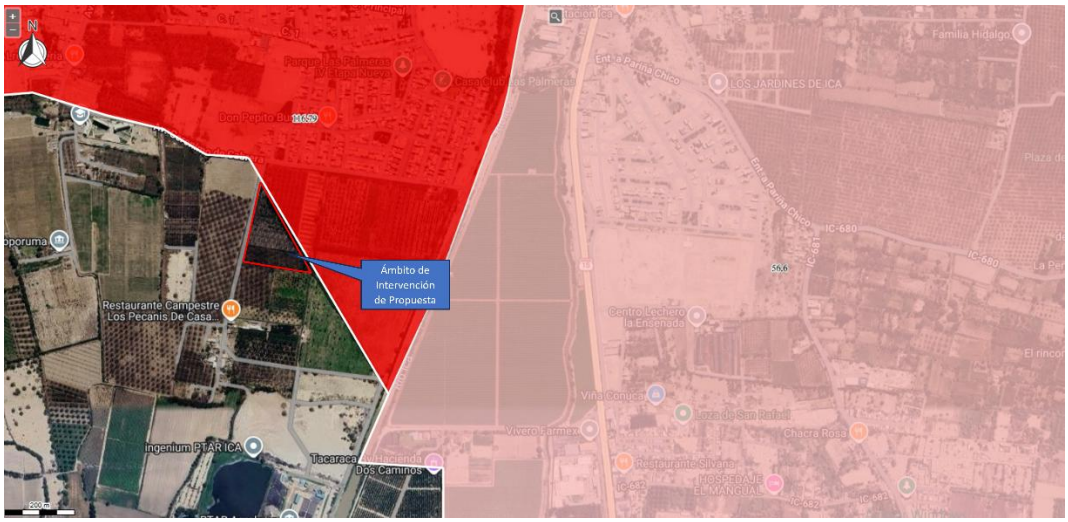


Imagen Nº 23. *Densidad Urbana; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional*

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de creciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector Casa Blanca y todos los sectores que se encuentran cerca de la Carretera Panamericana Sur, entre otros), en dichas áreas las construcciones características son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 2 pisos, en su mayoría, 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.

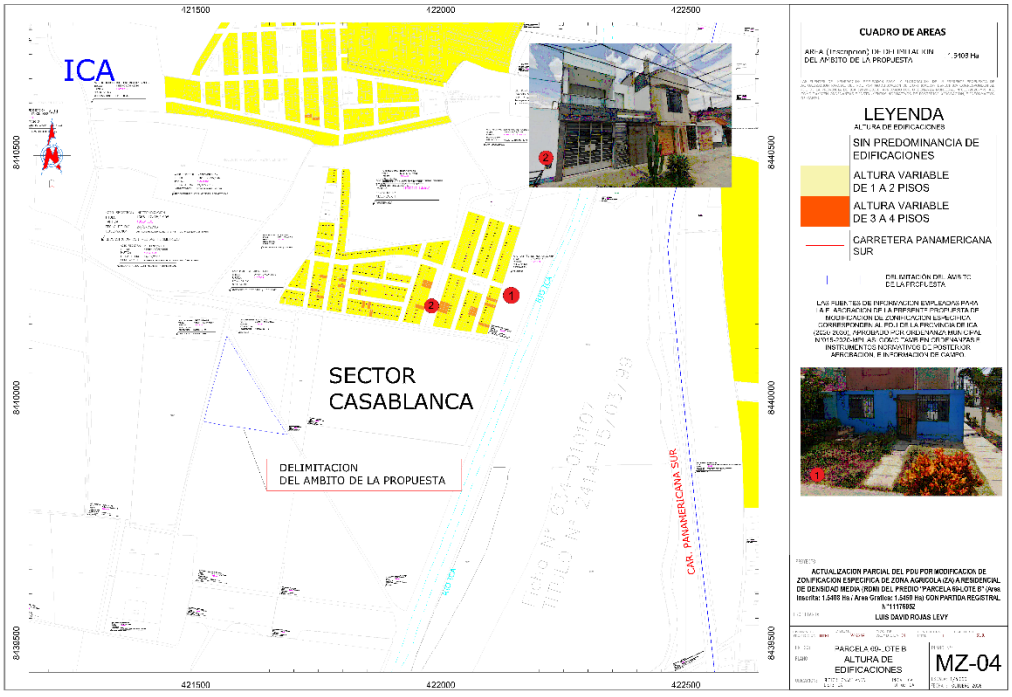


Imagen Nº 24. *Altura de Edificaciones; Lamina MZ-04*

8.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta

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



Imagen Nº 25. *Imagen Satelital del Año 2010; Google Earth.*



Imagen Nº 26. *Imagen Satelital del Año 2015; Google Earth.*

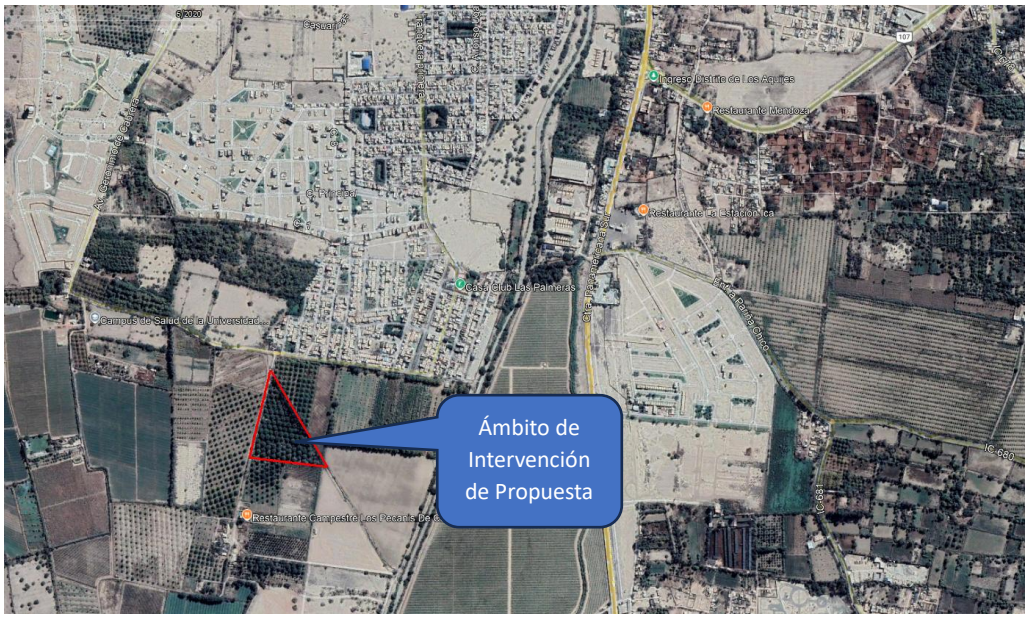


Imagen Nº 27. *Imagen Satelital del Año 2020; Google Earth.*

Tal como se puede visualizar el área del ámbito de intervención de la propuesta se encuentra en un sector de desarrollo habitacional urbano y edificaciones de carácter residencial y comercial, así como centros de esparcimiento, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares; más aún en el recorrido de la AV. Luis Geronimo de Cabrera, la misma avenida que conecta equipamientos de importancia, que tienen su acceso a la Carretera Panamericana Sur.



Imagen Nº 28. *Imagen del Cementerio General de Saraja.*



Imagen Nº 29. *Imagen de Estadio Jose Picaso Perata.*



Imagen Nº 30. *Imagen de la Plaza de Armas de Ica.*



Imagen Nº 31. *Imagen de la HH.UU. LAS PALMERAS.*

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

9.1. Accesibilidad y Transporte

El sector donde se enmarcan el área materia de la propuesta tiene como acceso directo a una trocha carrozable que conecta con la AV. Luis Geronimo de Cabrera, que a su vez de conecta con la Carretera Panamericana Sur, la cual se ubica hacia el Norte del predio.

Respecto a las líneas y sistema de transporte público, se tiene que por la Avenida y Carretera Panamericana Sur circulan múltiples líneas de servicio vehicular, así como rutas de colectivos que interconectan los sectores urbanos de Salas Guadalupe, Subtanjalla, Ica Cercado, Tate, Santiago y Ocucaje circulando el servicio de transporte de taxi, mototaxi y vehículos privados.

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, en los sectores de HH.UU. Las Palmeras, HH.UU. El Haras, HH.UU. Las Casuarinas de Ica, entre otras.



Imagen Nº 32. *Accesibilidad al Área de Modificación de Zonificación Especifica por AV. Luis Geronimo de Cabrera*

