MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
OFICINA DE ADMINISTRACION
RECIBIDO
10 NOV. 2026
HORA:
FIRMA:

INFORME N° 3622-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Específica

REF. : Informe Técnico N° 620-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5553-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

FECHA : Ica, 06 de Noviembre del 2026

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 3586-2026, Brando Bonieck León Breña, solicita Actualización Parcial del PDU por Zonificación Específica de Zona Agrícola (ZA) a Comercio Zonal (CZ) del predio por independizar "Baldeon – Lote A-1", (Área por Inscribir: 3,958.80 m^2 / Área Gráfica: 3,958.67m^2), que pertenece al predio matriz con Partida Registral N° 11075103, ubicada en el Sector Garganto, jurisdicción del Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con publicar en las plataformas digitales y periódico mural de la Municipalidad Provincial de Ica durante 20 días calendarios según se detalla en la ruta administrativa, punto d), del citado informe. Se adjunta CD.

Es todo cuanto informo a usted, para conocimiento y trámite respectivo.

Atentamente,

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

Anexo:
Folios (05) + CD

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
UNIDAD DE TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
RECEPCION
11 NOV. 2026
HORA: 8:51 am FIRMA:
N° REG.
ANEXO FOLIO:

Secretaría

Carlos Reyes Alcalde
¡Con Orden, Ica Crece!

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
06 NOV. 2026
RECIBIDO
HORA: 14.50 FIRMA:

INFORME TECNICO Nº 620-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI

PARA : **ING. ARNALDO HUGO ESPINO ALTAMIRANO.**
Subgerente de obras privadas y catastro de la M.P.I.

De : **Arq. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI.**
Área técnica de obras privadas y catastro de la M.P.I.

ASUNTO : **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA.**

REFERENCIA : **EXPEDIENTE 3586- 2026 y Ref.**
FUT – 04/11/2026

FECHA : **ICA, 06 DE NOVIEMBRE DEL 2026.**

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por su **Apoderado Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA** con **DNI N°70263311,** quien con FUT de fecha 04 de Noviembre de 2026; solicita continuar con el proceso de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio por independizar "**BALDEON-LOTE A-1", (AREA POR INCRIBIR: 3,958.80 m2 / AREA GRAFICA: 3,958.67 m2), que pertenece al Predio Matriz con Partida Registral N°11075103;** ubicada en el: sector **GARGANTO,** en la jurisdicción del Distrito de Los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; por parte de esta municipalidad Provincial de Ica, debido a que la municipalidad distrital de Los Aquijes no ha remitido respuesta sobre el EXP. 3586-2026; conforme al siguiente detalle:

ANTECEDENTES:

- FUT de fecha 04/11/2026. **A fj. 1.**
- Copia de FUT de fecha 01/10/2026. **A fj. 2.**
- Copia de DNI (Copropietario 1). **A fj. 3.**
- Copia de DNI (Solicitante). **A fj. 4.**
- Copia de DNI (Copropietario 2). **A fj. 5.**
- Declaración Jurada y Otorgamiento de Poder. **A fj.6 al 9**
- Copia de Certificado Literal del Predio Matriz. **A fj. 10 al 54.**
- Copia de Testimonios de Compra Venta. **A fj. 55 al 70.**
- Memoria Descriptiva. **A fj. 71 al 160.**
- Plano UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN; UL-01. **A fj. 161 al 162.**
- Plano PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO; PT-01. **A fj. 163 al 164.**
- Plano ZONIFICACIÓN ACTUAL; MZ-01. **A fj. 165 al 166.**
- Plano PROPUESTA DE ZONIFICACION; MZ-02. **A fj. 167 al 168.**
- Plano USOS DE SUELO; MZ-03. **A fj. 169 al 170.**
- Plano ALTURA DE EDIFICACIONES; MZ-04. **A fj. 171 al 172.**
- Plano SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE; MZ-05. **A fj. 173 AL 174.**
- Plano COBERTURA DE SERVICIO ELECTRICO; MZ-06. **A fj. 175 AL 176.**
- Plano COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO; MZ-07. **A fj. 177 AL 178.**
- Plano SERVICIOS PÚBLICOS; MZ-08. **A fj. 179 AL 180.**
- Plano EQUIPAMIENTO URBANO SALUD Y EDUCACIÓN; MZ-09. **A fj. 181 AL 182.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO OTROS USOS Y RECREACIÓN; MZ-10. **A fj. 183 AL 184.**
- Plano EQUIPAMIENTOS URBANO COMERCIO; MZ-11. **A fj. 185 al 186.**
- Plano ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA; MZ-12. **A fj. 187 al 188.**
- Plano USO ACTUAL; MZ-13. **A fj. 189 al 190.**
- Plano PELIGRO POR INUNDACION; MZ-14. **A fj. 191 al 192.**
- Plano PELIGRO POR SISMO; MZ-15. **A fj. 193 al 194.**
- Plano PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS; MZ-16. **A fj. 195 al 196.**
- Plano MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO; MZ-17. **A fj. 197 al 198.**
- CD (Archivo Digital). **A fj. 199 al 200.**
- Copia de INFORME N°0536-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI. **A fj. 201 al 202.**
- Copia de INFORME N°5193-2026-SGOPC-GDUAT-MPI. **A fj. 203.**
- Copia de OFICIO N°0549-2026-GDUAT-MPI. **A fj. 204.**

02/

Que, con fecha 01 de Octubre de 2026; el administrado **Apoderado Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA** con **DNI N°70263311;** solicita **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio por independizar "**BALDEON-LOTE A-1", (AREA POR INCRIBIR: 3,958.80 m2 / AREA GRAFICA: 3,958.67 m2), que pertenece al Predio Matriz con Partida Registral N°11075103;** ubicada en el: sector **GARGANTO,** en la jurisdicción del Distrito de Los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica.

Que, con fecha 02 de Octubre de 2026; esta Municipalidad Provincial de Ica atiende lo solicitado, frente al expediente 3586-2026 y emite el **INFORME TECNICO N°0536-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI** por parte del AREA TECNICA de la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro.

Que, con fecha 02 de Octubre de 2026; Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro emite el **INFORME N°5193-2026-SGOPC-GDUAT-MPI,** con asunto: Actualizacion Parcial del PDU por Modificacion de Zonificacion Especifica. Informe que va dirigido a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial.

Que, con fecha 02 de Octubre de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial emite el **OFICIO N°0549-2026-GDUAT-MPI**, el mismo que es recepcionado por la Municipalidad Distrital de Los Aquijes el **13 de Octubre de 2026,** tomando esta municipalidad distrital conocimiento del expediente y del proceso de Modificación de Zonificación Especifica.

Que, con fecha 04 de Noviembre de 2026, el administrado **Sr. BRANDO BONIECK LEÓN BREÑA** con **DNI N°70263311;** solicita mediante FUT – 04/11/2026, a esta Municipalidad Provincial de Ica, continuar con el proceso de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio por independizar "**BALDEON-LOTE A-1", (AREA POR INCRIBIR: 3,958.80 m2 / AREA GRAFICA: 3,958.67 m2), que pertenece al Predio Matriz con Partida Registral N°11075103;** ubicada en el: sector **GARGANTO,** en la jurisdicción del Distrito de Los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; Toda vez que la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, no ha remitido respuesta del Expediente 3586-2026 que fue adjuntado con todos los actuados en el **OFICIO N°0549-2026-GDUAT-MPI**; amparado en el artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

MARCO APLICABLE:

- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
- Plan de Desarrollo Urbano (2020 - 2030) aprobado con Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Ica - aprobado con Ordenanza Municipal N°001-2021-MPI.

HERRAMIENTAS DE GESTIÓN:

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

EVALUACION:

Después del análisis realizado a todos los actuados y a la documentación adjunta; es concordante la aplicación del numeral 125.6 y 125.7 del artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA, que indica:

> ...
> ***Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico***
> ...
> ***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.*
> ...

Además, para poder entender el plazo señalado, es necesario citar lo indicado en el numeral 8.6 del Artículo 8 del mismo D.S. N°012-2022-VIVIENDA, que indica:

> ...
> *8.6. Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades:*

*a) Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación, dentro de los **siete días calendarios siguientes de recibida la misma**.*

*b) Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web y en sus redes sociales **durante veinte días calendarios.***

c) Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan sus observaciones, aportes y/o recomendaciones.

d) Consolida las observaciones, aportes y/o recomendaciones formuladas, emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.

e) Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 125 del presente Reglamento.

Por lo antes expuesto, podemos concluir que el tiempo de respuesta por parte de la Municipalidad Distrital de Los Aquijes es de **20 días calendarios** de recibida la notificación por parte de la Municipalidad Provincial de Ica. Por lo que habiendo transcurrido **21 días calendarios** desde el 13 de octubre de 2026 hasta el 03 de noviembre de 2026; es **APLICABLE** el numeral 125.6 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

RECONSTRUCCION DE EXPEDIENTE:

Que, el numeral 164.4 del artículo 164 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que, en caso de extravió de un expediente administrativo la administración tiene la obligación, bajo responsabilidad de reconstruir el mismo, independientemente de la solicitud del interesado, resultando aplicable en lo que corresponda las reglas contenidas en el artículo 140 del Código Procesal Civil, en aplicación supletoria.

Que, al respecto, el proceso de reconstrucción de expedientes administrativos se rige por los principios de Legalidad, del Debido Procedimiento y de Verdad Material, entre otros, consagrados en el artículo IV (Principios del Procedimiento Administrativo) del TUO de la Ley.

Que, visto que la Municipalidad Distrital de Los Aquijes no ha emitido respuesta sobre el EXPEDIENTE 3586 - 2026; cuando esta Municipalidad Provincial de Ica, la solicitó con **OFICIO N°0549-2026-GDUAT-MPI** de fecha de recepción el 13 de octubre del 2026.

Motivo por el cual al transcurrir **21 días calendarios** sin tener respuesta y/o notificación alguna; por lo cual es **PROCEDENTE LA RECONSTRUCCION DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 3586-2026**, con el fin de que continue su procedimiento, a fin de no ver perjudicado los derechos del administrado y de esta Municipalidad Provincial de Ica.

RUTA ADMINISTRATIVA:

Se indica la presente ruta administrativa modificada después de la APLICACIÓN del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA; que deberá de tener en cuenta la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA,** todo esto bajo las consideraciones del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, se presenta la siguiente Matriz:

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA (En Aplicación del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA)

Ítem	Ruta	Instituciones	Funciones	Estado
a	Ingreso de la solicitud de modificación de zonificación	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad	**Atendido**
b	La Municipalidad Provincial de Ica deriva el presente expediente a la Municipalidad Distrital	Municipalidad Distrital de Los Aquijes	La Municipalidad Distrital correspondiente efectuara una evaluación técnica, calificar y toma de revisión	**Atendido**
c	Derivar una copia en formato digital al GORE -ICA sobre el proyecto en cuestión (adjuntado en el archivo digital la memoria descriptiva y planos)	Municipalidad Provincial de Ica	De la misma forma la Municipalidad Provincial de Ica deberá de oficiar al GORE – ICA (derivando la memoria descriptiva y planos) con la finalidad de que tome conocimiento y emita una opinión en cuanto a sus competencias	**Por atender**
d	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica.	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer público la modificación de zonificación (memoria y planos) en sus plataformas virtuales por un plazo de **20 días calendarios**.	**Por atender**

e	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico.	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante con la finalidad de que envié al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación	**Por atender**

CONCLUSIONES:

- De lo antes mencionado se indica que, la municipalidad Provincial de Ica, continua con la aplicación de **la normativa vigente** en el presente procedimiento administrativo de **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de **ZONA AGRICOLA (ZA)** a **COMERCIO ZONAL (CZ)** del predio por independizar "**BALDEON-LOTE A-1", (AREA POR INCRIBIR: 3,958.80 m2 / AREA GRAFICA: 3,958.67 m2), que pertenece al Predio Matriz con Partida Registral N°11075103;** ubicada en el: sector **GARGANTO,** en la jurisdicción del Distrito de Los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica; así mismo la Municipalidad Provincial de Ica a cumplido con la remisión del expediente (Planos, Memoria Descriptiva y actuados) del expediente en su condición de **ADMISIBLE y CONFORME,** con las consideraciones de análisis de acuerdo a lo descrito en el numeral 125.4 del Artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, que indica: 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. Y que, no habiendo recibido notificación de respuesta por parte de la Municipalidad Distrital de Los Aquijes, dentro de los plazos que establece el D.S. N° 012-2022-VIVIENDA; se aplica lo indicado en el numeral 125.6 del artículo 125 del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA: ***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.***

- En tal sentido, en atención al punto **(c) y (d)** de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA (En Aplicación del Numeral 125.6 del Artículo 125 del D.S. N°012-2022-VIVIENDA),** de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

  - **REMITIR CD EN FORMATO DIGITAL** al área de IMAGEN INTITUCIONAL DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA con la finalidad que se publique en las plataformas digitales y periódico mural de la MPI durante 20 días calendarios según se detalla en la ruta administrativa, punto **(d)**.
  - **NOTIFICAR EL PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO** con la finalidad de que sepa el estado y/o ruta administrativa del presente expediente, en la siguiente dirección: Urbanización Santa Maria D-386, Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

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

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

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

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Arq. Serafín Samir Anyosa Mayuri
AREA TÉCNICA DE LA SGOPC

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

INFORME N°5553-2026-SGOPC-GDUAT-MPI

Sr: **Ing. Tito Astudillo Rodríguez**
Gerente de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial MPI

De: **Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano**
Subgerente de Obras Privadas y Catastro MPI

ASUNTO: **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA**

REFERENCIA: **INFORME N° 620-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**

FECHA: Ica, 06 de noviembre del 2026

De mi especial consideración:

Por medio del presente me dirijo a usted para saludarlo y a la vez en atención al documento de la Referencia presentado por **BRANDON BONIECK LEON BREÑA**; solicita **ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIAL ZONAL (CZ),** ubicada en el predio "BALDEON – LOTE A – 1" (AREA POR INSCRIBIR: 3.958.80 M2 / AREA GRAFICA: 3.958-67 M2), que es parte de la Partida Registral N° 11075103, en la jurisdicción del Distrito de los Aquijes, Provincia y Departamento de Ica

Ante lo requerido se emite el **INFORME N°620-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, quien informa que habiendo realizado la evaluación, en atención al punto (c y d) de MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:

1. **REMITIR CD EN FORMATO DIGITAL** al área de **IMAGEN INSTITUCIONAL DE LA MUNCIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA** con la finalidad que se publique en las plataformas digitales y periódicos murales de la MPI durante **20 días calendarios** según se detalla en la ruta administrativa punto (d).

2. **NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO,** con la finalidad de que sepa el estado y/o ruta administrativa del presente expediente, en la siguiente dirección: Urbanización Santa María D - 386 Distrito, Provincia y Departamento de Ica.

