

## MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

PARA:

## MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO

ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA)

A

COMERCIO ZONAL (CZ)



**UBICACIÓN:**

SECTOR: CENTRO POBLADO LA TINGUIÑA, ZONA D – Mz F2 LOTE N° 2  
DISTRITO: LA TINGUIÑA PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA



ICA, NOVIEMBRE DE 2025

## INDICE

I.	INTRODUCCIÓN .....	4
II.	MARCO NORMATIVO.....	5
III.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA.....	6
3.1.	Ubicación, área, linderos y medidas perimétricas de la zona de intervención .....	6
3.2.	Accesibilidad.....	7
IV.	OBJETIVOS Y NECESIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA.....	7
4.1.	Objetivos .....	7
4.1.1.	Objetivo General .....	8
4.1.2.	Objetivos específicos .....	8
4.2.	Necesidad .....	9
V.	ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. ....	9
VI.	ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA. ....	11
6.1.	De Las Estrategias del PDU de ICA 2020-2030 .....	11
6.1.1.	Lineamientos de Política.....	12
6.1.2.	Objetivos Estratégicos .....	13
	Objetivo General: .....	13
6.2.	De los Riesgos y Zonas de Protección del PDU de ICA 2020-2030 .....	14
6.2.1.	Ubicación y Entorno .....	14
6.2.2.	Conectividad.....	14
6.2.3.	Exposición a Riesgos de Desastres .....	14
6.2.4.	Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas .....	15
6.2.5.	Necesidades .....	15
VII.	LA ZONIFICACIÓN VIGENTE Y LOS USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.....	16
7.1.	Zonificación, Parámetros y Características Actuales .....	16
7.2.	Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta.....	18
VIII.	GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION.....	21
8.1.	Accesibilidad y Transporte.....	21
8.2.	Dotación de Equipamiento Urbano.....	22
8.2.1.	EDUCACION .....	23
8.2.2.	SALUD .....	23
8.2.3.	RECREACION.....	24

8.2.4.	COMERCIO.....	25
8.2.5.	OTROS USOS.....	26
8.3.	Acceso a Infraestructura Urbana.....	26
8.3.1.	Servicio de Energía Eléctrica.....	26
8.3.2.	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado.....	27
8.3.3.	Servicios Públicos.....	28
8.4.	Peligro por Inundación.....	30
8.5.	Peligro por Sismo.....	31
IX.	PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ).....	31
9.1.	Justificación de la Propuesta.....	31
9.2.	Parámetros Correspondientes Conforme A La Modificación De Zonificación Propuesta:.....	33
X.	COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE.....	34
10.1.	De la Visión del PDU de ICA 2020-2030.....	34
10.2.	Del Modelo Urbano Propuesto por el PDU de ICA 2020-2030.....	34
XI.	CONCLUSIONES.....	35
XII.	RELACION DE PLANOS.....	35

## I. INTRODUCCIÓN

El constante y continuo desarrollo y desenvolvimiento de las actividades económicas en el Distrito de La Tinguiña, ha traído consigo un rápido aumento de la población y consigo una demanda por servicios y productos, relacionados a las actividades que se realizan en el Distrito, más aún cuando en el área circundante existen Zonificaciones de Comercio Zonal originando un estímulo; para que las áreas aledañas se conviertan y consoliden así un bloque de COMERCIO ZONAL, en veneficio de la población.

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

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

## II. MARCO NORMATIVO

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ), son concordantes con la siguiente normatividad vigente:

➤ **Constitución política del Perú**

Acorde al artículo N° 195 de la constitución política del Perú se tiene que “**Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo**”. Asimismo su competencia abarca, aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
Establece en el Artículo 37. Modificación de la zonificación; (...) Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, (...).
- **DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA**  
DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de acondicionamiento territorial y planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, refiriendo en sus artículos lo siguiente:
  - Artículo 122.- Modificación de la zonificación**  
(...)  
122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:  
(...)  
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.  
(...)  
122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.  
(...)
  - Artículo 123.- Propuestas de la modificación de Zonificación**  
123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.  
(...)
- **ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI, PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA.**  
Ordenanzas que aprueban el Plano y reglamento de zonificación de los usos de suelo.

### III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ), se desarrolla sobre la Avenida Rio de Janeiro; entre las calles “Los Proceres” y “Angelica Donayre”.

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

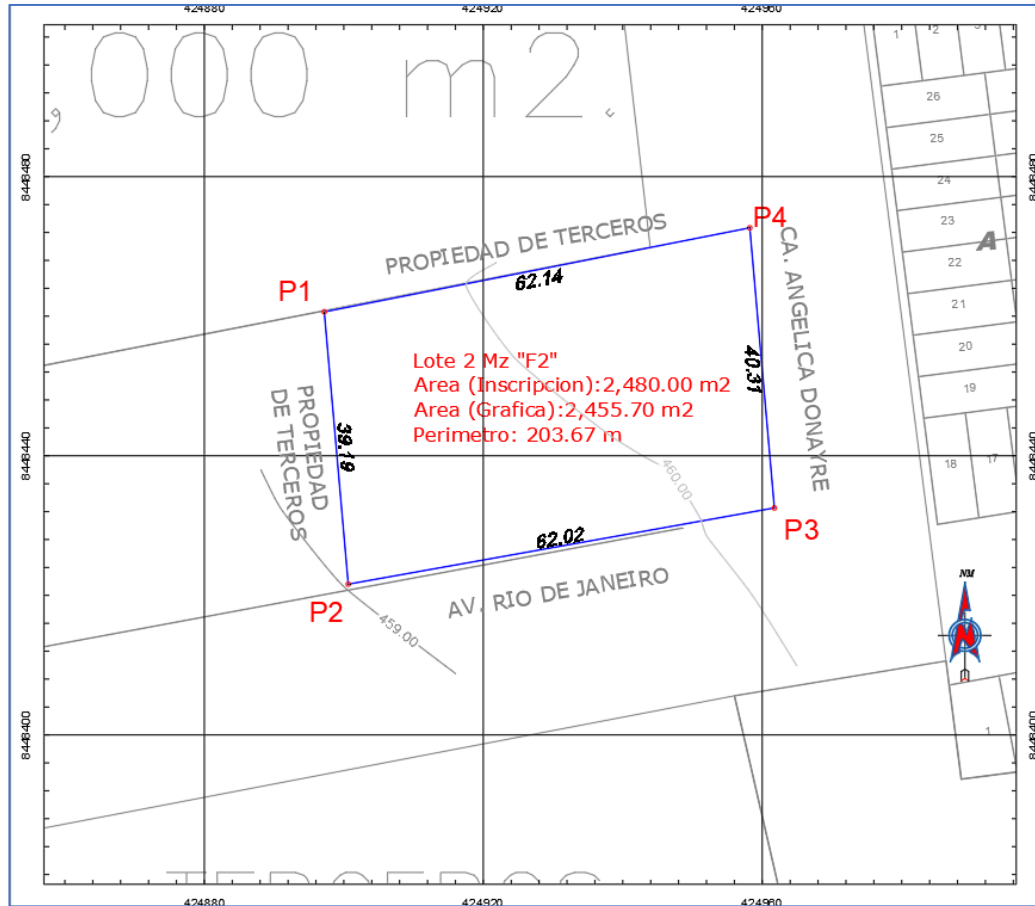
**DEPARTAMENTO** : ICA  
**PROVINCIA** : ICA  
**DISTRITO** : LA TINGUIÑA  
**SECTOR** : C.P. LA TINGUIÑA, ZONA D – Mz F2, Lote 2

**ÁREA (Inscripción)** : 2,480.00 m<sup>2</sup> (ver plano PT-01)  
**ÁREA (Grafica)** : 2,455.70 m<sup>2</sup> (ver plano PT-01)

**LINDEROS** :  
 POR EL NORTE : En línea recta de 1 tramo de Oeste a Este; con **62.14m**. Colinda con Propiedad de Terceros.  
 POR EL ESTE : En línea recta de 1 tramo de Norte a Sur; con **40.31 m**. Colinda con CA. Angelica Donayre.

- POR EL SUR : En línea recta de 1 tramo de Oeste a Este; con **62.02 m**. Colinda con AV. Rio de Janeiro.
- POR EL OESTE : En línea recta de 1 tramo de Norte a Sur; con **39.19 m**. Colinda con Propiedad de Terceros.

**PERIMETRO (Grafico)** : 203.67 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 MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ) cuenta con acceso a través de la AV. Rio de Janeiro y la CA. Angelica Donayre, la cual conecta el terreno con la trama urbana ya establecida. Ambas vías actualmente en estado óptimos a nivel de asfalto y veredas y ubicada en el distrito de La Tinguiña. En esta ruta, se encuentra disponible tanto transporte privado como transporte público colectivo en su mayoría.

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

### 4.1. Objetivos

La propuesta de MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ), busca un desarrollo equitativo, sostenible y resiliente, considerando aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y promover

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

#### 4.1.1. Objetivo General

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



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

#### 4.1.2. Objetivos específicos

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

#### 4.2. Necesidad

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

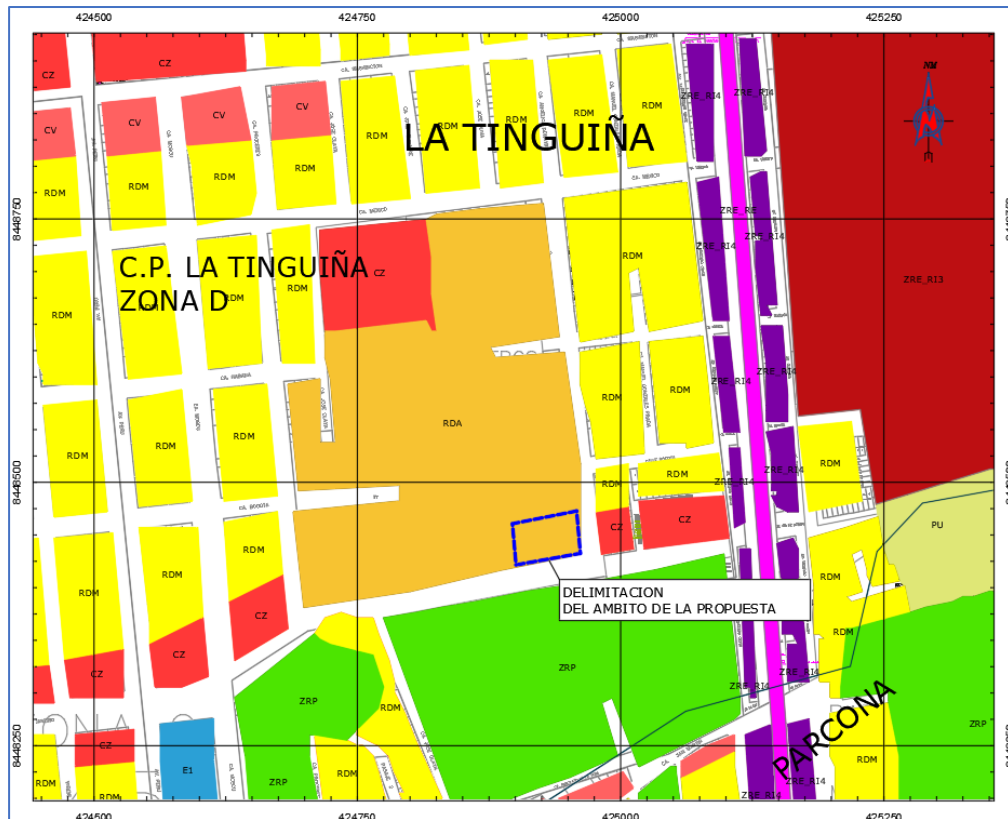
### V. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE ICA.

El 15 de Diciembre de 2020, se aprobó el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA; con la ORDENANZA MUNICIPAL N°015-2020-MPI. Teniendo su área de intervención compuesta por 10 sectores. Siendo uno de ellos el Sector 3 que abarca parte de los distritos de La Tinguiña, el mismo donde se desarrolla la presente Propuesta.

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

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

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N° 0097-2025-SGOPC-GDU-MPI, mediante el cual se determina que el Área de Delimitación de la Propuesta posee la siguiente condición: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA).



**Imagen N° 3.** Zonificación Actual, RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA); Lamina MZ-01

La zonificación actual del Ámbito de Intervención de la propuesta no refleja la realidad de los usos y actividades de la población en ese sector, impidiendo el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter comercial en toda la extensión, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de un uso comercial y similares (restaurantes, estaciones de servicios, venta al por menor) entre otros y poseer un amplio frente hacia la Avenida Rio de Janeiro; sin mencionar que cruzando la Calle Angelica Donayre se encuentra un entorno de zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ).

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

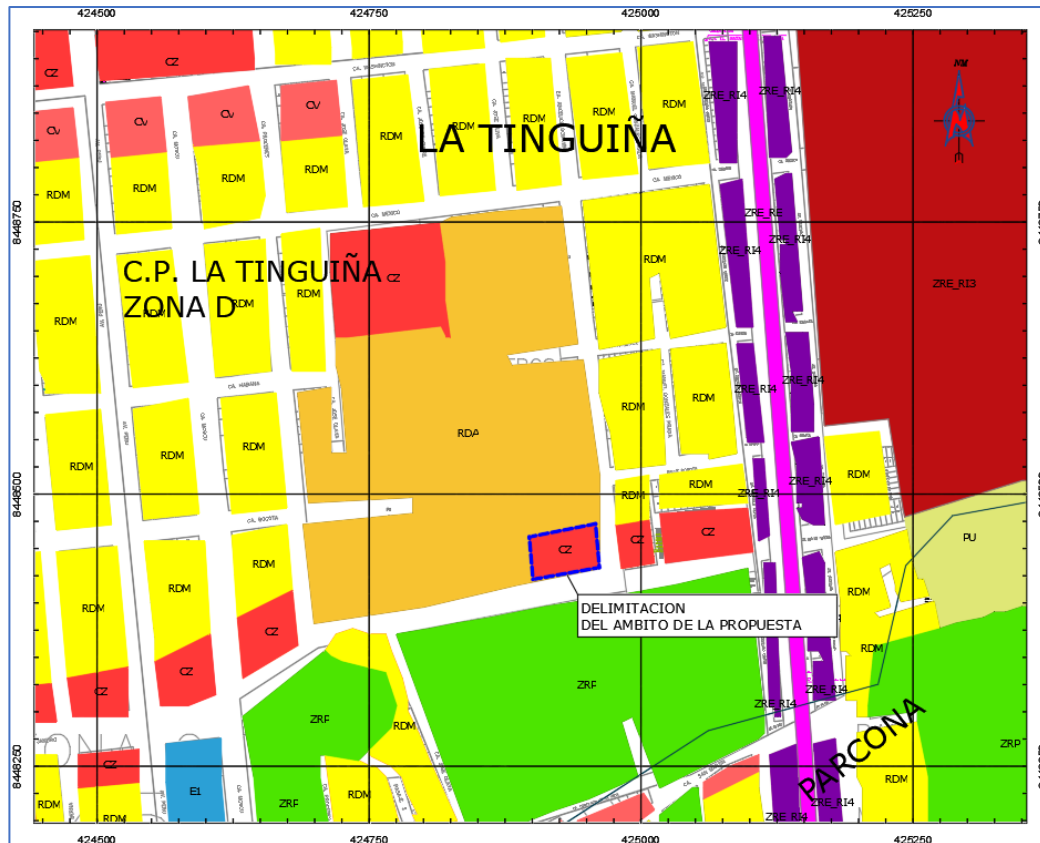


Imagen Nº 4. Propuesta de Zonificación, COMERCIO ZONAL (CZ); Lamina MZ-02

Por lo tanto, la presente propuesta de MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA DE OFICIO, **NO GENERA UN IMPACTO NEGATIVO**, al reconocer la actual realidad física y los usos; por lo que se prevé que el área del ámbito de la propuesta posea las características necesarias para el desarrollo de proyectos urbanos de fines comerciales compatibles con usos residenciales en toda su extensión en el marco del Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, alineado al Procedimiento de Modificación de Zonificación Especifica que se regula por el reglamento D.S. Nº012-2022-VIVIENDA de la Ley Nº 31313.

