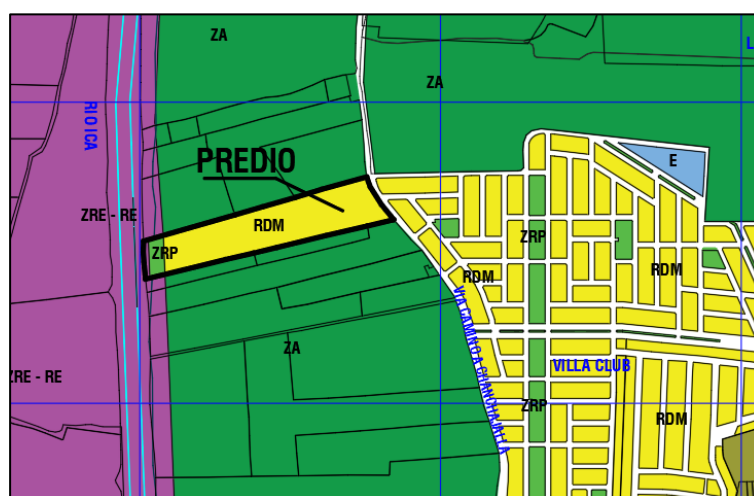


MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

CON FINES DE VIVIENDA SOCIAL.

PREDIO RÚSTICO UBICADO EN EL SECTOR DE CHANCHAJALLA.

PREDIO LOS LAURELES, UC 10309, (AREA INSCRITA: 2.9500 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 11019035), UBICADO EN EL DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



FEBRERO 2025

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	26
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	33
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	37
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	48
- Conclusiones	49
- Lista de Planos	49

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, sumado al desarrollo de las actividades de agroexportación, de manufactura, servicios, comerciales, entre otras, ha propiciado un importante desarrollo económico y consiguó un aumento de la población, especialmente por motivos relacionados a la migración interregional, lo que ha influido en el aumento de la demanda de vivienda, dicha demanda desatendida, ha propiciado en buena parte el crecimiento informal de la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda, los cuales se ubican por lo general en zonas no aptas para el desarrollo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

Asimismo, dicha demanda de vivienda insatisfecha expone a la población vulnerable al tráfico de tierras, la cual se desarrolla en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos para futuros procesos de habilitación urbana, dificultad para la dotación de servicios básicos, problemas de conectividad y congestión vehicular, los cuales se agudizan con la densificación de las áreas de ocupación informal.

El objetivo de la presente propuesta de modificación de zonificación específica es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno, bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente, permita ejecutar una habilitación urbana con fines residenciales, que brinde calidad de vida a la futura población del sector, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de habilitación urbana a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población no sólo asentada sobre el polígono a desarrollar sino también en los sectores aledaños.

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

1. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN.

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se encuentra ubicado en el Sector Chanchajalla, y se denomina: PREDIO LOS LAURELES, UC 10309, (AREA INSCRITA: 2.9500 Has); (PARTIDA REGISTRAL: 11019035), UBICADO EN EL DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.9500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.8512 Has

Referencia gráfica del predio.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m.

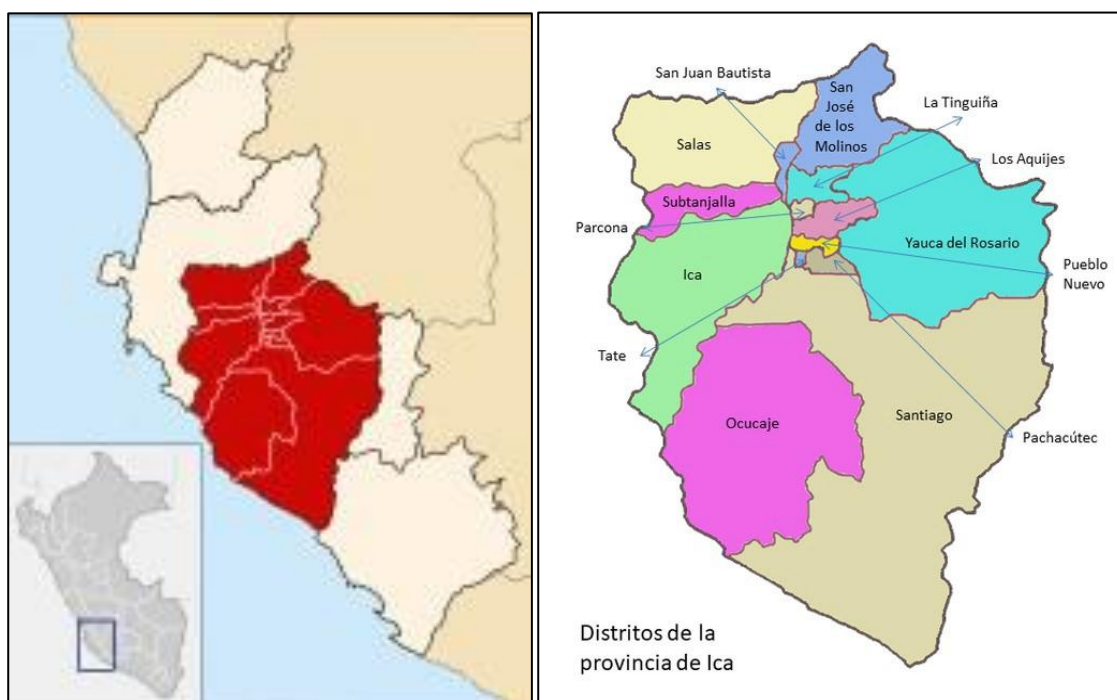
Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14° 14' 00" Sur
- Longitud: 75° 43' 24" Oeste.
-

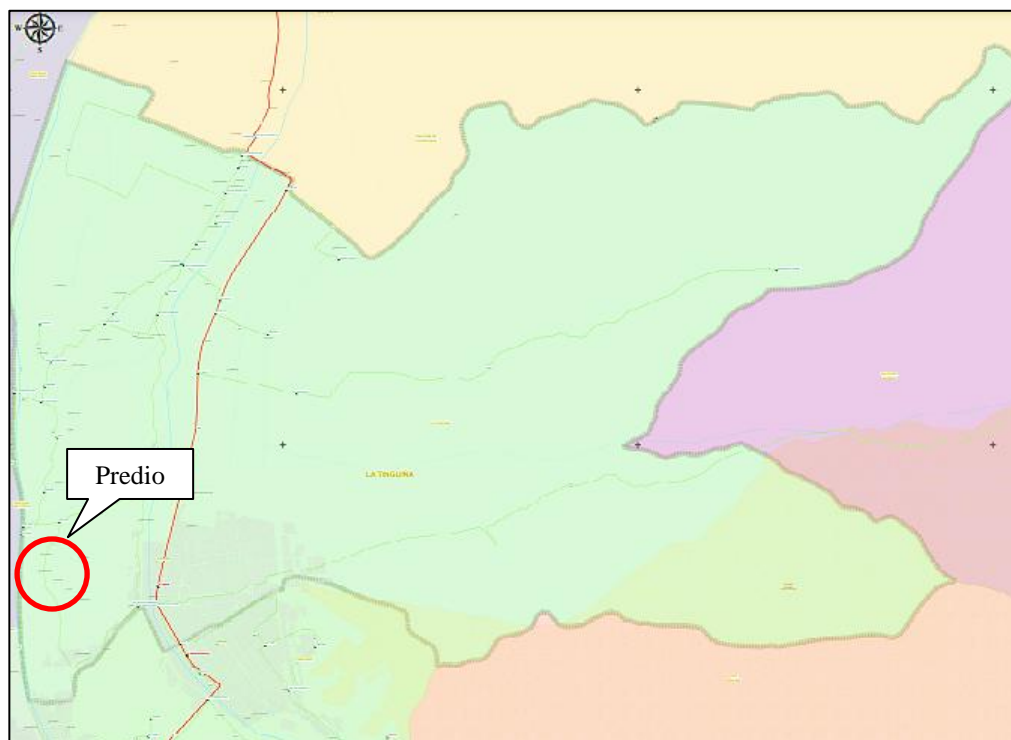
Está conformada por 14 distritos, donde el distrito de Ica posee más del 45% de su población.

Límites provinciales:

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



Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica.



Límites políticos, distrito de La Tinguña.

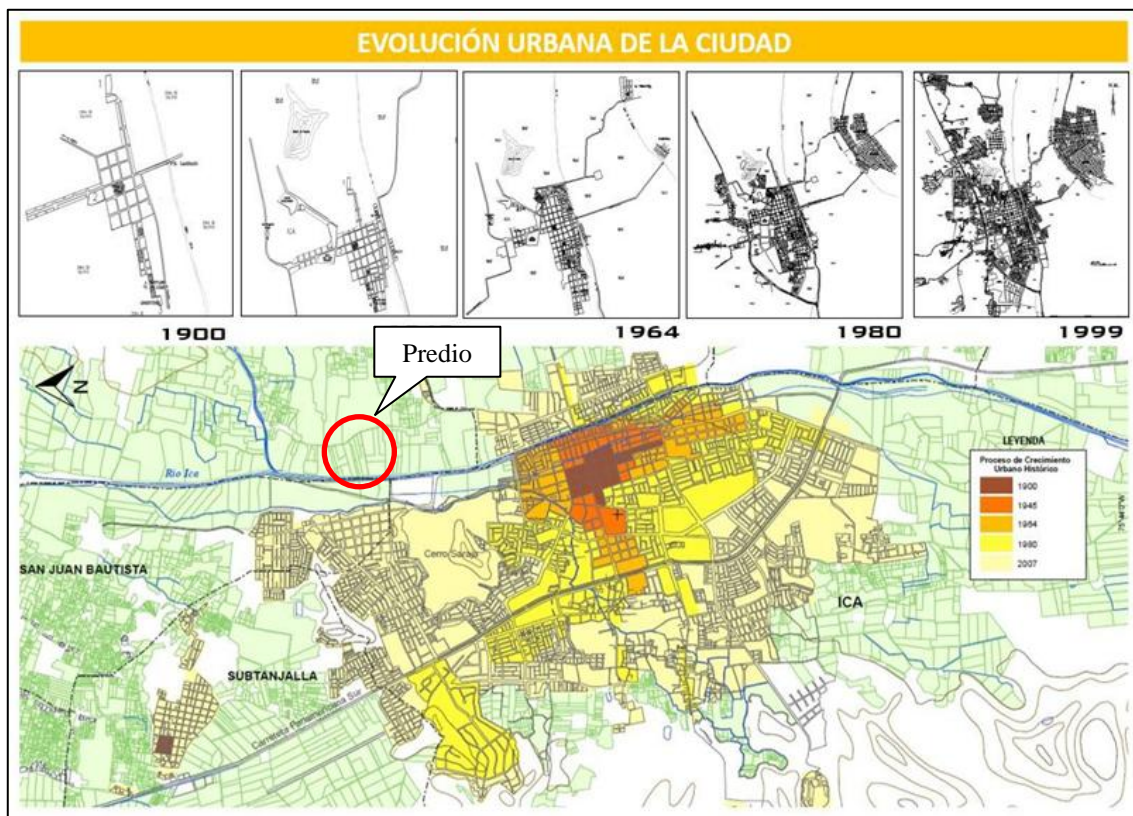


Referencia satelital del predio.