- **Cabe precisar, que el EXPEDIENTE N° 3586-2026, queda en custodia de esta Subgerencia de Obras Privadas y Catastro.**

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

Atentamente,

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO
Ing. Arnaldo Hugo Espino Altamirano
SUB GERENTE

MEMORIA DESCRIPTIVA DE PROPUESTA

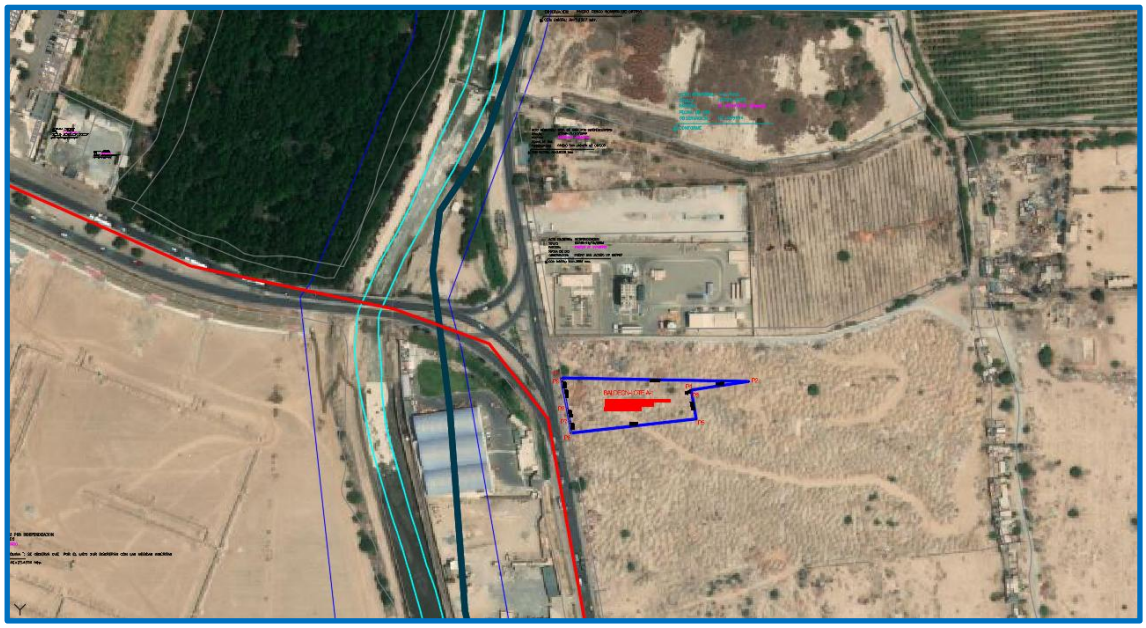
PARA:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA

DE ZONA AGRICOLA (ZA)

A

COMERCIO ZONAL (CZ)



UBICACIÓN:

SECTOR: GARGANTO

DISTRITO: LOS AQUIJES PROVINCIA: ICA DEPARTAMENTO: ICA

ICA, SETIEMBRE DE 2026

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
LOS AQUIJES

INDICE

I. INTRODUCCIÓN 4

II. MARCO NORMATIVO 5

III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA 6

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

3.2. Accesibilidad 7

IV. DINÁMICAS TERRITORIALES 7

4.1. EMPLAZAMIENTO 7

4.2. SUELOS 10

4.3. CLIMA 11

4.4. FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD 13

4.5. HIDROGRAFÍA 14

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

5.1. Objetivos 15

5.1.1. Objetivo General 15

5.1.2. Objetivos específicos 15

5.2. Necesidad 16

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

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

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

7.1.1. Lineamientos de Política 18

7.1.2. Objetivos Estratégicos 19

Objetivo General: 20

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

7.2.1. Ubicación y Entorno 21

7.2.2. Conectividad 21

7.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres 21

7.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas 22

7.2.5. Necesidades 22

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

8.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales 23

8.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta 26

IX. GRADO DE CONSOLIDACION DE LA ZONA COLINDANTE O DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACION 29
9.1. Accesibilidad y Transporte 29
9.2. Dotación de Equipamiento Urbano 30
9.2.1. EDUCACION 30
9.2.2. SALUD 31
9.2.3. RECREACION 33
9.2.4. COMERCIO 33
9.2.5. OTROS USOS 34
9.3. Acceso a Infraestructura Urbana 35
9.3.1. Servicio de Energía Eléctrica 35
9.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado 36
9.3.3. Servicios Públicos 37
9.4. Peligro por Inundación 39
9.5. Peligro por Sismo 40
9.6. Peligro por Flujo de Detritos 40
X. PROPUESTA DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA, ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) 41
10.1. Justificación de la Propuesta 41
10.2. Parámetros Correspondientes Conforme A La Modificación De Zonificación Propuesta: 42
XI. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE 43
11.1. De la Visión del PDU de ICA 2020-2030 43
11.2. Del Modelo Urbano Propuesto por el PDU de ICA 2020-2030 43
XII. CONCLUCIONES 44
XIII. RELACION DE PLANOS 44

I. INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la Provincia de Ica, sumado al desarrollo Agroindustrial, de manufactura, servicios, comercial, entre otros, ha propiciado un acelerado aumento de la población, especialmente influido por procesos de migración interregional, lo que ha impulsado asimismo la demanda de vivienda, dicha demanda, desatendida, ha ocasionado un crecimiento informal en la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda los cuales se ubican por lo general en zonas de riesgo 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.

Además el constante y continuo desarrollo y desenvolvimiento de las actividades económicas en el Distrito de Los Aquijes, 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 ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ), son concordantes con la siguiente normatividad vigente:

- **Constitución política del Perú**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  Establece en el Artículo 37. Modificación de la zonificación; (…) Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar

zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, (…).

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

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

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

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

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

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

III. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

La propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ), se desarrolla sobre el predio "BALDEON-LOTE A-1" que pertenece al predio matriz "BALDEON-LOTE A" con Partida Registral N° 11075103, que tiene como frente a la Carretera Panamericana Sur.

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

DEPARTAMENTO	**:** ICA	
PROVINCIA	**:** ICA	
DISTRITO	**:** LOS AQUIJES	
SECTOR	**:** GARGANTO	
ÁREA (Por Inscripción)	**:** 3,958.80 m2	(ver plano PT-01)
ÁREA (Grafica)	**:** 3,958.67 m2	(ver plano PT-01)

LINDEROS :

POR EL NORTE : En línea recta de 1 tramo de Oeste a Este; con **148.94m**. Colinda con Propiedad de Terceros.

POR EL ESTE : En línea quebrada de 3 tramos de Norte a Sur; con **46.01 m, 3.41 m, 19.92 m**. Colinda con Propiedad de Terceros.

POR EL SUR : En línea recta de 1 tramo de Oeste a Este; con **99.99 m**. Colinda con Propiedad de Terceros.

POR EL OESTE : En línea quebrada de 4 tramos de Norte a Sur; con **2.37 m, 21.98 m, 10.89 m, 9.30 m**. Colinda con Carretera Panamericana Sur.

PERIMETRO (Grafico)	**:** 362.81 m	(ver plano PT-01)

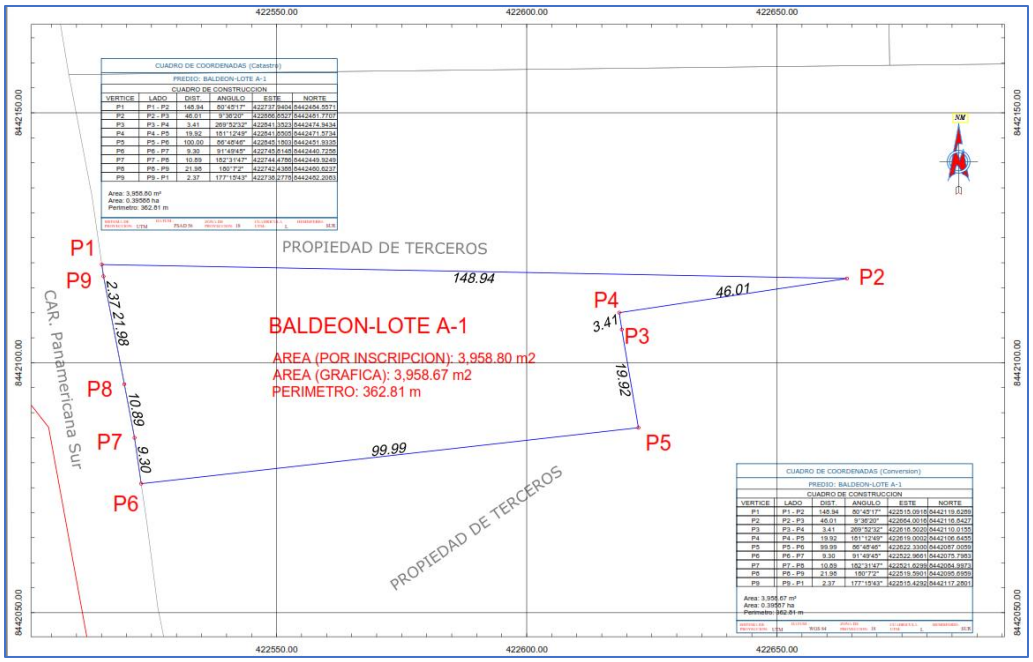


Imagen Nº 1. *Plano Perimétrico y Topográfico, extraído de la LAMINA PT-01*

3.2. Accesibilidad

El área sujeta a la ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) cuenta con acceso a través de la Carretera Panamericana Sur, la cual conecta el terreno con la trama urbana ya establecida. La vía actualmente se encuentra en estado óptimo a nivel de asfalto, ubicada en el distrito de Los Aquijes. En esta ruta, se encuentra disponible tanto transporte privado como transporte público colectivo en su mayoría.

IV. DINÁMICAS TERRITORIALES

4.1. EMPLAZAMIENTO

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

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

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

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

Límites provinciales:

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

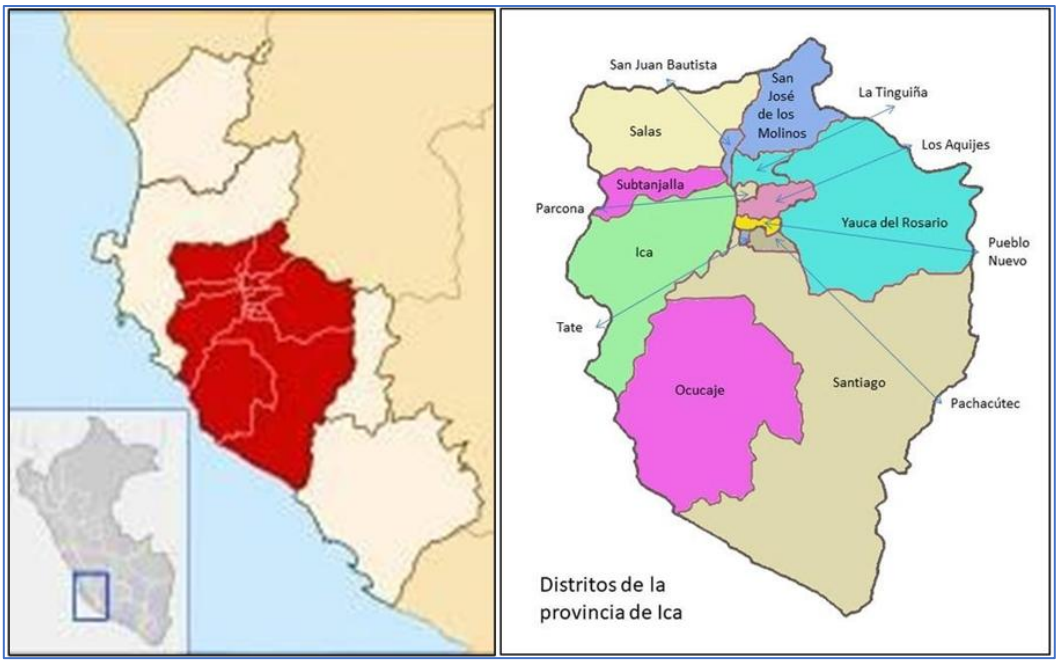


Imagen Nº 2. *Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica*

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

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

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

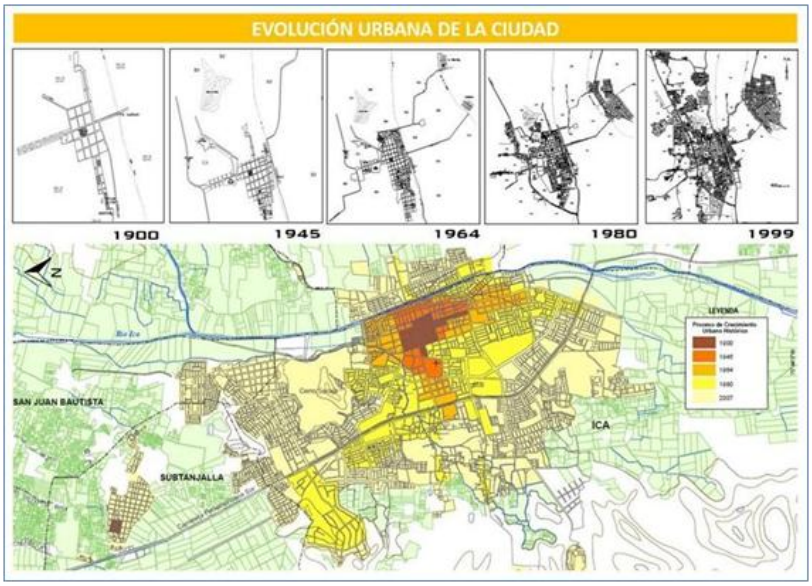
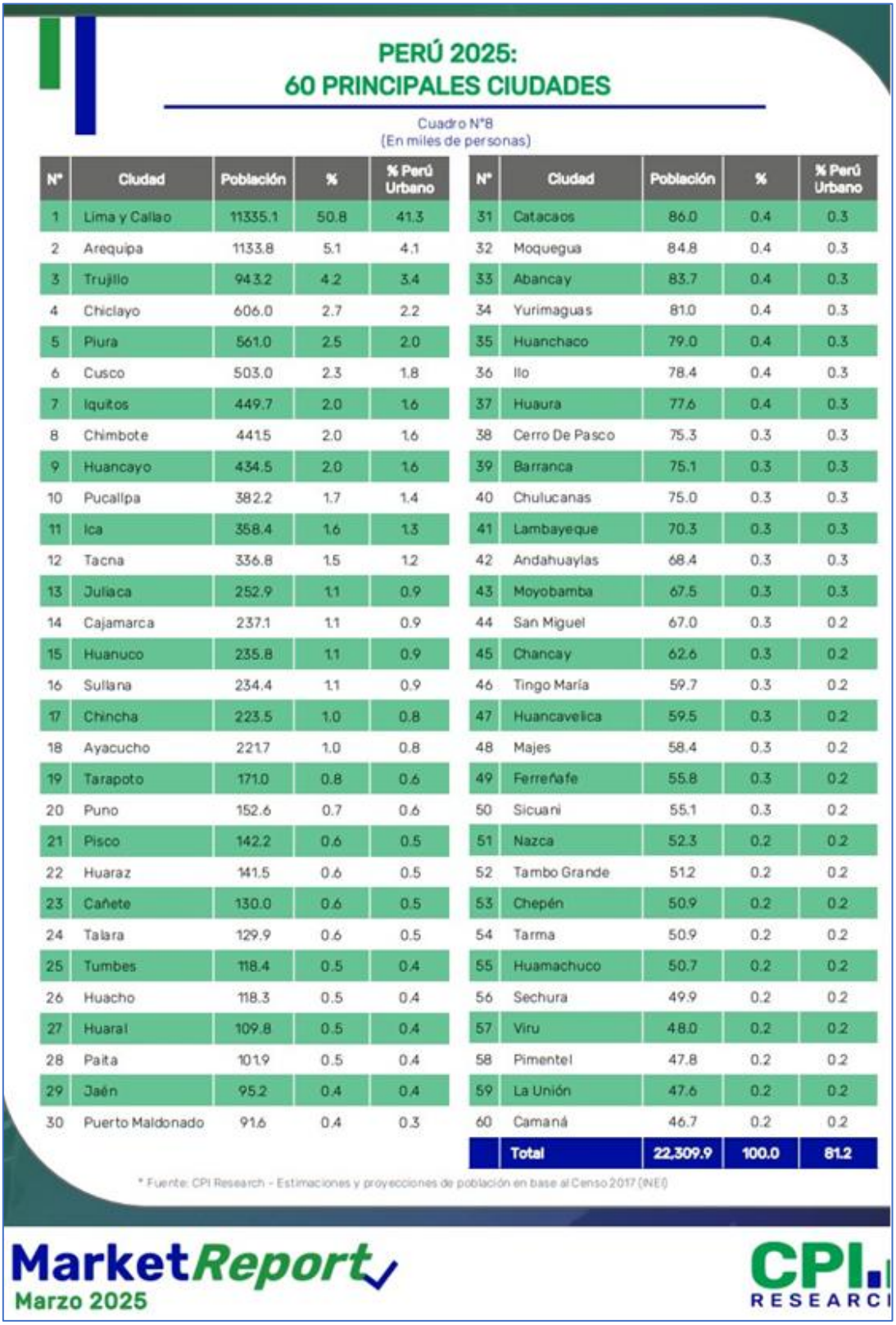


Imagen Nº 3. *Evolución Urbana de la Ciudad (Fuente: BCRP 2010)*

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



PERÚ 2025:
60 PRINCIPALES CIUDADES

Cuadro N°8
(En miles de personas)