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

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

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

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

**6.1.1. Lineamientos de Política**

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

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

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

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

### 6.1.2. Objetivos Estratégicos

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

#### Objetivo General:

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

#### Objetivos Estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto</li> <li>• Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible</li> <li>• Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales</li> </ul>
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social</li> <li>• Cerrar la brecha de servicios básicos</li> </ul>
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano</li> </ul>
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecer las relaciones productivas</li> <li>• Promover la investigación y la gestión del conocimiento</li> <li>• Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica</li> </ul>
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva</li> <li>• Promover programas de capacitación</li> <li>• Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio</li> </ul>

Imagen Nº 6. Cuadro 2 Objetivos Estratégicos del PDU de Ica 2020-2030

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU de Ica 2020-2030, la presente propuesta de Modificación de Zonificación Especifica de Oficio, 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 La Tinguiña; puesto que una zonificación de tipo comercial permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos existentes, acoplándose a las zonas de comercio zonal que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

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

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

**6.2.1. Ubicación y Entorno**

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica se da sobre el Centro Poblado de La Tinguiña Zona D, puntualmente sobre el lote 2 de la Mz "F2", que tiene dos frentes: a la Avenida Rio de Janeiro y a la Calle Angelica Donayre. El entorno donde se plantea la propuesta tiene un desarrollo residencial, pero al mismo tiempo comercial, esto debido a que cruzando la calle Angelica Donayre, ya existe una zonificación de Comercio Zonal (CZ), lo que ha generado una resiliencia sobre las áreas contiguas adaptándose para complementar dicho sector comercial.

**6.2.2. Conectividad**

El sector de análisis de esta propuesta de Modificación de Zonificación Específica es un área consolidada de tipo residencial con un entorno inmediato de tipo residencial y comercial, al estar conectados por la Avenida Rio de Janeiro, la cual, en su recorrido Hacia la zona oeste del distrito, pasa por la Avenida Perú, para llegar a la Avenida El Parque, la cual une a los distritos de La Tinguiña y Parcona. Finalmente, las Av. Rio de Janeiro, Av. 9 de octubre y Av. Finlandia, son las que conectan al Distrito de La Tinguiña con el Distrito de Ica; todas estas vías de acceso en buen estado y con acabados a nivel de asfalto.

**6.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres**

Otra consideración importante en la evaluación de esta propuesta de Modificación de Zonificación Específica es la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales,

lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y el distrito de La Tinguiña, los riesgos y peligros a los que está expuesto el área a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

#### 6.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas

En el ámbito de Intervención de la presente propuesta de Modificación de Zonificación Especifica, no se encuentra afecta a zonas de Protección Ambiental o Ecológicas; la misma que se ve reflejada en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N°0097-2025-SGOPC-GDU-MPI, emitido por la Municipalidad Provincial de Ica.

#### 6.2.5. Necesidades

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

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

Ica: Valor Agregado Bruto 2021			
Valores a precios constantes de 2007			
(Miles de soles)			
Actividades	VAB	Estructura %	Crecimiento promedio anual 2011-2021
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	2 725 132	14,0	5,0
Pesca y Acuicultura	140 933	0,7	-9,0
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	3 596 629	18,5	8,2
Manufactura	3 790 464	19,5	1,5
Electricidad, Gas y Agua	314 863	1,6	10,2
Construcción	2 255 676	11,6	5,8
Comercio	1 648 655	8,5	3,8
Transporte, Almacen. , Correo y Mensajería	991 763	5,1	2,2
Alojamiento y Restaurantes	180 601	0,9	-0,1
Telecomunicaciones y otros Serv. de Información	649 284	3,3	10,2
Administración Pública y Defensa	597 019	3,1	4,2
Otros Servicios	2 543 816	13,1	3,6
<b>Valor Agregado Bruto</b>	<b>19 434 835</b>	<b>100,0</b>	<b>4,2</b>

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

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

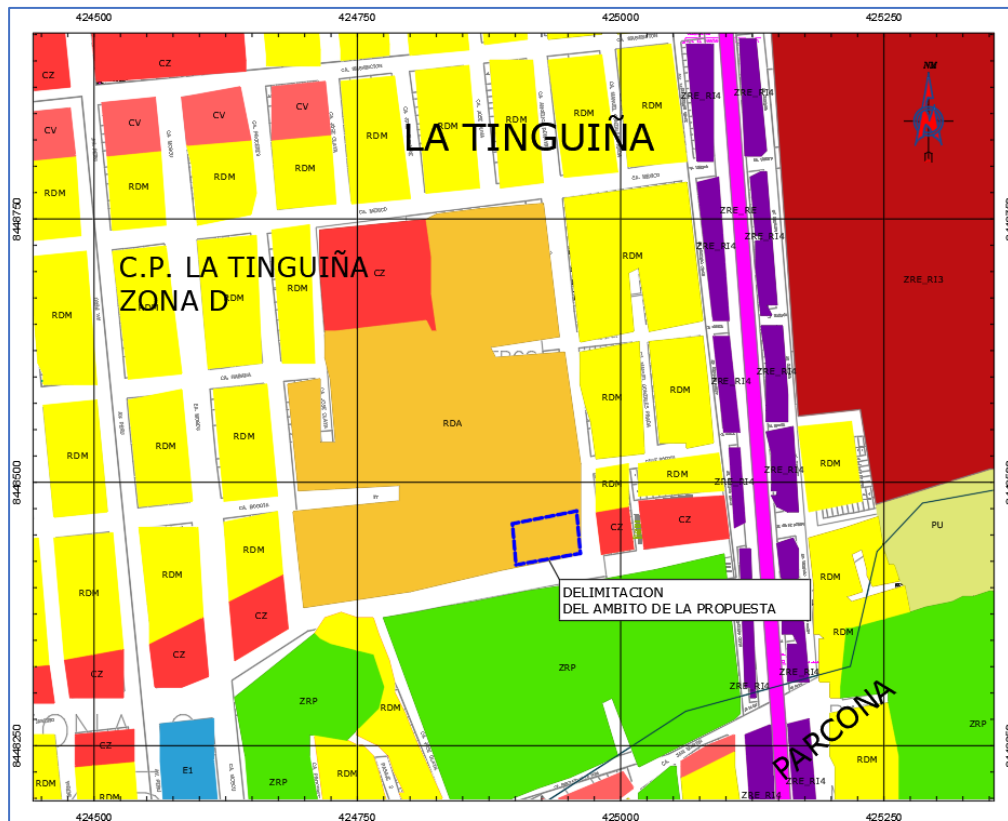
Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad regularizando la realidad física del sector, más aún cuando es la misma Av. Rio de Janeiro, la que cuenta con muchas áreas de COMERCIO ZONAL (CZ) en su recorrido,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

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

**7.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales**

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

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



**Imagen N° 8.** Zonificación Actual del Ámbito de la Propuesta (RDA); Lamina MZ-01

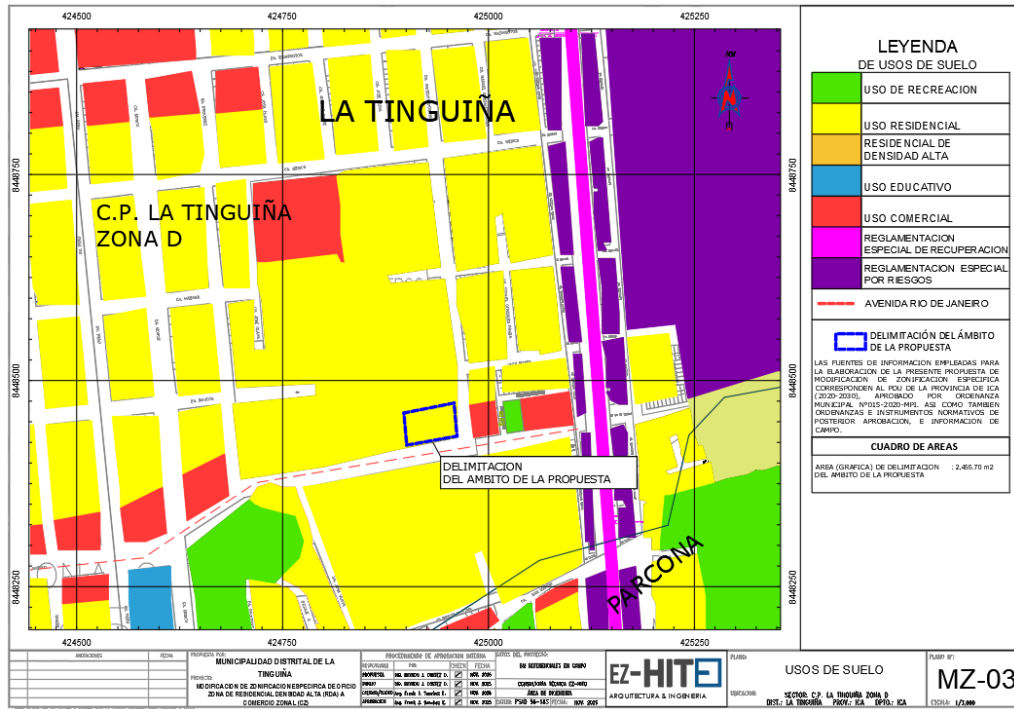


Imagen Nº 9. Plano de Usos de Suelo; Lamina MZ-03

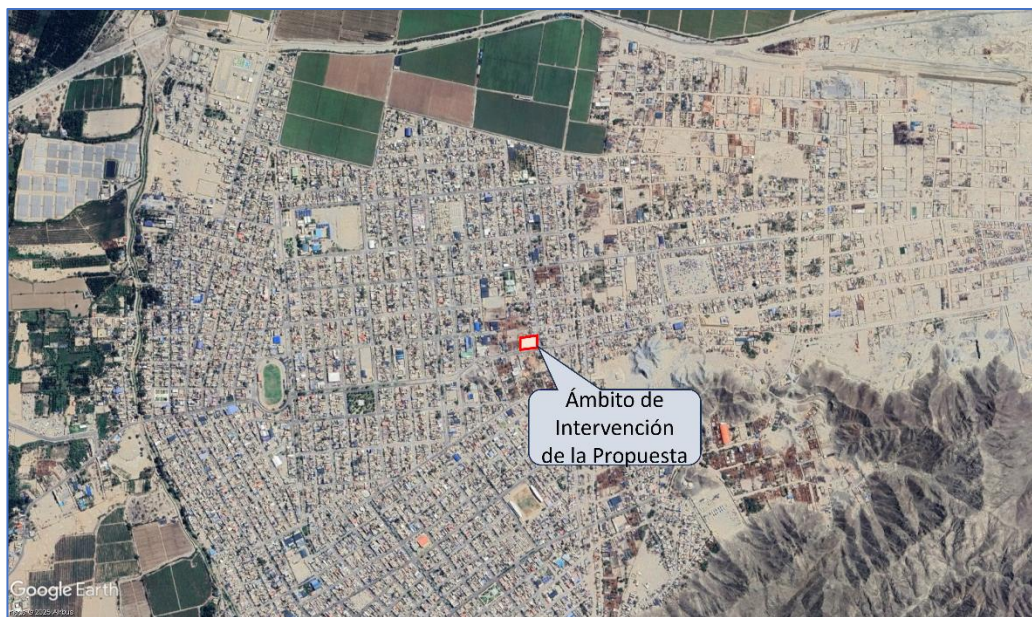
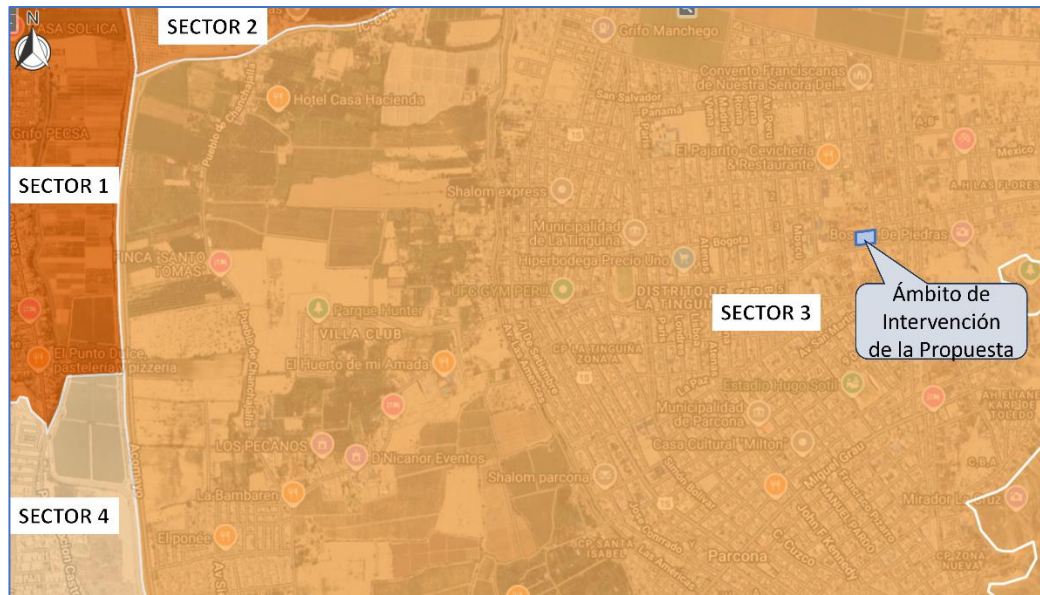


Imagen Nº 10. Entorno Urbano de la Propuesta; Imagen Satelital

Conforme a la estructuración de los sectores urbanos definido en el Plan de Desarrollo Urbano, el predio materia del proyecto de modificación de zonificación se ubica en el ámbito del Sector 3.

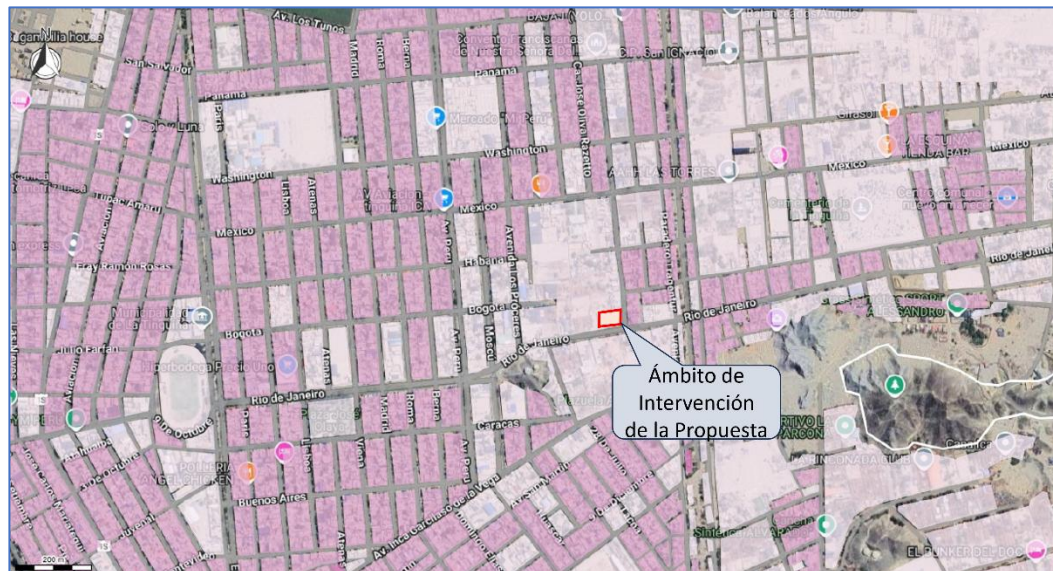
**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA**

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)



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

De acuerdo con el PDU, la densidad urbana que corresponde a los sectores adyacentes al predio materia de la modificación de zonificación se distribuye en el rango máximo de 117 Hab/Ha.