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

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

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



Evolución Urbana de la Ciudad

Fuente: BCRP 2010



Desarrollo de nuevos sectores inmobiliarios, Sector Chanchajalla.

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores, con énfasis en el distrito de La Tinguña, es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

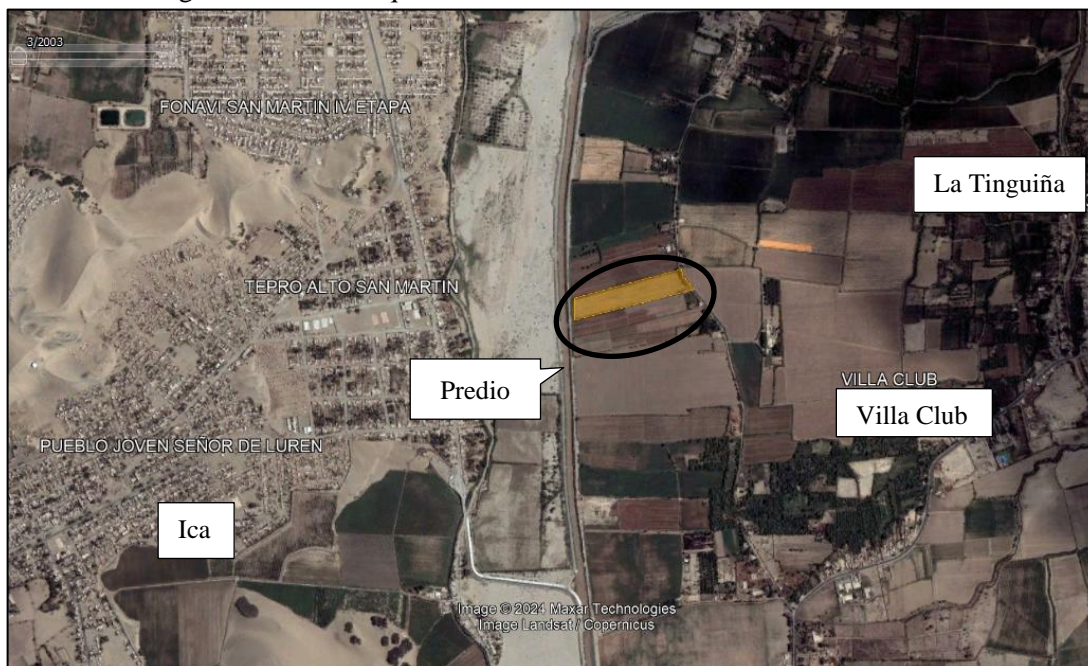


Imagen Satelital 2003

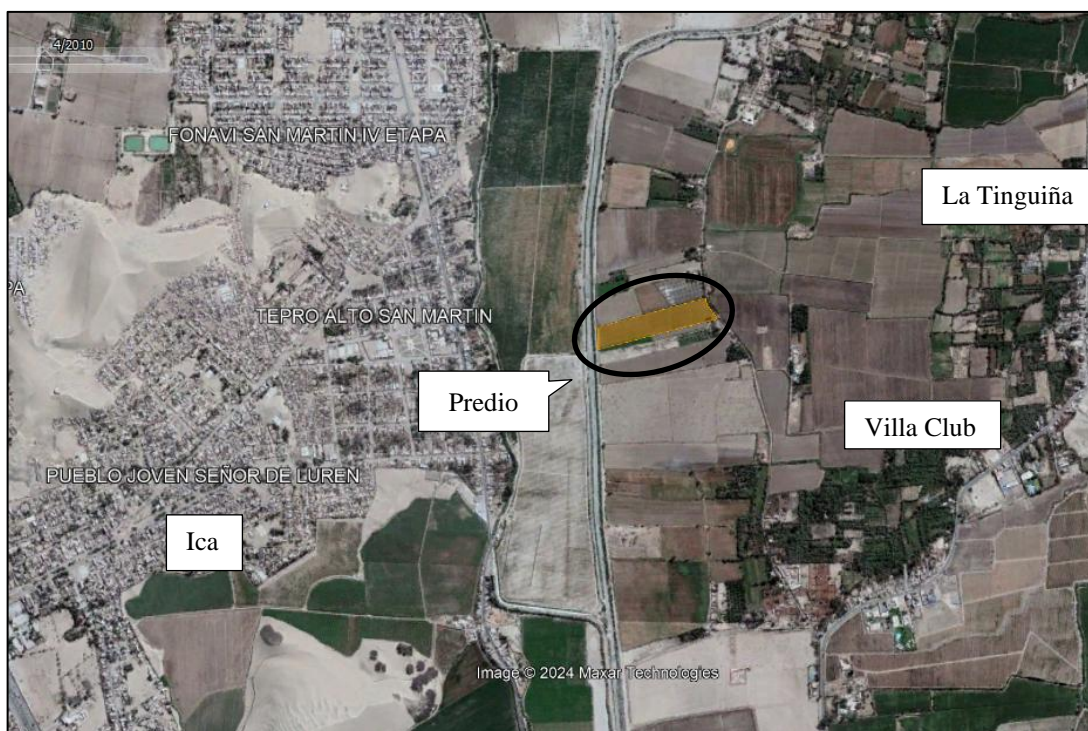


Imagen Satelital 2010

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial en los sectores eriazos y de condición agrícola que se ubican entre las áreas urbanas consolidadas de la ciudad de Ica y La Tinguña, constituidos por desarrollos de habilitaciones urbanas y lotizaciones de tipo formal como los proyectos San Idelfonso y Villa Club.



Imagen Satelital 2015.

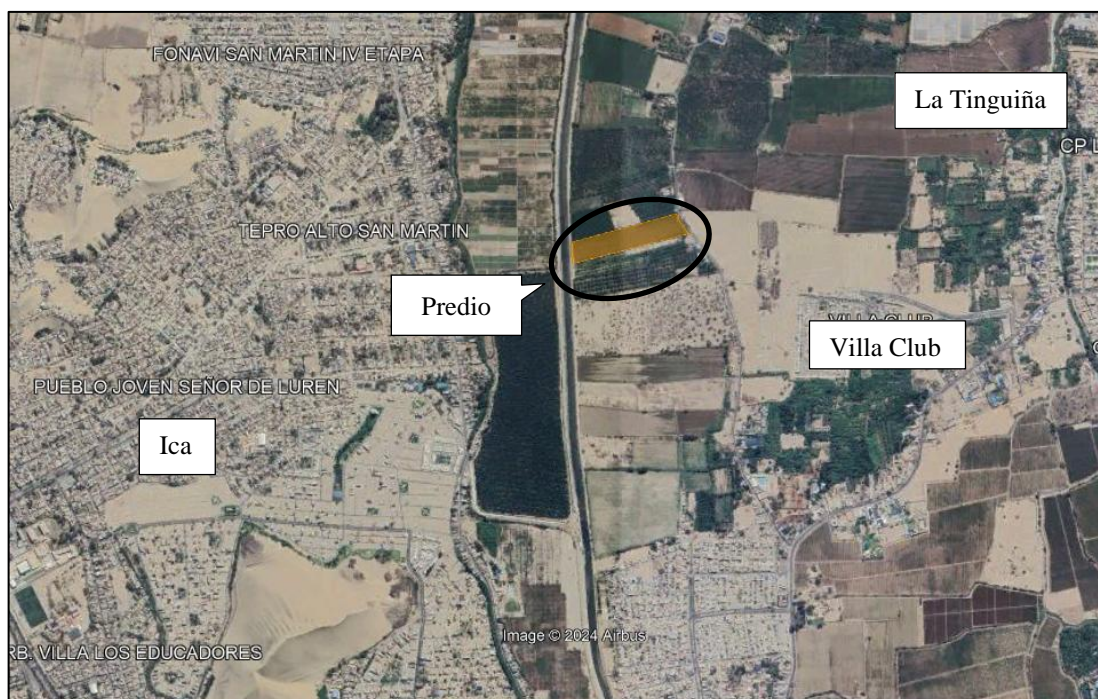


Imagen Satelital 2023.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECÍFICA, PREDIO LOS LAURELES, UC N° 10309, ICA, ICA, LA TINGUIÑA.

alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica y distritos que la componen, con énfasis en La Tinguña.

La Provincia de Ica, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales la ciudad de Ica, en específico, se encuentra conformada por los distritos de Ica, Los Aquijes, Subtanjalla, **La Tinguña**, Parcona. Según la proyección del INEI al año 2024 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,062,300.

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2024 (Miles de personas)								
Departamento	Población censada							Población proyectada 2024
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	
Total	6 208,0	9 906,7	13 538,2	17 005,2	22 048,4	27 412,2	29 381,9	34 038,5
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	379,4	430,1
Áncash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 202,2
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	426,6
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 605,6
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	669,7
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 259,8	1 387,8	1 341,0	1 447,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Cusco	486,6	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 398,0
Huancavelica	244,6	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	335,1
Huánuco	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	762,2	721,0	746,5
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	565,7	711,9	850,8	1 062,3
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 380,6
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 130,1
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 361,6
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 305,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 057,6
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,0	109,6	141,1	197,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	161,5	174,9	201,1
Pasco	90,4	138,4	176,6	213,1	226,3	280,4	254,1	265,4
Piura	408,6	668,9	855,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 856,8	2 150,0
Puno	548,4	686,3	776,2	890,3	1 079,8	1 268,4	1 172,7	1 208,8
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	945,5
Tacna	36,3	66,0	95,4	143,1	218,4	288,8	329,3	396,2
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	266,7
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	639,3
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 292,4
Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 012,6

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los censos.
1/ Denominación establecida mediante Ley N° 31140, comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.
2/ Denominación establecida mediante Ley N° 31140, constituido por las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huamal, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental, por Años Calendario y Edad Simple, 1995-2030. Boletín Especial N°25.

Proyección población regiones del Perú (2024).

Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2024
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 213,9
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	1 177,2
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	1 048,8
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	615,7
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	586,3
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	563,4
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	490,9
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	458,3
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	428,7
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	410,3
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	362,4
Tacna					174,3	242,5	286,2	327,8
Juliaca					142,6	216,7	276,1	341,7
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	261,2
Cajamarca						161,2	201,3	254,3
Huánuco					118,8	146,8	196,6	242,4
Chincha Alta						112,2	153,6	222,5
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	209,2
Huacho					104,3	133,6	156,8	192,1
Tarapoto						116,6	144,8	178,8
Huaraz							118,8	144,9
Puno						119,1	128,6	140,6
Puerto Maldonado								125,5
Tumbes								109,5
Talara								104,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de la Población Nacional, por Año Calendario y Edad Simple, 1950-2050. Boletín Especial N° 24.

Proyección de las principales ciudades del Perú (2024).