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

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

MarketReport
Marzo 2025

CPI
RESEARCH

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

Distritos de la Provincia de Ica

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

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

4.2. SUELOS

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

ENTORNO DESÉRTICO

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

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



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



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

4.3. CLIMA

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

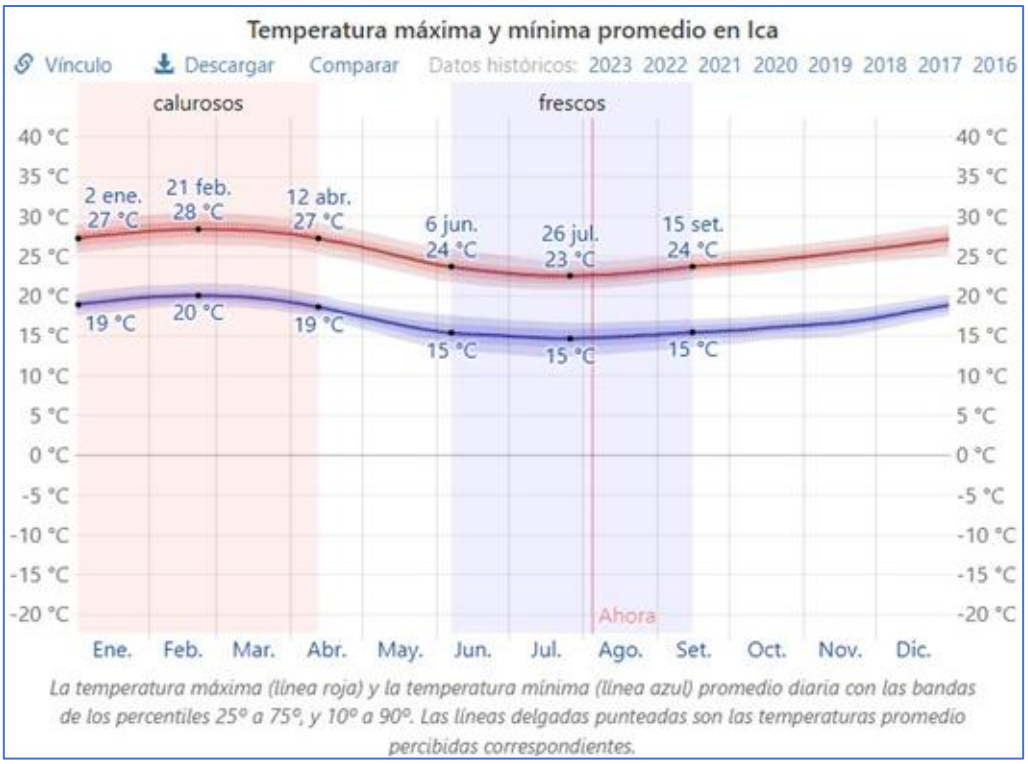


Imagen Nº 8. *Características del Clima de Ica (capital).*

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

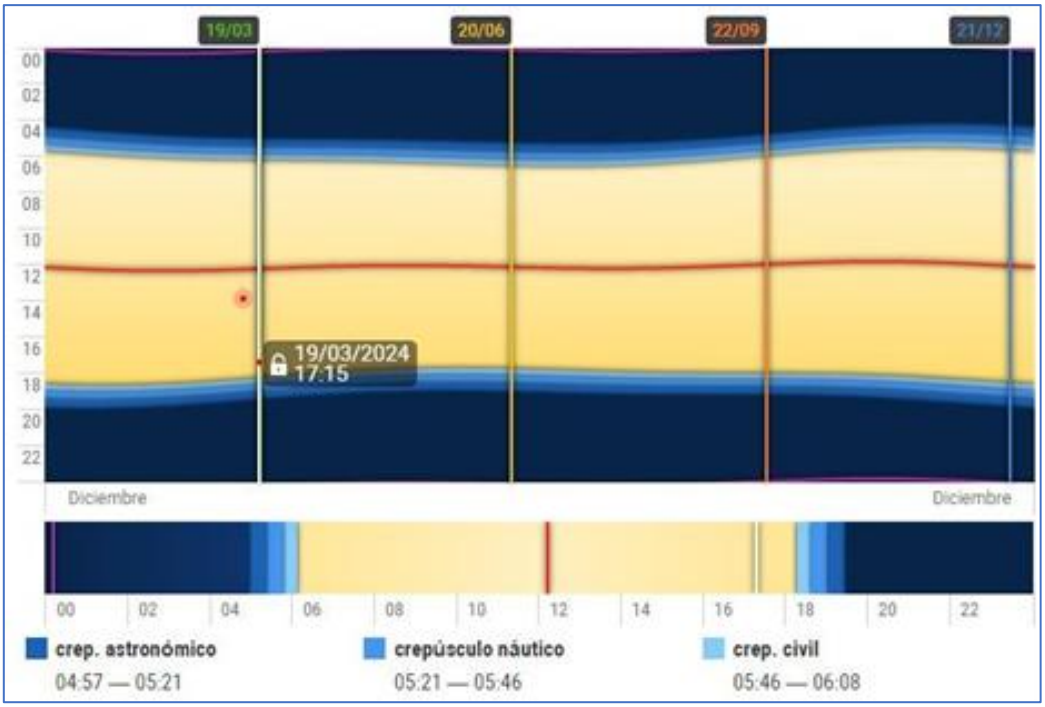


Imagen Nº 9. *Características sobre asoleamiento en la ciudad de Ica.*

4.4. FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD

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

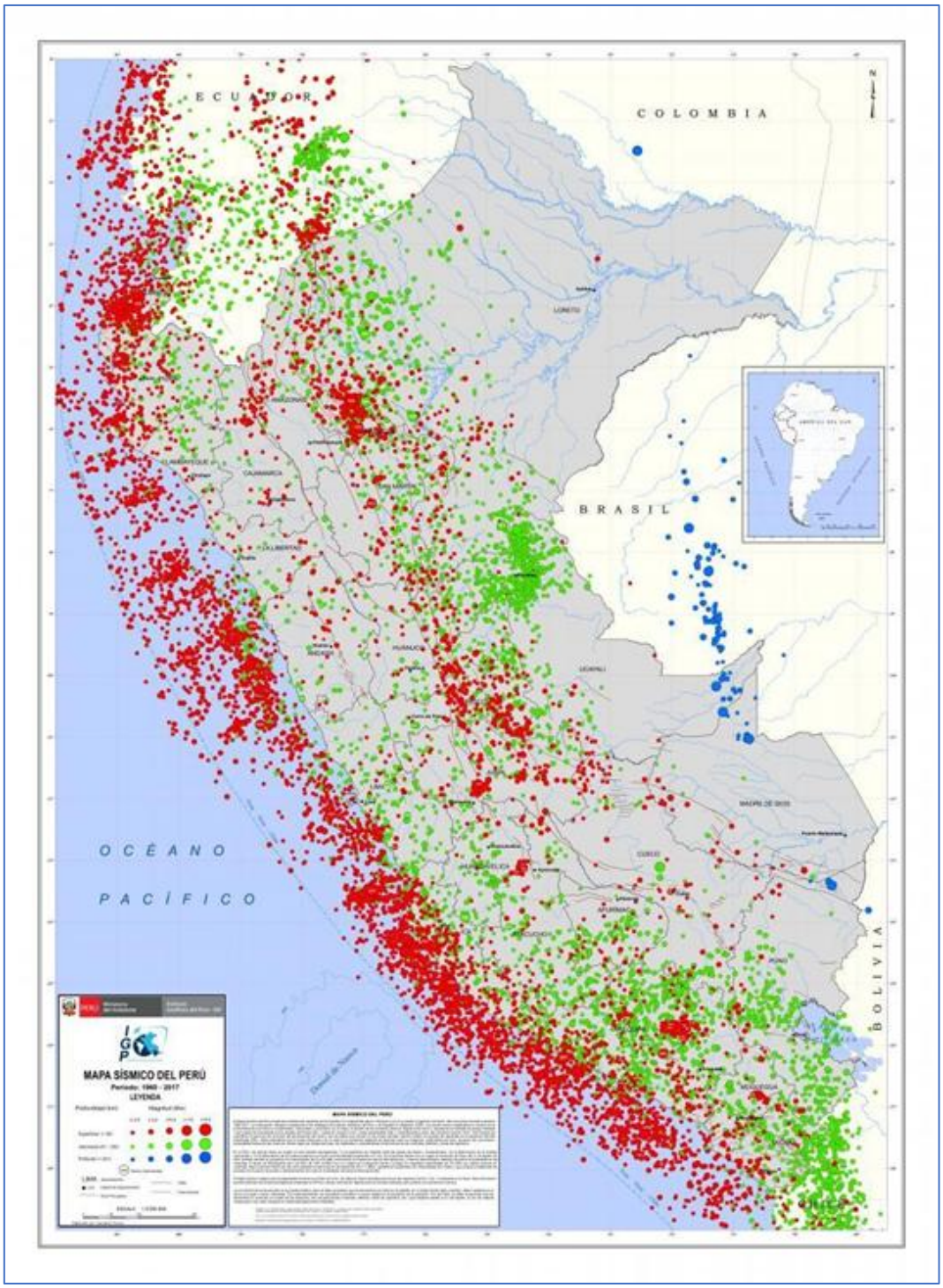


Imagen Nº 10. *Mapa Sísmico Perú, 2017.*

4.5. HIDROGRAFÍA

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

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

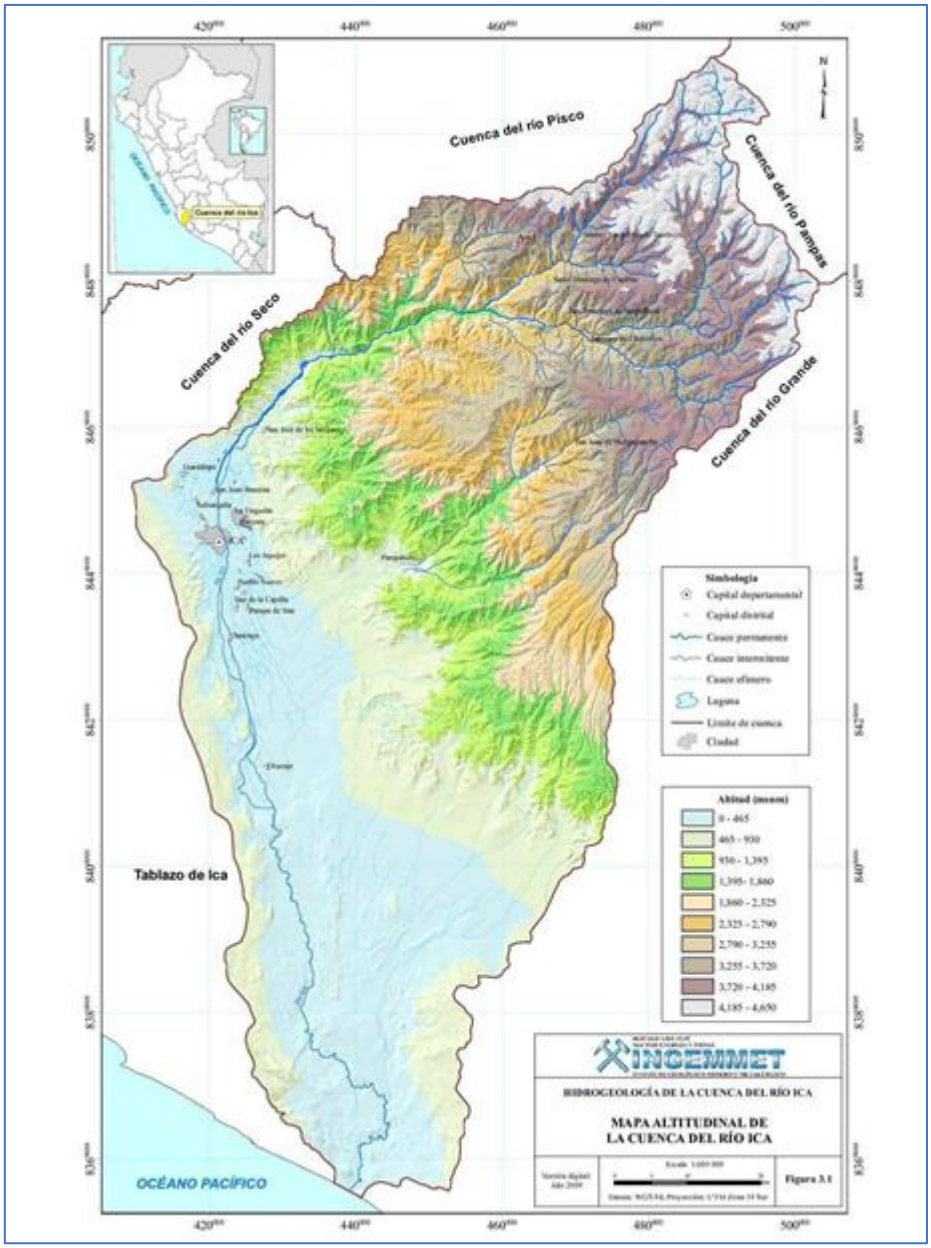


Imagen Nº 11. *Mapa Hidrográfica, cuenca Rio Ica.*

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

5.1. Objetivos

La propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A 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 Nº 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal Nº015-2020-MPI.

5.1.1. Objetivo General

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

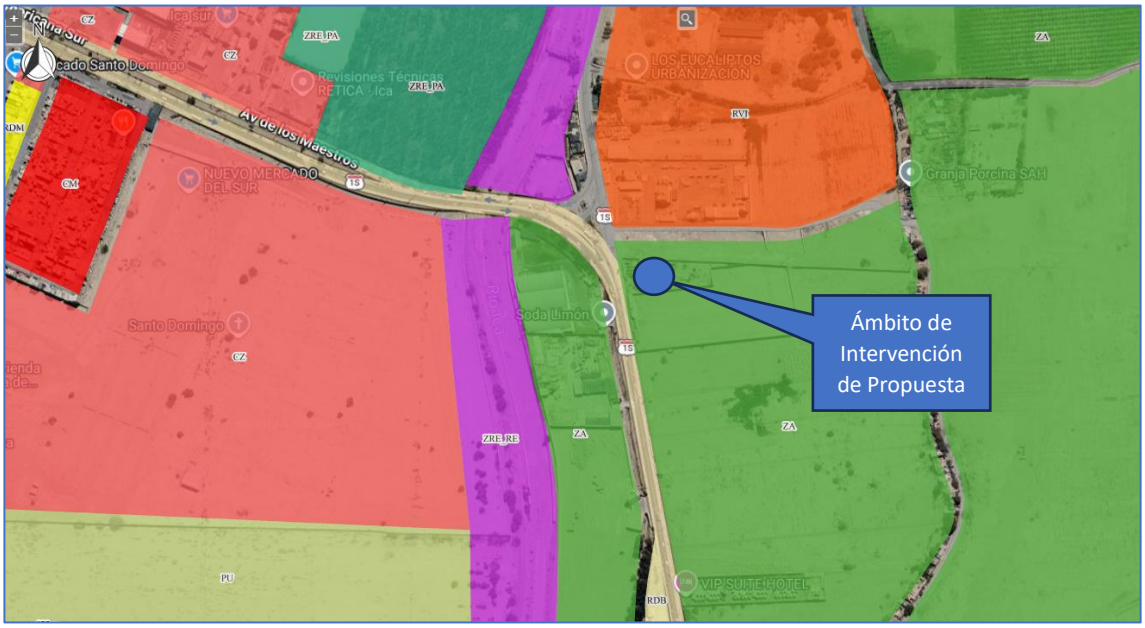


Imagen Nº 12. *Ámbito de Intervención de Propuesta.*

5.1.2. Objetivos específicos

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

aprovechamiento del territorio considerando su conectividad, servicios básicos y otras variables para un desarrollo sostenible y equilibrado.

- Minimizar la vulnerabilidad ante riesgos. Impulsar entornos habitables adecuados para la población y sus necesidades, centrándose en aspectos como instalaciones, lugares de trabajo, áreas de producción, comercio y viviendas.
- Impulsar el crecimiento económico de las ciudades, fomentando la inversión y generando empleo.
- Garantizar la equidad en el acceso a servicios básicos y espacios públicos, promoviendo la inclusión social.

5.2. Necesidad

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

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

El 15 de Diciembre de 2020, se aprobó el PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL - PAT (2020-2040) Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA; con la ORDENANZA MUNICIPAL Nº015-2020-MPI. Teniendo su área de intervención compuesta por 10 sectores. Siendo uno de ellos el Sector 6 que abarca parte del distrito de Los Aquijes, el mismo donde se desarrolla la presente Propuesta.