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

## 7.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta

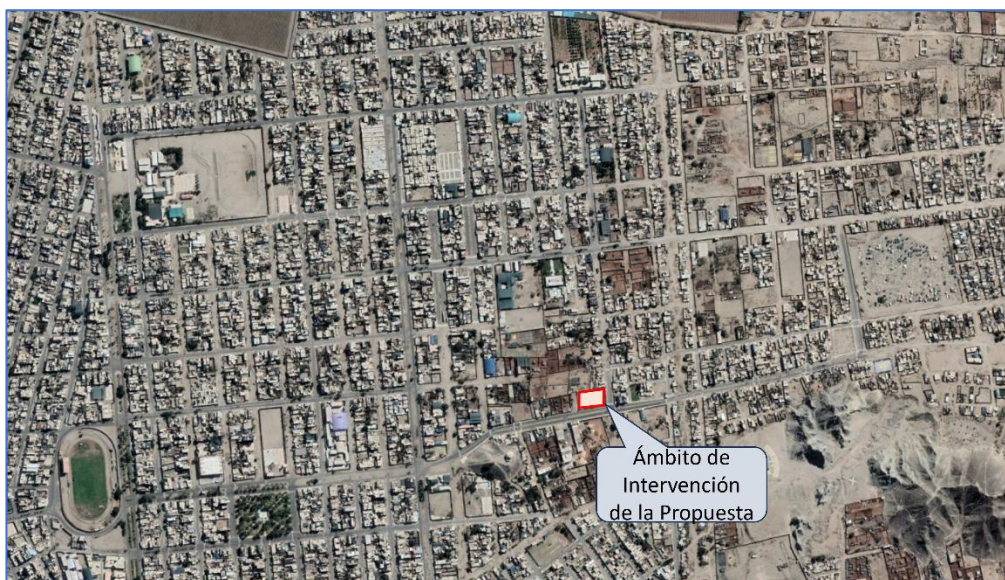
Conforme la evaluación de las imágenes satelitales se puede corroborar el gran desarrollo Urbano que ha venido aconteciendo en el sector cercano al ámbito de la propuesta, materia de la modificación de zonificación específica de oficio, especialmente relacionado a la construcción de viviendas urbanas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



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



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



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

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA**

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

Tal como se puede visualizar el área del ámbito de intervención de la propuesta se encuentra en un sector de desarrollo de habitacional urbano y edificaciones de carácter residencial y comercial, así como centros de esparcimiento, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares; más aún en el recorrido de la Av. Río de Janeiro, la misma avenida que conecta equipamientos de importancia para el distrito de La Tinguña como el Estadio Municipal, el cementerio, entre otros.



**Imagen Nº 16.** Imagen del Cementerio de La Tinguña.



**Imagen Nº 17.** Imagen del Estadio de La Tinguña.



**Imagen Nº 18.** Imagen de la Plaza José Olaya de La Tinguña.

#### MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)



**Imagen Nº 19.** *Imagen de Comercios.*

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

### **8.1. Accesibilidad y Transporte**

El sector donde se enmarcan el área materia de la propuesta tiene como vía principal de acceso a la Av. Rio de Janeiro, la cual se ubica hacia el sur del predio; y como vía secundaria la calle Angelica Donayre por el lado este.

Respecto a las líneas y sistema de transporte público, se tiene que por la Av. Rio de Janeiro circulan múltiples líneas de servicio vehicular, así como rutas de colectivos que interconectan los sectores urbanos de Parcona y Los Molinos, con el centro de Ica en complemento circula servicio de transporte taxi, mototaxi y vehículos privados.

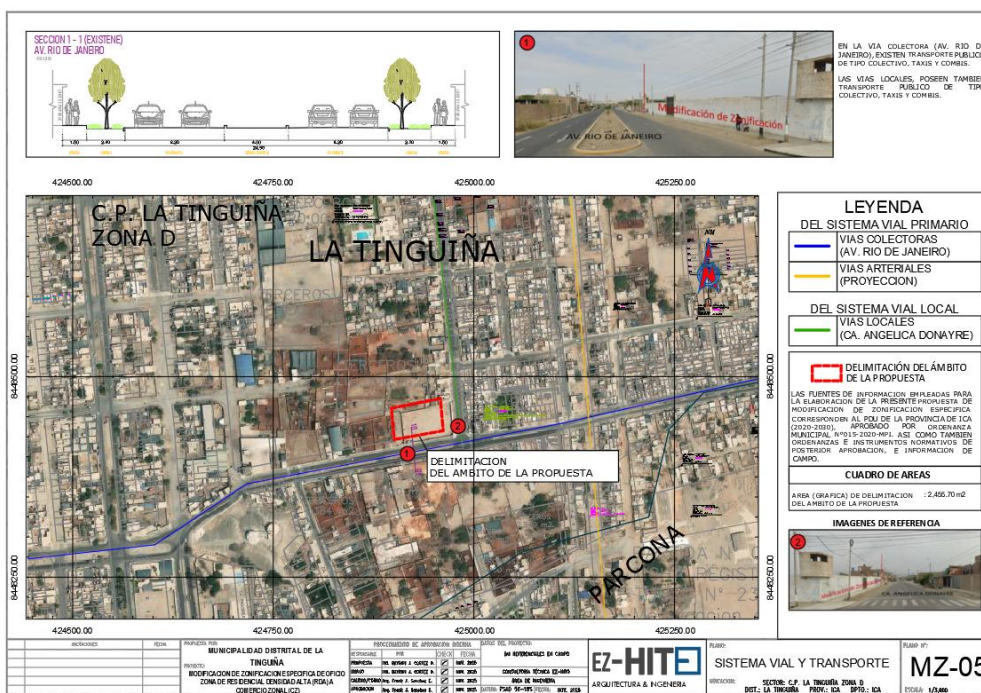
Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, tales como el ingreso principal al distrito de La Tinguña, Estadio de La Tinguña, el cruce del Centro de Salud de La Tinguña y las calles locales del distrito.



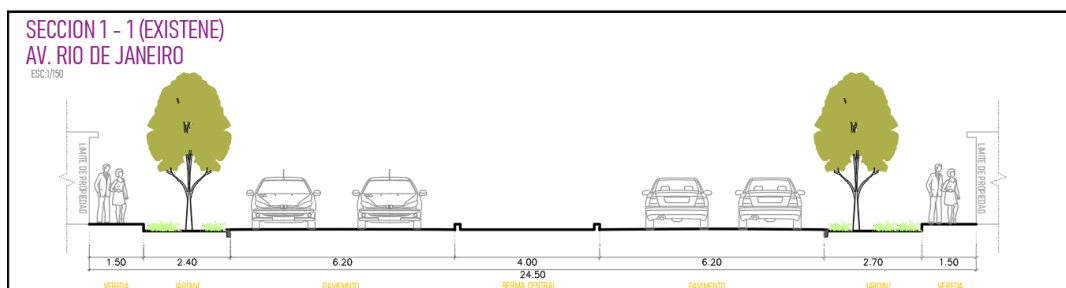
**Imagen Nº 20.** *Accesibilidad al Área de Modificación de Zonificación Especifica por AV. RIO DE JANEIRO.*



**Imagen N° 21.** Accesibilidad al Área de Modificación de Zonificación Especifica por CA. ANGELICA DONAYRE.



**Imagen N° 22.** Sistema Vial; Lamina MZ-05.



**Imagen N° 23.** Sección Vial; Lamina MZ-05.

## 8.2. Dotación de Equipamiento Urbano

Teniendo presente que el área de la propuesta se encuentra dentro del Sector Urbano consolidado y que tiene zonificaciones de Comercio Zonal (CZ) en su entorno inmediato, como lo proyecta el PDU de Ica 2020-2030; Este cumple con tener las dotaciones de

### MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

equipamiento necesarias para poder lograr la Modificación de Zonificación Especifica de Oficio, como se demuestra a continuación:

**8.2.1. EDUCACION**

El sector materia donde se desarrolla la propuesta, cuenta con una oferta de establecimientos educativos en distintas categorías, tales como educación básica y educación superior, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector y el Distrito, asimismo y con especial énfasis en la colindante área urbana del cercado de Ica, también existen equipamientos educativos de alcance provincial, los equipamientos de educación más destacados e importantes son: El instituto de educación superior tecnológico público “Fernando León de Vivero”, I.E. Daniel Merino Ruiz, I.E. Micaela Bastidas e I.E. Corazón del Niño Jesús.

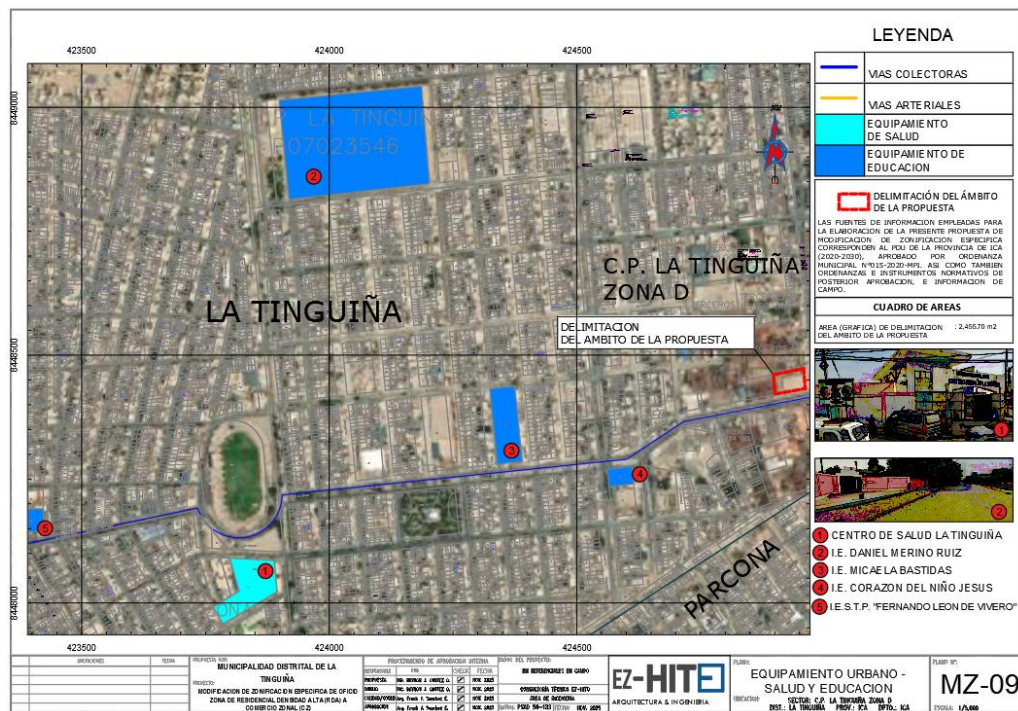


Imagen N° 24. Equipamiento Urbano de Educación; Lamina MZ-09.

**8.2.2. SALUD**

En el Sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar como equipamiento de mayor relevancia y cercanía el centro de salud de La Tinguña.

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

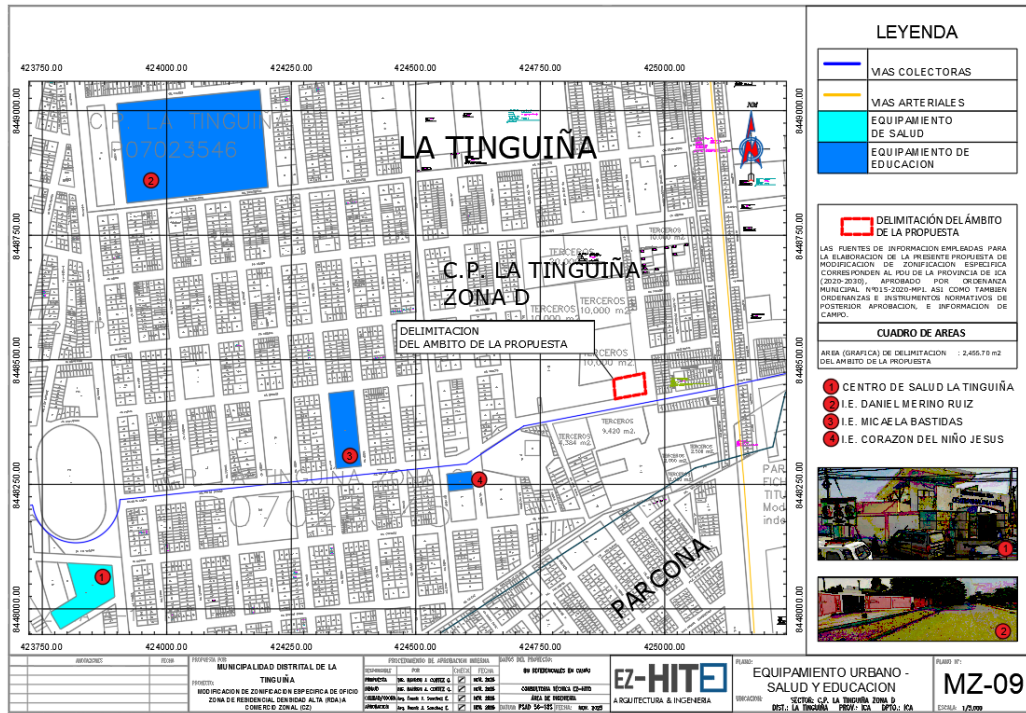


Imagen Nº 25. Equipamiento Urbano de Salud; Lamina MZ-09.



Imagen Nº 26. Equipamiento Urbano de Salud; Imagen Satelital.

**8.2.3. RECREACION**

En el ámbito del sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar varias zonas cercanas a la propuesta de Modificación De Zonificación Especifica De Oficio, que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como: La Plaza José Olaya, Centro Multideportivo, El Parque Daniel Merino Ruiz, El Parque Malvinas, El Parque Rio de Janeiro. Cabe destacar que las áreas recreativas del sector se encuentran en buen estado de mantenimiento.

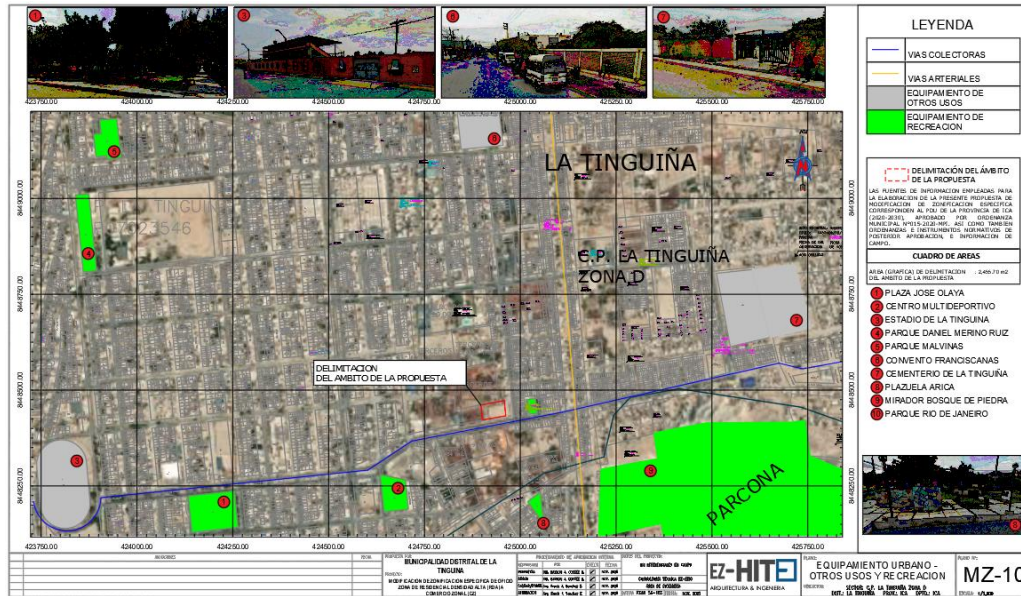


Imagen Nº 27. Equipamiento Urbano de Recreación; Lamina MZ-10.