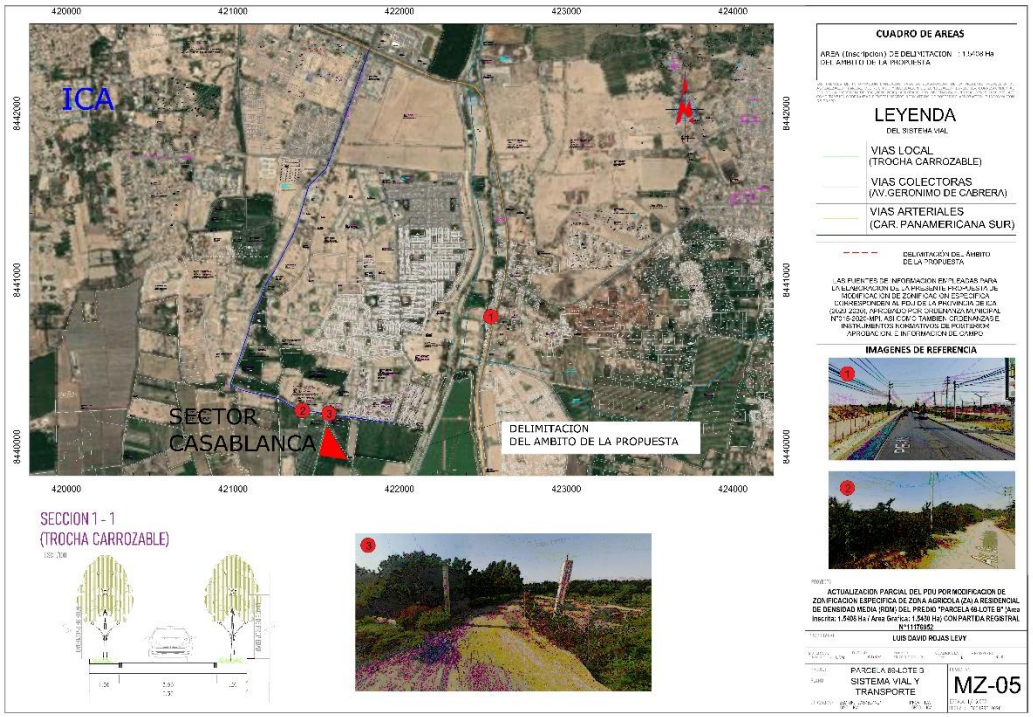


Imagen Nº 33. *Sistema Vial y Transporte; Lamina MZ-05.*

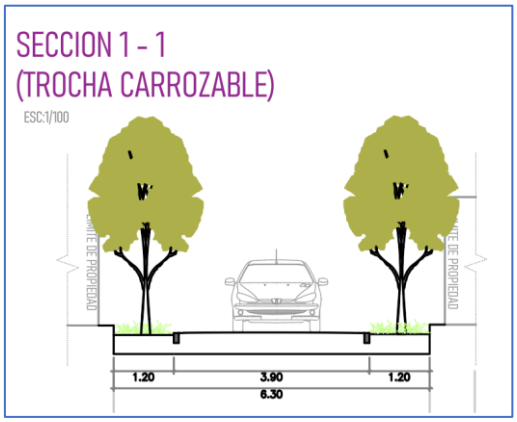


Imagen Nº 34. *Sección Vial; Lamina MZ-05.*

9.2. Dotación de Equipamiento Urbano

Teniendo presente que el área de la propuesta se encuentra dentro del Sector Urbano consolidado y que tiene zonificaciones Residencial de Densidad Media (RDM) en su entorno inmediato, como lo proyecta el PDU de Ica 2020-2030; Este cumple con tener las dotaciones de equipamiento necesarias para poder lograr la Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, como se demuestra a continuación:

9.2.1. EDUCACION

El sector materia donde se desarrolla la propuesta, cuenta con una oferta de establecimientos educativos en distintas categorías, tales como educación básica, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector, asimismo y con especial énfasis en la colindante área urbana de la ciudad de Ica, también existen equipamientos educativos de alcance provincial, los equipamientos de educación más destacados e

importantes son: Colegio Insigne School, Colegio Av. Confraternidad, I.E. Jose Gregorio Huaman Girao. Así también La Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

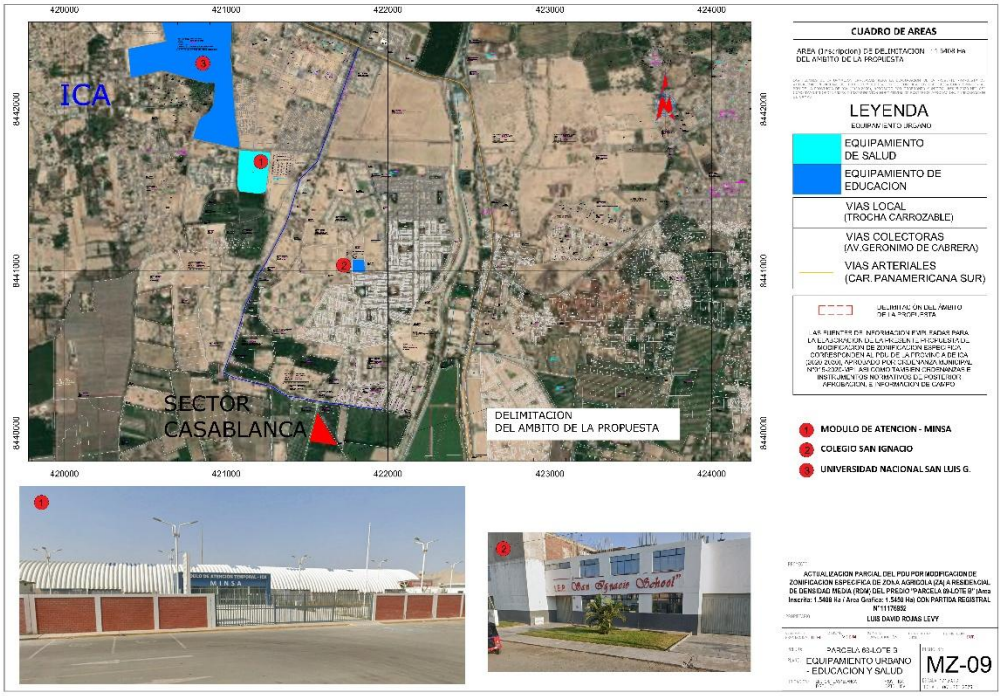


Imagen Nº 35. *Equipamiento Urbano de Educación; Lamina MZ-09.*

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCIÓN DE SERVICIO**
IE. SAN IGNACIO	Institución Educativa	2.9 Km	15 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. 22291 CACHICHE	Institución Educativa	2.4 Km	20 Minutos en transporte y/o 7.5	Si Cumple
IE 210183 CACHICHE	Institución Educativa	2.3 Km	20 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
CAMPUS UNICA	Educación Superior	4.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU	Educación Superior	6.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

9.2.2. SALUD

En el Sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar como equipamiento de mayor relevancia y cercanía el centro de salud de La Palma en el Cercado de Ica; como también el módulo de atención del MINSA.

Asimismo, en el sector centrico de Ica, se emplazan los otros 4 principales establecimientos de salud de la provincia Hospital Regional, Hospital Augusto Hernández

Mendoza, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, Hospital Socorro dichos establecimientos poseen una cobertura a toda la provincia de Ica.

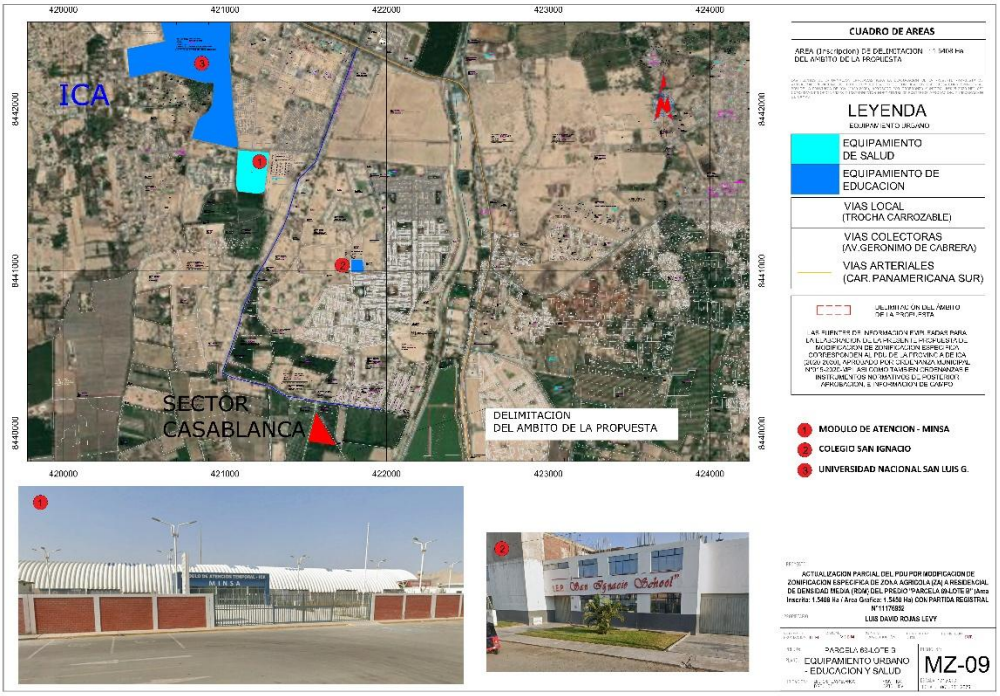


Imagen Nº 36. *Equipamiento Urbano de Salud; Lamina MZ-09.*

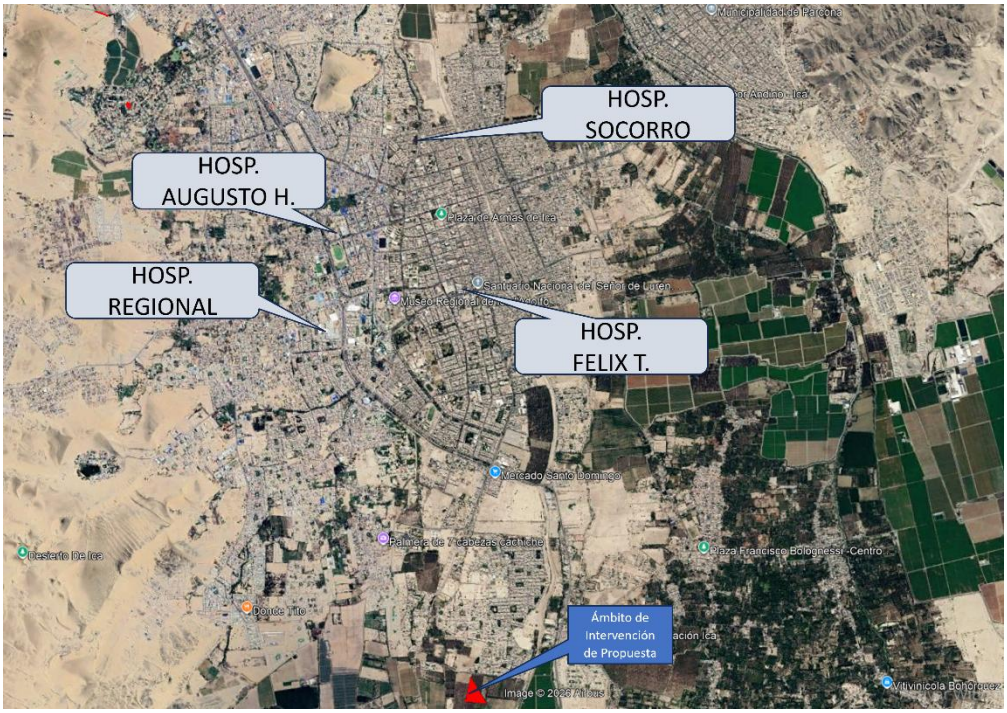


Imagen Nº 37. *Equipamiento Urbano de Salud; Imagen Satelital.*

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCION DE SERVICIO**
C.S. Cachiche	Centro de Salud Sin internamiento	3.2 Km	15 Minutos en transporte y/o 10 Km de Distancia	Si Cumple
MAT MINSA	Hospital I	3.3 Km	15 Minutos en transporte y/o 30 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL REGIONAL	Hospital III	5.5 Km	20 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL AUGUSTO FERNANDEZ	Hospital IV	6.5 Km	25 Minutos en transporte y/o 60 Km de Distancia	Si Cumple

9.2.3. RECREACION

En el ámbito del sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar varias zonas cercanas a la propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como: Parque Francisco Perez Anampa, Parques de las HH.UU. Las Casuarinas, El Haras, Las Palmeras, entre otras. Cabe destacar que las áreas recreativas del sector se encuentran en buen estado de mantenimiento.