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

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

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

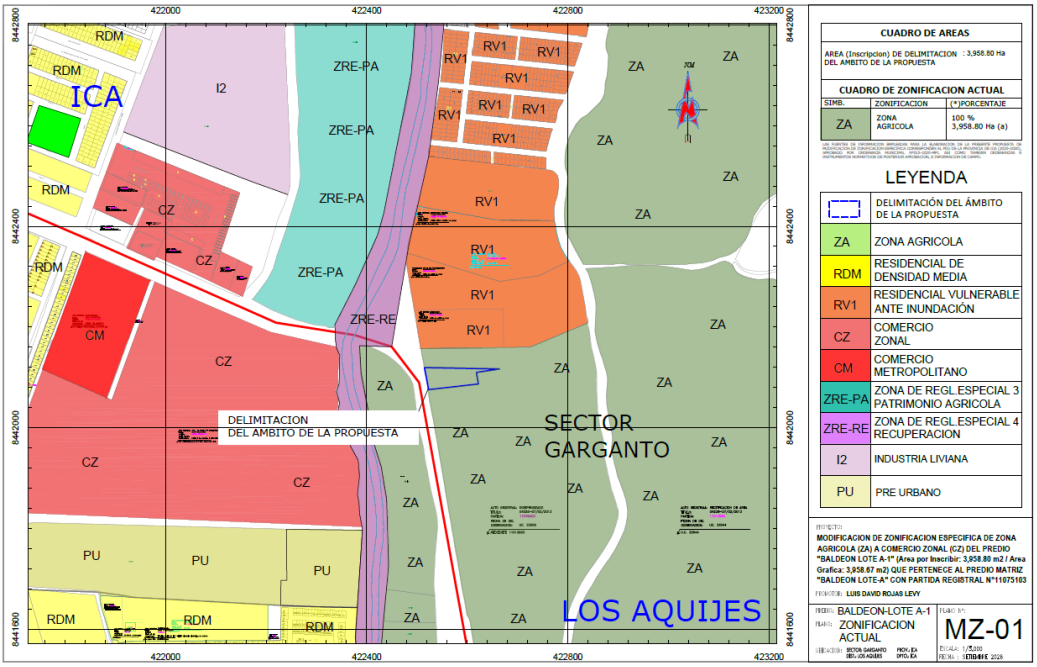


Imagen Nº 13. *Zonificación Actual, ZONA AGRICOLA (ZA); Lamina MZ-01*

La zonificación actual del Ámbito de Intervención de la propuesta no refleja la realidad de los usos y actividades de la población en ese sector, impidiendo el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter 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 Carretera Panamericana Sur.

Es así que, mediante la presente propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, se busca aumentar la TASA DE FOMARLIDAD, reconociendo el uso y las actividades existentes; 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).

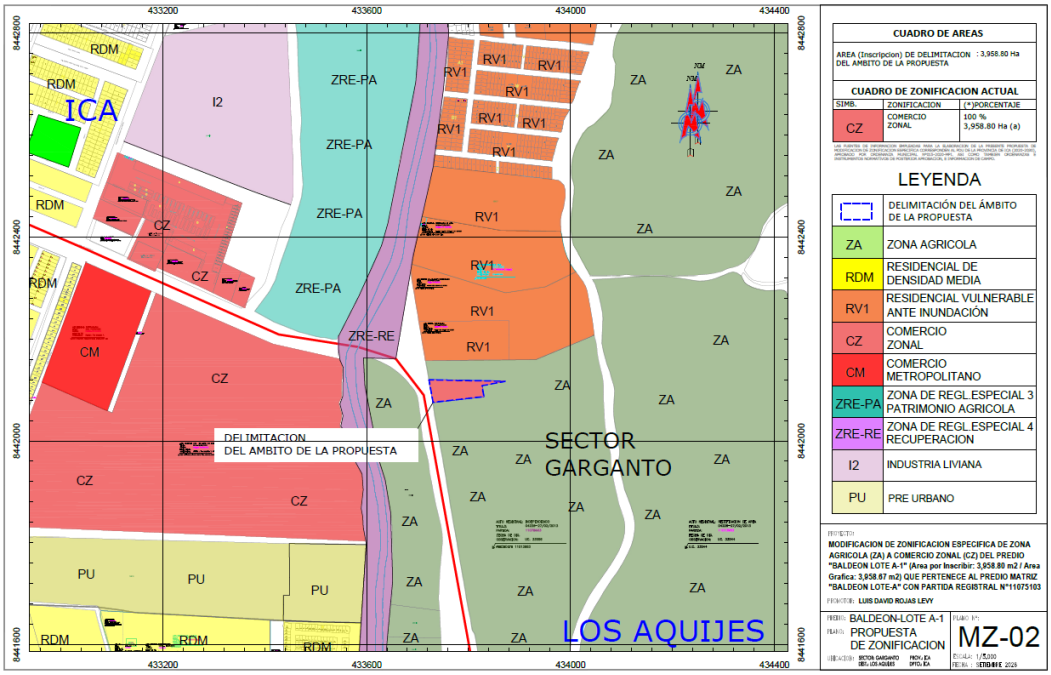


Imagen Nº 14. *Propuesta de Zonificación, COMERCIO ZONAL (CZ); Lamina MZ-02*

Por lo tanto, la presente propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, **NO GENERA UN IMPACTO NEGATIVO**, al reconocer la 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 Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica que se regula por el reglamento D.S. Nº012-2022-VIVIENDA de la Ley Nº 31313.

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

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

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

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

7.1.1. Lineamientos de Política

El PDU de Ica 2020-2030, define los lineamientos de Políticas como guías para orientar las acciones de acondicionamiento territorial dentro del sistema nacional de centros

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

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

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

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

7.1.2. Objetivos Estratégicos

De acuerdo con lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de Ica 2020-2030, se tiene que el mismo indica un objetivo general y cinco objetivos

estratégicos, para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

Objetivo General:
"Mejorar la calidad de vida de la población a través del acceso a servicios básicos de calidad, la igualdad de oportunidades y el fortalecimiento y modernización del estado y la participación ciudadana".

Objetivos Estratégicos:

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

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

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU de Ica 2020-2030, la presente propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 3 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1

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

Objetivo Estratégico Específico 3

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de los equipamientos Urbanos y puntos neurálgicos en ese sector, para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales.

Objetivo Estratégico Específico 4

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas entre el ámbito de la propuesta y otros sectores colindantes en el distrito de Los Aquijes; puesto que una zonificación de tipo comercial permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos existentes, acoplándose a las zonas de comercio zonal que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

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

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

7.2.1. Ubicación y Entorno

El desarrollo de la propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica se da sobre el sector de Garganto, puntualmente sobre el predio “Baldeon-Lote A-1” que tiene como frente la Carretera Panamericana Sur. El entorno donde se plantea la propuesta tiene un desarrollo Comercial, esto debido a que, recorriendo varios metros hacia el Sur, ya existe una zonificación de Comercio Zonal (CZ), lo que ha generado una resiliencia sobre las áreas contiguas adaptándose para complementar dicho sector comercial.

7.2.2. Conectividad

El sector de análisis de esta propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica es un área consolidada de tipo residencial y comercial, al estar conectados por la Carretera Panamericana Sur, la cual, en su recorrido Hacia la zona sur del distrito, la cual une a los distritos de Pachacútec, Tate, Santiago y Ocucaje. Esta vía de acceso está en buen estado y con acabados a nivel de asfalto.

7.2.3. Exposición a Riesgos de Desastres

Otra consideración importante en la evaluación de esta propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica es de mediana y muy alta 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 Los Aquijes, los riesgos y peligros a los que está expuesto el área a intervenir, son medianos y muy altos riesgos en las zonas aledañas

por donde pasa el Rio Ica, pero que en el desarrollo del PDU contempla zonas en situaciones similares por lo que acceder a esta propuesta de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PDU POR MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA sería viable brindando servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana.

7.2.4. Zonas de Protección Ambiental y Ecológicas

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

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

7.2.5. Necesidades

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

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

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

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

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

Imagen Nº 17. *Composición del PBI de la Región de Ica.*

Bajo estas premisas la propuesta se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial que busca generar suelo urbanizable de calidad regularizando la realidad física del sector, más aún cundo es la misma Carretera Panamericana Sur 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.

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

8.1. Zonificación, Parámetros y Características Actuales

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

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

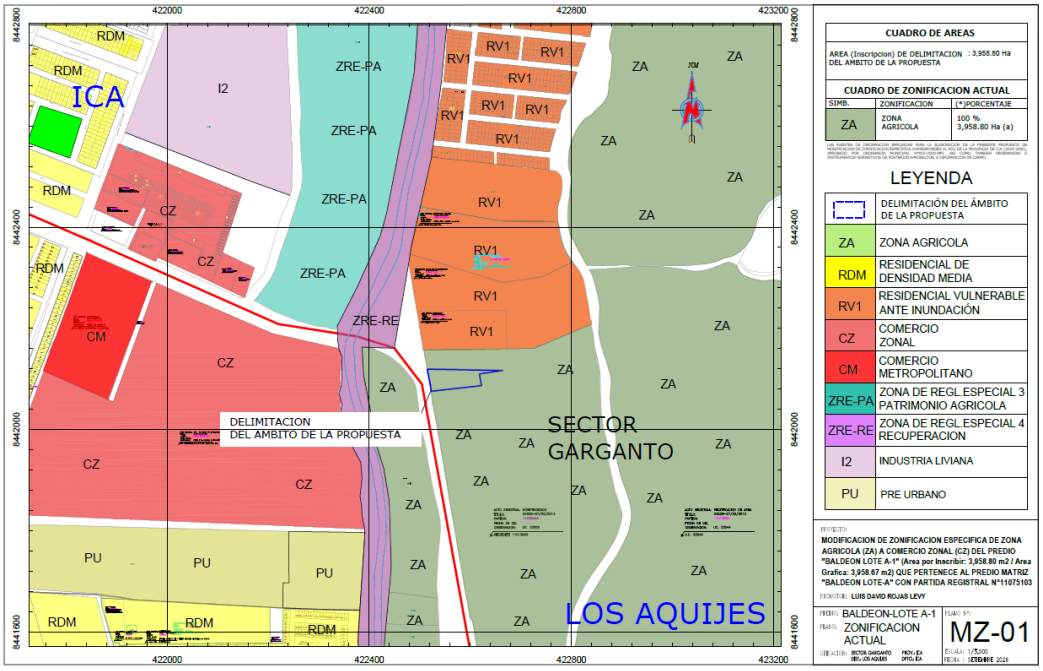


Imagen Nº 18. *Zonificación Actual del Ámbito de la Propuesta (ZA); Lamina MZ-01*

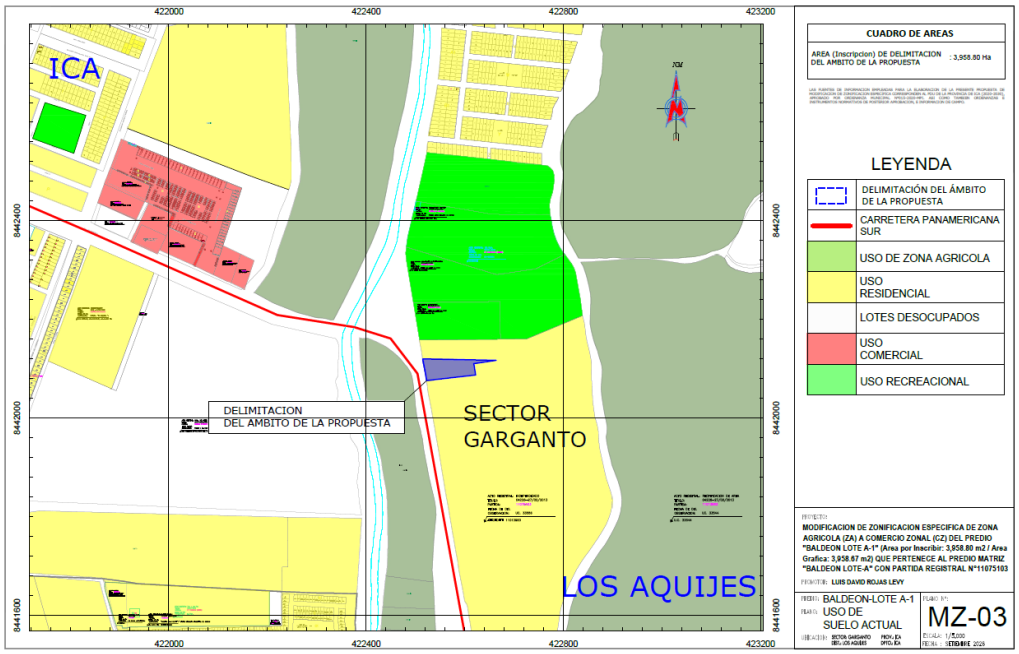


Imagen Nº 19. *Plano de Usos de Suelo; Lamina MZ-03*



Imagen Nº 20. *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 6.

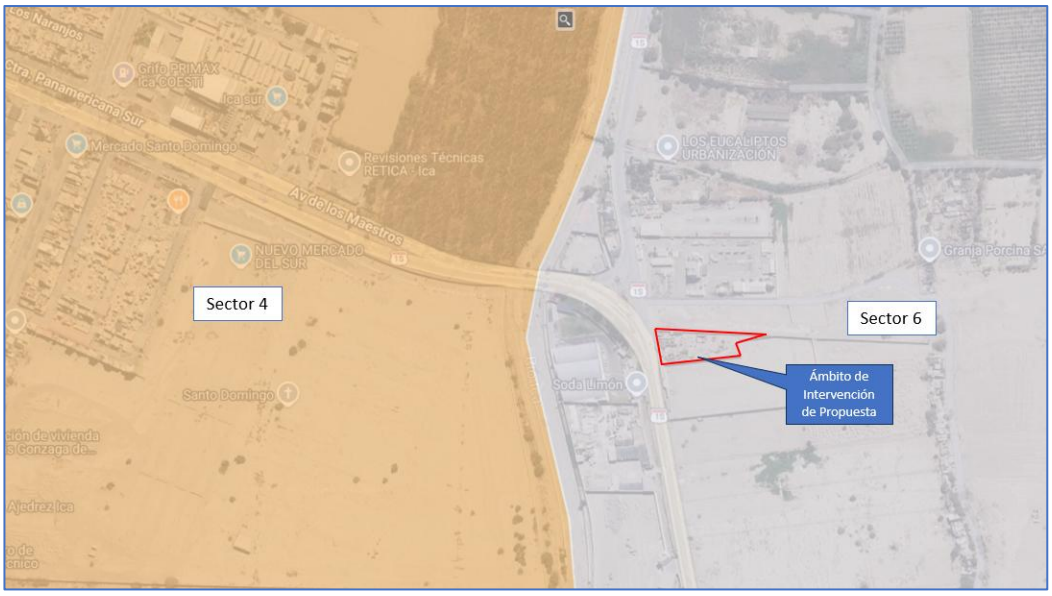


Imagen Nº 21. *Sectores Urbanos; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional*

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 56.6 Hab/Ha.