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

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y el sector en evaluación correspondiente al distrito de La Tinguiña se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, que se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental de los Andes, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

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

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



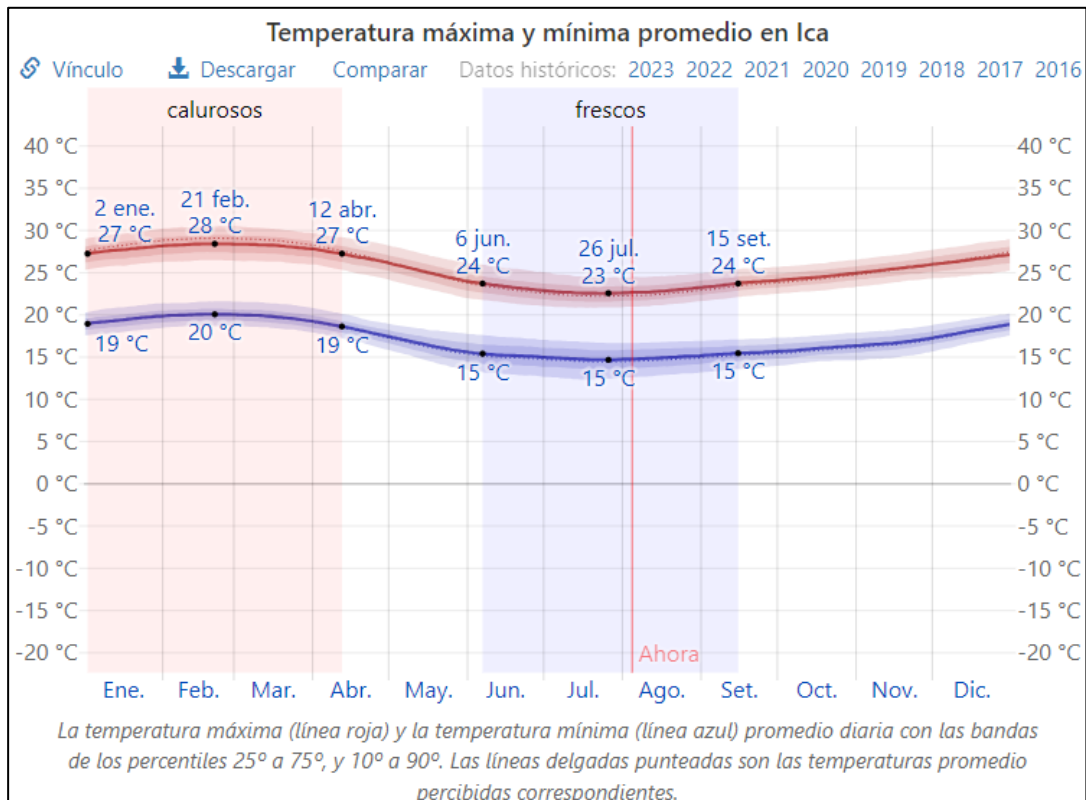
Características del entorno desértico de Ica.



Características del entorno Quebrada de Cansas, zona este de La Tinguiña.

1.2.3 CLIMA.

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



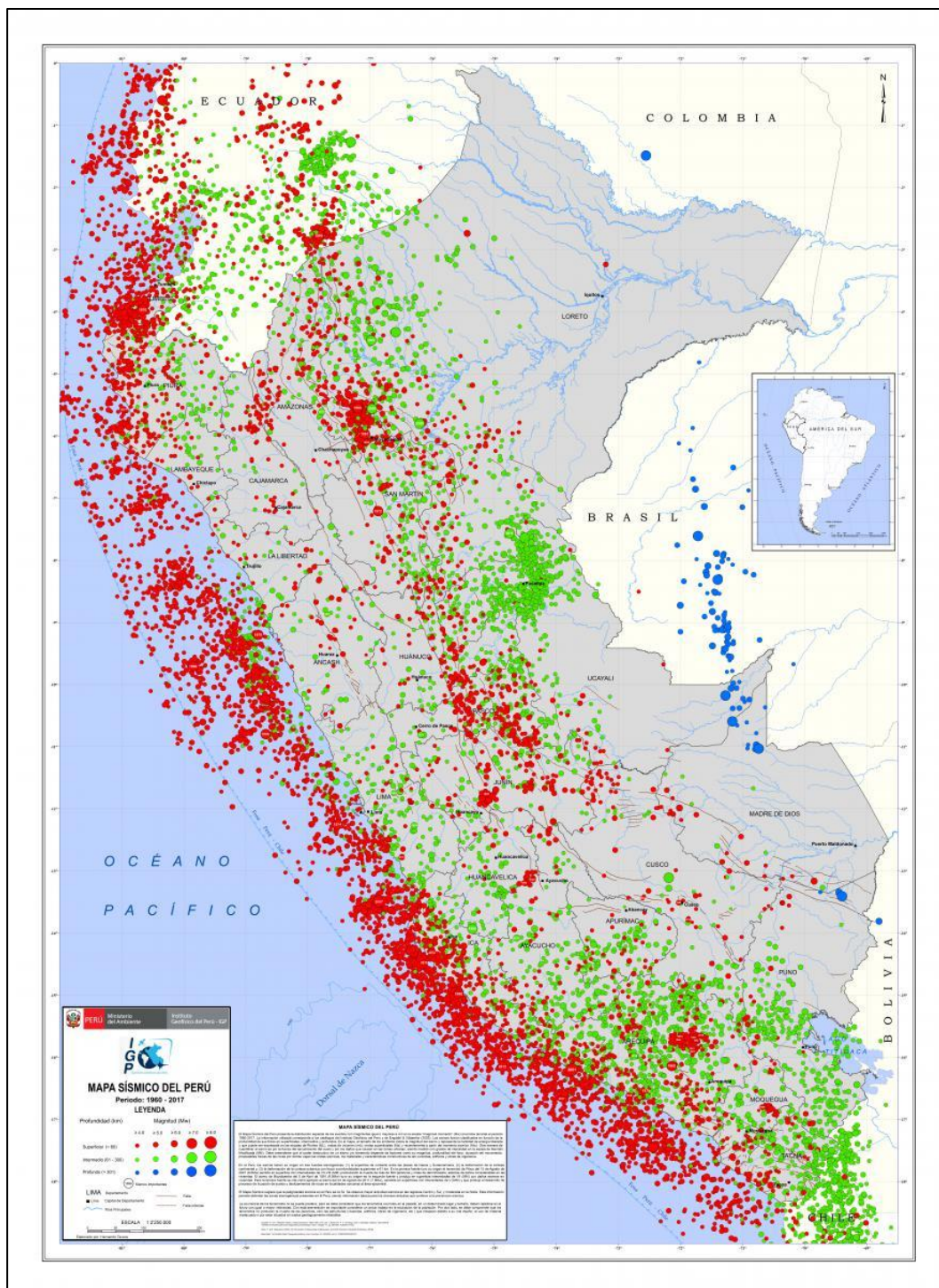
Características del Clima de Ica.



Vientos Paracas.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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

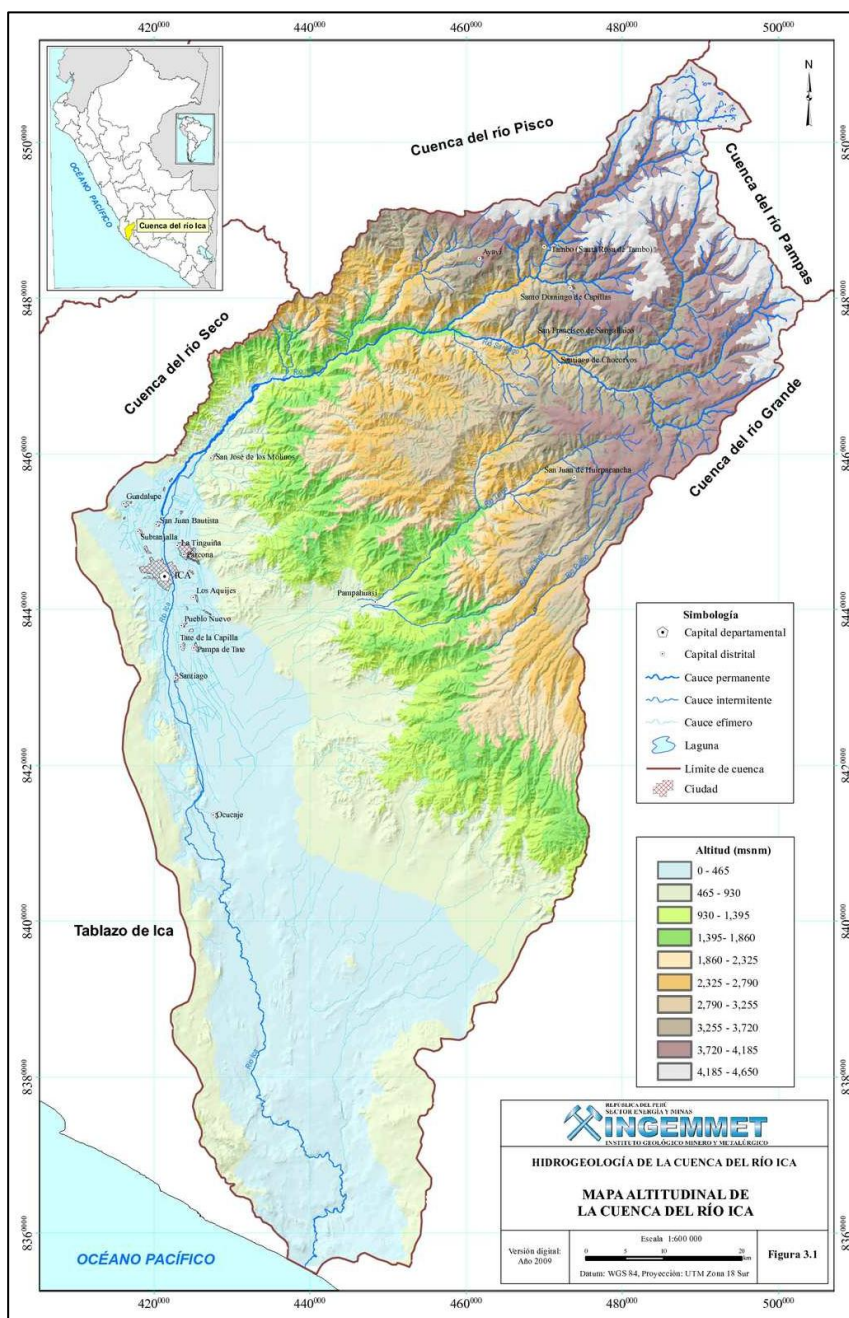


Mapa Sísmico de ocurrencia de eventos sísmicos Perú, 2017.