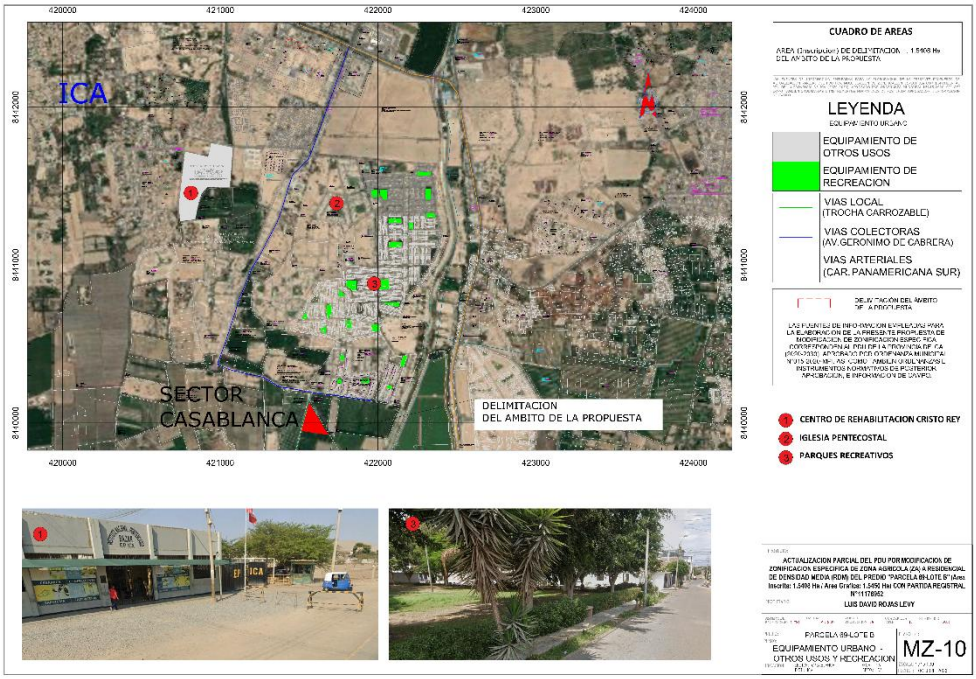


Imagen Nº 38. *Equipamiento Urbano de Recreación; Lamina MZ-10.*

9.2.4. COMERCIO

Conforme se ha venido desenvolviendo los sectores urbanos aledaños a la propuesta, se ha diversificado la oferta comercial de la zona, contando en la actualidad con servicios de Estaciones de Servicio de Venta de combustible, Minimarkets, ferreterías,

veterinarias, restaurantes, hospedajes y otros de carácter comercial, adicionalmente equipamientos de mayor envergadura como mercados de abasto, almacenes, centros de esparcimiento, entre otros.

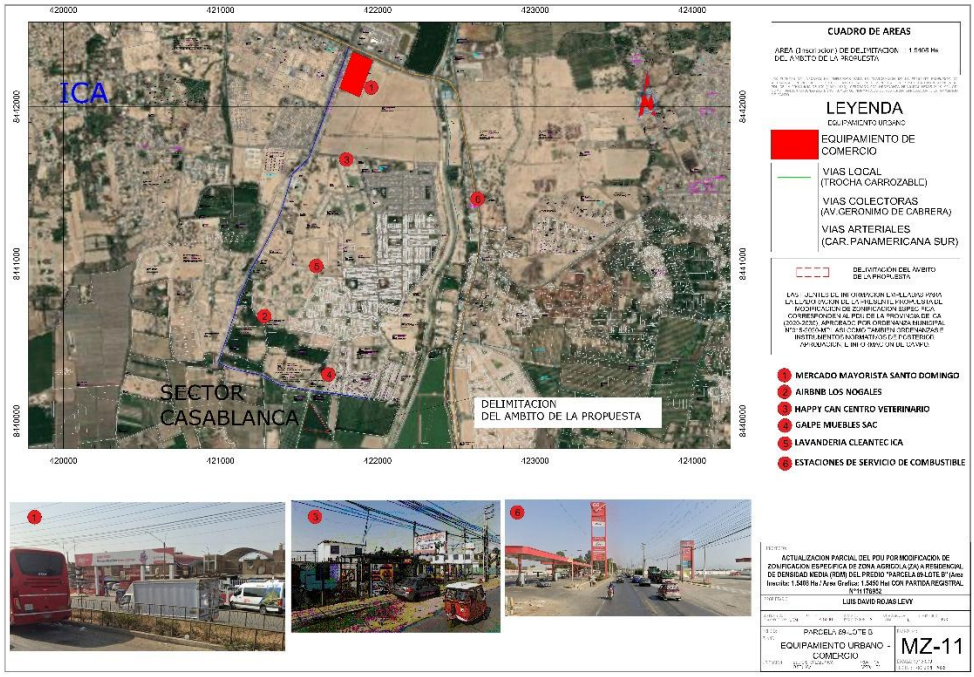


Imagen Nº 39. *Equipamiento Urbano de Comercio; Lamina MZ-11.*

9.2.5. OTROS USOS

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

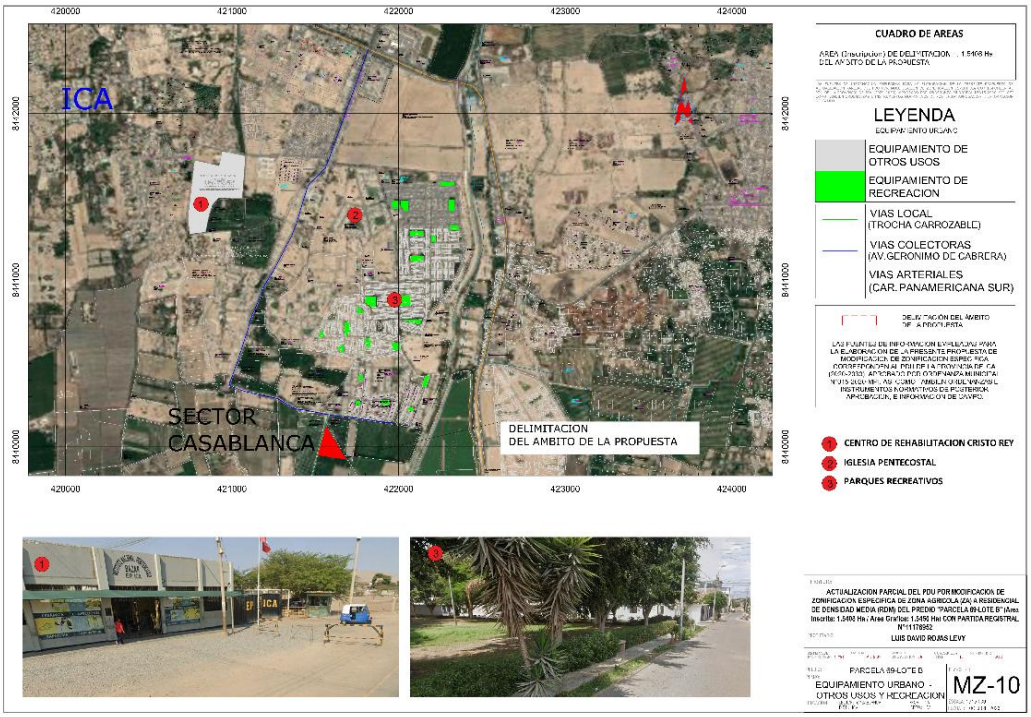


Imagen Nº 40. *Equipamiento Urbano de Otros Usos; Lamina MZ-10.*

9.3. Acceso a Infraestructura Urbana

9.3.1. Servicio de Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas S.A.A., cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, pasan por la AV. Luis Geronimo de Cabera (a unos 60 m del área de la propuesta), dichas líneas son parte del sistema eléctrico que abastecen a la HH.UU. Las Palmeras.

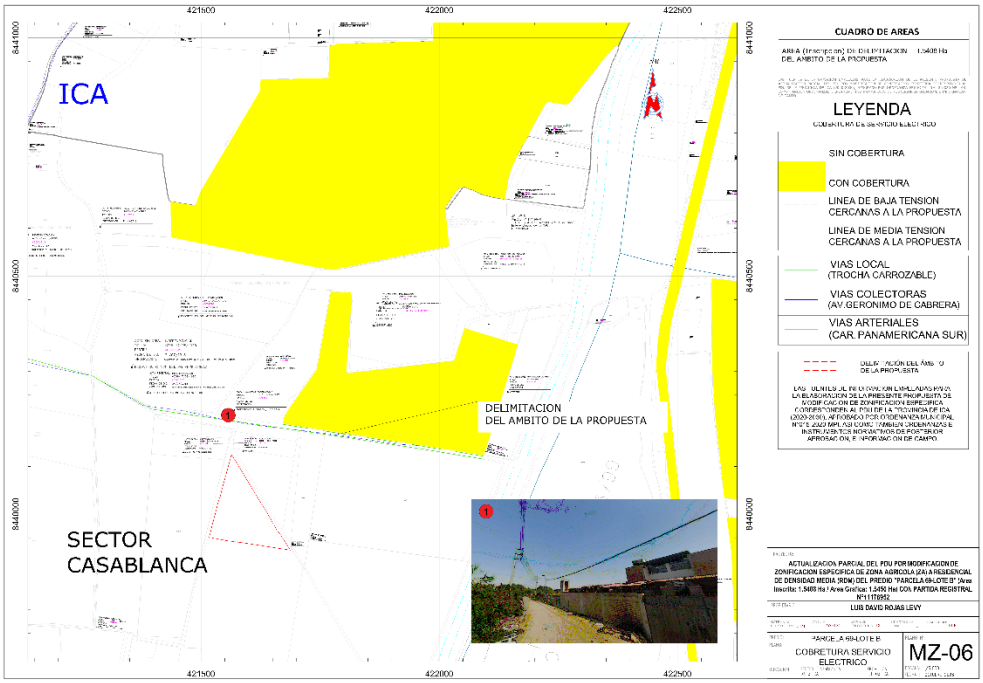


Imagen Nº 41. *Cobertura del Servicio Eléctrico; Lamina MZ-06.*



Imagen Nº 42. *Imagen del Sistema Eléctrico.*

9.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ica S.A. (EMAPICA), la cual abastece el sector mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios ubicados en el Sector.