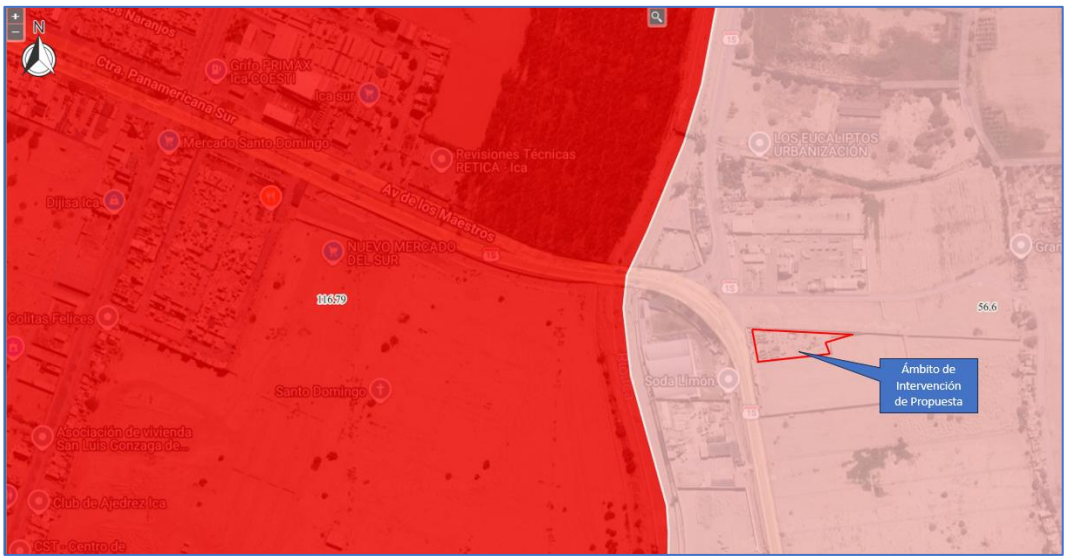


Imagen Nº 22. *Densidad Urbana; GEOVISOR del Observatorio Urbano Nacional*

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

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

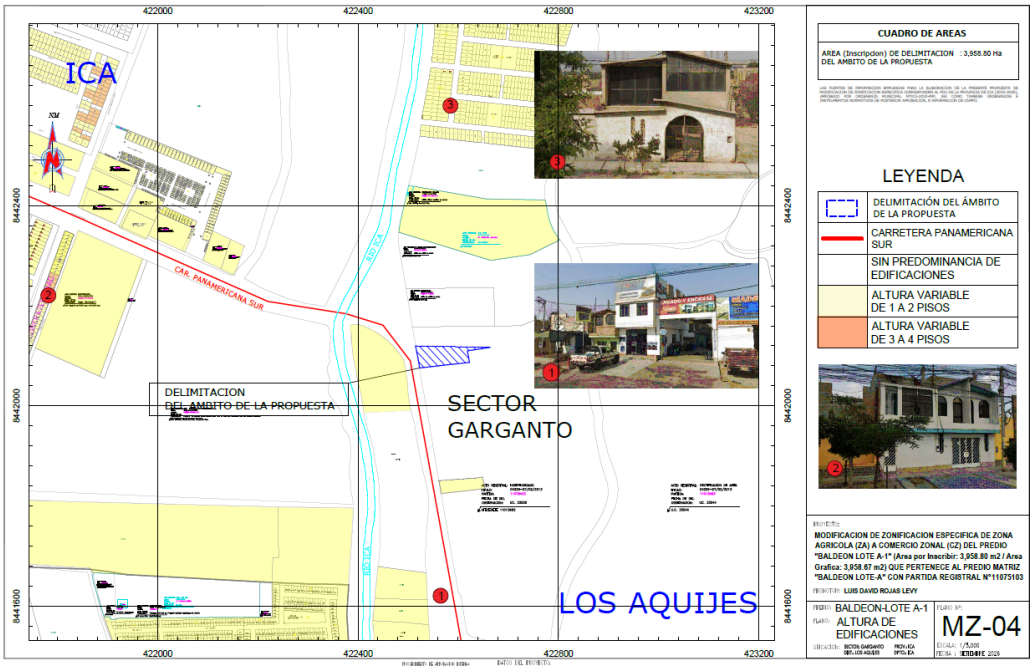


Imagen Nº 23. *Altura de Edificaciones; Lamina MZ-04*

8.2. Evolución del Entorno del Ámbito de la Propuesta

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



Imagen Nº 24. *Imagen Satelital del Año 2010; Google Earth.*



Imagen Nº 25. *Imagen Satelital del Año 2015; Google Earth.*



Imagen Nº 26. *Imagen Satelital del Año 2020; Google Earth.*

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



Imagen Nº 27. *Imagen del Cementerio de Los Aquijes.*



Imagen Nº 28. *Imagen de la Red Social Facebook de la Municipalidad Distrital de Los Aquijes.*



Imagen Nº 29. *Imagen de la Plaza de Los Aquijes.*



Imagen Nº 30. *Imagen de Comercios y Estaciones de Servicio.*

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

9.1. Accesibilidad y Transporte

El sector donde se enmarcan el área materia de la propuesta tiene como vía principal de acceso a la Carretera Panamericana Sur, la cual se ubica hacia el Oeste del predio.

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

Los paraderos de transporte público aún no poseen infraestructura adecuada para el servicio siendo actualmente de tipo informal o improvisado, ubicados especialmente en los cruces de ingreso a zonas urbanas en el trayecto de la ruta, tales como el ingreso principal al distrito de Los Aquijes, ingresando al distrito, en sus sectores de El Arenal, El Rosario, Garganto, Jauranga, Huasasquiche, Villa Valverde, Los Mejia, Los Ormeño, Los Matta, entre otros y las calles locales del distrito.

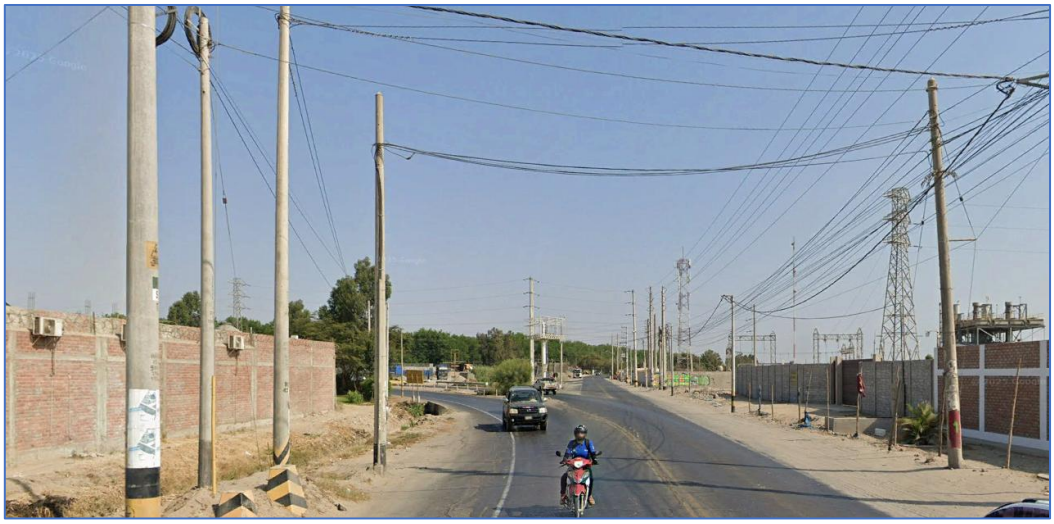


Imagen Nº 31. *Accesibilidad al Área de Modificación de Zonificación Especifica por Carretera Panamericana Sur*

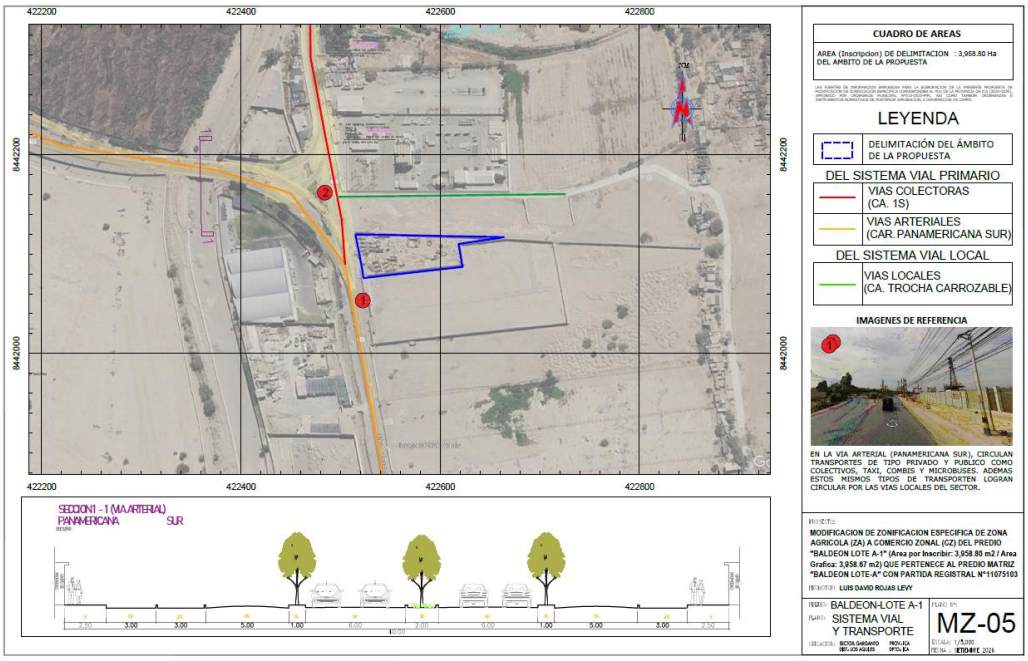


Imagen Nº 32. *Sistema Vial y Transporte; Lamina MZ-05.*

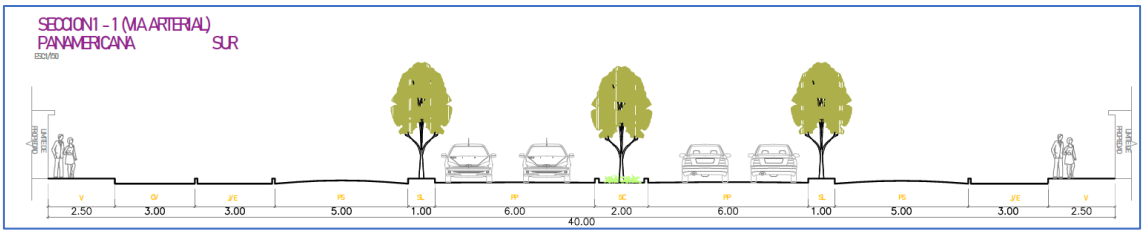


Imagen Nº 33. *Sección Vial; Lamina MZ-05.*

9.2. Dotación de Equipamiento Urbano

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

9.2.1. EDUCACION

El sector materia donde se desarrolla la propuesta, cuenta con una oferta de establecimientos educativos en distintas categorías, tales como educación básica, las cuales brindan servicio a la población residente en el sector 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: Colegio Insigne School, Colegio Av. Confraternidad, I.E. Jose Gregorio Huaman Girao. Así también La Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica.

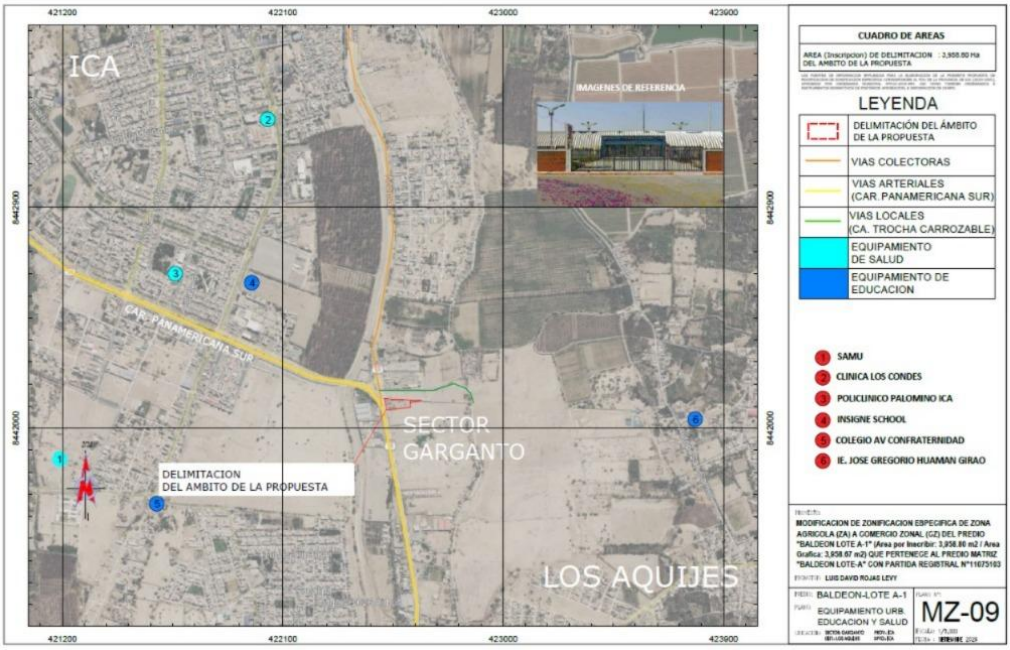


Imagen Nº 34. *Equipamiento Urbano de Educación; Lamina MZ-09.*

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCIÓN DE SERVICIO**
IE. SAN IGNACIO	Institución Educativa	2.9 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. 22291 CACHICHE	Institución Educativa	2.4 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5	Si Cumple
IE 210183 CACHICHE	Institución Educativa	2.3 Km	30 Minutos en transporte y/o 7.5 Km de Distancia	Si Cumple
CAMPUS UNICA	Educación Superior	4.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DEL PERU	Educación Superior	6.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

9.2.2. SALUD

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

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.

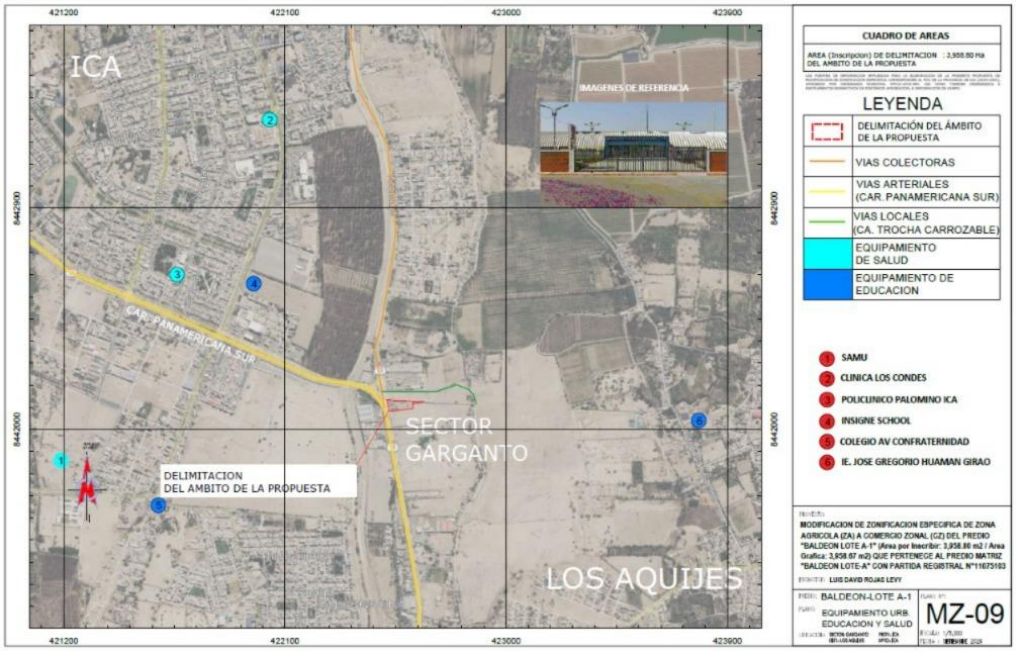


Imagen Nº 35. *Equipamiento Urbano de Salud; Lamina MZ-09.*



Imagen Nº 36. *Equipamiento Urbano de Salud; Imagen Satelital.*

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

9.2.3. RECREACION

En el ámbito del sector materia donde se desarrolla la propuesta, se pueden destacar varias zonas cercanas a la propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, que poseen importantes equipamientos de tipo recreación, tales como: Parque Francisco Perez Anampa, Parque Santo Domingo de Marcona. Cabe destacar que las áreas recreativas del sector se encuentran en buen estado de mantenimiento.

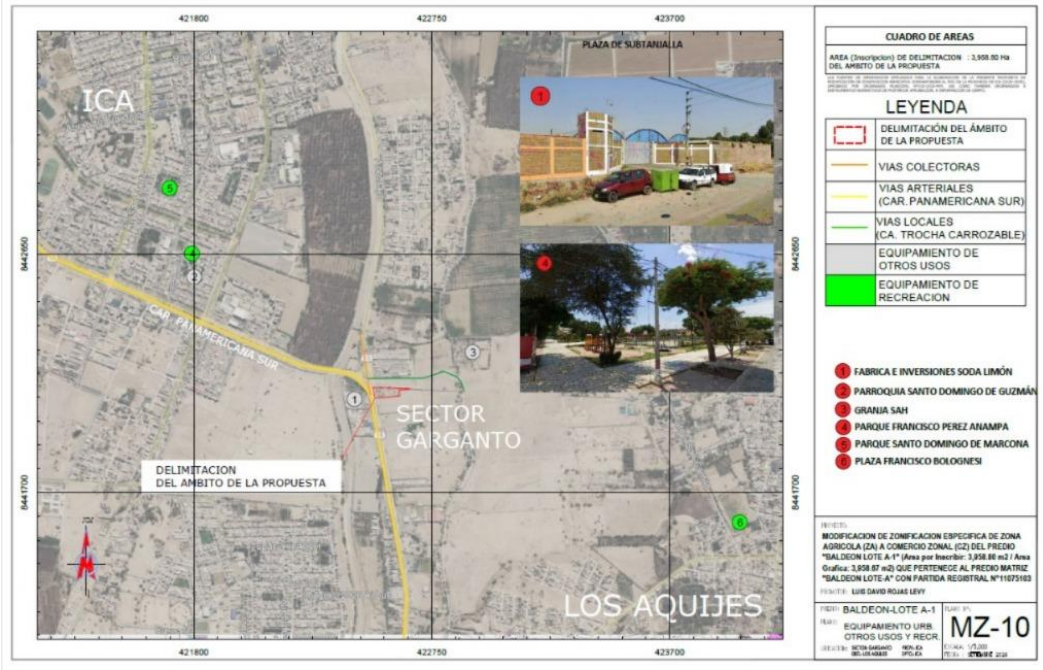


Imagen Nº 37. *Equipamiento Urbano de Recreación; Lamina MZ-10.*

9.2.4. COMERCIO

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

equipamientos de mayor envergadura como mercados de abasto, almacenes, centros de esparcimiento, entre otros.