**8.2.4. COMERCIO**

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

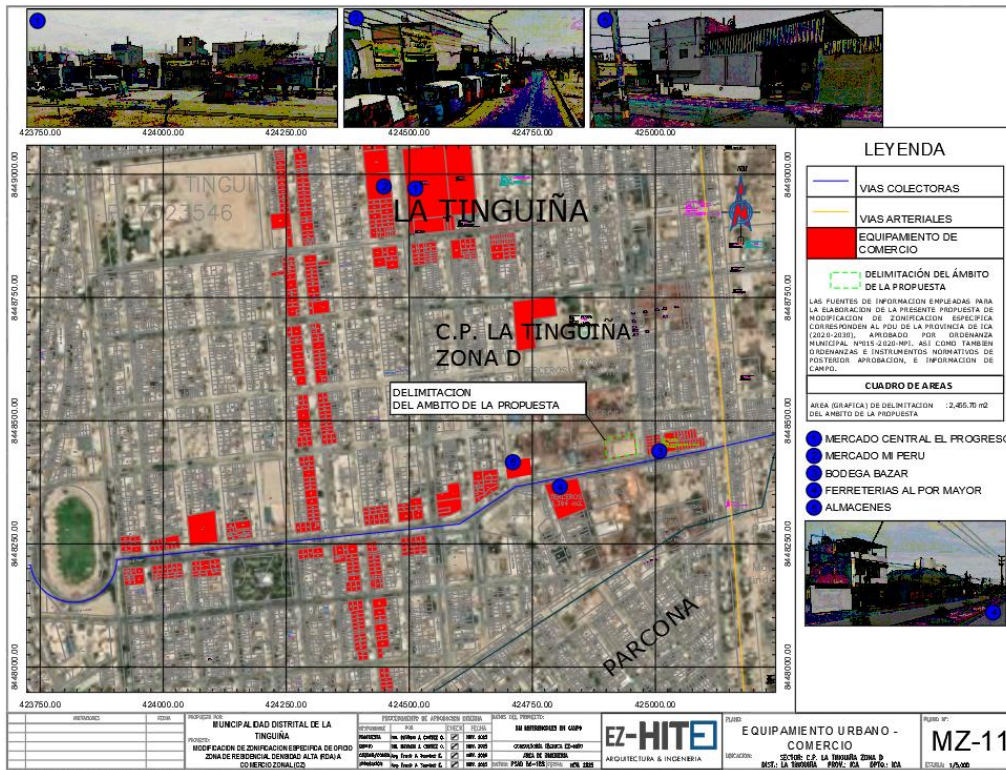


Imagen Nº 28. Equipamiento Urbano de Comercio; Lamina MZ-11.

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA**

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

**8.2.5. OTROS USOS**

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

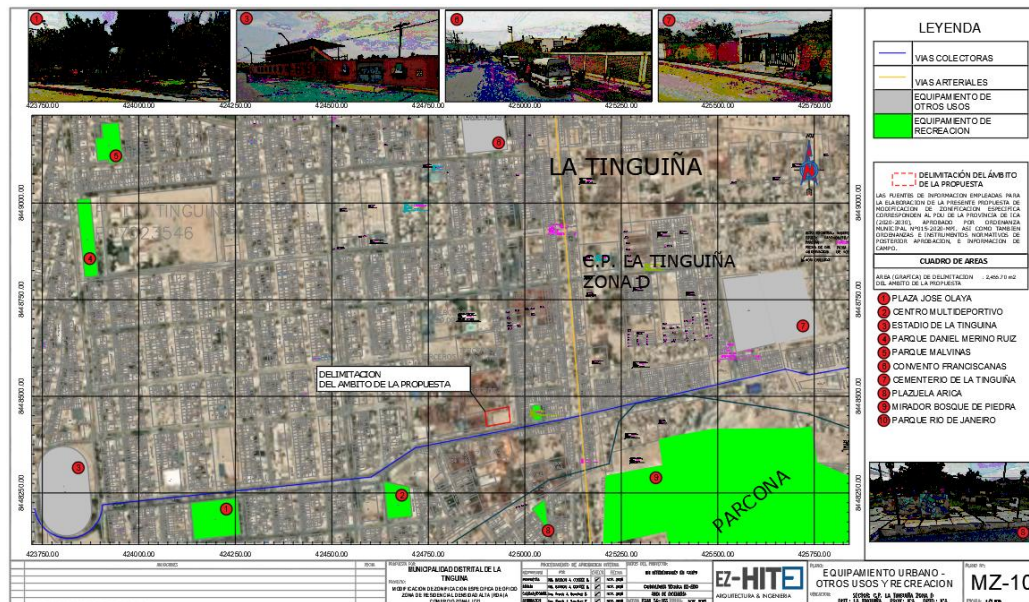


Imagen Nº 29. Equipamiento Urbano de Otros Usos; Lamina MZ-10.

**8.3. Acceso a Infraestructura Urbana**

**8.3.1. Servicio de Energía Eléctrica**

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas S.A.A., cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, pasan por la Av. Rio de Janeiro (frontis del área de la propuesta), dichas líneas son parte del sistema eléctrico que abastecen al distrito de La Tinguiña.

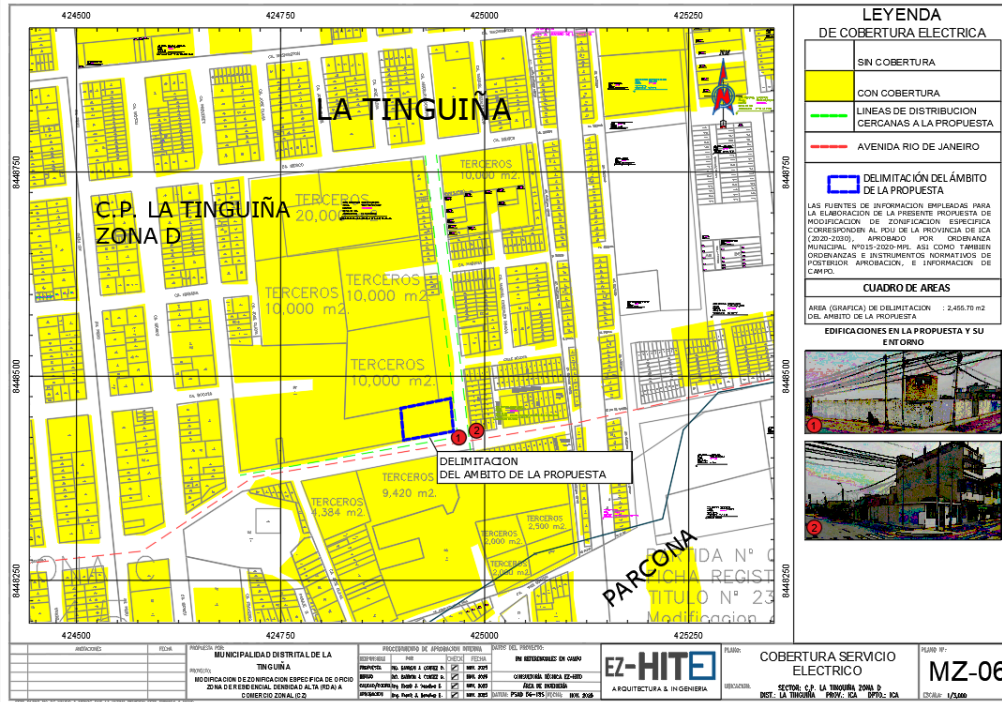


Imagen N° 30. Cobertura del Servicio Eléctrico; Lamina MZ-06.

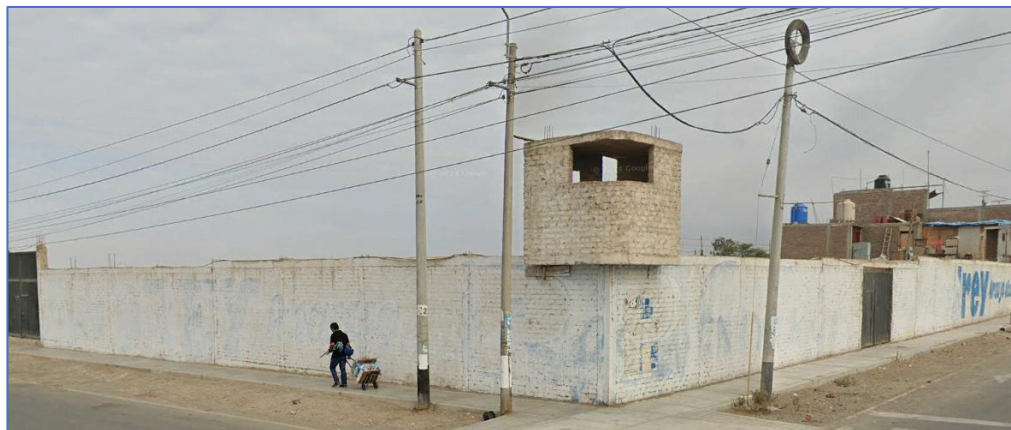


Imagen N° 31. Imagen del Sistema Eléctrico.

### 8.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

En referencia a la dotación de agua potable y alcantarillado, la administración de dichas redes corre a cargo de la Municipalidad Distrital de La Tinguina a través del Servicio Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (SEMAPAT), la cual abastece el sector mediante el sistema de pozos tubulares y reservorios ubicados en el Sector, entre los cuales destacan los emplazados en el C.P. La Tinguina.

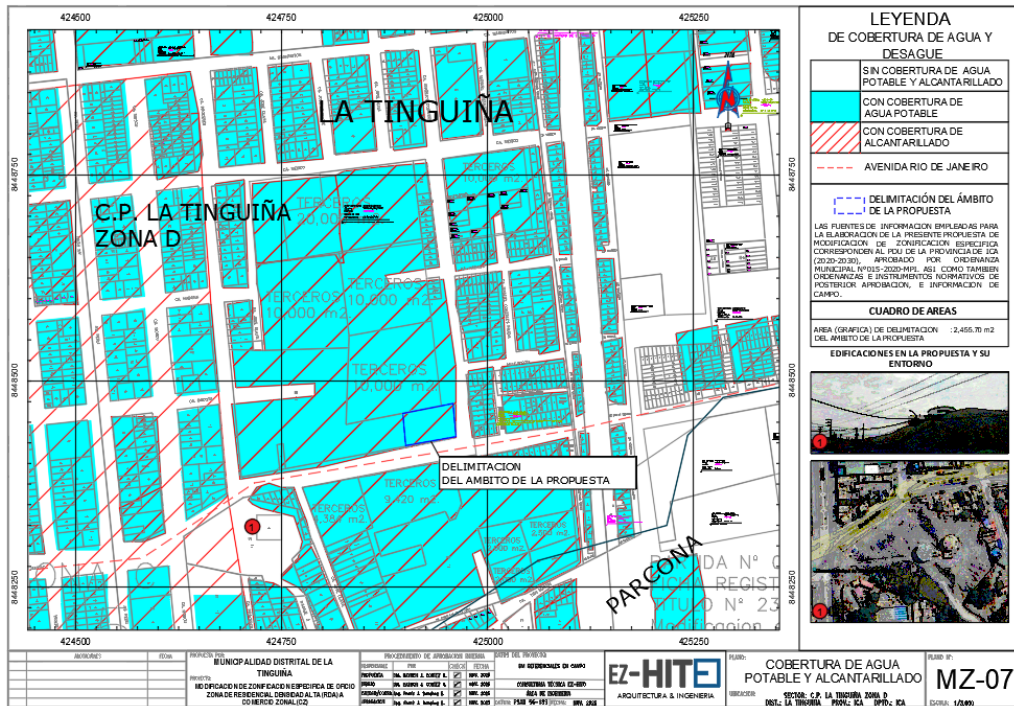


Imagen N° 32. Cobertura del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado; Lamina MZ-07.



Imagen N° 33. Imagen de los Reservorios Apoyados de SEMAPAT.

**8.3.3. Servicios Públicos**

De acuerdo con la recopilación de información realizada con la Municipalidad distrital de La Tinguiña. 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:

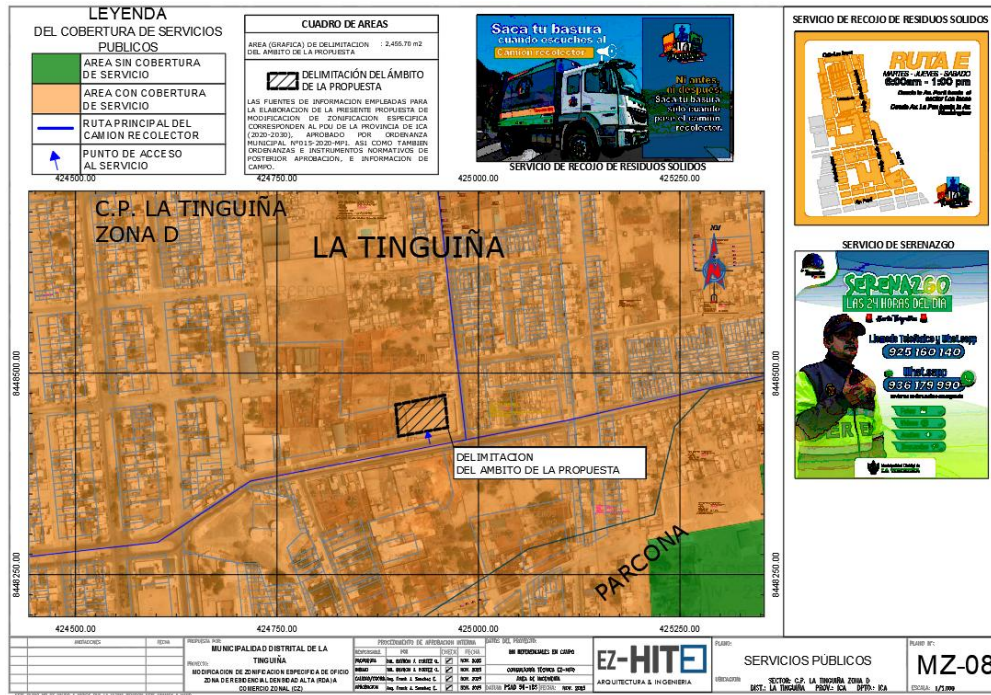


Imagen Nº 34. Cobertura de Servicios Públicos; Lamina MZ-08.



Imagen Nº 35. Servicio de Recojo de Residuos Sólidos; Pagina Municipal de La Tinguña.



Imagen Nº 36. Ruta del Recojo de Residuos Sólidos; Pagina Municipal de La Tinguña.

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)



Imagen N° 37. Servicio de Seguridad Ciudadana; Pagina Municipal de La Tinguina.

#### 8.4. Peligro por Inundación

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

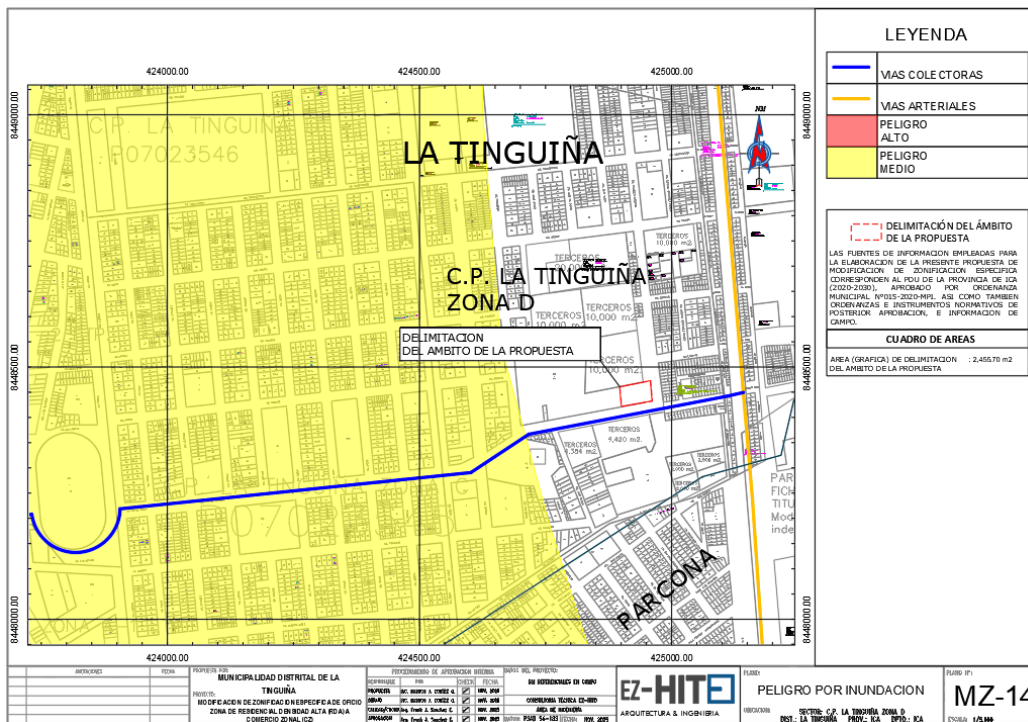


Imagen N° 38. Peligro por Inundación; Lamina MZ-14.

#### MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

### 8.5. Peligro por Sismo

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

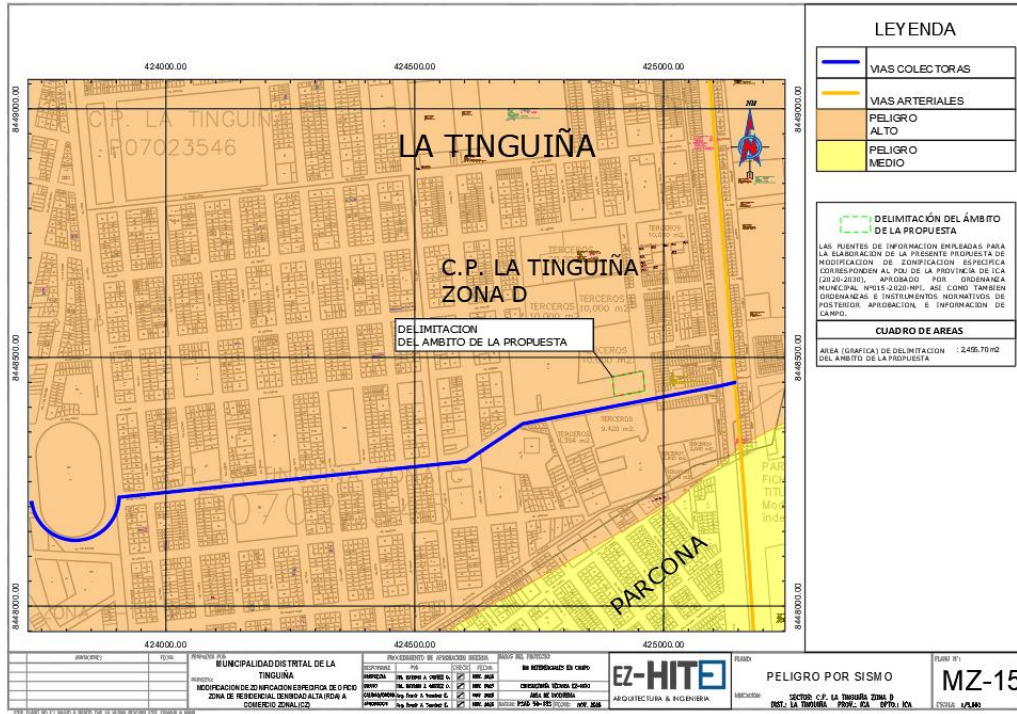


Imagen N° 39. Peligro por Sismo; Lamina MZ-15.

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

### 9.1. Justificación de la Propuesta

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

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

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

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

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

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

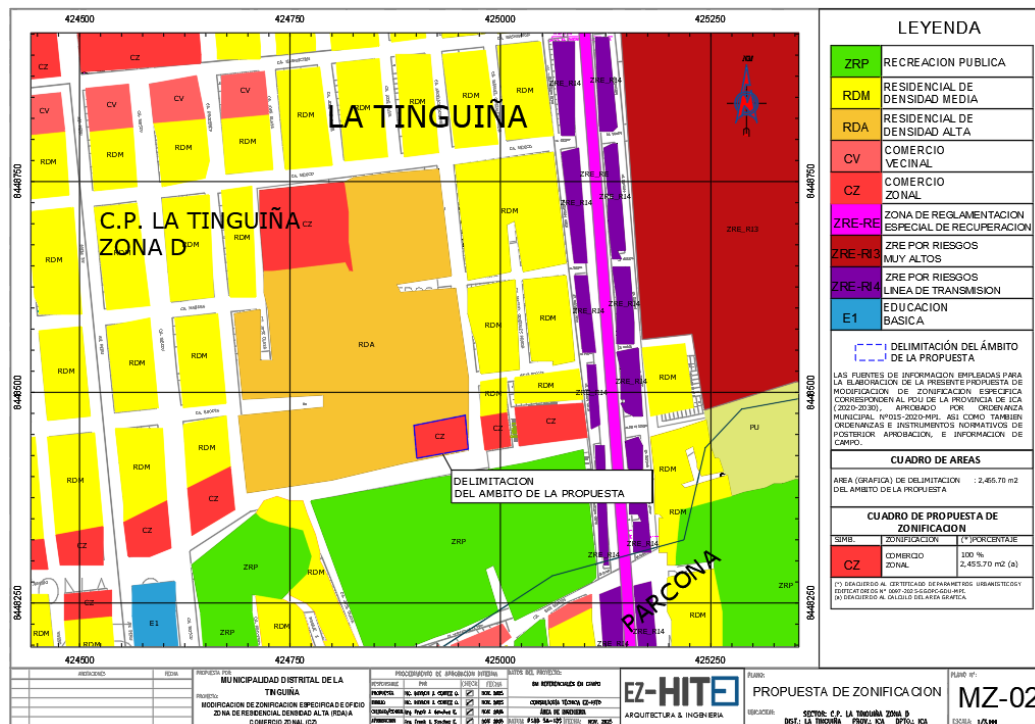


Imagen Nº 40. Propuesta de Zonificación, COMERCIO ZONAL (CZ); Lamina MZ-02

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA**

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

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

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

• **Comercio Zonal (CZ)**

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

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

**Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.**

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

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

**Imagen N° 41. Imagen Extraída; PDU de Ica 2020-2030.**

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

**Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.**

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

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

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

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

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

**Imagen N° 42. Imagen Extraída; PDU de Ica 2020-2030.**

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

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

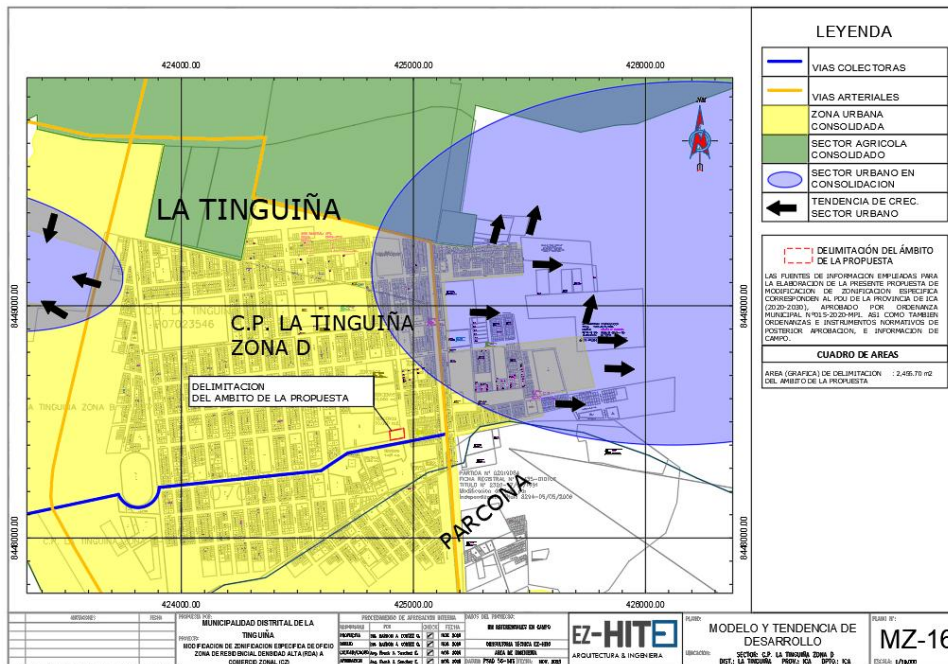
**10.1. De la Visión del PDU de ICA 2020-2030**

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

En el marco de esta Visión del PDU de Ica 2020-2030, la presente Propuesta de Modificación de Zonificación Específica de Oficio, se alinea de manera directa con reconocer integralmente de cómo viven las personas en su realidad local; recogiendo así los usos y actividades que se desarrollan en dicho sector del distrito de La Tinguña, para que sean formalizados y puedan desarrollar sus actividades y usos de manera plena con una zonificación acorde.

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

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



**Imagen N° 43. Modelo y Tendencia de Desarrollo; Lamina MZ-16.**

**MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA**

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO  
ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

## XI. CONCLUSIONES

La **Modificación De Zonificación Específica De Oficio de Zona de Residencial Densidad Alta (RDA), hacia una zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ)** en el área del ámbito de la propuesta, consolidará una zona de servicios, productos y otras actividades comerciales aprovechando las potencialidades del área y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenado del sector.

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

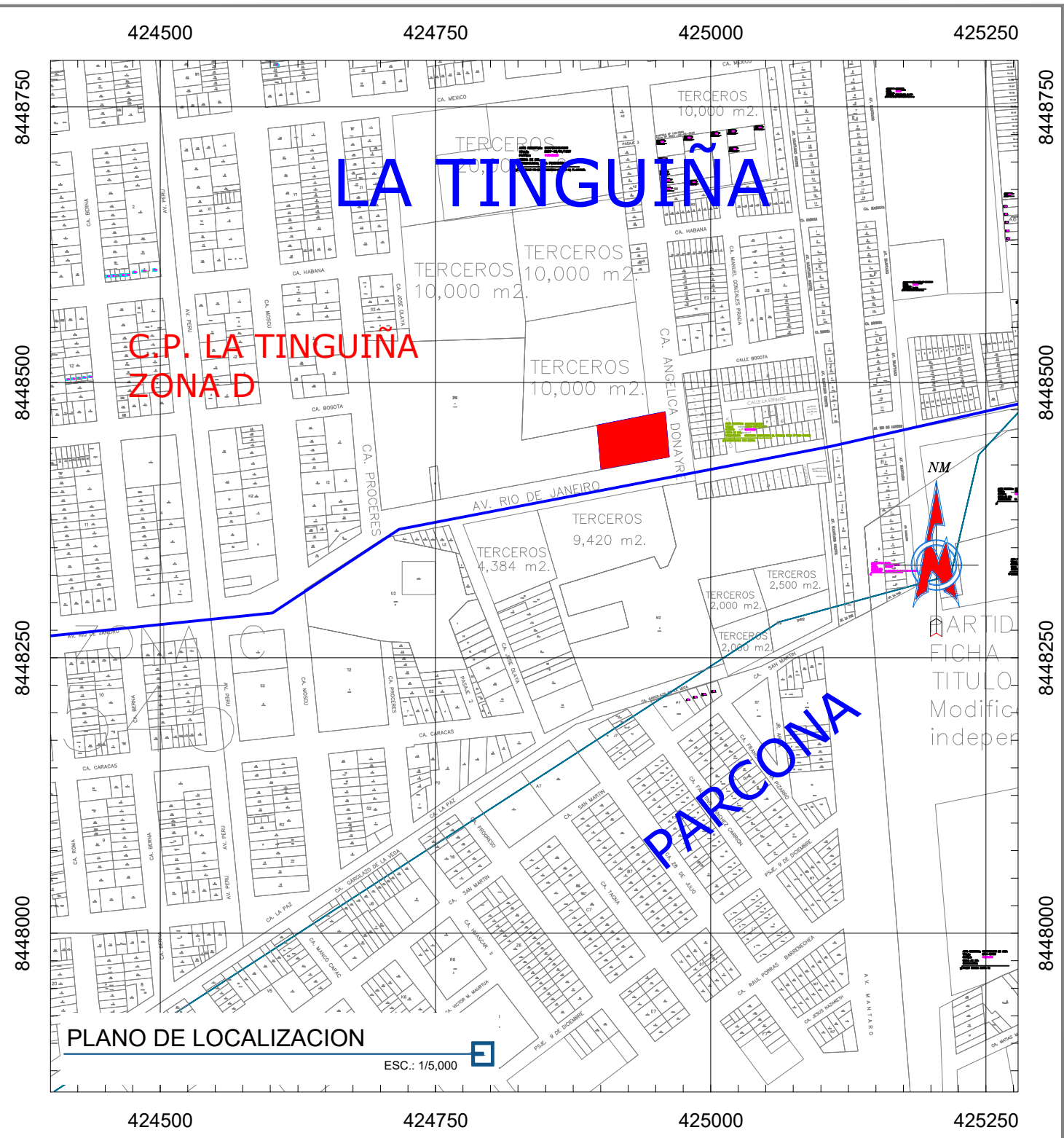
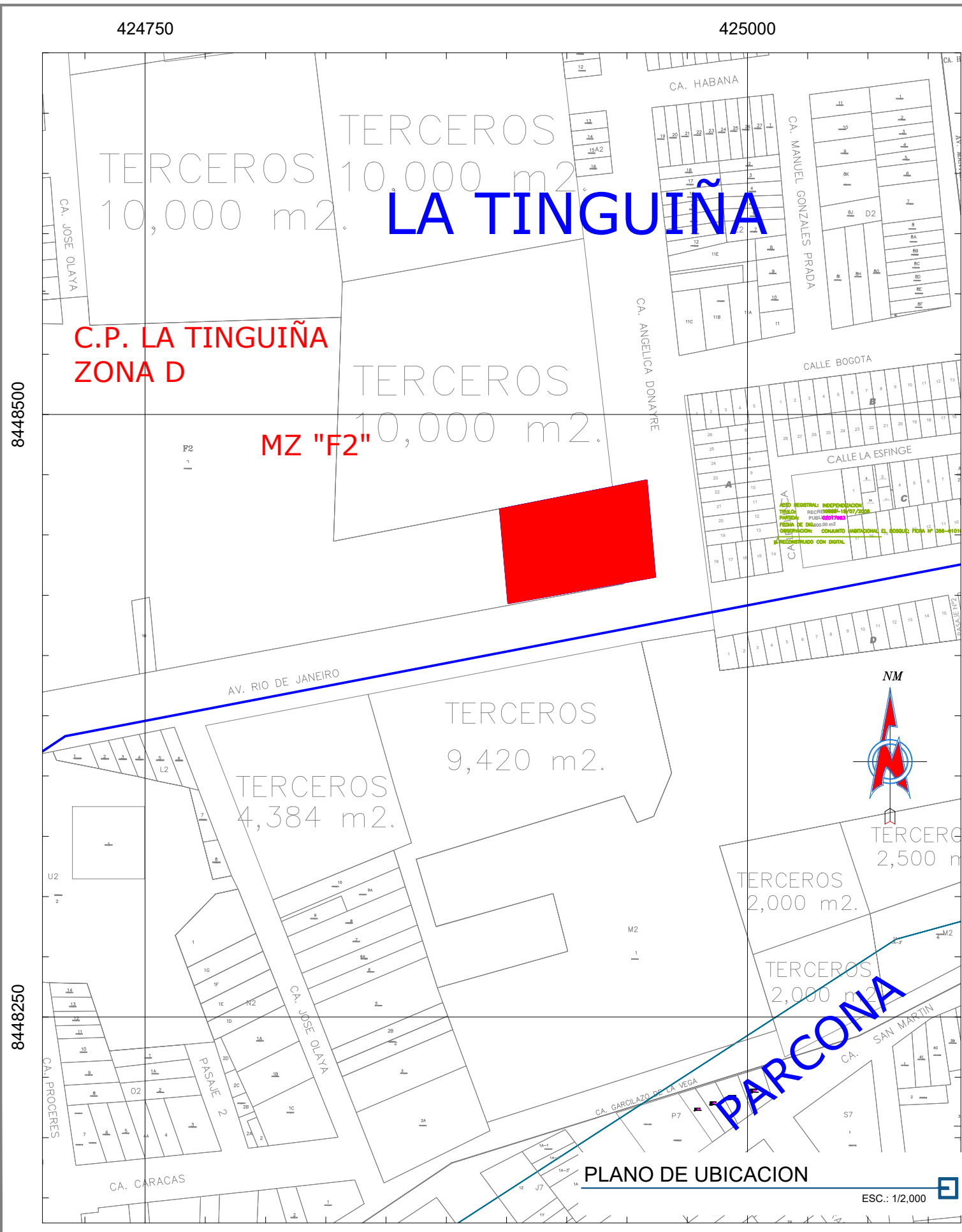
Además, propiciará la formalidad para un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente, más aún cuando el área de la propuesta se encuentra dotada de los servicios básicos y de la infraestructura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

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

## XII. RELACION DE PLANOS

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

Noviembre del 2025



LEYENDA	
	VIA COLECTORA (AV. RIO DE JANEIRO)
	LIMITE DISTRITAL
	PREDIO: Lote 2 Mz "F2"

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	<b>MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)</b>
-----------	--