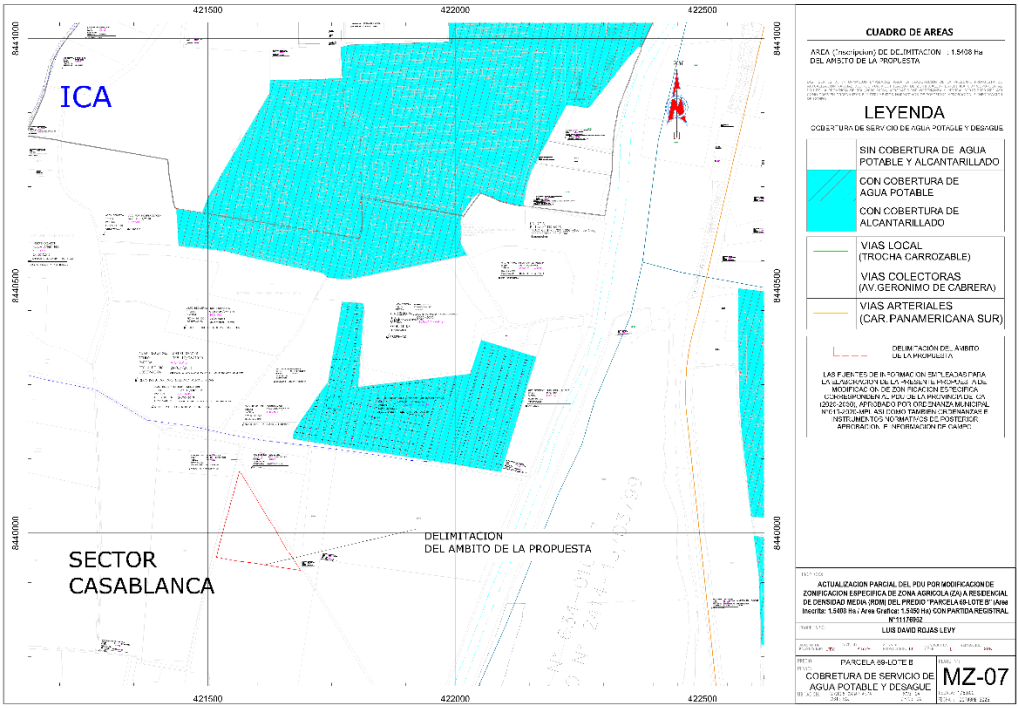


Imagen Nº 43. *Cobertura del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado; Lamina MZ-07.*

9.3.3. Servicios Públicos

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

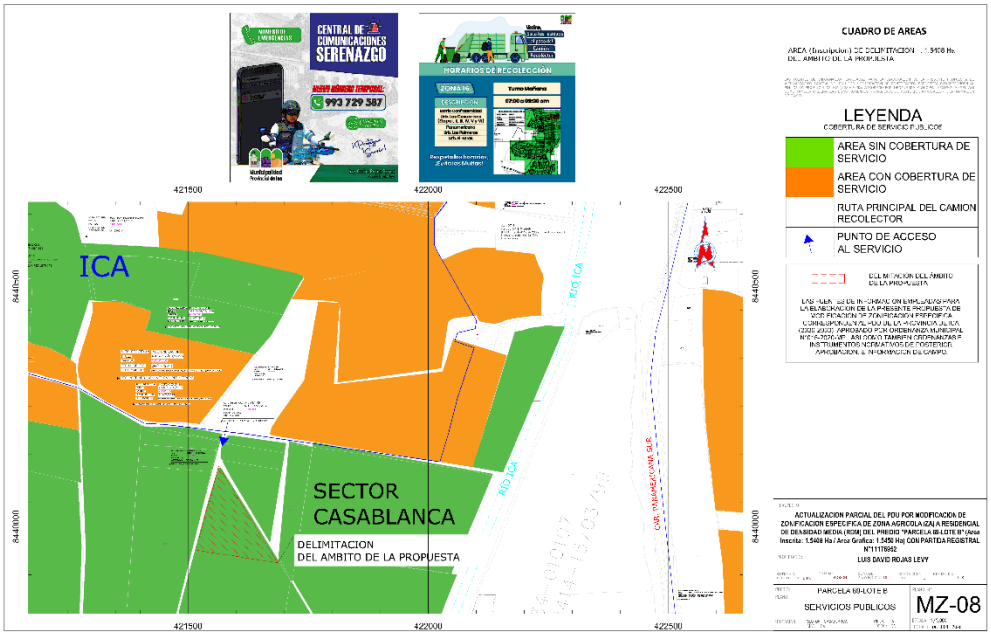


Imagen Nº 44. *Cobertura de Servicios Públicos; Lamina MZ-08.*

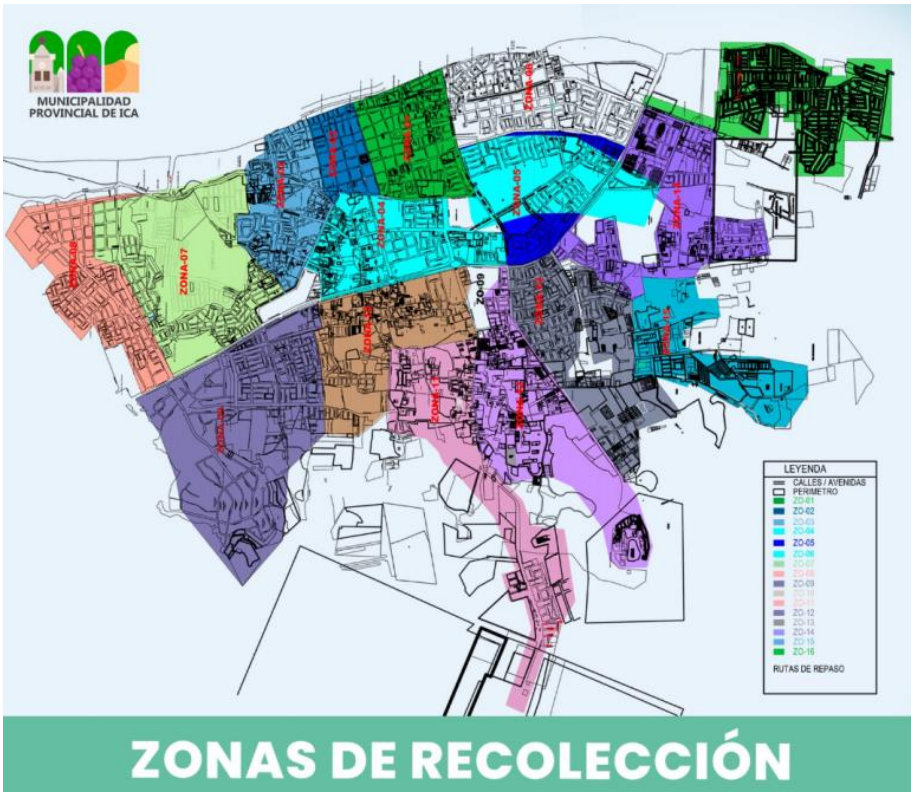


Imagen Nº 45. *Servicio de Recojo de Residuos Sólidos; Pagina Municipal de Ica.*



Imagen Nº 46. *Ruta del Recojo de Residuos Sólidos; Pagina Municipal de Ica.*



Imagen Nº 47. *Servicio de Seguridad Ciudadana; Pagina Municipal de Ica.*

9.4. Peligro por Inundación

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona donde se tiene peligro por inundación a nivel medio.

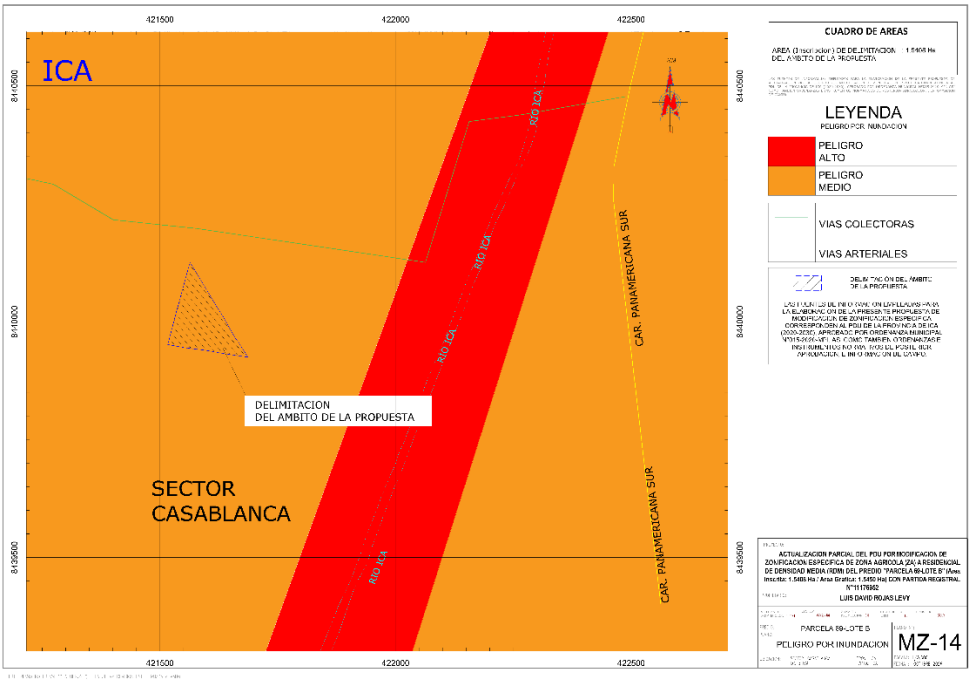


Imagen Nº 48. *Peligro por Inundación; Lamina MZ-14.*

9.5. Peligro por Sismo

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

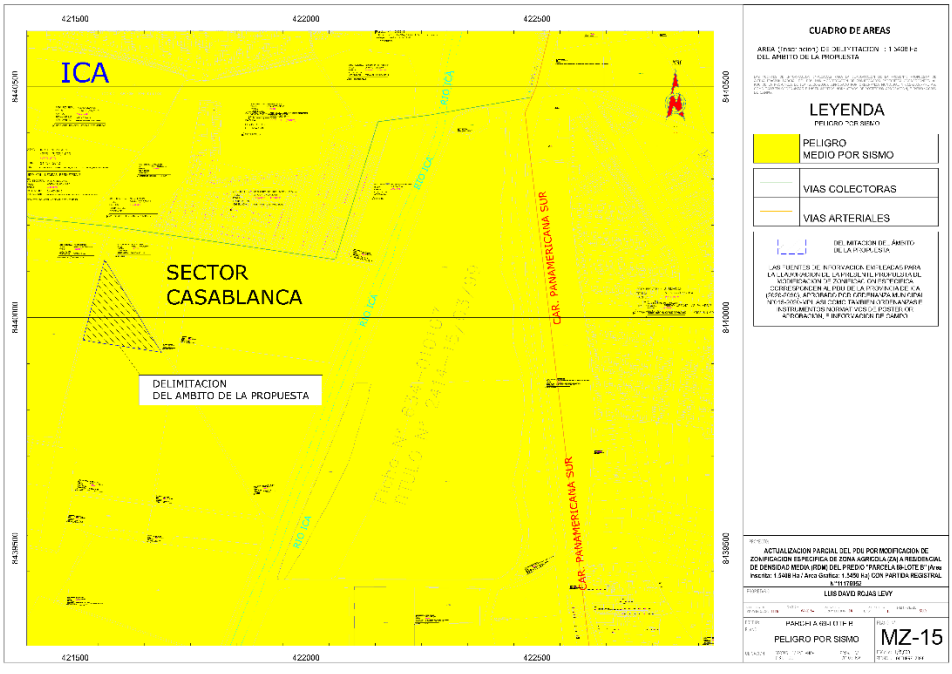


Imagen Nº 49. *Peligro por Sismo; Lamina MZ-15.*

9.6. Peligro por Flujo de Detritos

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona donde presentan Peligro de detritos de nivel Bajo y Alto, por motivo de antecedentes ocurridos en las cercanías del Rio Ica.