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es la única provincia del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad colindando con los distritos de La Tinguiña y Parcona, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

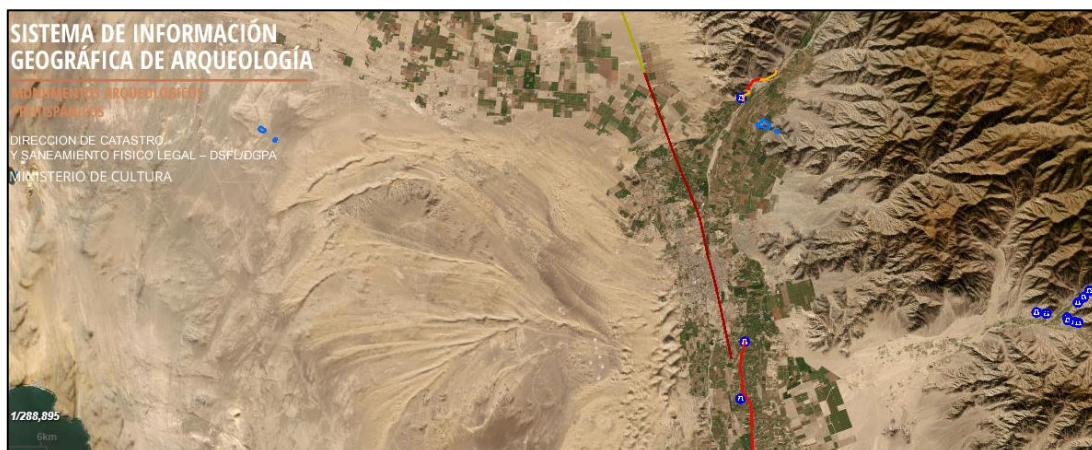
La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas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



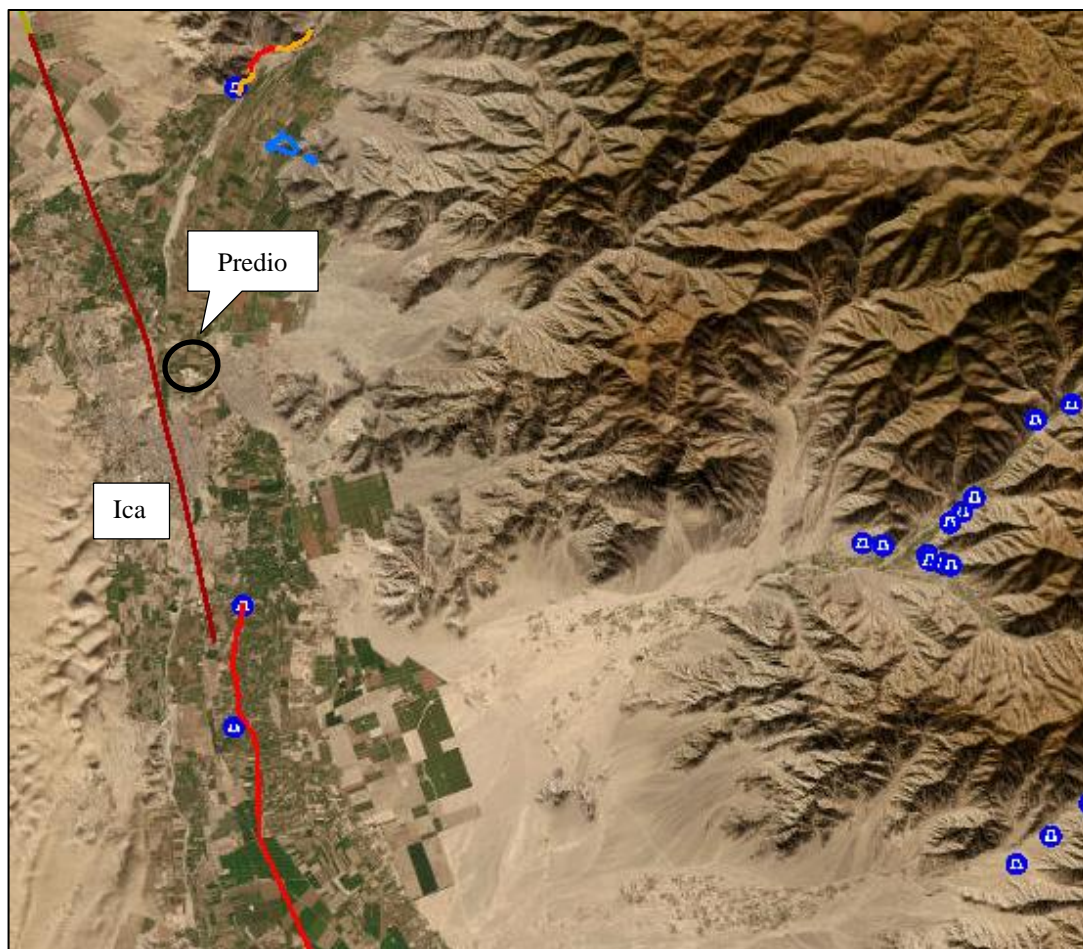
Mapa Hidrográfico, cuenca Río Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta.



SIGDA, MINCUL.



Detalle Zona Central Del Valle De Ica.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (6.0 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (15.0 Km).

Asimismo, de acuerdo con la respuesta emitida por SERNANP, se informa que el polígono se encuentra fuera del ámbito de área natural protegida y zona de amortiguamiento, tal como se indica en la certificación N° 088 – 2024- SERNANP-DDE.



Geo visor ANP – SERNANP.

San Isidro, 22 de Julio del 2024
CERTIFICACION N° 000088-2024-SERNANP/DDE-SGD

Considerando la Solicitud, recibida el día 15 de julio del 2024 (Nro. de Exp. 2024-0016613), suscrita por el Sr. Aníbal Figueredo Fernando, representante legal del GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO SAC, Identificado con N° de DNI 44753605, y N° de RUC 20612310336, con domicilio fiscal Av. Las Palmeras E-1, distrito Salas, provincia Ica, departamento Ica, con correo electrónico: julioem95@gmail.com, mediante la cual solicita se certifique si la ubicación de un polígono (cuya denominación obra en la solicitud que alcanzó) se encuentra superpuesto o no, con el catastro oficial de áreas naturales protegidas y zonas de amortiguamiento.

Luego del análisis de superposición gráfica, realizado con software de sistemas de información geográfica, se certifica que el polígono georreferenciado alcanzado por el usuario, se encuentra gráficamente fuera de un Área Natural Protegida y de Zonas de Amortiguamiento, tal como se indica en el informe N° 000529-2024-SERNANP/DDE-SGD, en el cual también se visualiza el mapa correspondiente y que se adjunta en el siguiente link: <https://foldersgd2.sernanp.gob.pe/index.php/s/68UqTjOm4ydgQ3P>

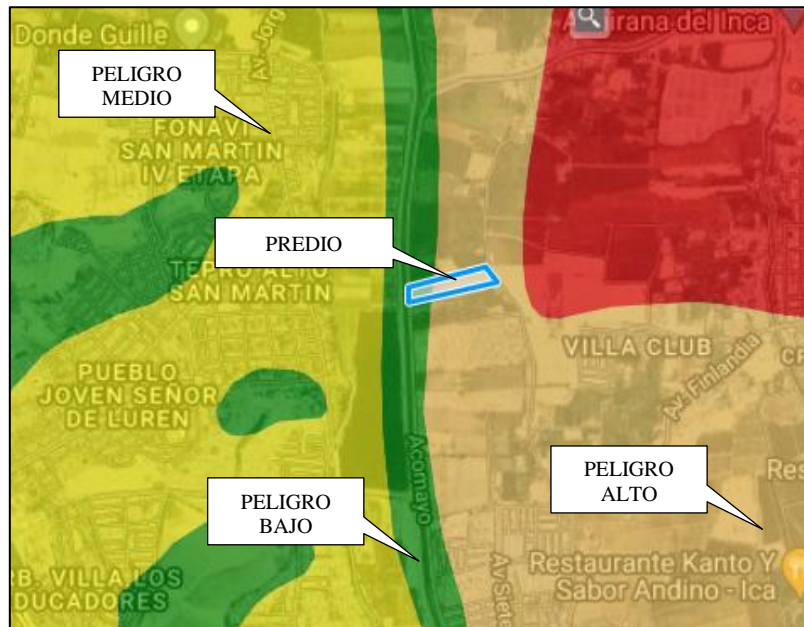
Sin otro particular, me suscribo de usted.
Atentamente,

Documento firmado digitalmente
MARCOS LUIS PASTOR ROZAS
DIRECTOR DESARROLLO ESTRATEGICO

Certificación SERNANP

1.5 . PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de flujos de detritos ha sido obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



Peligro por Flujo de detritos. (Fuente GEOPLAN).

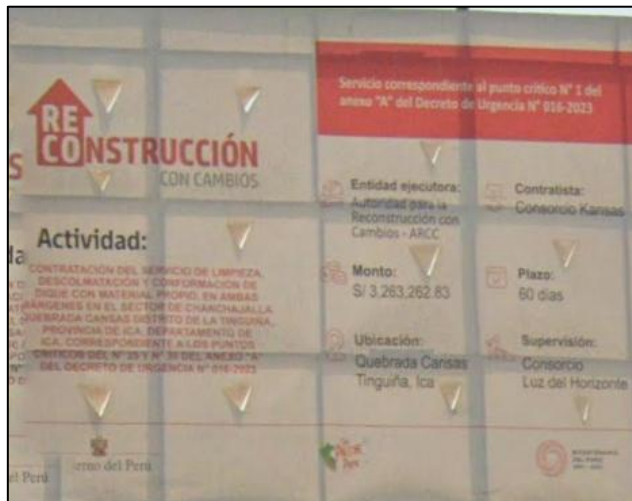
Respecto al peligro por flujo de detritos, se destaca la condición de entre medio y alto nivel de exposición a este tipo de ocurrencias, destacándose en este sector dos obras de importancia respecto a la reducción de la vulnerabilidad de estos eventos, estas obras son:

- “Control de desbordes e inundaciones en el río Ica y quebrada de Cansas”
 - o Siendo el Ítem I, (Sector I, desde la bocatoma acequia nueva, hasta el vertedero dique Saraja), el que se encuentra culminado, donde el material predominante es gaviones colchón (piedra enmallada).



Sector Ítem 1, ejecutado.

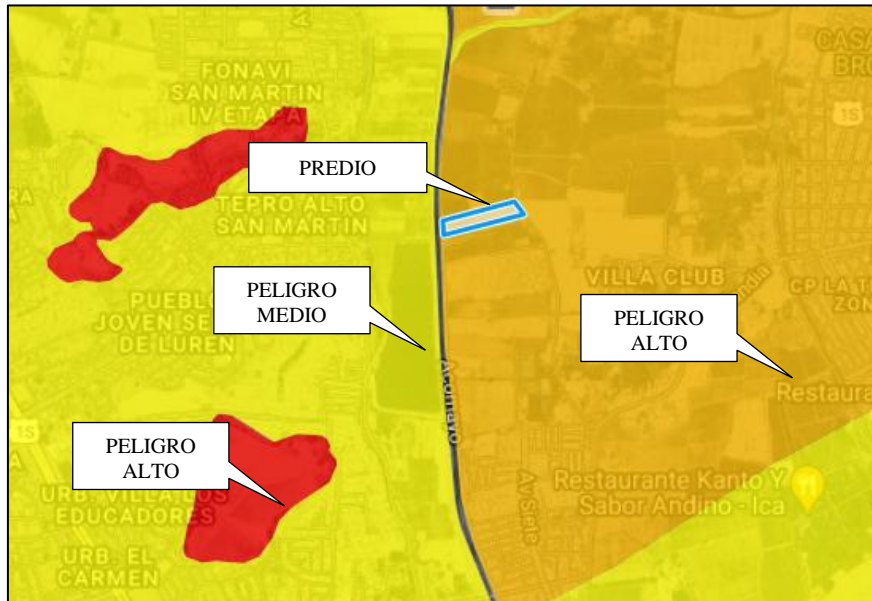
- “Punto Crítico N° 1 del Anexo A, Decreto de Urgencia N° 016 – 2023,
 - o Limpieza, descolmatación y conformación de dique con material propio, en ambas márgenes del sector de Chanchajalla, quebrada de Cansas.