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

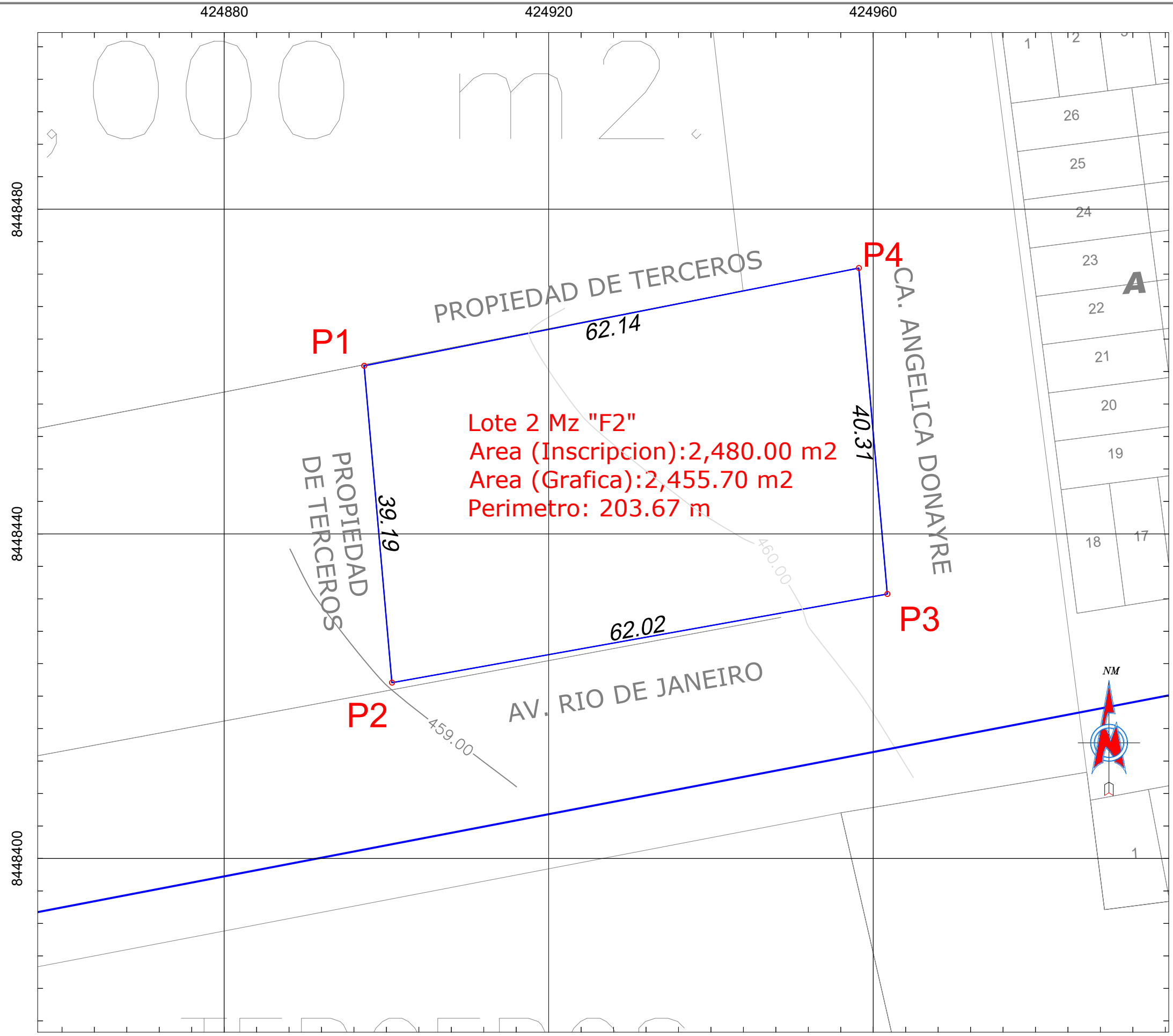
DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
	CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
	ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025

**EZ-HITE**  
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PREDIO:	Lote 2 Mz "F2"
PLANO:	<b>UBICACION Y LOCALIZACION</b>
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	<b>UL-01</b>
ESCALA:	Indicada

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



CUADRO DE COORDENADAS (Catastro)					
PREDIO: LOTE 2 Mz "F2"					
CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	39.19	96°8'47"	424897.2446	8448460.6883
P2	P2 - P3	62.02	84°53'1"	424900.6808	8448421.6524
P3	P3 - P4	40.31	95°7'55"	424961.7345	8448432.5794
P4	P4 - P1	62.14	83°50'17"	424958.2108	8448472.7346

Area: 2,455.70 m<sup>2</sup>  
Perimetro: 203.67 m

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

CUADRO DE COORDENADAS (Conversion)					
PREDIO: LOTE 2 Mz "F2"					
CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	39.19	96°8'47"	424674.3566	8448095.6639
P2	P2 - P3	62.02	84°53'1"	424677.7928	8448056.6286
P3	P3 - P4	40.31	95°7'55"	424738.8455	8448067.5555
P4	P4 - P1	62.14	83°50'17"	424735.3218	8448107.7100

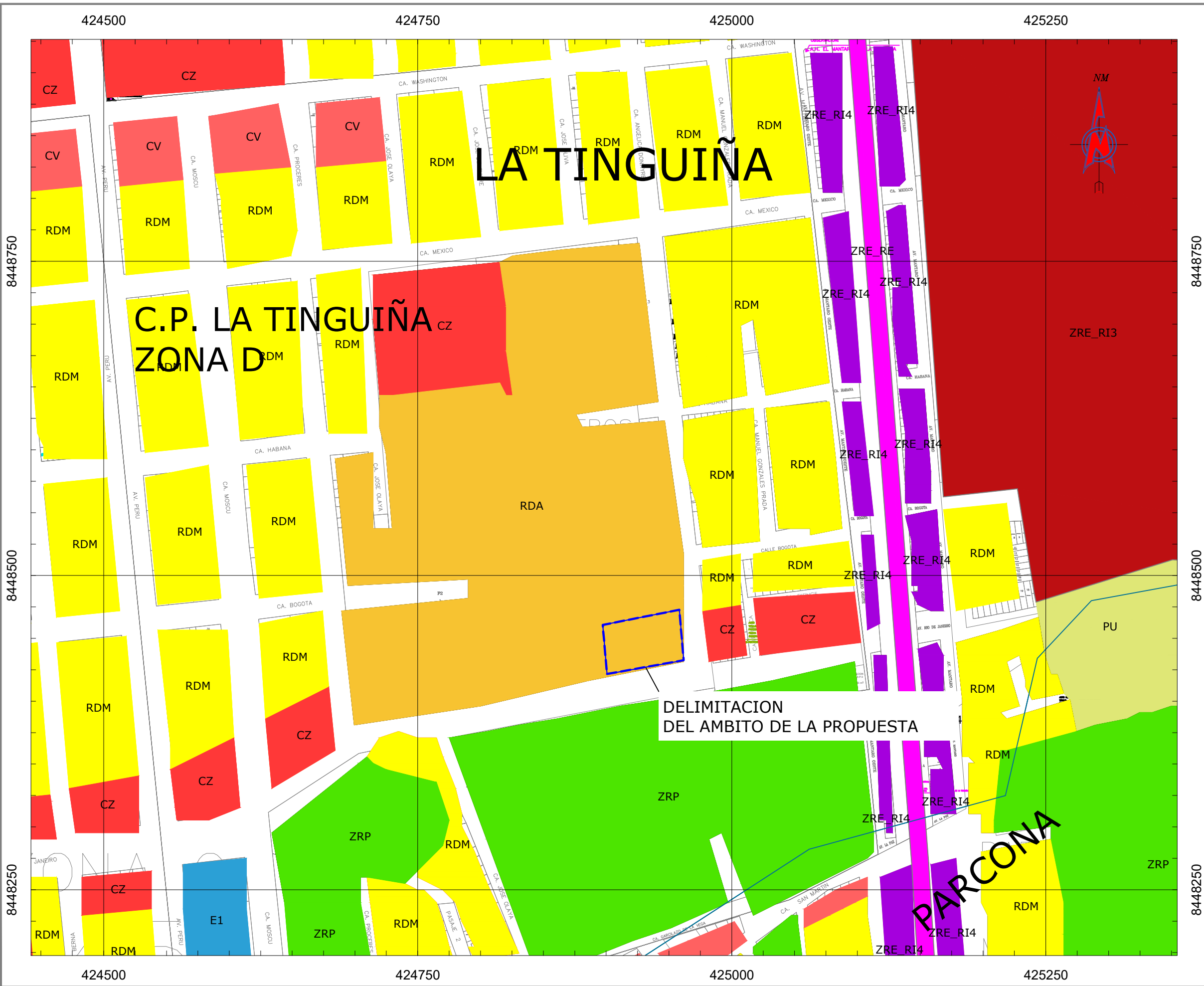
Area: 2,455.62 m<sup>2</sup>  
Perimetro: 203.66 m

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

TOLERANCIA CATASTRAL		
DIRECTIVA N° 01-2008-SNCP/CNC		
RESOLUCION N° 02-2010-SNCP/CNC		
LOTES	AREA (m2)	
	INSCRIPCION	GRAFICA
LOTE 2 MZ "F2"	2,480.00	2,455.70

ANOTACIONES		FECHA	PROYECTO:	PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA		DATOS DEL PROYECTO:			PREDIO:	Lote 2 Mz "F2"	PLANO N°:	
			MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO	RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA		BM REFERENCIALES EN CAMPO		PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO	PT-01
			ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A	PROUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025		CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO		UBICACION:	
			COMERCIO ZONAL (CZ)	DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025		AREA DE INGENIERIA		SECTOR: C.P. LA TINGUINA ZONA D	
				CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025	DATUM: PSAD 56-18S   FECHA: NOV. 2025	DIST.: LA TINGUINA PROV.: ICA DPTO.: ICA	ESCALA: 1/500		

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



### LEYENDA

ZRP	RECREACION PUBLICA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
RDA	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
ZRE-RE	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
ZRE-RI3	ZRE POR RIESGOS MUY ALTOS
ZRE-RI4	ZRE POR RIESGOS LINEA DE TRANSMISION
E1	EDUCACION BASICA

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

#### CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL

SIMB.	ZONIFICACION	(*)PORCENTAJE
RDA	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA	100 % 2,455.70 m2 (a)

(\*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0097-2025-SGOPC-GDU-MPI.  
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:  
**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)**

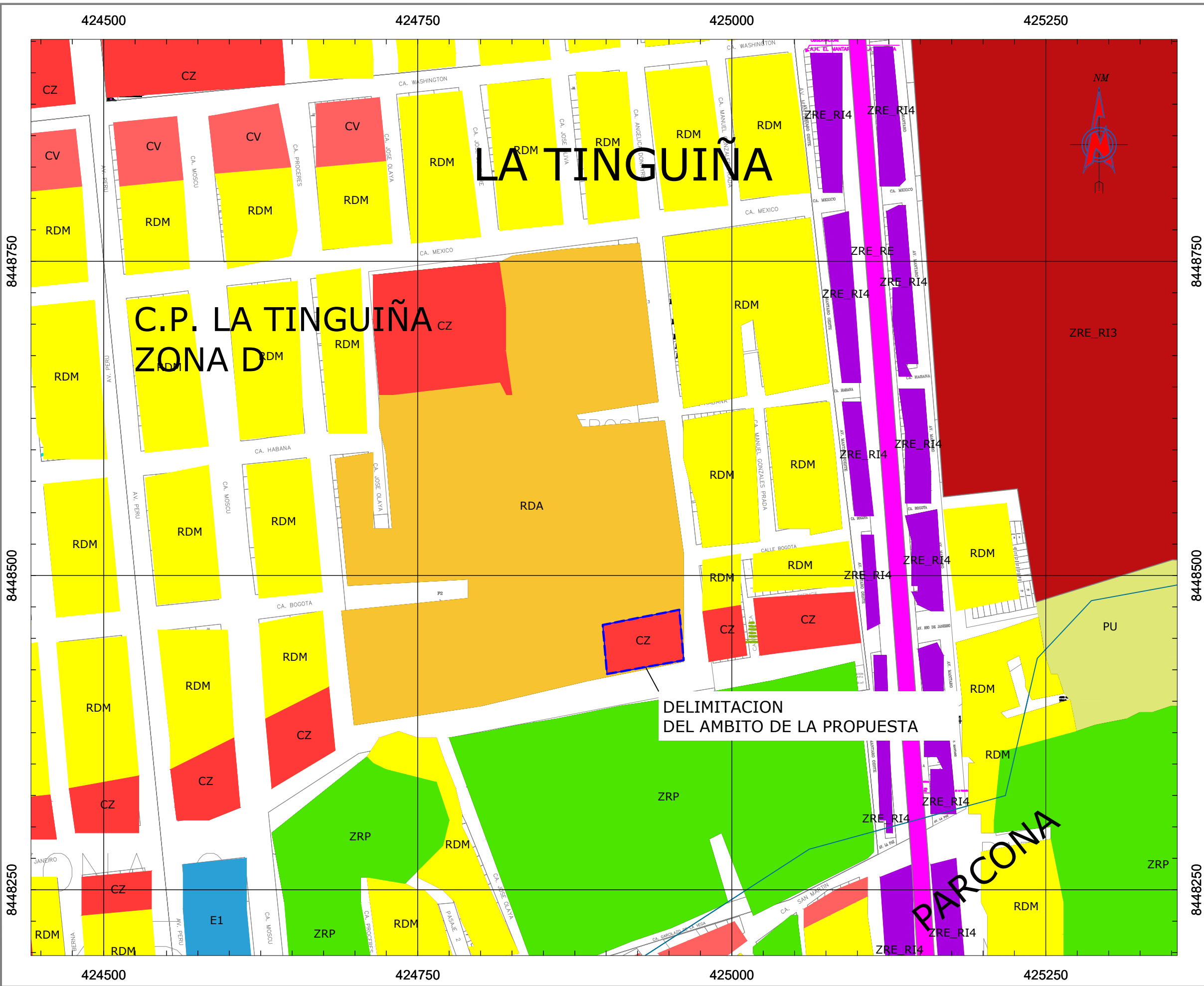
PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPIETARIO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:  
BM REFERENCIALES EN CAMPO  
CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO  
ÁREA DE INGENIERÍA  
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: NOV. 2025

ARQUITECTURA & INGENIERIA

PLANO:  
**ZONIFICACION ACTUAL**  
UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D  
DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:  
**MZ-01**  
ESCALA: 1/3,000



### LEYENDA

ZRP	RECREACION PUBLICA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
RDA	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
ZRE-RE	ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
ZRE-RI3	ZRE POR RIESGOS MUY ALTOS
ZRE-RI4	ZRE POR RIESGOS LINEA DE TRANSMISION
E1	EDUCACION BASICA

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

#### CUADRO DE PROPUESTA DE ZONIFICACION

SIMB.	ZONIFICACION	(*)PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	100 % 2,455.70 m2 (a)

(\*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0097-2025-SGOPC-GDU-MPI.  
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:  
**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)**