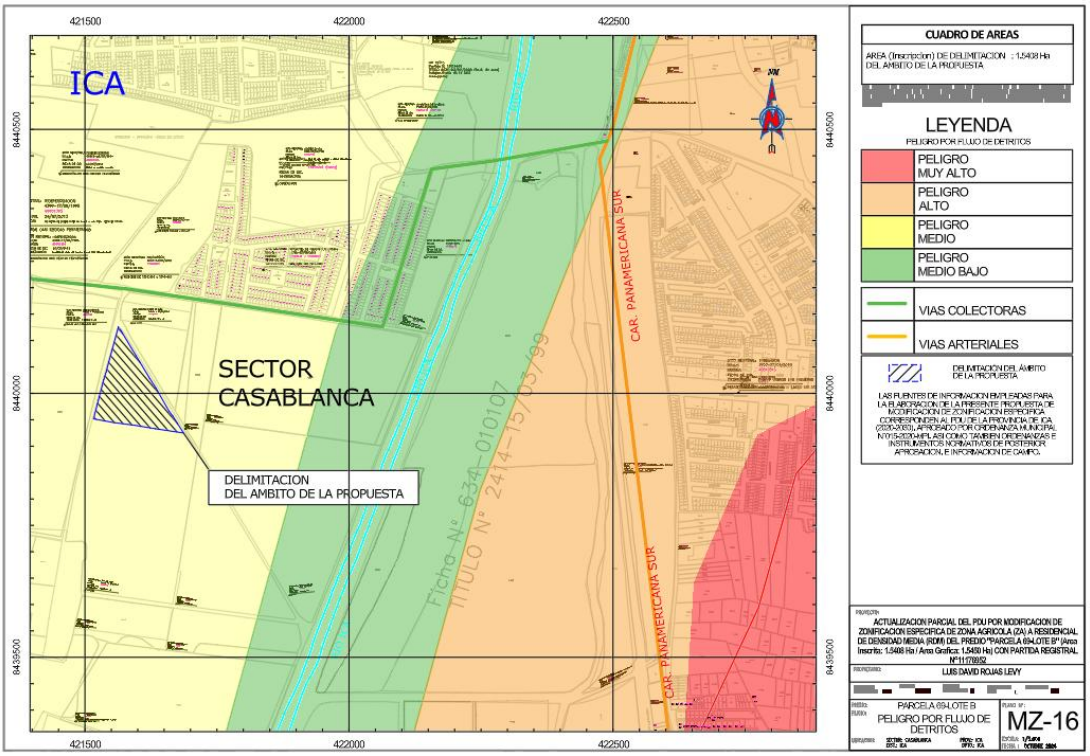


Imagen Nº 50. *Peligro por Flujo de Detritos; Lamina MZ-16.*

X. PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

10.1. Justificación de la Propuesta

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

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

La propuesta busca resolver la baja tasa de formalidad, generando nuevos espacios que consoliden los usos de la realidad de la población de la zona; creando nuevos espacios de vivienda, lo que conlleva a la formalización de las distintas actividades, generando una mayor recaudación municipal.

La propuesta se complementa con el Plan de Desarrollo Urbano de Ica, que no solo responde a las demandas actuales, sino que también se anticipa a posibles cambios y futuras exigencias de la población. Al centrarse en la mejora de la eficiencia urbana y la sostenibilidad; la propuesta se posiciona como una herramienta para potenciar el desarrollo equitativo y armonioso, de las zonas urbanas con las zonas de bienes y servicios.

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

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

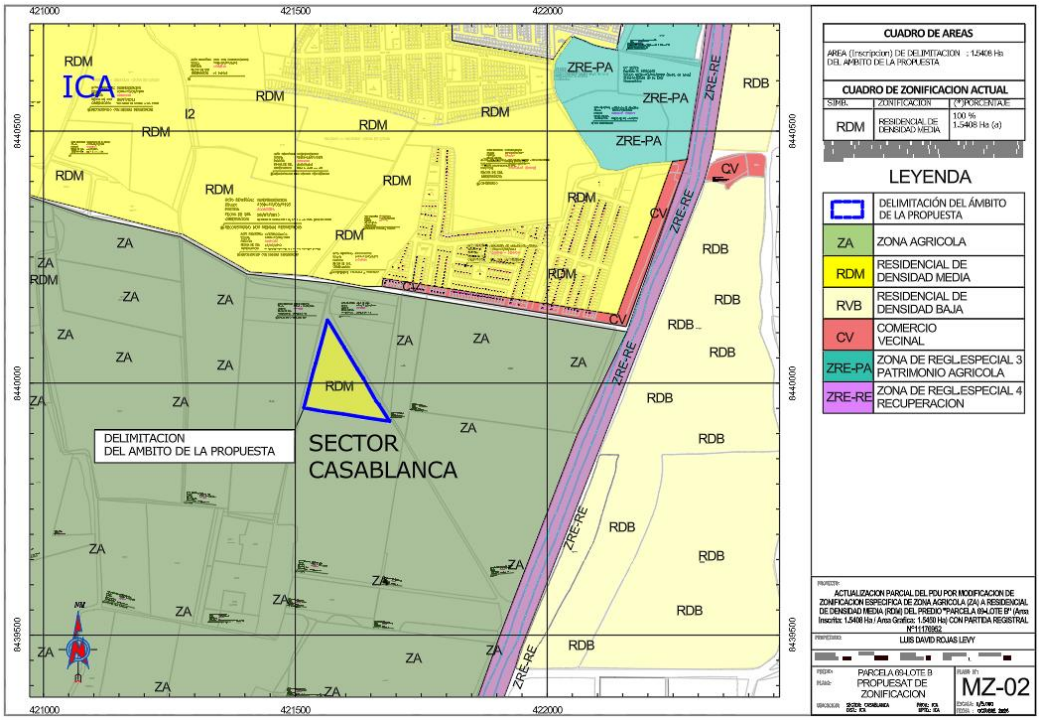


Imagen Nº 51. Propuesta de Zonificación, RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM); Lamina MZ-02

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

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

Zonas Residenciales de Densidad Media: Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,170 hab./ha. Dependiendo del tipo de Habilitación Residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Se ubicará la presente zonificación a todas las áreas con buena capacidad portante de suelos como es en sectores de Parcona, La Tinguiña e Ica. Específicamente, dicha zonificación se encuentra contenida por la zonificación Residencial de Densidad Alta.

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en los siguientes cuadros:

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
PARAMETROS URBNANISTICOS

Zona	Usos (1)		Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
						Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
									Educación	Otros Fines
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%
	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	24%	15%	2%	3%	4%
		Frente a parque o avenida (2)	3,170	300	10	24%	15%	2%	3%	4%
	Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000	600	18	24%	15%	2%	3%	4%
		Frente a parque o avenida (2)	Libre (3)			24%	15%	2%	3%	4%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.

Imagen Nº 52. PDU *2020-2030*

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

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS EDIFICATORIOS						
Zonificación	Usos (1)		Máxima Altura de Edificación (pisos)	Área Libre Mínima (%)	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento
Residencial Densidad Media RDM	Unifamiliar		3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda
	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida (2)	8 + Azotea	35		
	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda
		Frente a parque o avenida (2)	1.5 (a+r)			

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.

Imagen Nº 53. PDU *2020-2030*

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

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

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

De acuerdo con la Visión del PDU de Ica 2020-2030, este plantea la construcción de una visión de desarrollo de largo plazo, que requiere conocer integralmente la realidad, lo cual implica comprender cómo viven las personas en su realidad local (ecosistemas, cuencas, ejes de desarrollo), cuáles son sus características y necesidades, las brechas de infraestructura y de acceso a los servicios públicos en su territorio, y la posibilidad real de usar los servicios considerando factores de oferta (distancia geográfica y tiempos de transporte, oportunidad y frecuencia en la provisión del servicio) y de demanda (expectativas, valores y preferencias) a nivel de provincia, distrito y centro poblado, de ser posible.

En el marco de esta Visión del PDU de Ica 2020-2030, la presente Propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, se alinea de manera directa con reconocer el crecimiento y la demanda de vivienda por las personas en su realidad local; recogiendo así los usos y actividades que se desarrollan en dicho sector Casa Blanca.

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

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del ámbito de consolidación de la zona Urbana que se genera por la VIA COLECTORA (AV. Luis Geronimo de Cabrera) en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento que complementa entre la zona urbana consolidada y las zonas agrícolas, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios. Siendo las zonas para vivienda un área imprescindibles para el desarrollo económico y los niveles de empleo en la ciudad.