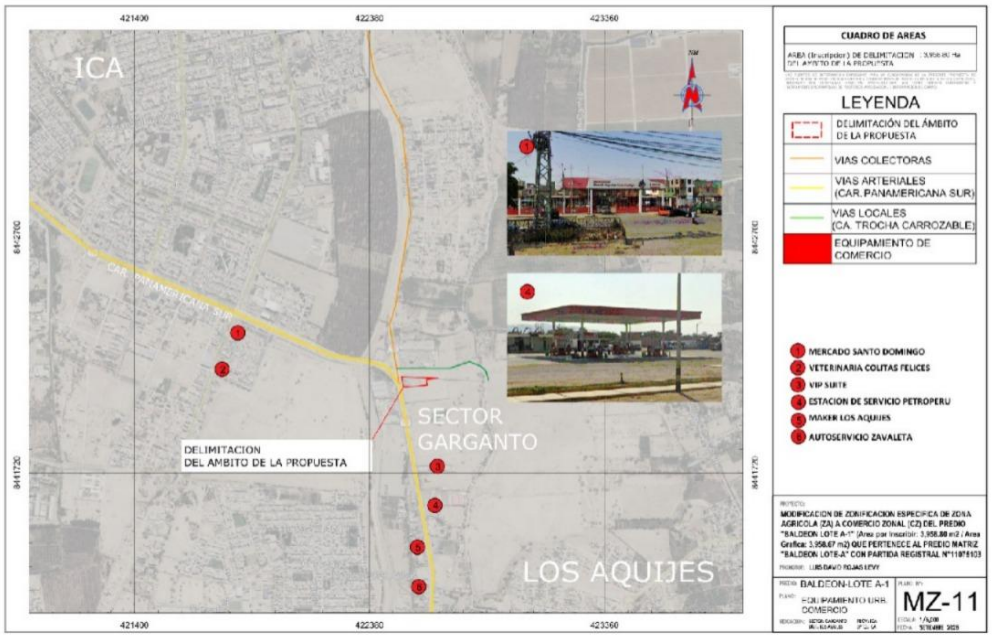


Imagen Nº 38. *Equipamiento Urbano de Comercio; Lamina MZ-11.*

9.2.5. OTROS USOS

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

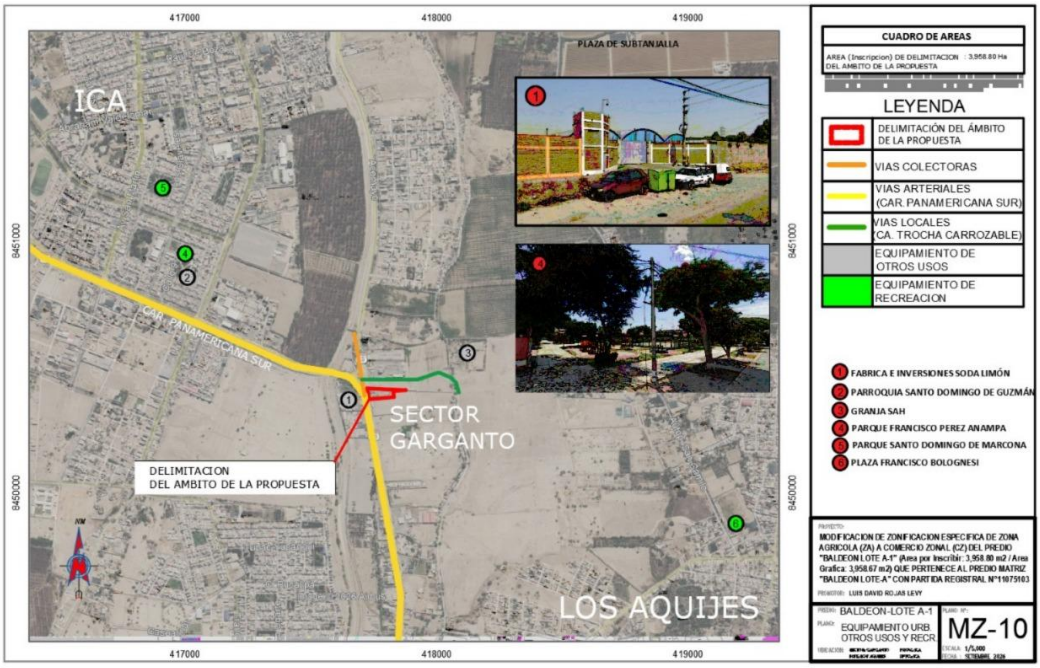


Imagen Nº 39. *Equipamiento Urbano de Otros Usos; Lamina MZ-10.*

9.3. Acceso a Infraestructura Urbana

9.3.1. Servicio de Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica es administrado en este sector por la concesionaria Electro dunas S.A.A., cuyas líneas de alumbrado público y líneas de media tensión, pasan por la Carretera Panamericana Sur (frontis del área de la propuesta), dichas líneas son parte del sistema eléctrico que abastecen al distrito de Los Aquijes e Ica.

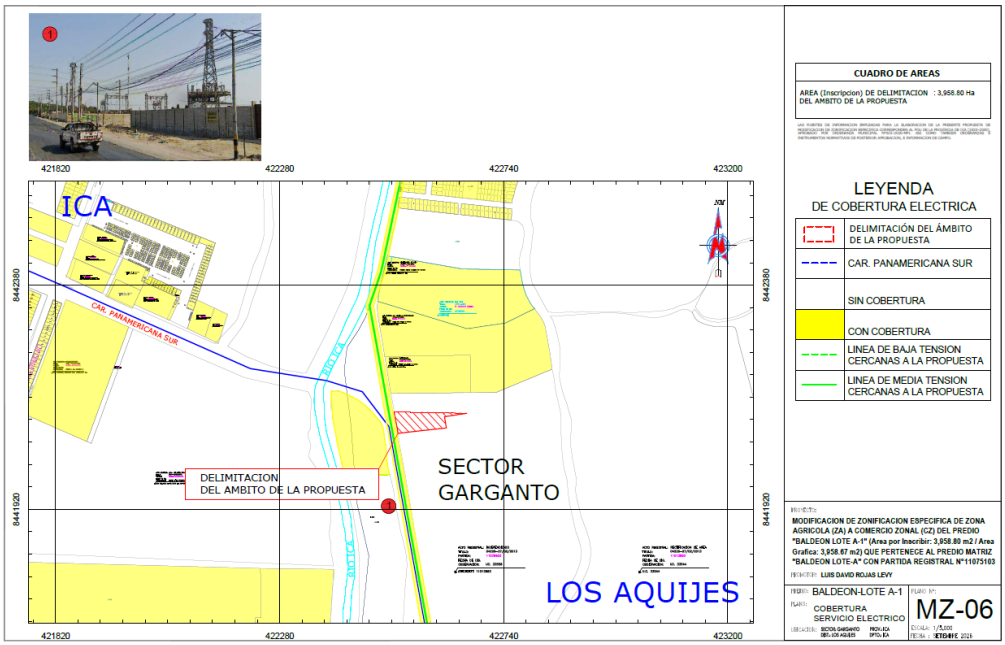


Imagen Nº 40. *Cobertura del Servicio Eléctrico; Lamina MZ-06.*



Imagen Nº 41. *Imagen del Sistema Eléctrico.*

9.3.2. Servicio de Agua Potable y Alcantarillado

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

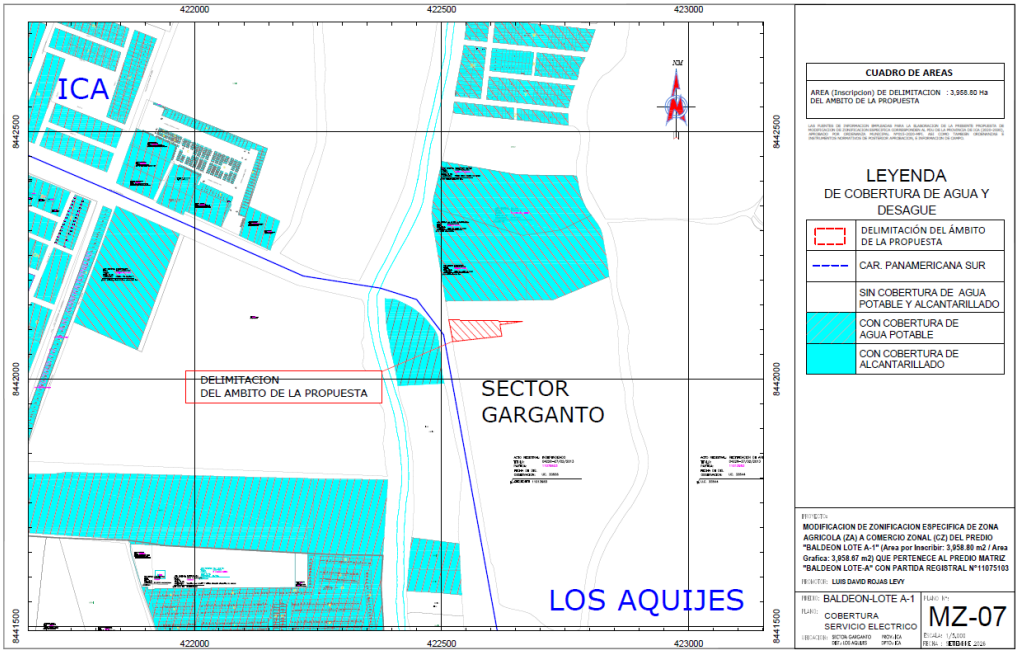


Imagen Nº 42. *Cobertura del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado; Lamina MZ-07.*

9.3.3. Servicios Públicos

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



Imagen Nº 43. *Cobertura de Servicios Públicos; Lamina MZ-08.*



PROGRAMA MUNICIPAL EDUCCA
EDUCACIÓN, CULTURA Y CIUDADANÍA AMBIENTAL
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LOS AQUIJES
100 AÑOS FORJANDO NUESTRO FUTURO

Imagen Nº 44. *Servicio de Recojo de Residuos Sólidos; Pagina Municipal de Los Aquijes.*



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



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



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

9.4. Peligro por Inundación

Conforme la información recabada del portal GEOPLAN se puede determinar que el predio materia de la evaluación y los sectores colindantes se ubican en una zona donde se tiene peligro por inundación a nivel alto y muy alto, esto explicado por encontrarse el área de la propuesta cerca al curso de agua del Rio Ica.

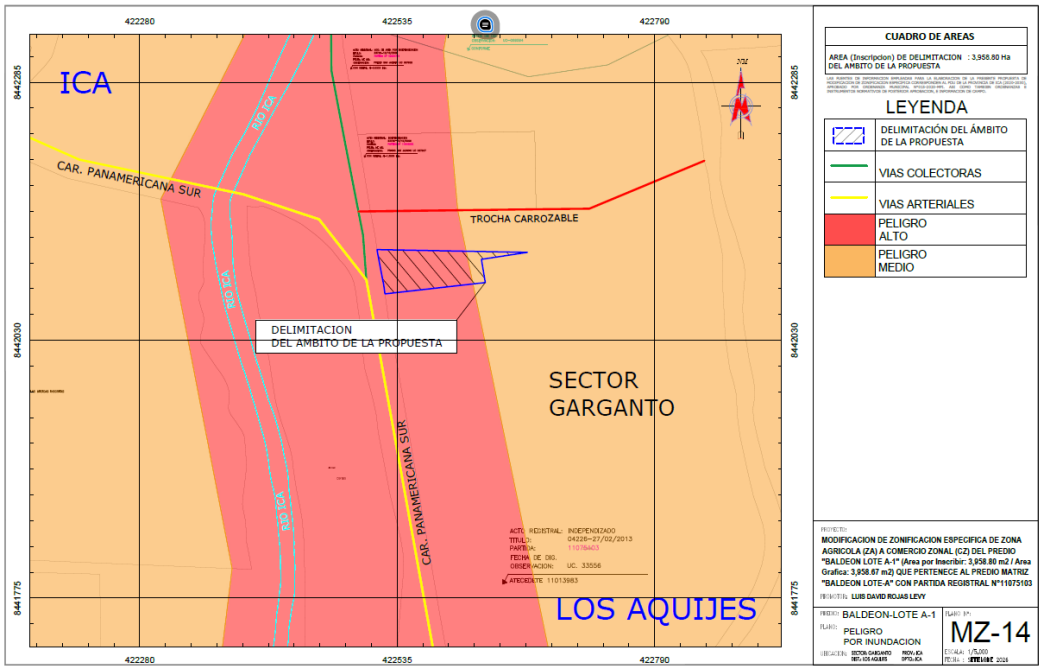


Imagen Nº 48. *Peligro por Inundación; Lamina MZ-14.*

9.5. Peligro por Sismo

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

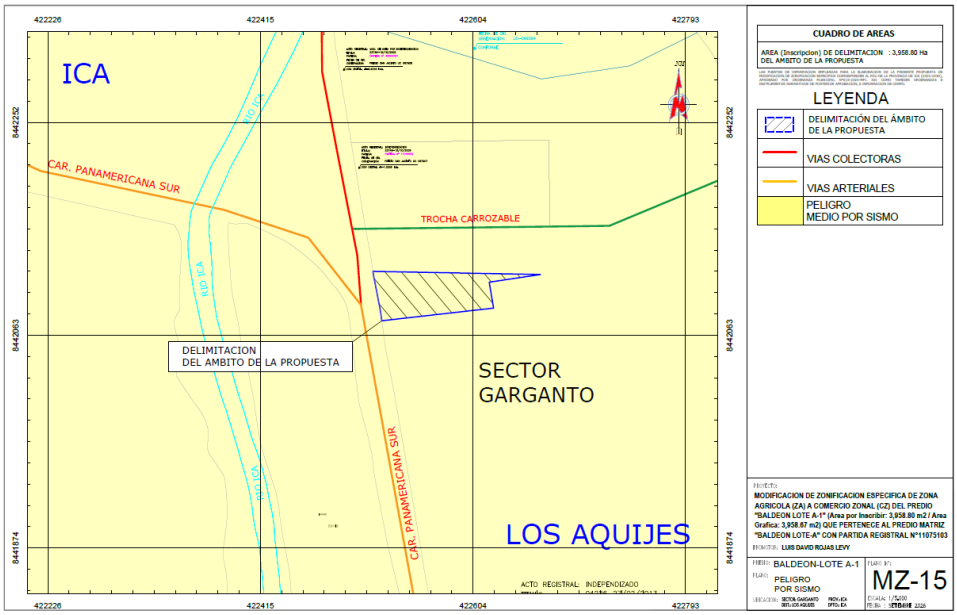


Imagen Nº 49. *Peligro por Sismo; Lamina MZ-15.*

9.6. Peligro por Flujo de Detritos

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

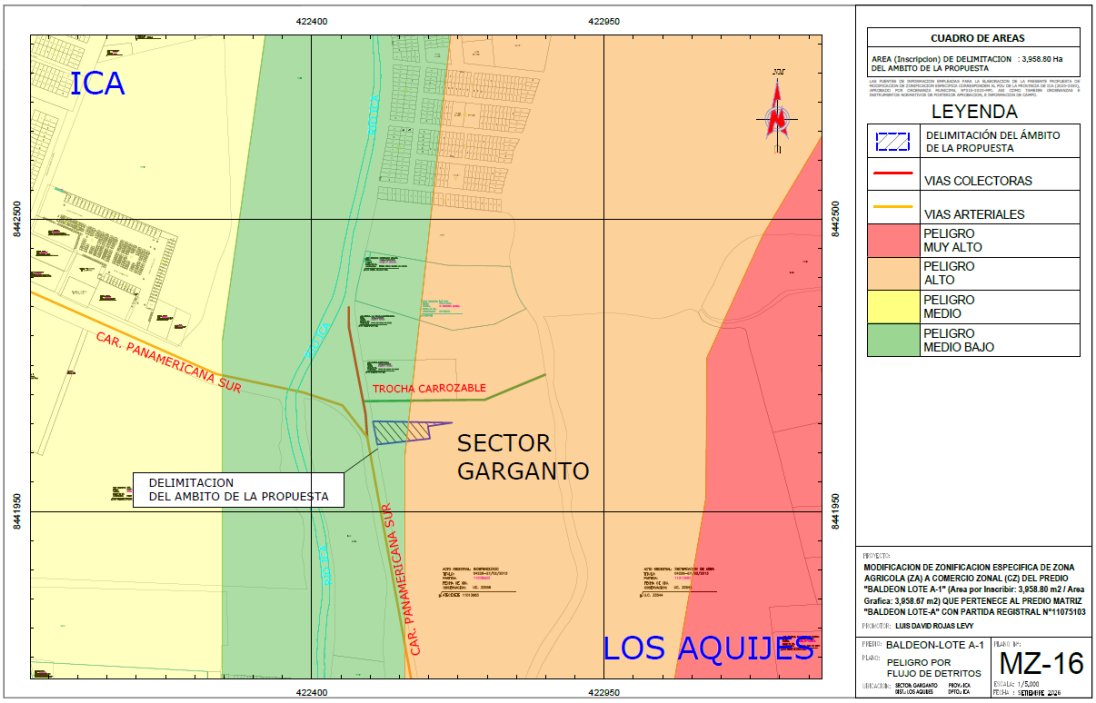


Imagen Nº 50. *Peligro por Flujo de Detritos; Lamina MZ-16.*

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

10.1. Justificación de la Propuesta

La ciudad de Ica y sus distritos como el de Los Aquijes, durante las últimas décadas, han venido incrementando su población por motivo del pujante desarrollo económico y agroindustrial, en su valle y alrededores; aumentando con ello las áreas urbanizadas, y por lo tanto la necesidad 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 Los Aquijes. 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.