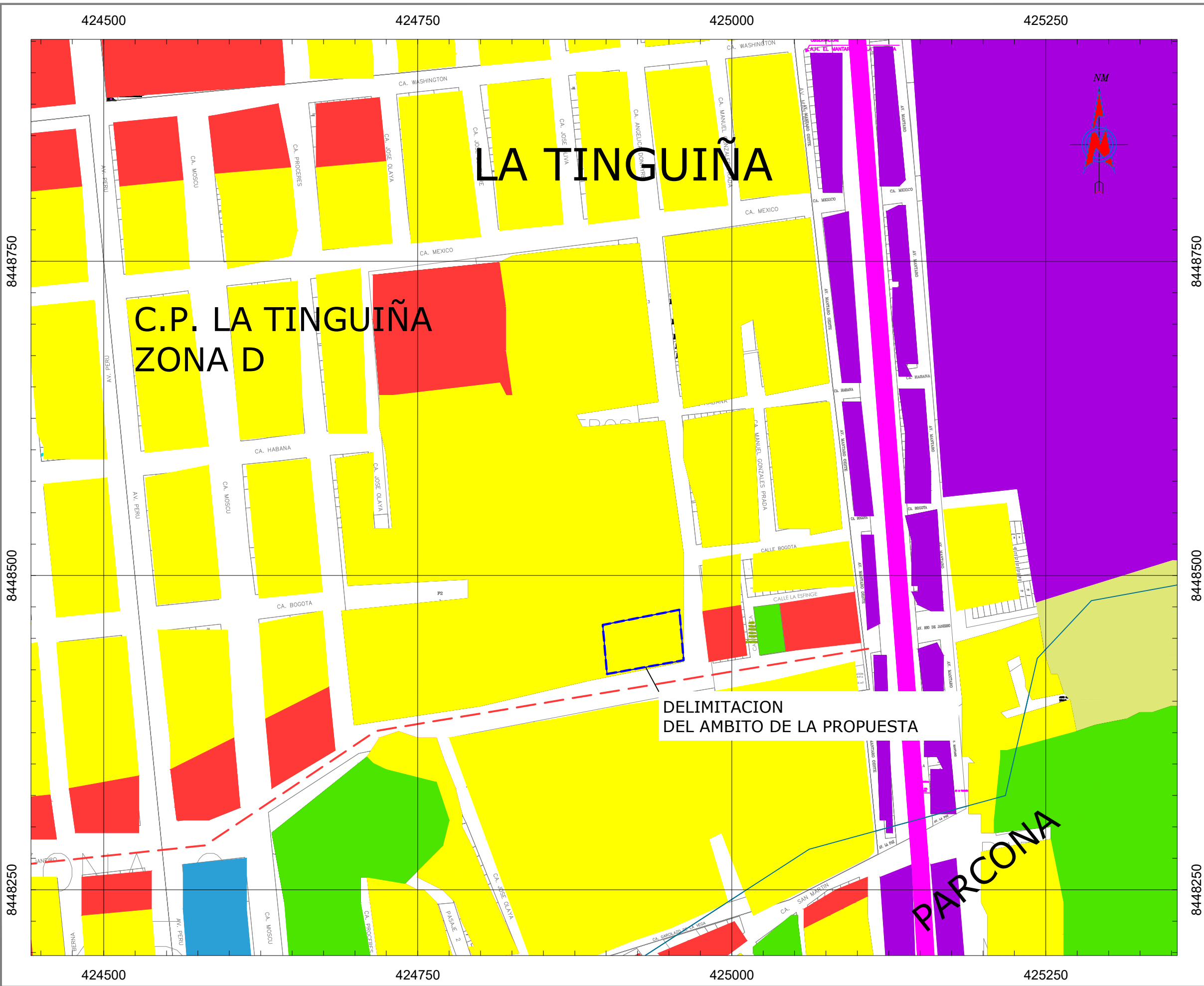
PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPIETARIO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:  
BM REFERENCIALES EN CAMPO  
CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO  
ÁREA DE INGENIERÍA  
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: NOV. 2025



PLANO:  
**PROPUESTA DE ZONIFICACION**  
UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D  
DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:  
**MZ-02**  
ESCALA: 1/3,000



### LEYENDA DE USOS DE SUELO

	USO DE RECREACION
	USO RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
	USO EDUCATIVO
	USO COMERCIAL
	REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACION
	REGLAMENTACION ESPECIAL POR RIESGOS

--- AVENIDA RIO DE JANEIRO

--- 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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:  
**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)**

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:  
**BM REFERENCIALES EN CAMPO**  
 CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO  
 ÁREA DE INGENIERÍA  
 DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: NOV. 2025



PLANO:  
**USOS DE SUELO**  
 UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D  
 DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:  
**MZ-03**  
 ESCALA: 1/3,000

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

424500

424750

425000

425250

8448750

8448500

8448250

8448750

8448500

8448250



# LA TINGUIÑA

## C.P. LA TINGUIÑA ZONA D

DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

# PARCONA

### LEYENDA

#### DE ALTURA DE EDIFICACION

	SIN PREDOMINANCA DE EDIFICACIONES
	ALTURA VARIABLE DE 1 A 2 PISOS
	ALTURA VARIABLE DE 1 A 4 PISOS
	ALTURA VARIABLE DE 1 A 3 PISOS
	ALTURA DE 1 PISO

--- AVENIDA RIO DE JANEIRO

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

#### EDIFICACIONES EN LA PROPUESTA Y SU ENTORNO



424500

424750

425000

425250

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
-----------	---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPIETARIO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

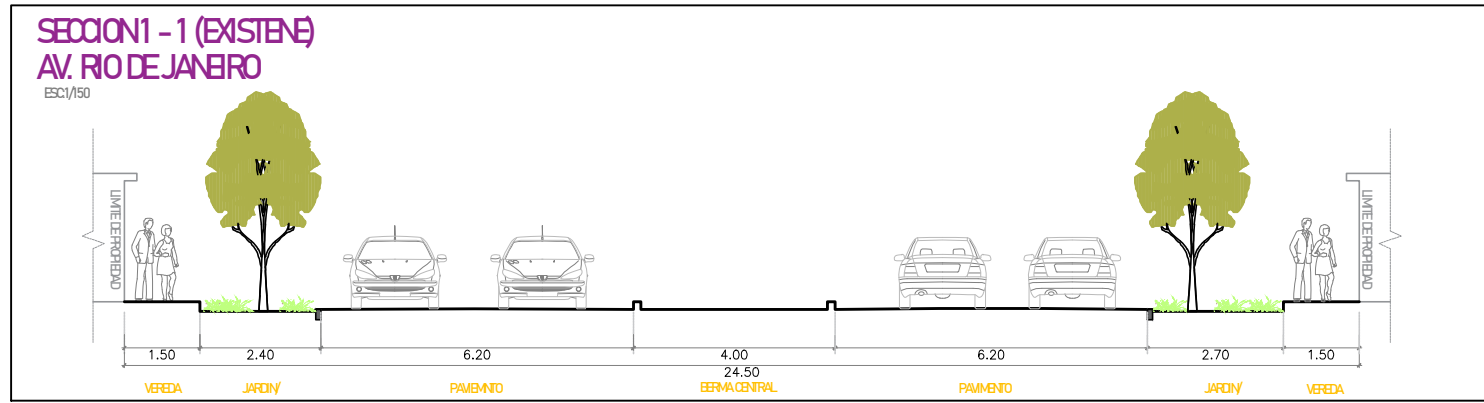
DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TECNICA	CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO
AREA DE INGENIERIA	AREA DE INGENIERIA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025



PLANO:	ALTURA DE EDIFICACIONES
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	MZ-04
ESCALA:	1/3,000

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



EN LA VIA COLECTORA (AV. RIO DE JANEIRO), EXISTEN TRANSPORTE PUBLICO DE TIPO COLECTIVO, TAXIS Y COMBIS.

LAS VIAS LOCALES, POSEEN TAMBIEN TRANSPORTE PUBLICO DE TIPO COLECTIVO, TAXIS Y COMBIS.

424500.00

424750.00

425000.00

425250.00



**LEYENDA**  
**DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO**

	VIAS COLECTORAS (AV. RIO DE JANEIRO)
	VIAS ARTERIALES (PROYECCION)

**DEL SISTEMA VIAL LOCAL**

	VIAS LOCALES (CA. ANGELICA DONAYRE)
--	-------------------------------------

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m<sup>2</sup>  
 DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

**IMAGENES DE REFERENCIA**



424500.00

424750.00

425000.00

425250.00

ANOTACIONES	FECHA	PROYECTO:	PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA	DATOS DEL PROYECTO:	 <b>ARQUITECTURA &amp; INGENIERIA</b>	PLANO:	<b>SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE</b> UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA	PLANO N°:	
		<b>MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)</b>	RESPONSABLE	POR		CHECK		FECHA	<b>MZ-05</b>
			PROYECTO:	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.		<input checked="" type="checkbox"/>		NOV. 2025	
			DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.		<input checked="" type="checkbox"/>		NOV. 2025	
			CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.		<input checked="" type="checkbox"/>		NOV. 2025	
			APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025			
			DATUM: PSAD 56-18S		FECHA: NOV. 2025		ESCALA: 1/3,000		

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

424500

424750

425000

425250

8448750

8448500

8448250

8448750

8448500

8448250



# LEYENDA DE COBERTURA ELECTRICA

	SIN COBERTURA
	CON COBERTURA
	LINEAS DE DISTRIBUCION CERCANAS A LA PROPUESTA
	AVENIDA RIO DE JANEIRO

   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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m<sup>2</sup>  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

### EDIFICACIONES EN LA PROPUESTA Y SU ENTORNO



424500

424750

425000

425250

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
-----------	---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPIETARIO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
	CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
	ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025



PLANO:	COBERTURA SERVICIO ELECTRICO
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	MZ-06
ESCALA:	1/3,000

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

424500

424750

425000

425250

8448750

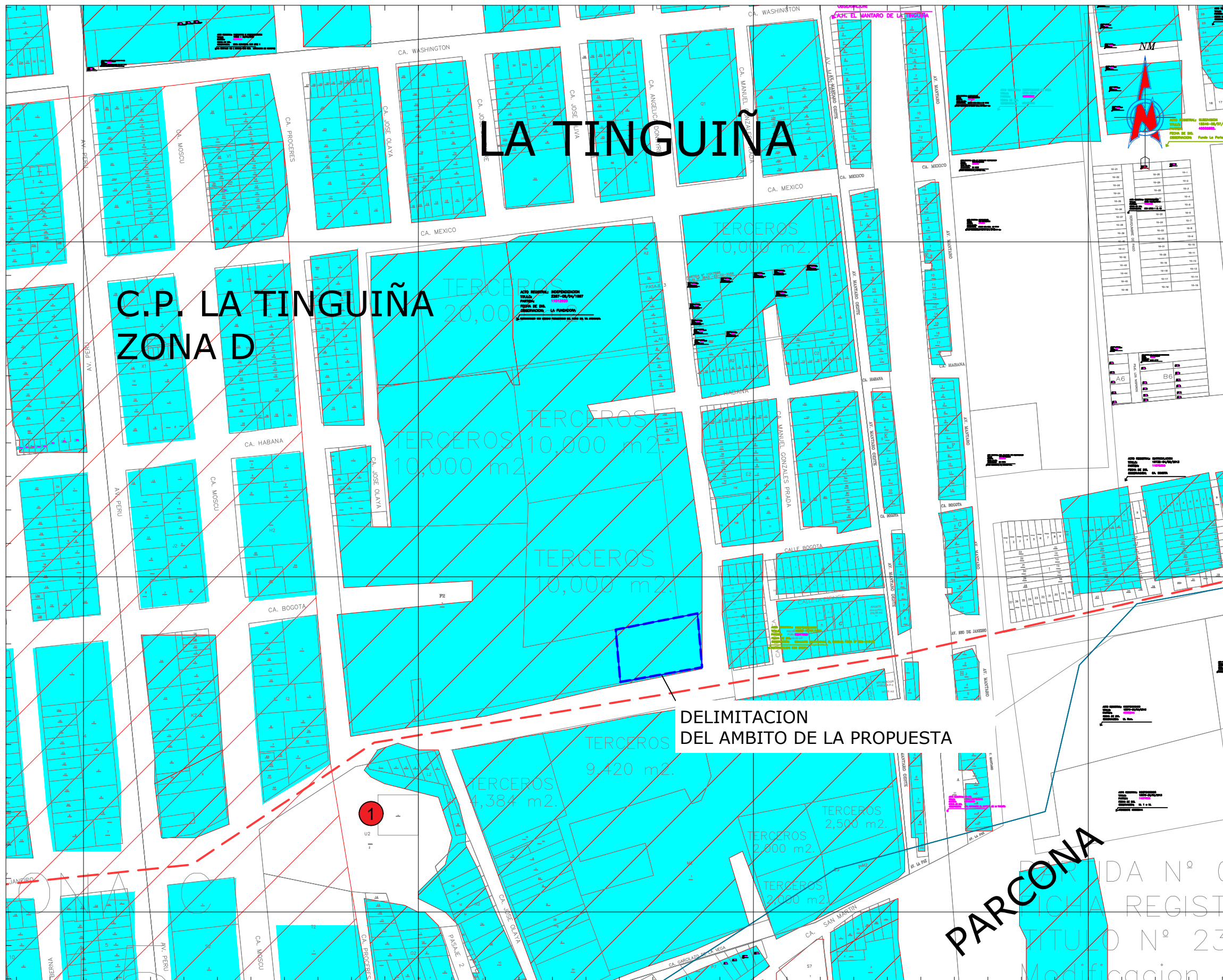
8448500

8448250

8448750

8448500

8448250



# LA TINGUIÑA

## C.P. LA TINGUIÑA ZONA D

DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

# PARCONA

### LEYENDA

#### DE COBERTURA DE AGUA Y DESAGUE

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

AVENIDA RIO DE JANEIRO

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

#### EDIFICACIONES EN LA PROPUESTA Y SU ENTORNO



424500

424750

425000

425250

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
-----------	---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROYECTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO	ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025





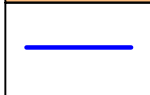

PLANO:	COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	MZ-07
ESCALA:	1/3,000

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

# LEYENDA

## DEL COBERTURA DE SERVICIOS PUBLICOS

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

424500.00

## CUADRO DE AREAS

AREA (GRAFICA) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 2,455.70 m<sup>2</sup>

 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.

424750.00



SERVICIO DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS

425000.00

425250.00

## SERVICIO DE RECOJO DE RESIDUOS SOLIDOS



## SERVICIO DE SERENAZGO



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA


PARCONA

424500.00

424750.00

425000.00

425250.00

ANOTACIONES	FECHA	PROYECTO:	PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA		DATOS DEL PROYECTO:		 ARQUITECTURA & INGENIERIA	PLANO:	SERVICIOS PÚBLICOS UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA	PLANO N°:
		MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)	RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA		BM REFERENCIALES EN CAMPO		<h1>MZ-08</h1> ESCALA: 1/3,000
			PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025		CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO		
			DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025		ÁREA DE INGENIERÍA		
			CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025	DATUM: PSAD 56-18S   FECHA: NOV. 2025			





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

423500

424000

424500

# LEYENDA

	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	EQUIPAMIENTO DE SALUD
	EQUIPAMIENTO DE EDUCACION

 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

## CUADRO DE AREAS

AREA (GRAFICA) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 2,455.70 m2



- 1** CENTRO DE SALUD LA TINGUIÑA
- 2** I.E. DANIEL MERINO RUIZ
- 3** I.E. MICAELA BASTIDAS
- 4** I.E. CORAZON DEL NIÑO JESUS
- 5** I.E.S.T.P. "FERNANDO LEON DE VIVERO"

423500

424000

424500

8449000

8448500

8448000

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	
<b>MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)</b>	

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

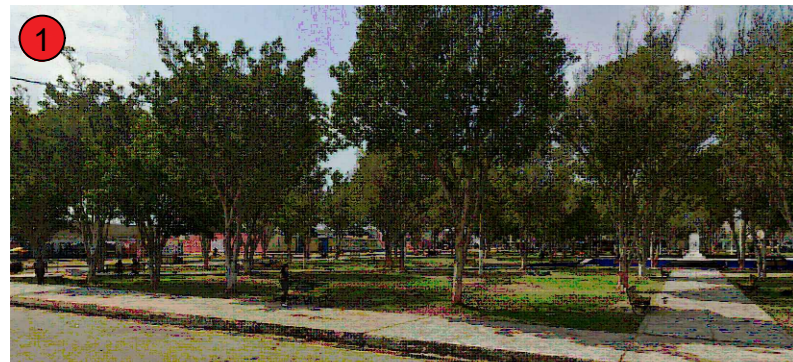
DATOS DEL PROYECTO:	
BM REFERENCIALES EN CAMPO	
CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO	
ÁREA DE INGENIERÍA	
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025

**EZ-HITE**  
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PLANO:	<b>EQUIPAMIENTO URBANO - SALUD Y EDUCACION</b>
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	<b>MZ-09</b>
ESCALA:	1/5,000

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



1



3



6



7

# LEYENDA

	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	EQUIPAMIENTO DE OTROS USOS
	EQUIPAMIENTO DE RECREACION

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

## CUADRO DE AREAS

AREA (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

- 1 PLAZA JOSE OLAYA
- 2 CENTRO MULTIDEPORTIVO
- 3 ESTADIO DE LA TINGUÑA
- 4 PARQUE DANIEL MERINO RUIZ
- 5 PARQUE MALVINAS
- 6 CONVENTO FRANCISCANAS
- 7 CEMENTERIO DE LA TINGUÑA
- 8 PLAZUELA ARICA
- 9 MIRADOR BOSQUE DE PIEDRA
- 10 PARQUE RIO DE JANEIRO



8



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

ACTO REGISTRAL: INMATRI  
TITULO: 1487-02/12/  
PARTIDA: 107  
FECHA DE DIG. FICHA  
OBSERVACION: UC 107  
CON GRILLADO

ANOTACIONES

FECHA

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA

RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:

BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO
ÁREA DE INGENIERIA
DATUM: PSAD 56-18S FECHA: NOV. 2025

**EZ-HITE**  
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PLANO:

EQUIPAMIENTO URBANO - OTROS USOS Y RECREACION

UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUÑA ZONA D  
DIST.: LA TINGUÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

**MZ-10**

ESCALA: 1/5,000



423750.00      424000.00      424250.00      424500.00      424750.00      425000.00



DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

### LEYENDA

	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	EQUIPAMIENTO DE COMERCIO

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

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

### CUADRO DE AREAS

AREA (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

- 1 MERCADO CENTRAL EL PROGRESO
- 2 MERCADO MI PERU
- 3 BODEGA BAZAR
- 4 FERRETERIAS AL POR MAYOR
- 5 ALMACENES



423750.00      424000.00      424250.00      424500.00      424750.00      425000.00

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:  
**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)**

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:  
BM REFERENCIALES EN CAMPO  
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO  
ÁREA DE INGENIERÍA  
DATUM: PSAD 56-18S    FECHA: NOV. 2025



PLANO:  
**EQUIPAMIENTO URBANO - COMERCIO**  
UBICACION: SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D  
DIST.: LA TINGUIÑA    PROV.: ICA    DPTO.: ICA

PLANO N°:  
**MZ-11**  
ESCALA: 1/5,000

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

425000.00

426000.00

427000.00

428000.00

8449000.00

8449000.00

8448000.00

8448000.00



### LEYENDA

	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	A.C.R. HUACACHINA
	PAISAJE ARQUEOLOGICO LOMO LARGO 1
	SITIO ARQUEOLOGICO LOMO LARGO 4

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m2  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

425000.00

426000.00

427000.00

428000.00

ANOTACIONES

FECHA

PROYECTO:

**MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)**

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA

RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:

BM REFERENCIALES EN CAMPO  
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO  
ÁREA DE INGENIERÍA  
DATUM: PSAD 56-18S | FECHA: NOV. 2025



PLANO:

**ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA**

UBICACION:

SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D  
DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

# MZ-12

ESCALA: 1/10,000

424900.00

424950.00

425000.00

8448450.00

8448400.00



# LA TINGUIÑA

## C.P. LA TINGUIÑA ZONA D

CA. ANGELICA CONAYRE

AV. RIO DE JANEIRO

424900.00

424950.00

425000.00

### LEYENDA

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m<sup>2</sup>  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA



8448450.00

8448400.00

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
-----------	---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025





DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
	CONSULTORIA TECNICA EZ-HITO
	ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025


**EZ-HITE**  
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PLANO:	USO ACTUAL
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	MZ-13
ESCALA:	1/500

# LEYENDA

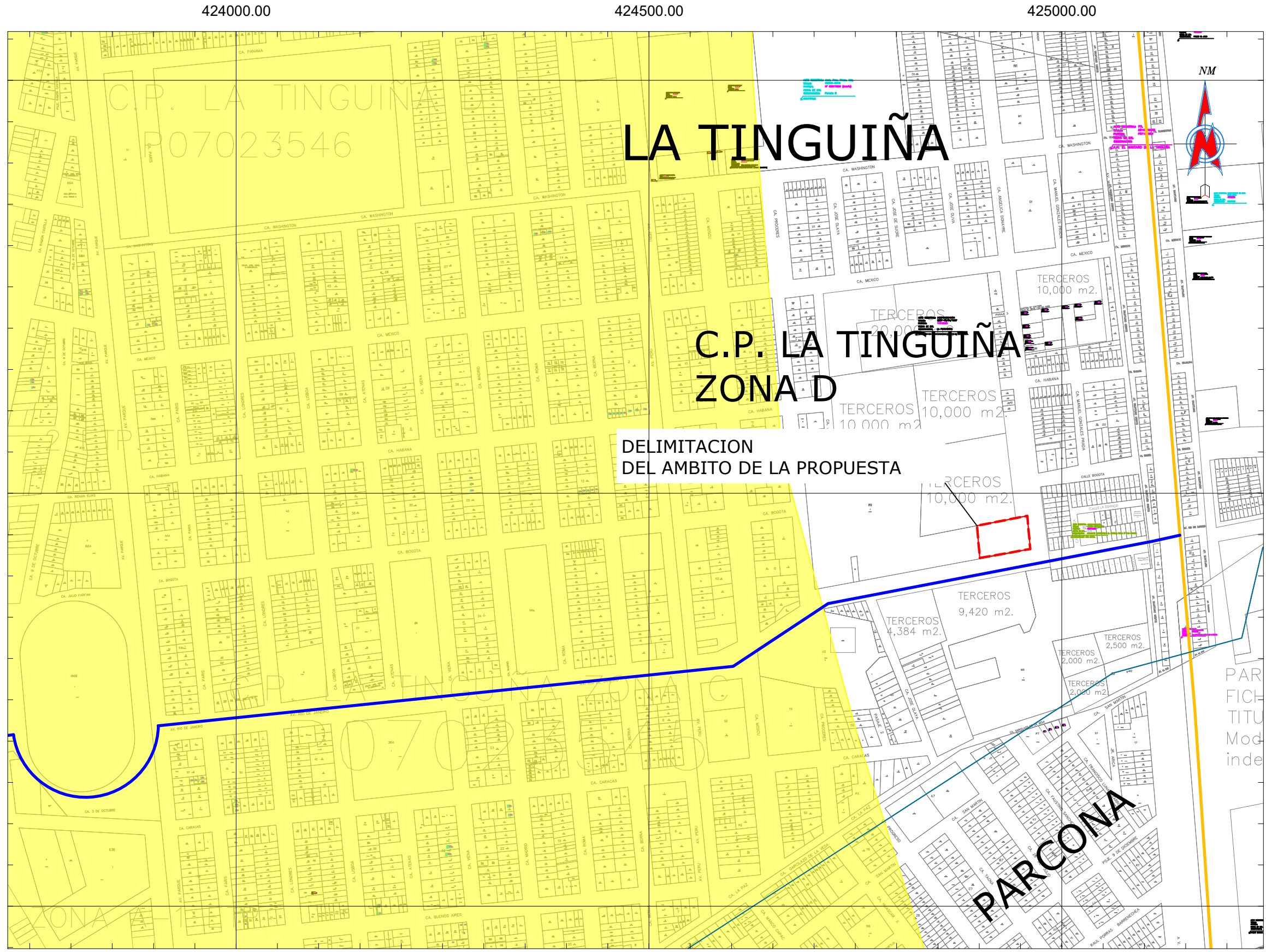
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	PELIGRO ALTO
	PELIGRO MEDIO

 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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m<sup>2</sup>  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA



8449000.00  
8448500.00  
8448000.00

424000.00 424500.00 425000.00

ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
-----------	---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPIETARIO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
	CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO
	AREA DE INGENIERIA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025




PLANO:	PELIGRO POR INUNDACION
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	MZ-14
ESCALA:	1/5,000

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

# LEYENDA

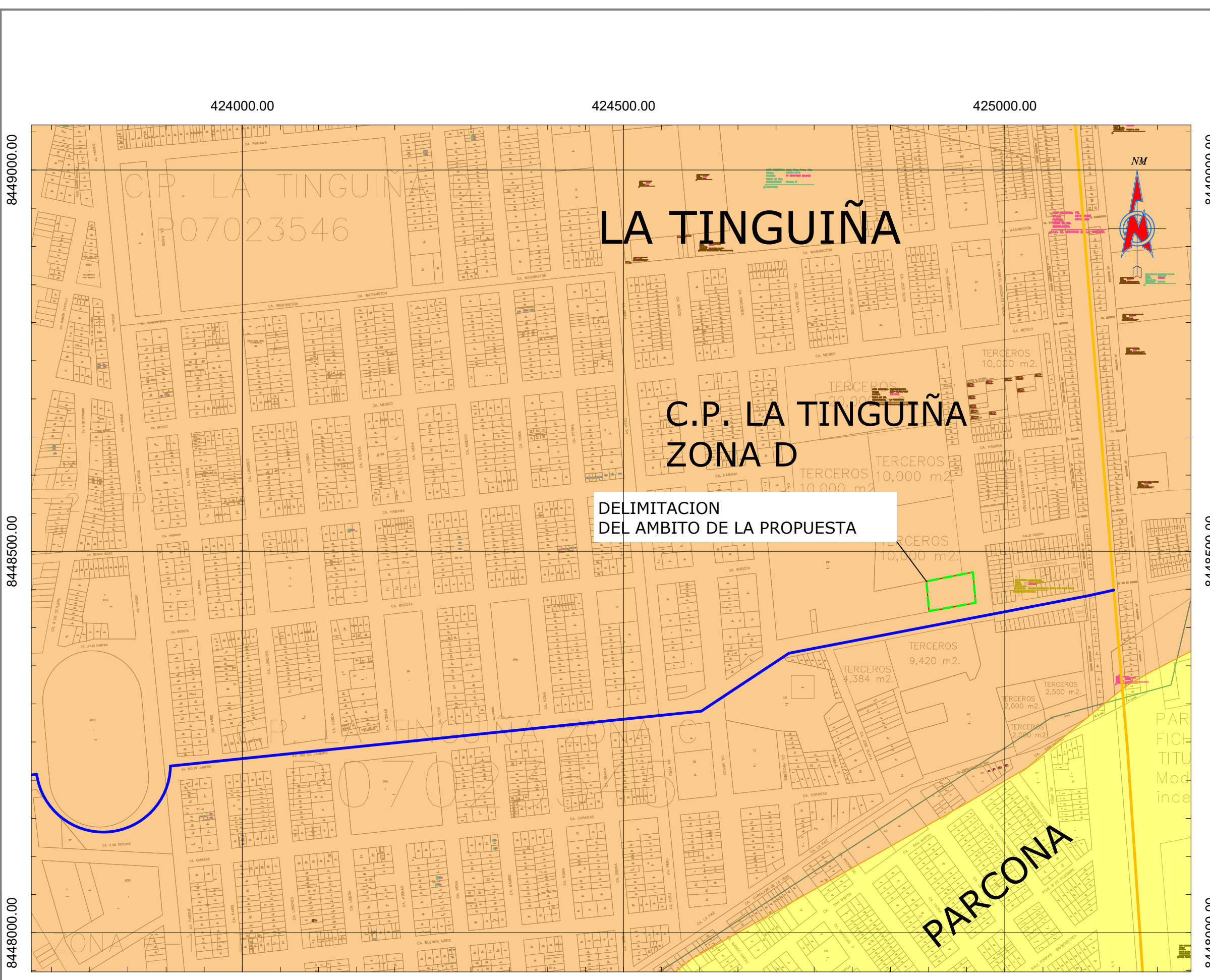
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	PELIGRO ALTO
	PELIGRO MEDIO

 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 (GRAFICA) DE DELIMITACION : 2,455.70 m<sup>2</sup>  
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA



ANOTACIONES	FECHA

PROYECTO:	<b>MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)</b>
-----------	--

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROUESTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

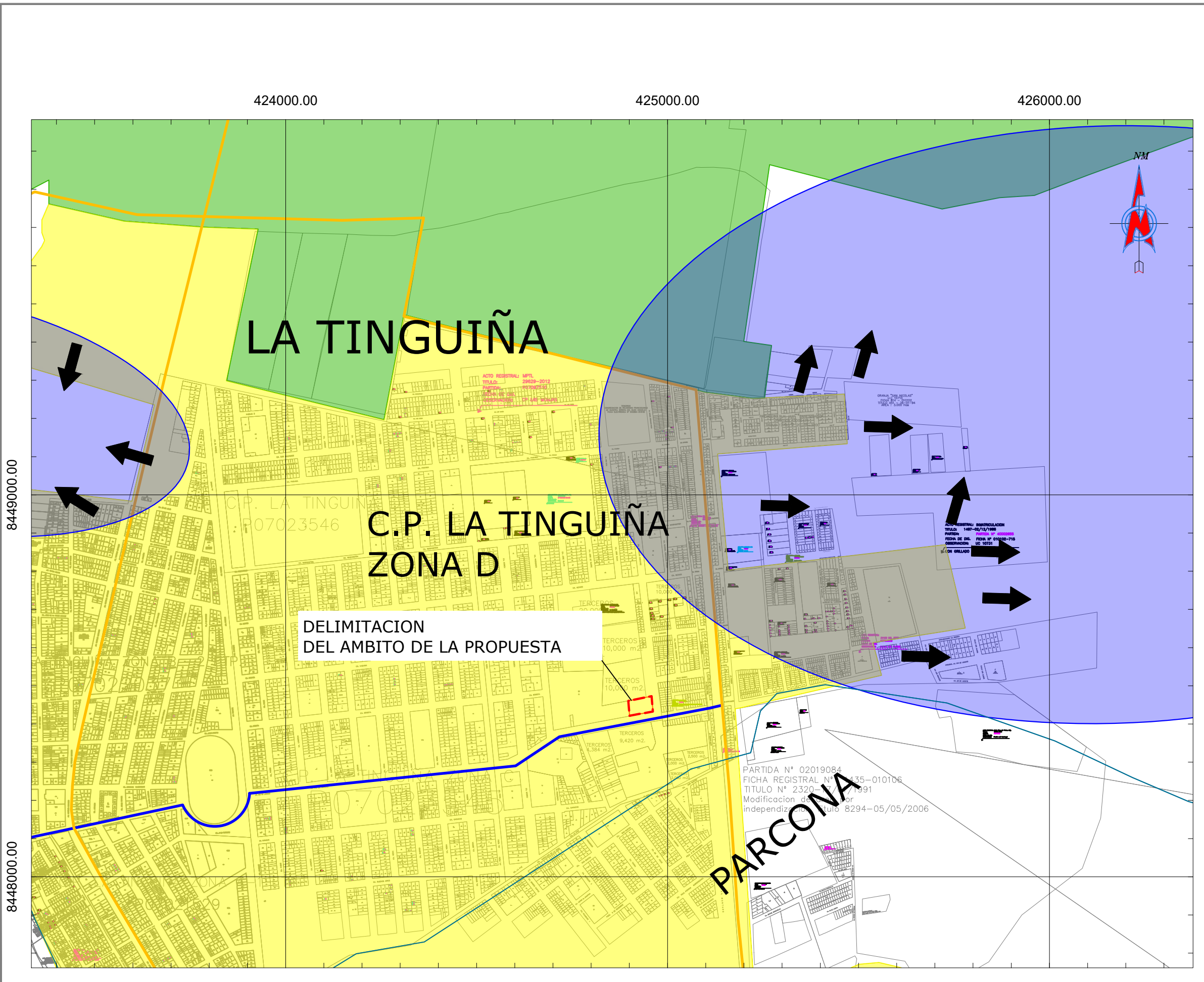
DATOS DEL PROYECTO:	BM REFERENCIALES EN CAMPO
CONSULTORIA TÉCNICA EZ-HITO	ÁREA DE INGENIERÍA
DATUM: PSAD 56-18S	FECHA: NOV. 2025

**EZ-HITE**  
ARQUITECTURA & INGENIERIA

PLANO:	<b>PELIGRO POR SISMO</b>
UBICACION:	SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:	<b>MZ-15</b>
ESCALA:	1/5,000

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



### LEYENDA

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

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 (GRAFICA) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 2,455.70 m <sup>2</sup>

ANOTACIONES	FECHA

<b>PROYECTO:</b> MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE OFICIO ZONA DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) A COMERCIO ZONAL (CZ)
---

PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA			
RESPONSABLE	POR	CHECK	FECHA
PROPOSTA	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
DIBUJO	ING. BAYRON J. CORTEZ Q.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
CALIDAD/COORD.	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025
APROBACION	Arq. Frank J. Sanchez E.	<input checked="" type="checkbox"/>	NOV. 2025

<b>DATOS DEL PROYECTO:</b> BM REFERENCIALES EN CAMPO CONSULTORÍA TÉCNICA EZ-HITO ÁREA DE INGENIERÍA DATUM: PSAD 56-18S   FECHA: NOV. 2025
---

**EZ-HITE**  
 ARQUITECTURA & INGENIERIA

<b>PLANO:</b> MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO
<b>UBICACION:</b> SECTOR: C.P. LA TINGUIÑA ZONA D DIST.: LA TINGUIÑA PROV.: ICA DPTO.: ICA

<b>PLANO N°:</b> MZ-16
ESCALA: 1/10,000

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