Ejecución de obra de conformación de dique en ambas márgenes de Quebrada Cansas.

1.6 PELIGROS POR SISMOS.

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones proyectadas a construir sobre el terreno, se desarrolló un proceso de evaluación de riesgos y de las características de los suelos.



Visualización del análisis de peligros por sismo.

Tal como se ha expuesto, se han desarrollado los instrumentos técnicos para el análisis y la gestión de riesgos, con enfoque en lo que corresponde a sismos lo que se tradujo en la elaboración de la Evaluación de Riesgos EVAR, el cual determinó una condición de peligros de nivel medio.



Sectores urbanos aledaños, empleo de sistemas estructurales tradicionales (según tipo de suelo similar).

1.7 . SOBRE INFORME DE EVALUACION DE RIESGOS.

Adicionalmente a la información recabada del análisis comprendido en instrumentos de planificación como el PDU de la provincia de Ica, INDECI, CENEPRED, entre otros, se cuenta con un Informe de Evaluación de Riesgos, el cual establece un conjunto de recomendaciones relevantes de aplicar en el contexto del desarrollo de algún proyecto inmobiliario con fines residenciales.



8.- RECOMENDACIONES

De carácter estructural obras de protección

- Una vez construido las edificaciones ya cercano a su vida útil, la infraestructura a nivel de vigas y columnas estas deben ser sometidas a pruebas de resistencia a compresión simple del concreto, esto de acuerdo a las consideraciones sísmicas de la zona.
- Considerar los resultados obtenidos en este estudio como una herramienta técnica para mejorar acciones prioritarias para reducir el riesgo de desastres.
- Considerar en su proyecto cerco perimétrico muro de contención en los puntos cercano al río lado de la faja marginal y entorno, como amortiguamiento para reducción prevención de riesgos.

- Por inmediaciones a la construcción de las futuras infraestructuras deben contemplar cumplir con las normatividades vigentes del RNE, CNE, otros.
 - Adoptar criterios para hacer las edificaciones más resistentes considerando asentamientos y capacidades portantes del suelo.
 - Respetar la faja marginal, dejando un espacio para amortiguamiento en caso de un evento adverso.
- B. De carácter no estructural**
- Capacitar al personal administrativo y los trabajadores en general con el fin de que puedan afrontar el peligro y tener las reacciones correctas ante un evento sísmico.
 - El proyecto debe estar sujeto al cumplimiento de normas de construcción sismos resistentes.
 - Se deberán identificar las rutas de evacuación y zonas seguras internas y externas para ocuparlas de ser necesarias para casos de sismos e inundación.
 - Programar dentro de sus presupuestos, actividades y acciones de reducción de riesgos de carácter estructural y no estructural, dirigidas a reducir los probables impactos de los fenómenos naturales.
 - Se debe de formar cuadrilla con integrantes de lugar ante situaciones de sismos, incendios, quienes puedan tener respuesta diligente, y puedan formar parte del comité de emergencias y desastres.
 - Deben capacitarte constantemente en temas de gestión de riesgo de desastre.
 - Cumplir con las directivas dadas emitidas por la autoridad local, municipalidad provincial de Ica, coordinar para que no tengas inconvenientes al momento de ejecutar el proyecto, construir las edificaciones, etc.



FOTO N° 03: GABIONES DE PIEDRA UBICADAS EN MARGEN DEL RIO ICA



FOTO N° 04: FAJA MARGINAL MARGEN DERECHA DEL RIO LIBRE DE OBSTACULOS

Resumen del análisis contenido en el EVAR.

La información contenida en dichos documentos, establecerán las condiciones necesarias para el desarrollo de los correspondientes procesos de habilitación urbana y edificación, los cuales serán propuestos en el marco de lo dispuesto en la ley 29090, modificatorias y reglamento.

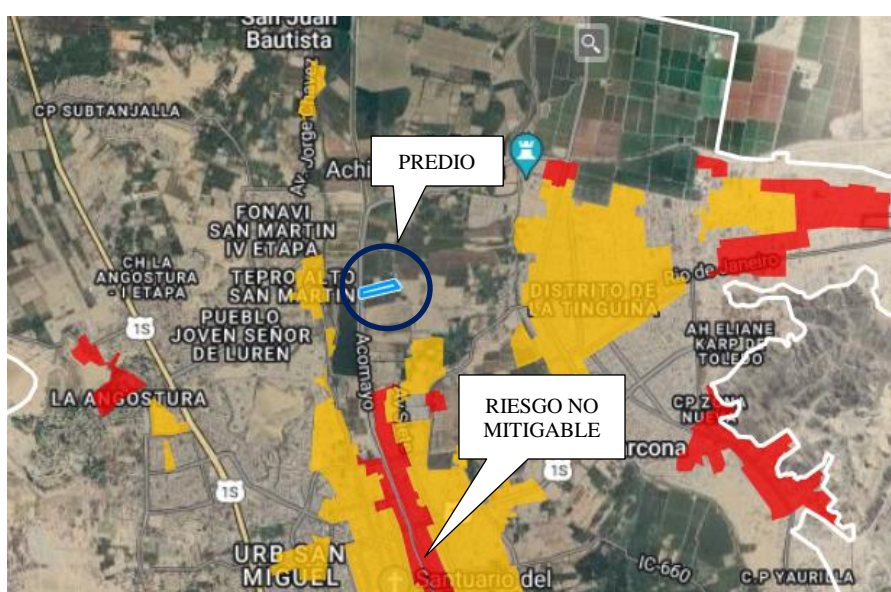
1.8 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo Ica centro, donde el Rio Ica se angosta por la ocupación de los márgenes intangibles del Rio, durante los procesos de crecimiento informal de este sector, estas zonas presentan alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. Estando esta zona, fuera del ámbito del predio materia de la evaluación de la Modificación de Zonificación Específica y sus áreas colindantes.



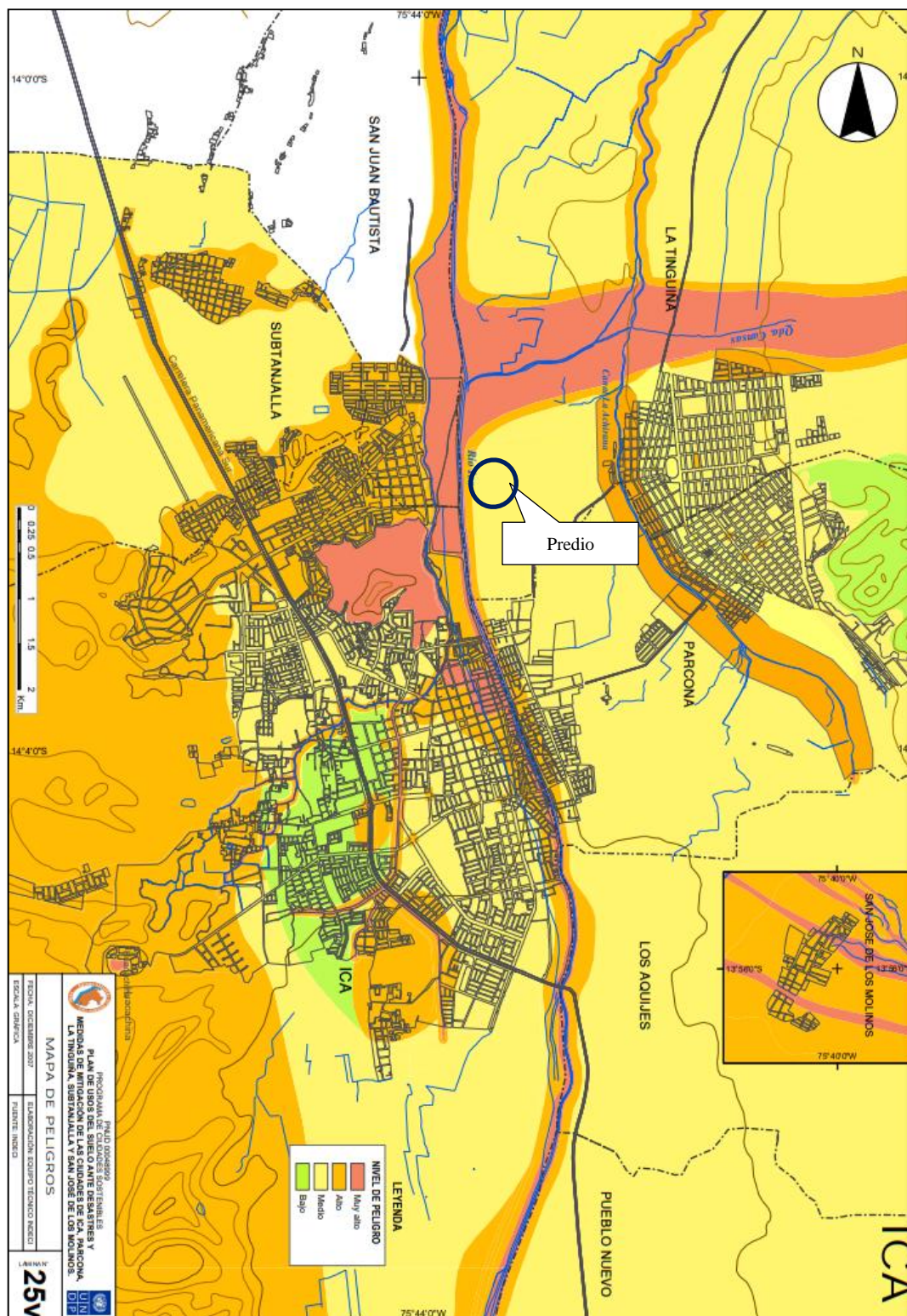
Rio Ica, en el sector central de la ciudad, donde el cauce se ve angostado por las edificaciones existentes.



Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: GEOPLAN

De la verificación, del plano de peligros elaborado por INDECI, se tiene que la zona de mayor exposición a riesgos es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del río Ica, así como la quebrada Cansas, y el área circundante a la duna Saraja y otros médanos aledaños.