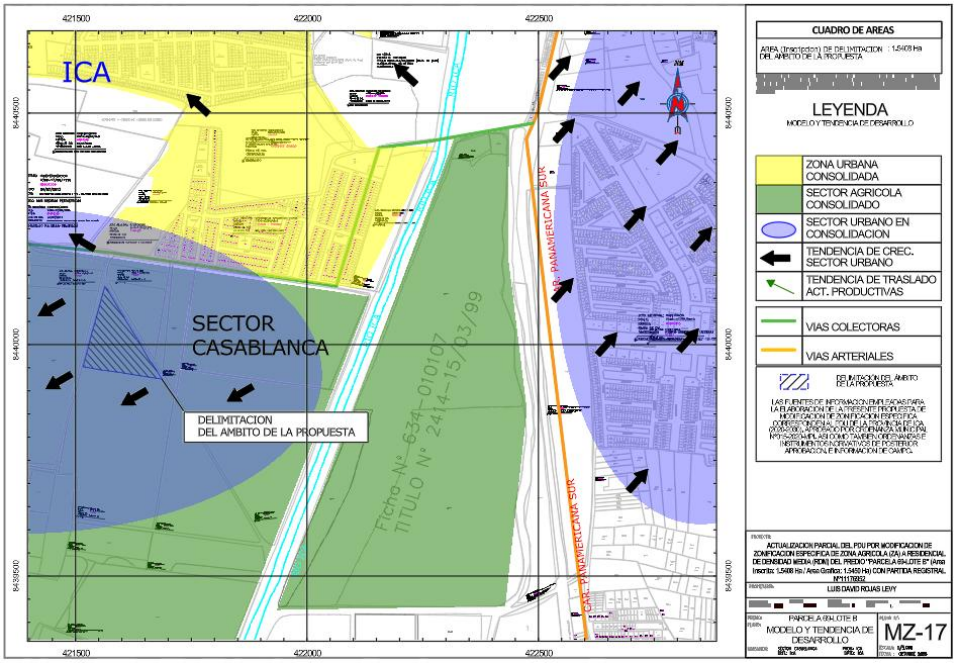


Imagen Nº 2. *Modelo y Tendencia de Desarrollo; Lamina MZ-17.*

XII. CONCLUCIONES

La **Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica** de **Zona Agricola (ZA), hacia una zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)** en el área del ámbito de la propuesta, complementara una zona de viviendas, productos y otras actividades aprovechando las potencialidades del área y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenado del sector.

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

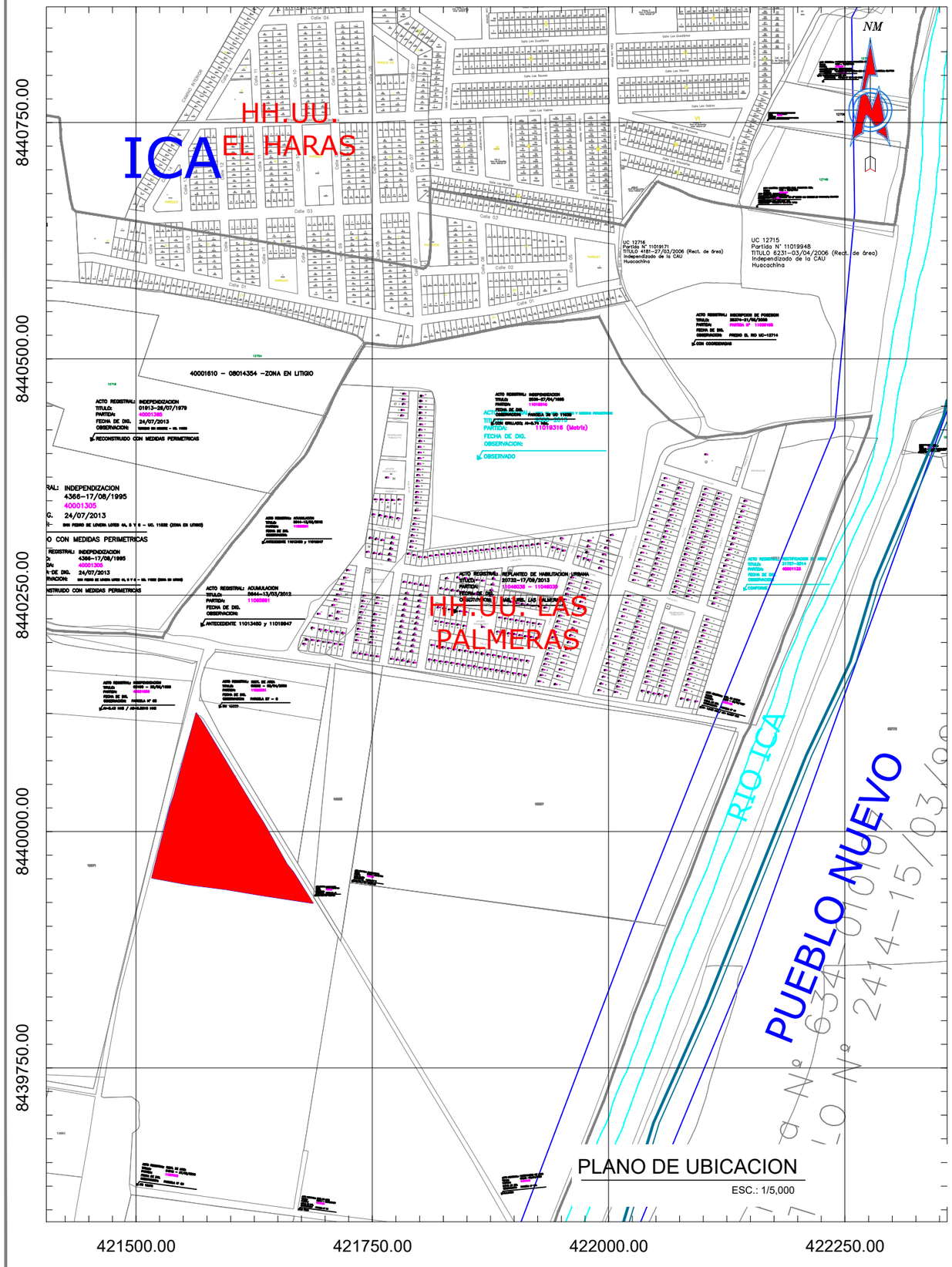
Además, propiciará la formalidad para un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente, más aún cuando el área de la propuesta se encuentra dotada de los servicios básicos y de la infraestructura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

Finalmente, esta propuesta **Cumple** con todos los procedimientos normativos contenidos en la Ley Nº 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal Nº015-2020-MPI.

XIII. RELACION DE PLANOS

- UL-01 (Plano de Ubicación y Localización)
- PT-01 (Plano Perimétrico y Topográfico)
- MZ-01 (Zonificación Actual)
- MZ-02 (Propuesta de Zonificación)
- MZ-03 (Usos de Suelo)
- MZ-04 (Altura de edificaciones)
- MZ-05 (Vías y transporte)
- MZ-06 (Cobertura de Servicio Eléctrico)
- MZ-07 (Cobertura Agua Potable y Alcantarillado)
- MZ-08 (Servicios Públicos)
- MZ-09 (Equipamiento Urbano Salud y Educación)
- MZ-10 (Equipamiento Urbano Otros Usos y Recreación)
- MZ-11 (Equipamiento Urbano Comercio)
- MZ-12 (Zonas Arqueológicas y de Reserva)
- MZ-13 (Uso Actual)
- MZ-14 (Peligro por inundación)
- MZ-15 (Peligro por Sismo)
- MZ-16 (Peligro por Flujo de Detritos)
- MZ-17 (Modelo y Tendencia de Desarrollo)

Octubre del 2026





LEYENDA

- CAR. PANAMERICANA SUR
- LIMITE DISTRITAL
- PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: UBICACION Y LOCALIZACION

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **UL-01**

ESCALA: INDICADA

FECHA : OCTUBRE 2026

421500.00 421600.00 421700.00 421800.00

8440100.00 8440000.00 8439900.00

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 03190 – 20/06/1995
PARTIDA: 40021906
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PARCELA N° 68

AI=5.8610 HAS / AG=5.8610 HAS

TITULO: 06232 – 03/04/2006
PARTIDA: 11020361
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PARCELA 57 – C

UC 12669

12668

71

CAMINO CARROZABLE

ACEQUIA

PARCELA 69-LOTE B

AREA (INSCRITA): 1.5408 Ha
AREA (GRAFICA): 1.5450 Ha
AREA (GRAFICA): 15,449.92 m2
PERIMETRO: 588.07 m

P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9 P10 P11 P12 P13 P14 P15 P16 P17 P18 P19

9.02 54.09 21.55 29.35 21.55 51.12 10.40 38.57 53.58 39.70 40.30 38.66 28.81 7.94 40.12 15.01 19.69 20.82 47.78

PROPIEDAD DE TERCEROS

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 02042 – 27/04/1995
PARTIDA: 40001255
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PARCELA 54 – B
AI=1.13 HAS / AG= 1.1190 HAS

CUADRO DE COORDENADAS

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	9.02	49°59'35"	421563.6426	8440125.1349
P2	P2 - P3	54.09	176°5'49"	421568.7996	8440117.7289
P3	P3 - P4	21.55	180°18'3"	421596.6146	8440071.3409
P4	P4 - P5	29.35	179°55'14"	421607.7926	8440052.9189
P5	P5 - P6	21.55	181°30'35"	421622.9836	8440027.8049
P6	P6 - P7	51.12	176°50'46"	421634.6166	8440009.6699
P7	P7 - P8	10.40	188°42'40"	421659.8076	8439965.1899
P8	P8 - P9	38.57	174°14'54"	421666.2466	8439957.0179
P9	P9 - P10	53.58	48°56'28"	421686.9616	8439924.4819
P10	P10 - P11	39.70	179°4'59"	421633.9786	8439932.4709
P11	P11 - P12	40.30	182°4'15"	421594.8206	8439939.0179
P12	P12 - P13	38.66	177°5'6"	421554.8586	8439944.2229
P13	P13 - P14	28.81	86°0'25"	421516.8276	8439951.1589
P14	P14 - P15	7.94	179°50'10"	421523.9576	8439979.0719
P15	P15 - P16	40.12	179°54'23"	421525.9456	8439986.7629
P16	P16 - P17	15.01	177°11'10"	421536.0506	8440025.5939
P17	P17 - P18	19.69	182°34'57"	421540.5396	8440039.9179
P18	P18 - P19	20.82	179°15'27"	421545.5766	8440058.9579
P19	P19 - P1	47.78	180°25'4"	421551.1606	8440079.0109

Area: 15,449.92 m²
Area: 1.5450 ha
Perimetro: 588.07 m

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

PROYECTO:
ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B
PLANO: PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO
UBICACION: SECTOR: CASABLANCA | DIST.: ICA | PROV.: ICA | DPTO.: ICA

PLANO N°: **PT-01**
ESCALA: INDICADA
FECHA : OCTUBRE 2026

421000 421500 422000

8440500 8440000 8439500

RDM ICA I2 RDM RDM RDM

421000 421500 422000

8440500 8440000 8439500

RDM RDB RVB ZA CV ZRE-PA ZRE-RE I2

ICA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

SECTOR
CASABLANCA

NM

CUADRO DE AREAS		
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA		
CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL		
SIMB.	ZONIFICACION	(*)PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	100 % 1.5408 Ha (a)