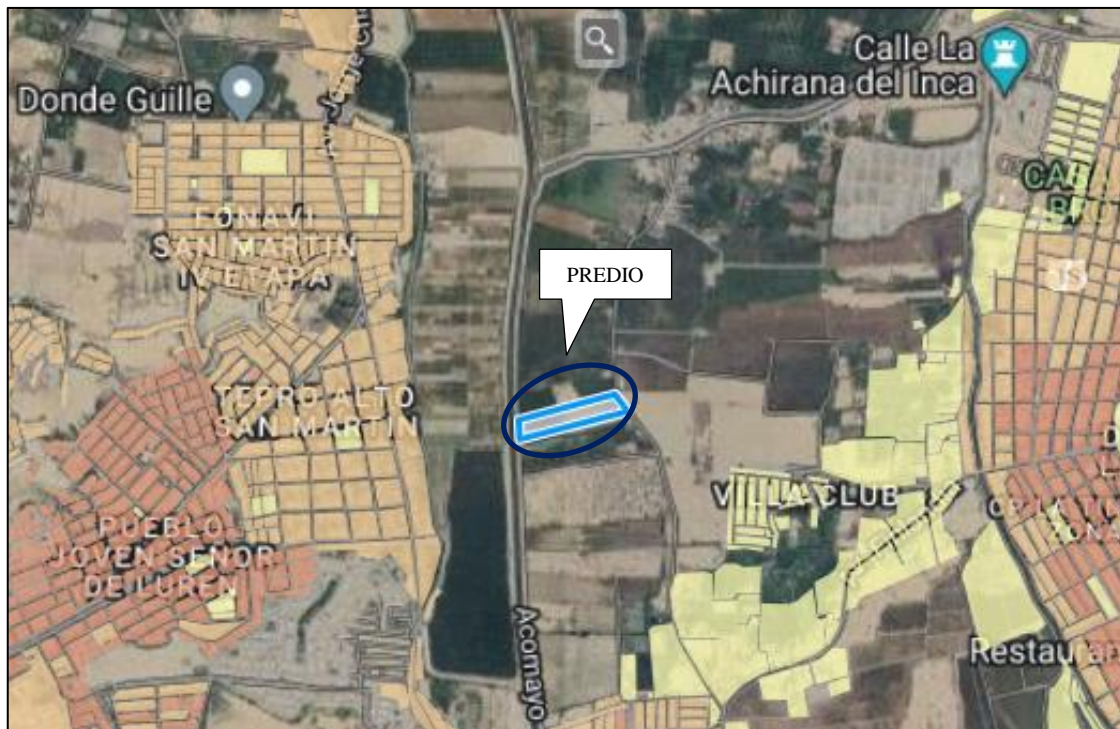
De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso a las áreas de muy alta exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.


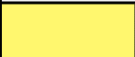




1.9 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector San Idelfonso, Villa Club, Menorca, entre otros), en dichas áreas las construcciones características, son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados del siglo XX, en estas zonas destacan sectores como Chanchajalla.



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 1 - 2 PISOS
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 2 - 3 PISOS

Plano de Altura de Edificaciones.

Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan más cercanas a los núcleos urbanos de La Tinguiña y el centro de la ciudad de Ica.

2. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

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

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 específicos y estratégicos:

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

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de Modificación de Zonificación Específica se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 2 y 3 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1:

La propuesta de Modificación de Zonificación 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, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de estos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Nuevos proyectos de vivienda, sector La Tinguña (Parques del Sol), a 1 km del predio.

Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyectos de vivienda en todo el sector de La Tinguña surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 3:

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

2.2 . ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias 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), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica sobre el predio ubicado en el Sector de Chanchajalla, distrito de La Tinguña, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Villa Club, Parques del Sol, San Idelfonso, Los Lunas) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica y el distrito de La Tinguña, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la Vía Camino a Chanchajalla, Av. Finlandia, Av. Siete, Av. León Arechua, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en los niveles de 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 sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son similares en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico y de inundaciones que condiciona al sector.



Nueva zona de desarrollo hacia el sector noreste de la ciudad de Ica (Dist. La Tinguña)

2.3 . NECESIDADES

La Modificación de Zonificación Específica busca resolver las necesidades existentes de vivienda, de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios públicos destinados a equipamientos urbanos, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

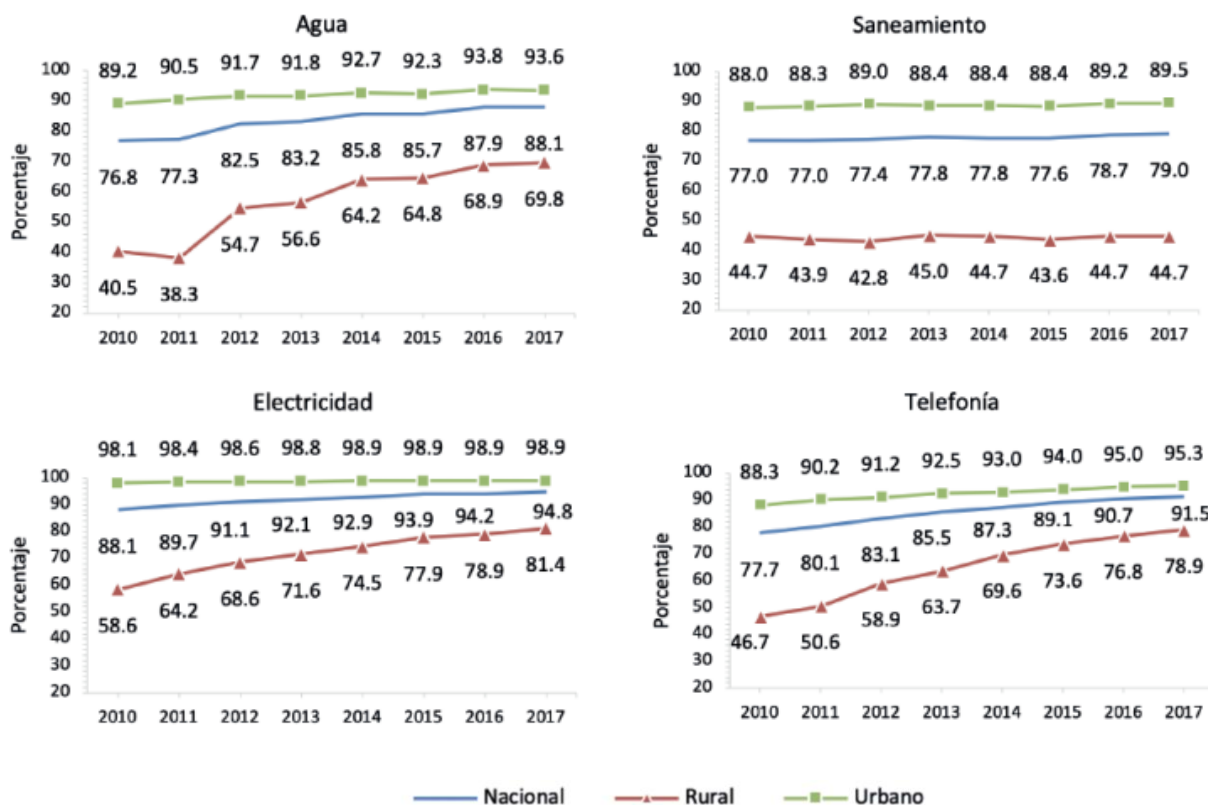
La necesidad de vivienda se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Fuente INEI.

Adicionalmente es conocida la brecha existente sobre el acceso a los servicios básicos de donde el servicio de saneamiento (alcantarillado) es el que posee el mayor déficit de acceso y además ha visto un estancamiento en los avances sobre el mayor acceso al servicio.

Gráfico 1: Evolución del porcentaje de hogares con acceso a servicios básicos en el Perú entre los años 2010 y 2017



Elaboración: MIDIS – DGSE.
Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

Bajo estas premisas la modificación de zonificación específica se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial y de planificación urbana que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de viviendas propuestas, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de la población que se planifica asentar sobre el sector y la población que vive en sectores aledaños, que se constituyen como beneficiarios indirectos.

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

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.

-LA LEY N° 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de 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 a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

-LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE 2005.

Define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

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

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

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, TITULO IV, CAPITULO II, SUBCAPÍTULO I

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de

consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico 125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

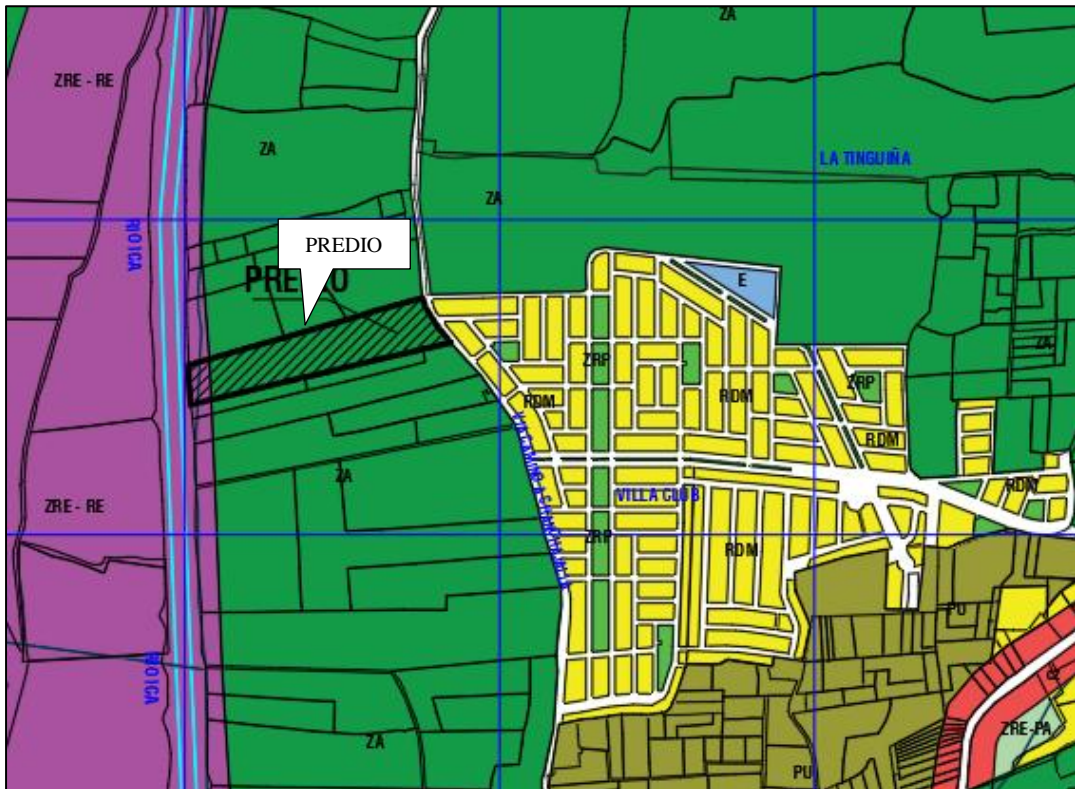
- ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA”, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación específica recae sobre Zona Agrícola (ZA) y Zona de Reglamentación Especial – Recuperación (ZRE – RE).

Al respecto, cabe resaltar que ambas zonificaciones, previamente descritas, no contemplan como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos, de habilitaciones urbanas o edificaciones, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía actual con sectores definidos como Zonificación Residencial, residencial de densidad baja y residencial de densidad media, los mismos que se encuentran en habilitados y en proceso de consolidación.

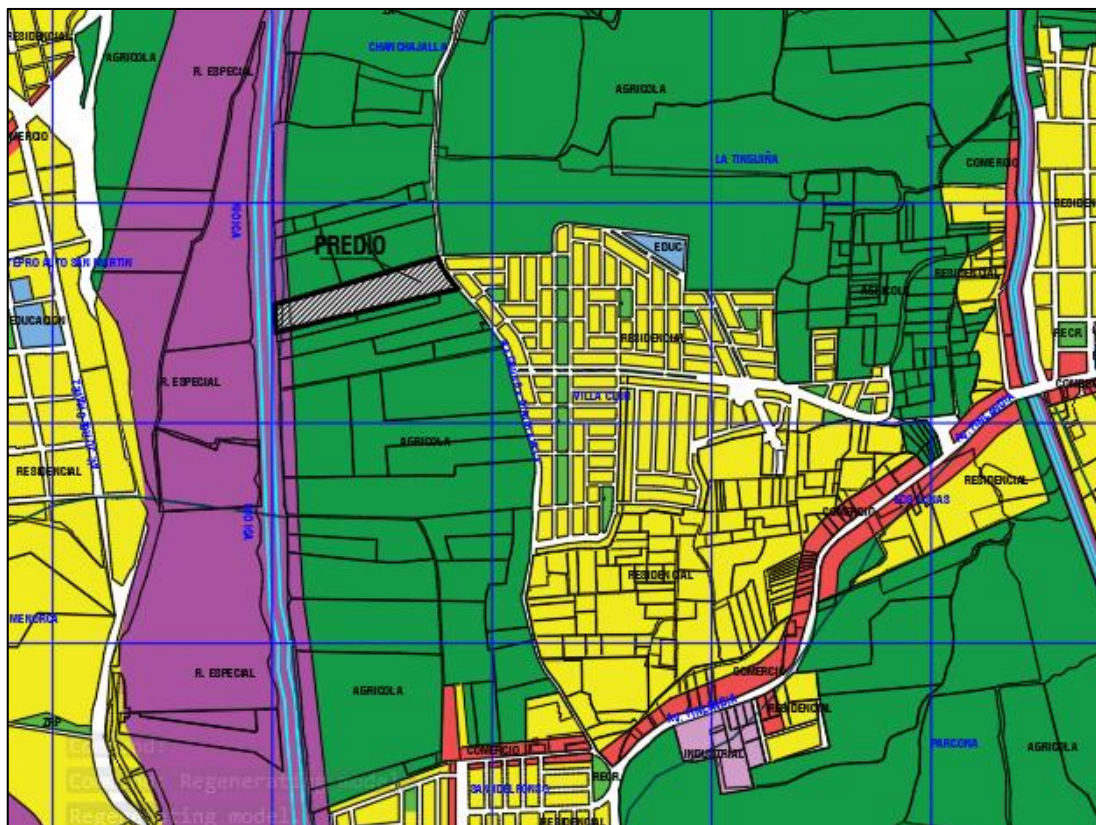


CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA	26,801.29 m2 (a) 94.00%
ZRE - RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACIÓN	1,710.72 m2 (a) 6.00%

Plano de Zonificación actual.

3.2. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha evidenciado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.



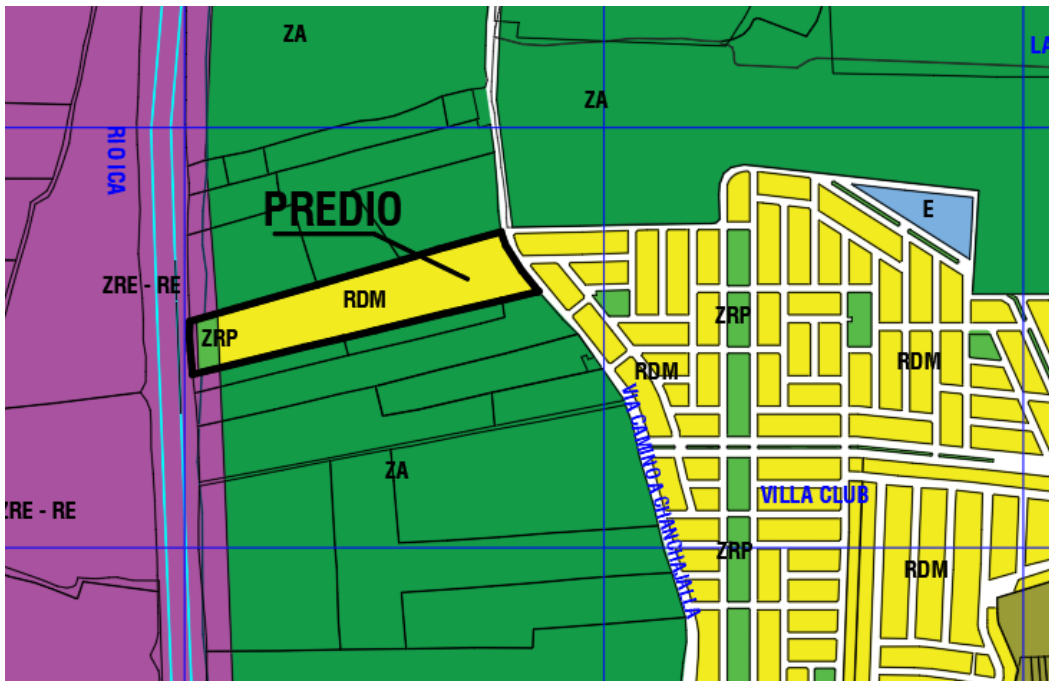
LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
I2	INDUSTRIA LIVIANA
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA
ZRE-RI2	REGLAMENTACION ESPECIAL - RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES

Plano de Usos de Suelo.

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que brinden servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas, sin dejar de lado la protección respecto a desastres naturales, por lo cual la zonificación RDM sólo se remite al área de Zona Agrícola original, mientras que el área designada como zona de protección, se ha proyectado como Zona de Recreación Pública y un porcentaje que se mantiene como zona de protección dentro del predio.



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	26,609.44 m2 (a) 93.33%
ZRP	ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	1,431.87 m2 (a) 5.02%
ZRE - RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACIÓN	470.70 m2 (a) 1.65%

Plano de Zonificación propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

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

Parámetros Propuestos respecto de la zonificación predominante:

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
 (2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
 (3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 60.00 m², para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.
 Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

Cuadro 83. Parámetros Edificatorios - Zona Residencial de Densidad Media.

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
 (2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. a = ancho de vía, r = retiro.
 Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

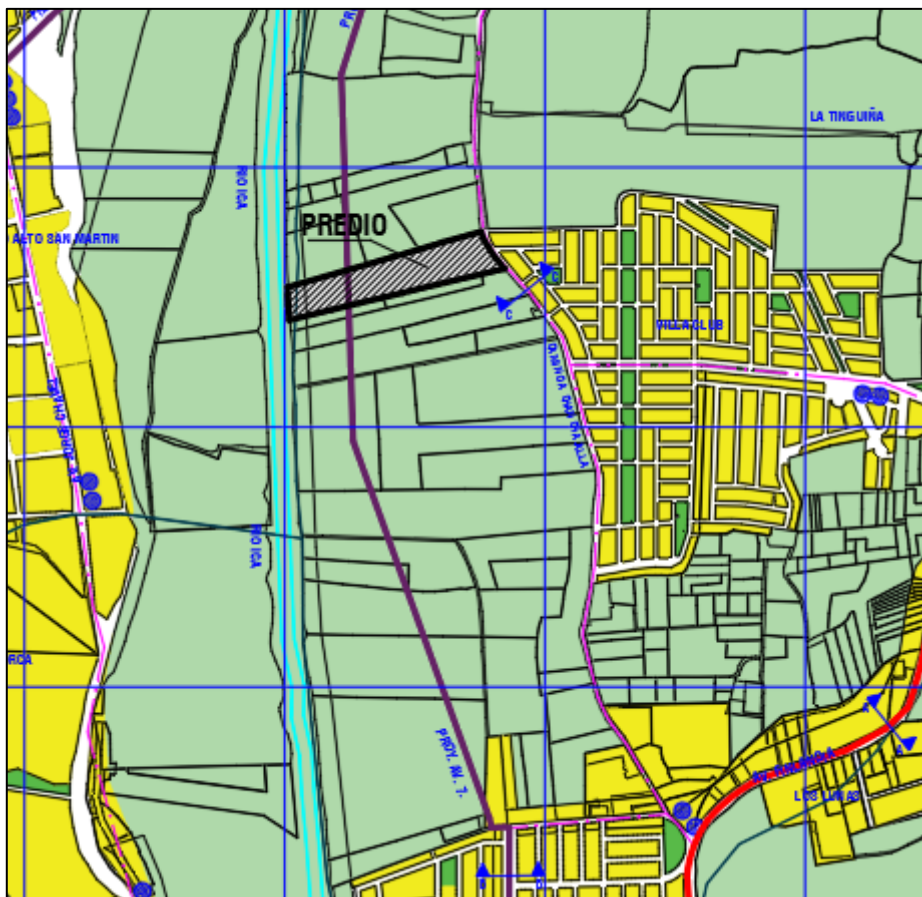
El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder desarrollar procesos de habilitación urbana en el marco de lo dispuesto en la ley 29090, contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios básicos, acceso a la propiedad y a una vivienda que cuente con todas las características para el desarrollo de la población que la habite y que se encuentre en el radio de influencia del proyecto.

4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

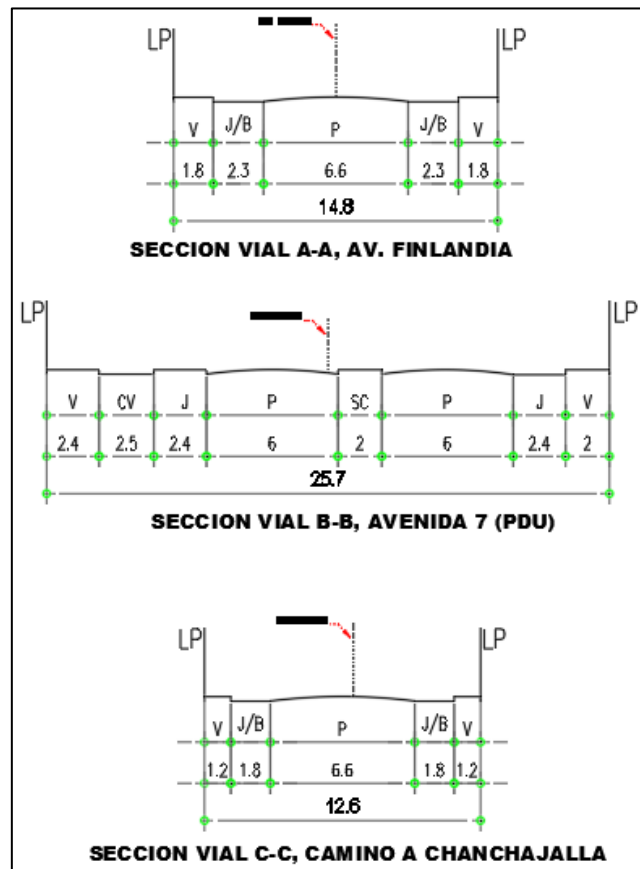
4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Vía camino a Chanchajalla y su proyección, la cual se interseca con la Avenida Finlandia (Prolongación de Av. León Arechua), la cual conecta el predio con centro de la ciudad de Ica, y en el sentido opuesto (hacia el este) con el sector urbano consolidado del distrito de La Tinguña, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la Av. Finlandia es de 1.25 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada.

Además, destaca en el sector de Chanchajalla, la proyección de vías que interconectan las nuevas habilitaciones urbanas ejecutadas con las zonas urbanas consolidadas y asimismo con las áreas urbanizables inmediatas que también se desarrollan en el sector antes mencionado, tales como la proyección de la Avenida 7.