LAS FUENTES DE INFORMACION EMPLEADAS PARA LA ELABORACION DE LA PRESENTE PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA CORRESPONDEN AL PDU DE LA PROVINCIA DE ICA (2020-2030), APROBADO POR ORDENANZA MUNICIPAL Nº015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
ZA	ZONA AGRICOLA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
RVB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
CV	COMERCIO VECINAL
ZRE-PA	ZONA DE REGL.ESPECIAL 3 PATRIMONIO AGRICOLA
ZRE-RE	ZONA DE REGL.ESPECIAL 4 RECUPERACION

PROYECTO:
ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B
PLANO: PROPUESAT DE ZONIFICACION
UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-02**
ESCALA: 1/5,000
FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8440500 8440000

ICA

SECTOR CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CARR. PANAMERICANA SUR

NM

UC 12715
Partida N° 11019948
TITULO 6231-03/04/2006 (Rect. de área)
Independizado de la CAU Huacachina

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 4366-17/08/1995
PARTIDA: 40001305
FECHA DE DIG. 24/07/2013
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 1.5408 Ha

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

LEYENDA

DE USO DE SUELO

- USO DE ZONA AGRICOLA
- USO RESIDENCIAL
- LOTES DESOCUPADOS
- USO COMERCIAL
- USO RECREACIONAL
- CARRETERA PANAMERICANA SUR
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: USO DE SUELO ACTUAL

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-03

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8440500 8440000 8439500

ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

Ficha Nº 634-010107
TITULO Nº 2414-15/03/99

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 4366-17/08/1995
PARTIDA: 40001305
FECHA DE DIG. 24/07/2013
OBSERVACION:
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: ACUMULACION
TITULO: 5644-13/03/2012
PARTIDA: 11003891
FECHA DE DIG.
OBSERVACION:
ANTECEDENTE 11013460 y 11019947

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 01913-26/07/1979
PARTIDA: 40001305
FECHA DE DIG. 24/07/2013
OBSERVACION:
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 4366-17/08/1995
PARTIDA: 40001305
FECHA DE DIG. 24/07/2013
OBSERVACION:
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO:
PARTIDA: 11013316 (Matriz)
FECHA DE DIG.
OBSERVACION:
OBSERVADO





CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 1.5408 Ha

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

LEYENDA

ALTURA DE EDIFICACIONES

	SIN PREDOMINANCIA DE EDIFICACIONES
	ALTURA VARIABLE DE 1 A 2 PISOS
	ALTURA VARIABLE DE 3 A 4 PISOS
	CARRETERA PANAMERICANA SUR

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

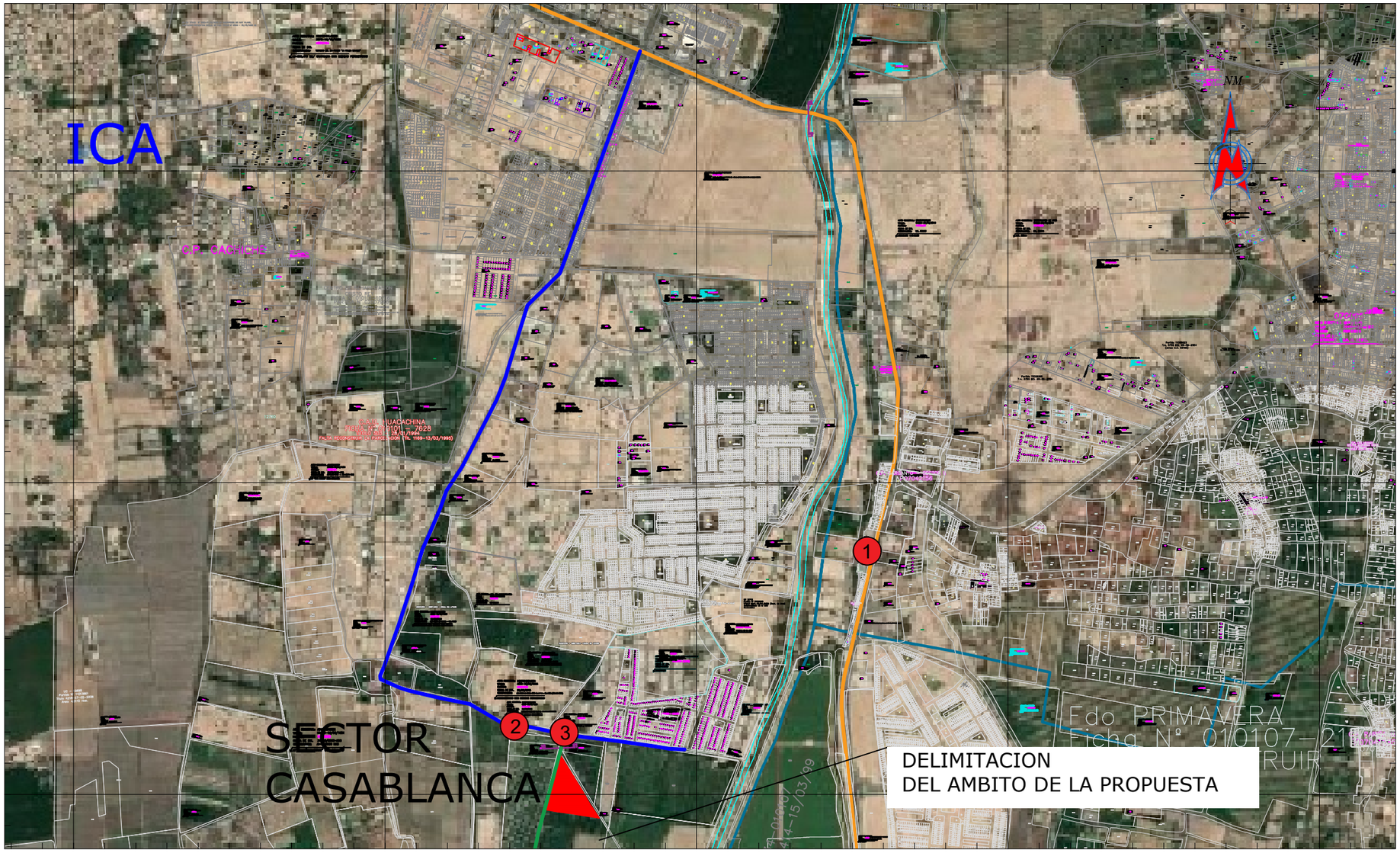
PLANO: ALTURA DE EDIFICACIONES

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-04

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026



CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

DEL SISTEMA VIAL

	VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
	VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

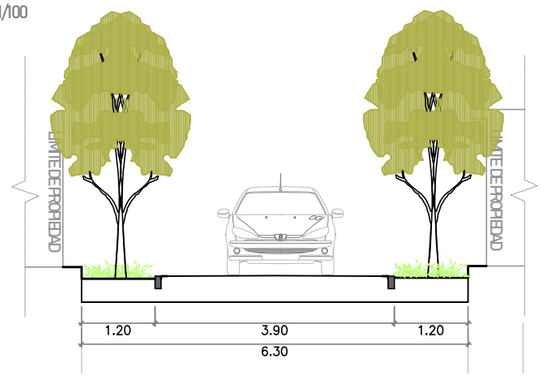
IMAGENES DE REFERENCIA





SECCION 1 - 1
(TROCHA CARROZABLE)

ESC 1/100





PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-05**

ESCALA: 1/15,000

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8441000 8440500 8440000

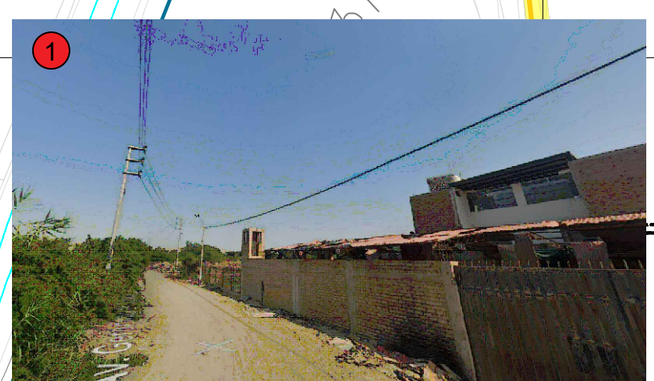
ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

UC 12715
Partida N° 11019948
TITULO 6231-03/04/2006 (Rect. de área)
Independizado de la CAU
Huacachina

1



CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO

	SIN COBERTURA
	CON COBERTURA
	LINEA DE BAJA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA
	LINEA DE MEDIA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA
	VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
	VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: COBRETURA SERVICIO ELECTRICO

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-06

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8441000 8440500 8440000

ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y DESAGUE

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

	VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
	VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: COBRETURA DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y DESAGUE

PLANO N°: MZ-07

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026







CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

COBERTURA DE SERVICIO PUBLICOS

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

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO:
PLANO: PARCELA 69-LOTE B

SERVICIOS PUBLICOS

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-08**

ESCALA: 1/5,000
FECHA : OCTUBRE 2026

420000 421000 422000 423000 424000

8442000 8441000 8440000

ICA

SECTOR CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

Fdo PRIMAVERA
Ficha N° 010107-21

1 2 3

420000 421000 422000 423000 424000

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

EQUIPAMIENTO URBANO

- EQUIPAMIENTO DE SALUD
- EQUIPAMIENTO DE EDUCACION
- VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
- VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
- VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

1. **MODULO DE ATENCION - MINSA**
2. **COLEGIO SAN IGNACIO**
3. **UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS G.**

1



2



PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: EQUIPAMIENTO URBANO - EDUCACION Y SALUD

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-09**

ESCALA: 1/15,000

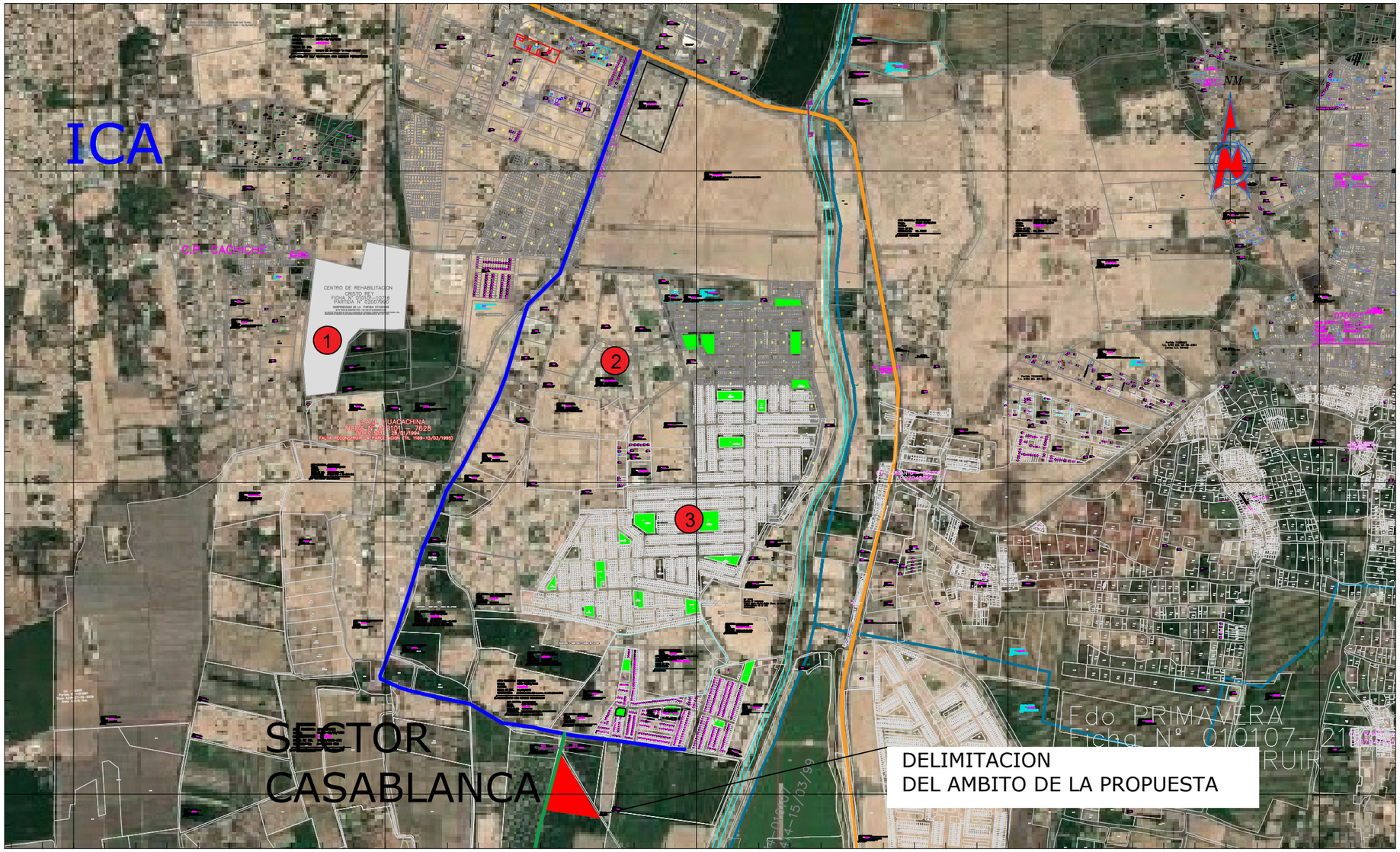
FECHA : OCTUBRE 2026

420000 421000 422000 423000 424000

8442000

8441000

8440000



420000 421000 422000 423000 424000





CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

EQUIPAMIENTO URBANO

	EQUIPAMIENTO DE OTROS USOS
	EQUIPAMIENTO DE RECREACION
	VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
	VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

1. **CENTRO DE REHABILITACION CRISTO REY**
2. **IGLESIA PENTECOSTAL**
3. **PARQUES RECREATIVOS**

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: EQUIPAMIENTO URBANO - OTROS USOS Y RECREACION

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-10

ESCALA: 1/15,000

FECHA : OCTUBRE 2026

420000 421000 422000 423000 424000

8442000

8441000

8440000

ICA

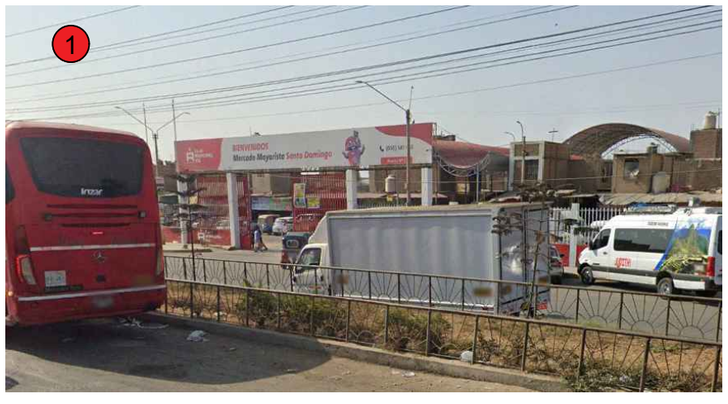
SECTOR CASABLANCA

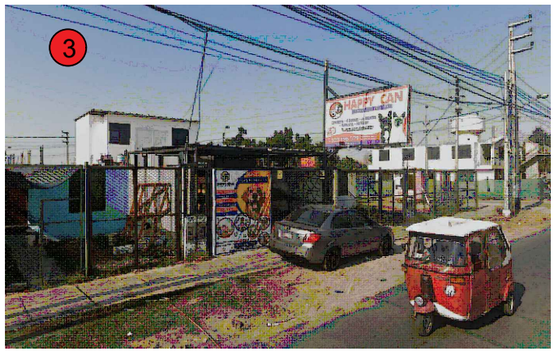
DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

Fdo PRIMAVERA
Ficha N° 010107-21

1 2 3 4 5 6







CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

EQUIPAMIENTO URBANO

- EQUIPAMIENTO DE COMERCIO
- VIAS LOCAL (TROCHA CARROZABLE)
- VIAS COLECTORAS (AV.GERONIMO DE CABRERA)
- VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

1. MERCADO MAYORISTA SANTO DOMINGO
2. AIRBNB LOS NOGALES
3. HAPPY CAN CENTRO VETERINARIO
4. GALPE MUEBLES SAC
5. LAVANDERIA CLEANTEC ICA
6. ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: LUIS DAVID ROJAS LEVY

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: EQUIPAMIENTO URBANO - COMERCIO

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA | DIST.: ICA | PROV.: ICA | DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-11

ESCALA: 1/15,000

FECHA : OCTUBRE 2026

415000 420000 425000 430000

8440000

8435000

ICA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

DIST. ICA

DIST. LOS AQUIJES

HUACAPONGO
SITIO ARQUEOLOGICO

DIST. PUEBLO NUEVO

TACARACA 4H06
SITIO
ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR A
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR E
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR D
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR C
SITIO ARQUEOLOGICO

DIST. PACHACUTEC

DIST. SAN JOSE

NM

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA PROPUESTA

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

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 1.5408 Ha

- Patrimonio Mundial
- bip declarado
- Ref_Registrado
- Paisaje Cultural
- Distritos
- Con determinación de protección provisional
- Propuestas
- Referenciales
- Aprobados

1:31,196

0 0.375 0.75 1.5 mi

0 0.5 1 2 km

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

PROYECTO: ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952 PROPIETARIO: LUIS DAVID ROJAS LEVY	PREDIO: PARCELA 69-LOTE B PLANO: ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA UBICACION: SECTOR: CASABLANCA PROV.: ICA DIST.: ICA DPTO.: ICA	PLANO N°: MZ-12 ESCALA: 1/50,000 FECHA : OCTUBRE 2026

421500 421750 422000

8440250

8440000

ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

1



CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)
	VIAS LOCALES (CA. TROCHA CARROZABLE)

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: USO ACTUAL

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-13

ESCALA: 1/2,500

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8440500 8440000 8439500

ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

NM

Ficha Nº 634-010107
TITULO Nº 2414-15/03/99

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 1.5408 Ha

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

LEYENDA

PELIGRO POR INUNDACION

	PELIGRO ALTO
	PELIGRO MEDIO
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: PELIGRO POR INUNDACION

PLANO N°: MZ-14

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026

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

421500 422000 422500

8440500 8440000 8439500

ICA

SECTOR CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

Ficha N° 634-010107
TITULO N° 2414-15/03/99

NM

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

PELIGRO POR SISMO

	PELIGRO MEDIO POR SISMO
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: PELIGRO POR SISMO

PLANO N°: MZ-15

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8440500 8440000 8439500

ICA

SECTOR
CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

Ficha N° 634-010107
TITULO N° 2414-15/03/09

NM

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 1.5408 Ha
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

- PELIGRO MUY ALTO
- PELIGRO ALTO
- PELIGRO MEDIO
- PELIGRO MEDIO BAJO

- VIAS COLECTORAS
- VIAS ARTERIALES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

PLANO N°: MZ-16

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA | DIST.: ICA | PROV.: ICA | DPTO.: ICA

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026

421500 422000 422500

8440500 8440000 8439500

ICA

SECTOR CASABLANCA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

NM

UC 12715
Partida N° 11019948
TITULO 6231-03/04/2006 (Rect. de área)
Independizado de la CAU
Huacachina

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 01913-26/07/1979
PARTIDA: 40001299
FECHA DE DIG. 24/07/2013
OBSERVACION: RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
4366-17/08/1995
40001305
DIG. 24/07/2013
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 4366-17/08/1995
PARTIDA: 40001305
FECHA DE DIG. 24/07/2013
RECONSTRUIDO CON MEDIDAS PERIMETRICAS

ACTO REGISTRAL: ACUMULACION
TITULO: 5844-13/03/2012
PARTIDA: 11085891
FECHA DE DIG.
OBSERVACION:
ANTECEDENTE 11013480 y 11019947

ACTO REGISTRAL: REPLANTEO DE HABILITACION URBANA
TITULO: 20732-17/09/2013
PARTIDA: 11046038 - 11046039
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: HAB. URB. LAS PALMERAS

ACTO REGISTRAL: SUBDIVISION
TITULO: 7003-27/03/2014
PARTIDA: 43018813
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PREDIO URBANO

Ficha N° 634-010107
TITULO N° 2414-15/03/99

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 1.5408 Ha

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

LEYENDA

MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO

	ZONA URBANA CONSOLIDADA
	SECTOR AGRICOLA CONSOLIDADO
	SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
	TENDENCIA DE CREC. SECTOR URBANO
	TENDENCIA DE TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO "PARCELA 69-LOTE B" (Area Inscrita: 1.5408 Ha / Area Grafica: 1.5450 Ha) CON PARTIDA REGISTRAL N°11176952

PROPIETARIO: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

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

PREDIO: PARCELA 69-LOTE B

PLANO: MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO

UBICACION: SECTOR: CASABLANCA DIST.: ICA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-17

ESCALA: 1/5,000

FECHA : OCTUBRE 2026