Plano de Esquema Vial



Secciones viales existentes, ver plano MZE-15.

TRANSPORTE

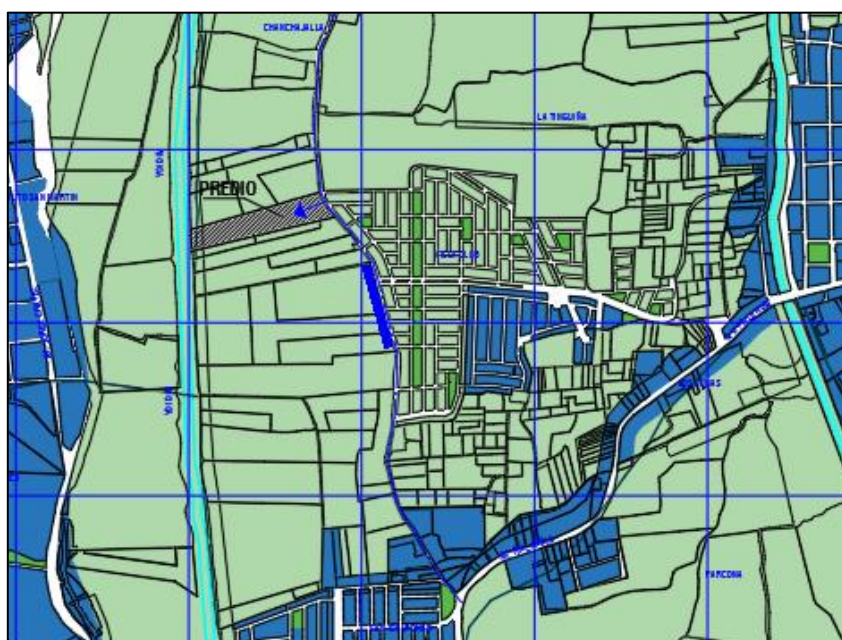
En el sector de Chanchajalla conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye tanto por el transporte colectivo, el de taxis y el de microbuses. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica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



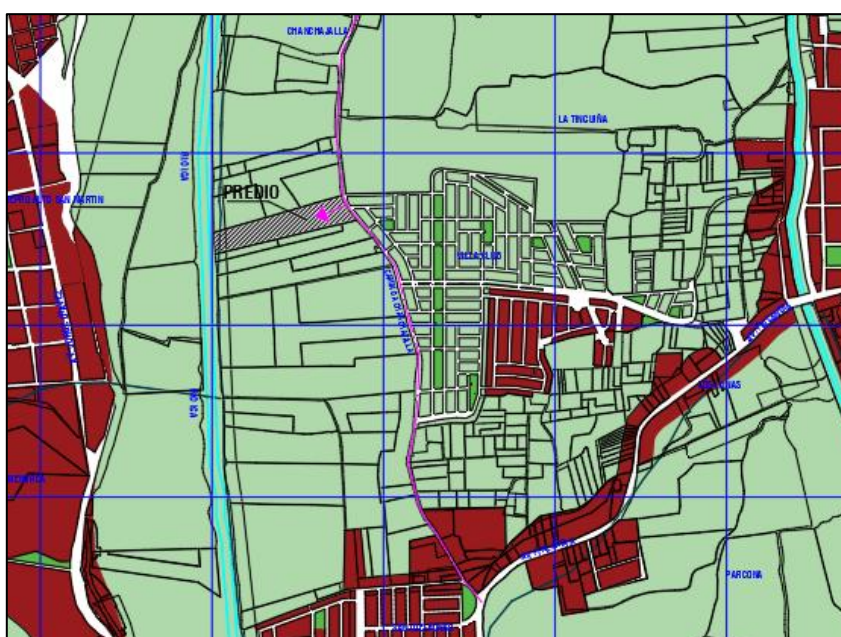
Transporte Público (Av. Finlandia).

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan cámaras de rebombeo, tendido de redes matrices, así como instalaciones domiciliarias, las cuales se interconectan especialmente mediante la Vía Camino a Chanchajalla, vía que da acceso directo al predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la entidad administradora de los servicios de saneamiento en la zona, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.



Plano de Cobertura de Agua Potable (ver plano MZE – 08).



Plano de Cobertura de Desagüe (ver plano MZE – 09).



Infraestructura para prestación de servicios de saneamiento.

4.5 . LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN.

Para el cálculo aproximado de la población que residirá en el área materia de intervención se tomará como referencia la densidad neta máxima (Hab/ha) proyectada sobre la zonificación propuesta.

Cuadro 82. Parámetros Urbanísticos - Zona Residencial de Densidad Media.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARAMETROS URBANISTICOS									
Zona	Usos (1)	Densidad Neta Máxima (hab./ha.)	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios				
					Total	Recreación Pública	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios	
								Educación	Otros Fines
	Unifamiliar	560	90	6	13%	8%	2%	2%	1%

Parámetros urbanísticos, RDM.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
	ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	26,609.44 m ² (a) 93.33%

Cuadro de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, 2.66 Has x 560 Hab/ha = 1490 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 1490 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

(Es necesario precisar que el cálculo se realiza en base a los máximos permisibles de acuerdo con la zonificación, tomando en cuenta que la densidad real de estos sectores aumenta de forma gradual, pudiendo llegar al máximo proyectado en un periodo de 10 años a más, adicionalmente se precisa que el calculo se realiza sobre el área total gráfica del polígono que corresponde al predio materia de la propuesta.



Sector en proceso de consolidación.

4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de La Tinguña posee una amplia oferta educativa en lo que respecta a educación básica, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional del distrito, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como los aledaños a Av. El Parque, Av. Rio de Janeiro, así como el eje vial comprendido por la proyección de la Av. Finlandia, adicionalmente a estos equipamientos mencionados destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria. Es importante mencionar además que destacan equipamientos para educación técnica y superior en el sector central de la ciudad de Ica, zona colindante con la jurisdicción en la que se ubica el polígono materia de la propuesta.



I.E. Daniel Merino Ruiz



I.E. Micaela Bastidas.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. DANIEL CRUZ MERINO	Institución Educativa	3.9 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE. MICAELA BASTIDAS	Institución Educativa	3.5 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE HERLINDA MALPARTIDA	Institución Educativa	3.0 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA-(LOCAL CENTRAL)	Educación Superior	4.1 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 3.0 a 4.1 km del predio, incluyendo todos los niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario propuestas durante el proceso de Habilitación Urbana.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de La Tinguña posee oferta de salud, bajo administración del MINSA y de ESSALUD, equipamientos de salud representativos, tales como el Centro de Salud de La Tinguña, Centro Medico de Essalud, CLAS Pasaje La Tinguña, y el Hospital Socorro, equipamiento de carácter provincial, ubicado en el colindante sector del cercado de Ica.



Centro de Salud de La Tinguña.



Hospital Socorro.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
P.S. Chanchajalla	1º nivel de complejidad I-2	0.9 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. La Tinguña.	1º nivel de complejidad I-3	3.3 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
Centro Médico Essalud – La Tinguña	1º nivel de complejidad I-3	3.4 Km	60 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL SOCORRO.	Hospital II -1	2.7 Km	60 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Salud.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 0.9 Km a 3.4 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

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

Respecto al equipamiento de Otros Usos, también gracias a la buena conectividad existente con el distrito de La Tinguña y el centro de la ciudad de Ica, se han desarrollado infraestructuras para dar

servicio a buena parte de la población del sector, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, donde se han dispuesto grandes áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento.



Parque Lineal, Sector San Idelfonso.



Equipamiento Comercial.

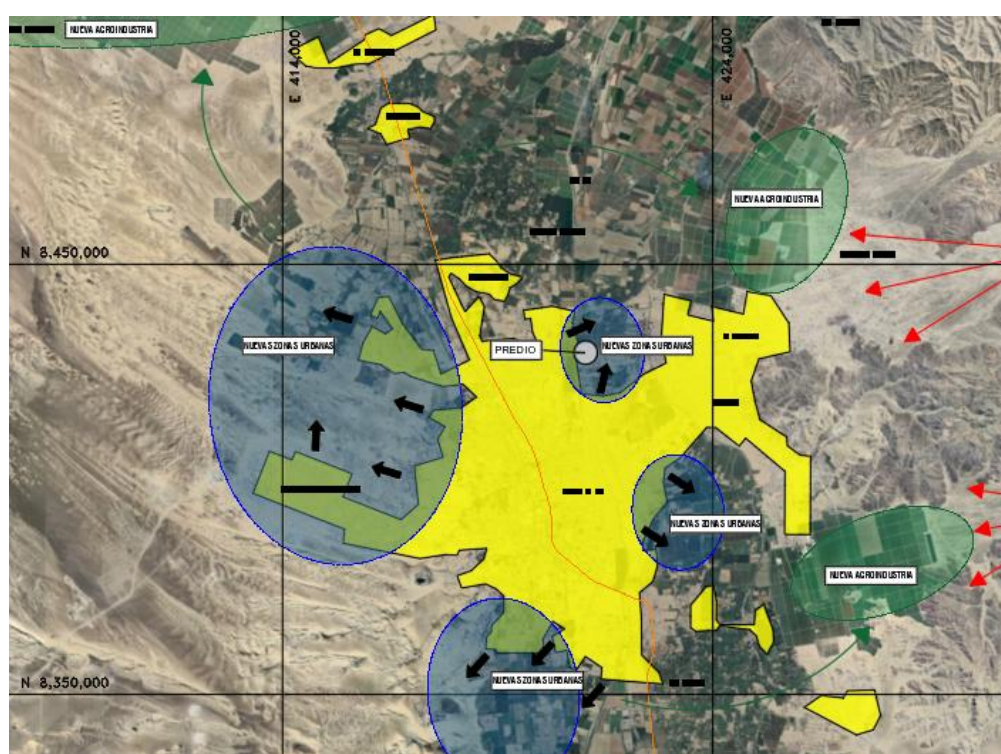


Comisaría La Tinguña.

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

5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 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 radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica y sus alrededores, incluyendo su área urbanizable, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas urbanizables, 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.



Modelo urbano escenario propuesto, ver plano MZE-20.



Nuevos proyectos inmobiliarios en el sector.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta en el predio Los Laureles, UC 10309, (área inscrita: 2.9500 HAS); (partida registral: 11019035), ubicado en el distrito de La Tinguña, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de este sector de la provincia, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras.

La propuesta dinamizará las actividades del distrito de La Tinguña, en específico del Sector Chanchajalla, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Área Urbanizable
- MZE-05 Altura de Edificaciones
- MZE-06 Densidad Urbana
- MZE-07 Cobertura Eléctrica
- MZE-08 Cobertura Agua
- MZE-09 Cobertura desagüe
- MZE-10 Peligro por Inundación
- MZE-11 Peligro por sismo
- MZE-12 Riesgo por sismo e inundación
- MZE-13 Servicios Públicos
- MZE-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- MZE-15 Vías, Transporte y Circulación.
- MZE-16 Imagen Satelital

- MZE-17 Equipamiento Educación y Salud.
- MZE-18 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- MZE-19 Equipamiento Comercio.
- MZE-20 Visión y Modelo de Desarrollo.

Febrero del 2025.