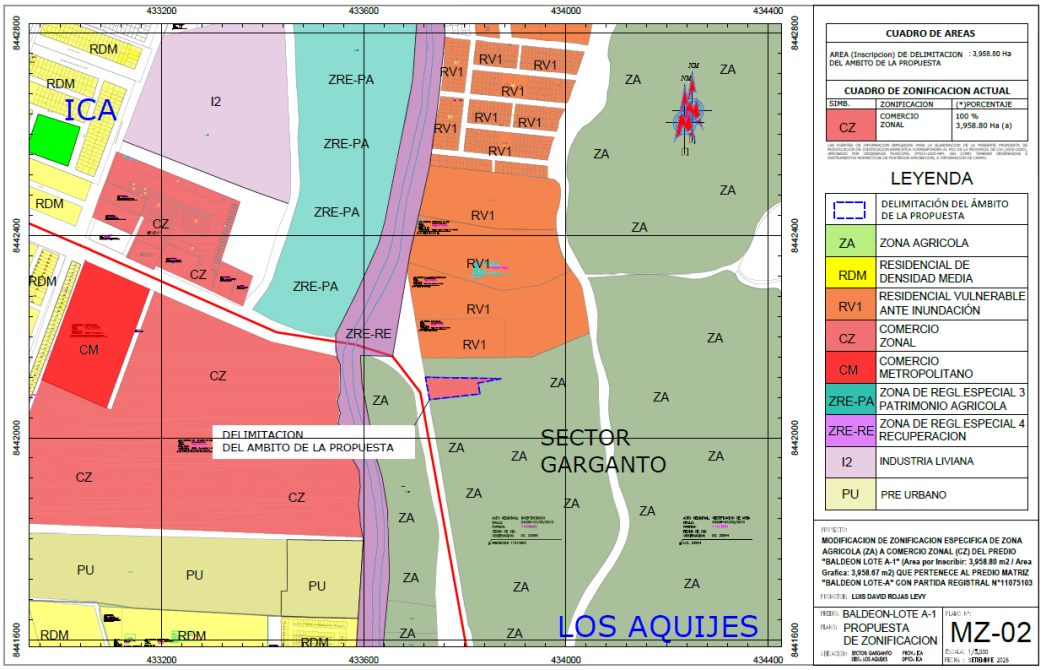


Imagen Nº 51. Propuesta de Zonificación, COMERCIO ZONAL (CZ); Lamina MZ-02

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

La presente propuesta plantea una Zonificación de 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 (m²)	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 Nº 52. *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 (1)	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	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 Nº 53. *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.

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

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

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

En el marco de esta Visión del PDU de Ica 2020-2030, la presente Propuesta de Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica, se alinea de manera directa con reconocer 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 Los Aquijes, para que sean formalizados y puedan desarrollar sus actividades y usos de manera plena con una zonificación acorde.

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

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del ámbito de consolidación de la zona comercial que se genera por VIA ARTERIAL (Carretera Panamericana Sur) del Distrito de Los Aquijes, 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.

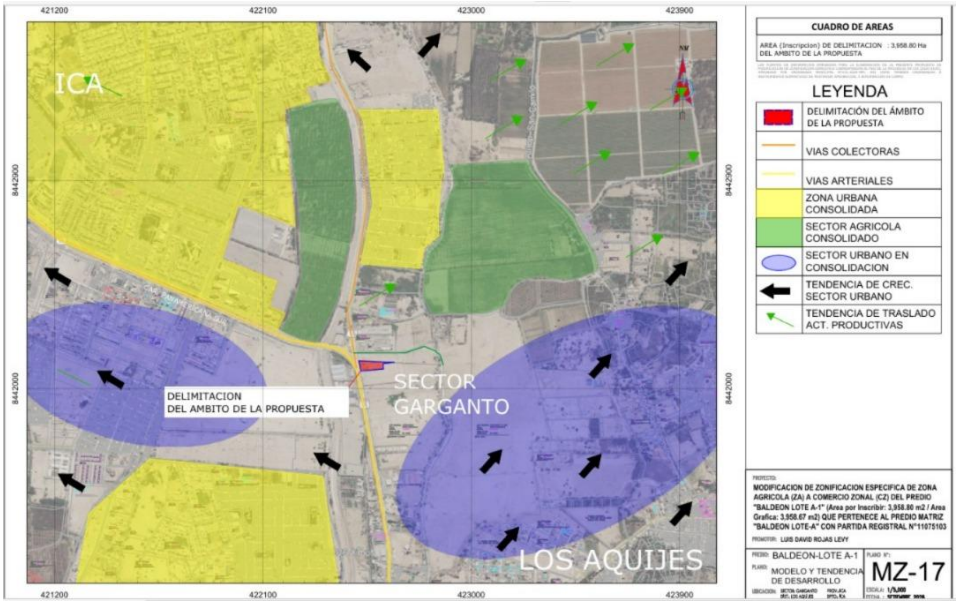


Imagen Nº 54. *Modelo y Tendencia de Desarrollo; Lamina MZ-17.*

XII. CONCLUCIONES

La **Actualización Parcial del PDU por Modificación de Zonificación Especifica** de **Zona Agricola (ZA), hacia una zonificación de COMERCIO ZONAL (CZ)** en el área del ámbito de la propuesta, consolidara 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 Los Aquijes, 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 Nº 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el D.S. 012-2022 VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, y el PLAN DE DESARROLLO URBANO – PDU (2020 – 2030), DE LA PROVINCIA DE ICA, aprobado mediante la ordenanza municipal Nº015-2020-MPI.

XIII. RELACION DE PLANOS

- UL-01 (Plano de Ubicación y Localización)
- PT-01 (Plano Perimétrico y Topográfico)
- MZ-01 (Zonificación Actual)
- MZ-02 (Propuesta de Zonificación)

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

Setiembre del 2026

422550.00 422600.00 422650.00

8442150.00 8442100.00 8442050.00

CUADRO DE COORDENADAS (Catastro)

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	148.94	80°45'17"	422737.9404	8442484.5571
P2	P2 - P3	46.01	9°36'20"	422886.8527	8442481.7707
P3	P3 - P4	3.41	269°52'32"	422841.3523	8442474.9434
P4	P4 - P5	19.92	181°12'49"	422841.8505	8442471.5734
P5	P5 - P6	100.00	86°48'46"	422845.1803	8442451.9335
P6	P6 - P7	9.30	91°49'45"	422745.8148	8442440.7258
P7	P7 - P8	10.89	182°31'47"	422744.4786	8442449.9249
P8	P8 - P9	21.98	180°7'2"	422742.4388	8442460.6237
P9	P9 - P1	2.37	177°15'43"	422738.2778	8442482.2083

Area: 3,958.80 m²
Area: 0.39588 ha
Perimetro: 362.81 m

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

NM

PROPIEDAD DE TERCEROS

P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 P8 P9

148.94 46.01 3.41 19.92 99.99 9.30 10.89 21.98 2.37

BALDEON-LOTE A-1

AREA (POR INSCRIPCION): 3,958.80 m2
AREA (GRAFICA): 3,958.67 m2
PERIMETRO: 362.81 m

CAR. Panamericana Sur

PROPIEDAD DE TERCEROS

CUADRO DE COORDENADAS (Conversion)

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	148.94	80°45'17"	422515.0918	8442119.6289
P2	P2 - P3	46.01	9°36'20"	422664.0016	8442116.8427
P3	P3 - P4	3.41	269°52'32"	422618.5020	8442110.0155
P4	P4 - P5	19.92	181°12'49"	422619.0002	8442106.6455
P5	P5 - P6	99.99	86°48'46"	422622.3300	8442087.0059
P6	P6 - P7	9.30	91°49'45"	422522.9661	8442075.7983
P7	P7 - P8	10.89	182°31'47"	422521.6299	8442084.9973
P8	P8 - P9	21.98	180°7'2"	422519.5901	8442095.6959
P9	P9 - P1	2.37	177°15'43"	422515.4292	8442117.2801

Area: 3,958.67 m²
Area: 0.39587 ha
Perimetro: 362.81 m

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

422550.00 422600.00 422650.00

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) que pertenece al "BALDEON LOTE-A" PREDIO MATRIZ CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: LUIS DAVID ROJAS LEVY

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

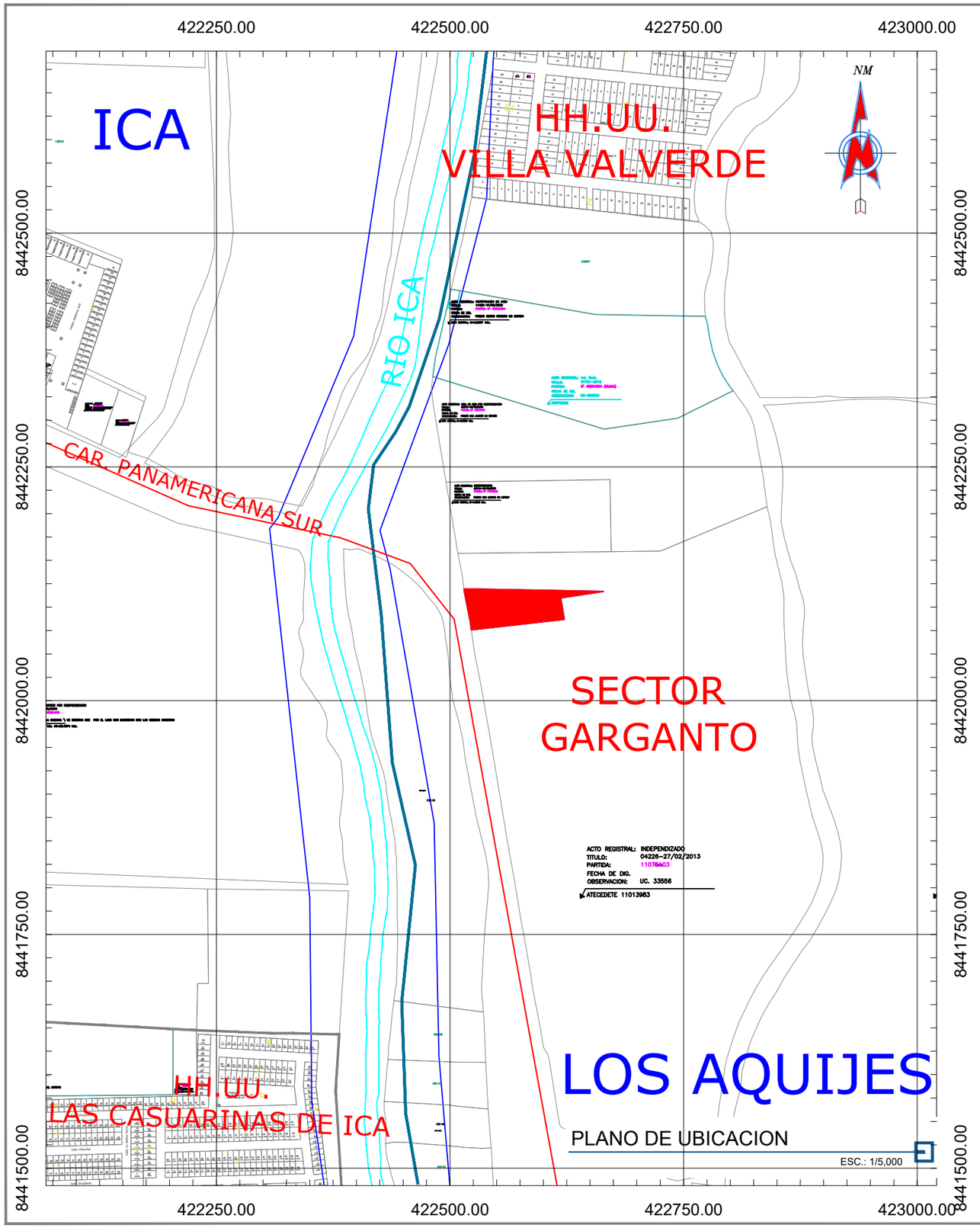
PLANO: PERIMETRICO Y TOPOGRAFICO

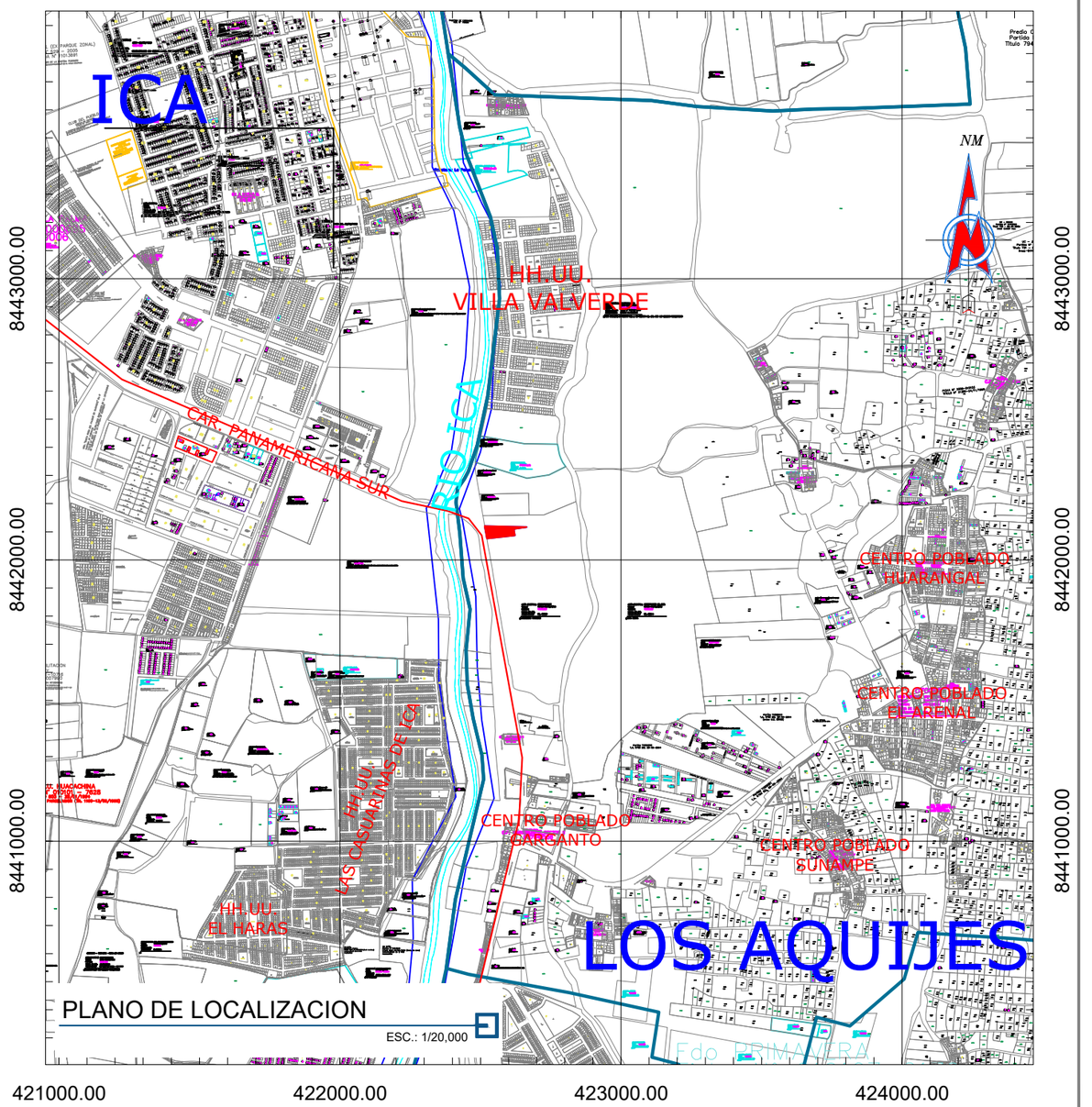
UBICACION: SECTOR: GARGANTO | DIST.: LOS AQUIJES | PROV.: ICA | DPTO.: ICA

PLANO N°: PT-01

ESCALA: 1/2000

FECHA : SETIEMBRE 2026





LEYENDA

- CAR. PANAMERICANA SUR
- LIMITE DISTRITAL
- PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) que pertenece al "BALDEON LOTE-A" PREDIO MATRIZ CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103 PROMOTOR: LUIS DAVID ROJAS LEVY	PREDIO: BALDEON-LOTE A-1 PLANO: UBICACION Y LOCALIZACION UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA	PLANO N°: UL-01 ESCALA: Indicada FECHA : SETIEMBRE 2026



CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL

SIMB.	ZONIFICACION	(*)PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA	100 % 3,958.80 Ha (a)

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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
ZA	ZONA AGRICOLA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
RV1	RESIDENCIAL VULNERABLE ANTE INUNDACIÓN
CZ	COMERCIO ZONAL
CM	COMERCIO METROPOLITANO
ZRE-PA	ZONA DE REGL.ESPECIAL 3 PATRIMONIO AGRICOLA
ZRE-RE	ZONA DE REGL.ESPECIAL 4 RECUPERACION
I2	INDUSTRIA LIVIANA
PU	PRE URBANO

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

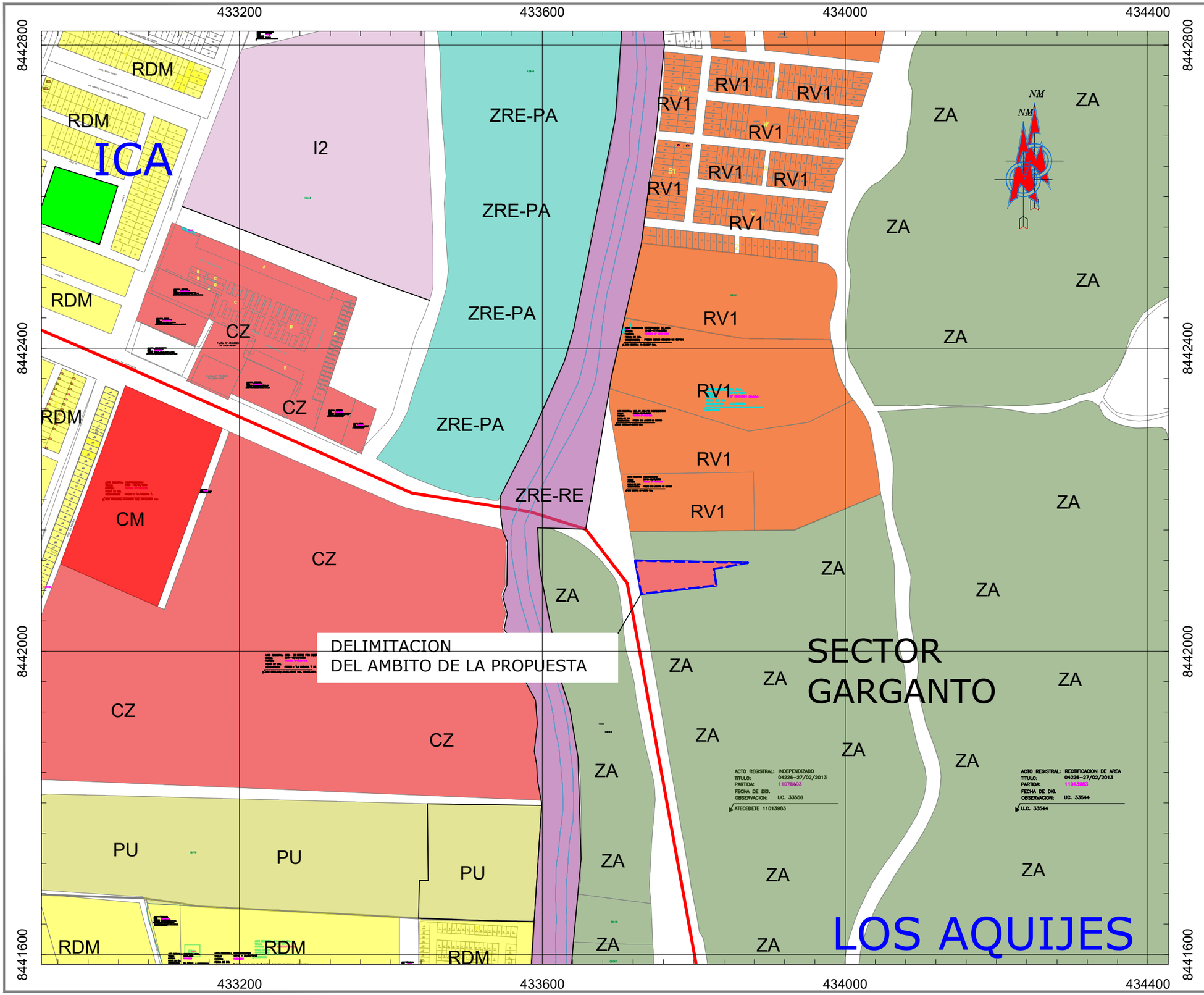
PLANO: ZONIFICACION ACTUAL

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-01**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026



CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

CUADRO DE ZONIFICACION ACTUAL

SIMB.	ZONIFICACION	(*)PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	100 % 3,958.80 Ha (a)

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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
ZA	ZONA AGRICOLA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
RV1	RESIDENCIAL VULNERABLE ANTE INUNDACIÓN
CZ	COMERCIO ZONAL
CM	COMERCIO METROPOLITANO
ZRE-PA	ZONA DE REGL.ESPECIAL 3 PATRIMONIO AGRICOLA
ZRE-RE	ZONA DE REGL.ESPECIAL 4 RECUPERACION
I2	INDUSTRIA LIVIANA
PU	PRE URBANO

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: PROPUESTA DE ZONIFICACION

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-02**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

422000 422400 422800 423200

8442400 8442000 8441600

ICA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

SECTOR
GARGANTO

LOS AQUIJES

NM

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZADO
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11078963
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33556
ATECEDETE 11013983

ACTO REGISTRAL: RECTIFICACION DE AREA
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11013983
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33544
U.C. 33544

CUADRO DE AREAS	
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

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

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: USO DE SUELO ACTUAL

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-03

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

422000 422400 422800 423200

8442400 8442000 8441600

ICA

NM

CAR. PANAMERICANA SUR

RIO ICA

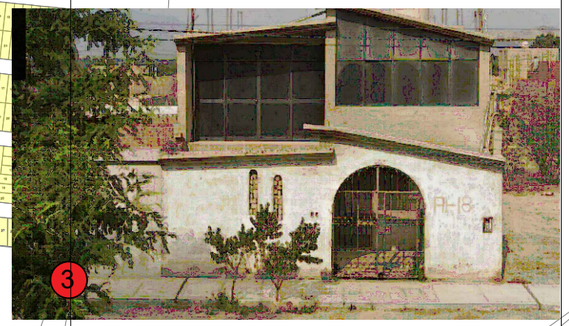
DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

SECTOR
GARGANTO

LOS AQUIJES

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZADO
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11076603
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33556
ATECEDETE 11013983

ACTO REGISTRAL: RECTIFICACION DE AREA
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11013983
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33544
U.C. 33544







CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	CARRETERA PANAMERICANA SUR
	SIN PREDOMINANCIA DE EDIFICACIONES
	ALTURA VARIABLE DE 1 A 2 PISOS
	ALTURA VARIABLE DE 3 A 4 PISOS

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: ALTURA DE EDIFICACIONES

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-04**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

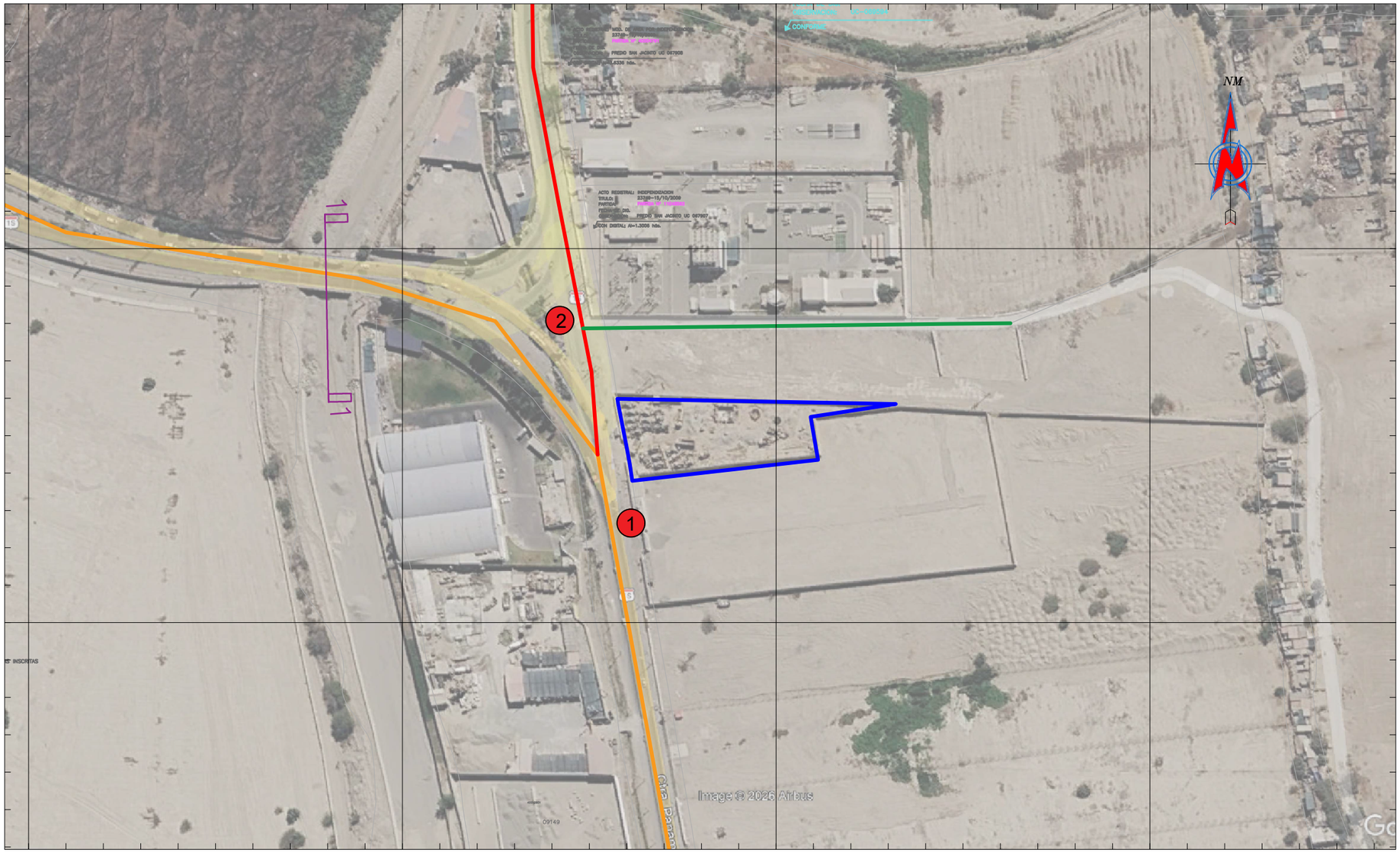
PROCEDIMIENTO DE APROBACION INTERNA

DATOS DEL PROYECTO:

422200 422400 422600 422800

8442200

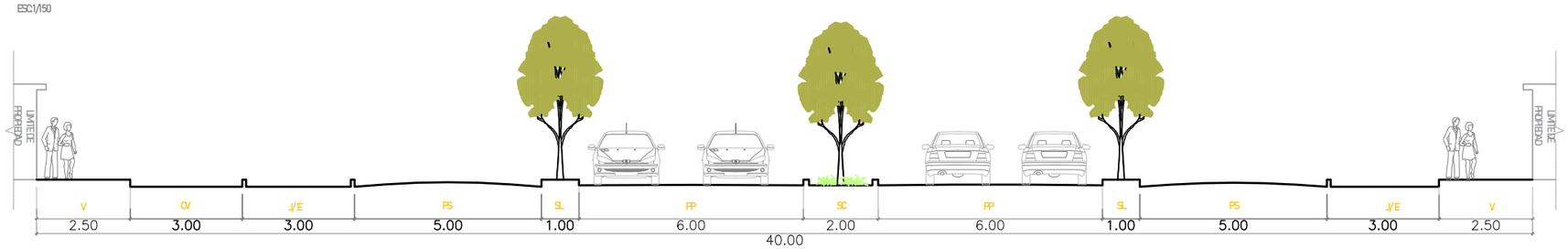
8442000



422200 422400 422600 422800

SECCION 1 - 1 (VIA ARTERIAL)
PANAMERICANA SUR

ESC:1/50



CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA

DEL SISTEMA VIAL PRIMARIO

- VIAS COLECTORAS (CA. 1S)
- VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)

DEL SISTEMA VIAL LOCAL

- VIAS LOCALES (CA. TROCHA CARROZABLE)

IMAGENES DE REFERENCIA



EN LA VIA ARTERIAL (PANAMERICANA SUR), CIRCULAN TRANSPORTES DE TIPO PRIVADO Y PUBLICO COMO COLECTIVOS, TAXI, COMBIS Y MICROBUSES. ADEMAS ESTOS MISMOS TIPOS DE TRANSPORTEN LOGRAN CIRCULAR POR LAS VIAS LOCALES DEL SECTOR.

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

MZ-05

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026





CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha DEL AMBITO 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.

LEYENDA

DE COBERTURA ELECTRICA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	CAR. PANAMERICANA SUR
	SIN COBERTURA
	CON COBERTURA
	LINEA DE BAJA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA
	LINEA DE MEDIA TENSION CERCANAS A LA PROPUESTA

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: COBERTURA SERVICIO ELECTRICO

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-06**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

422000 422500 423000

8442500 8442000 8441500

ICA

LOS AQUIJES

SECTOR GARGANTO

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZADO
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11078603
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33556
ATECEDETE 11013983

ACTO REGISTRAL: RECTIFICACION DE ARE
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11013983
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33544
U.C. 33544

CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha DEL AMBITO 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 Nº015-2020-MPI. ASI COMO TAMBIEN ORDENANZAS E INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE POSTERIOR APROBACION, E INFORMACION DE CAMPO.

LEYENDA

DE COBERTURA DE AGUA Y DESAGUE

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	CAR. PANAMERICANA SUR
	SIN COBERTURA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
	CON COBERTURA DE AGUA POTABLE
	CON COBERTURA DE ALCANTARILLADO

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: COBERTURA SERVICIO ELECTRICO

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

MZ-07

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026







CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	AREA SIN COBERTURA DE SERVICIO
	AREA CON COBERTURA DE SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL DEL CAMION RECOLECTOR
	PUNTO DE ACCESO AL SERVICIO

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: SERVICIOS PUBLICOS

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:

MZ-08

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

421200 422100 423000 423900

8442900

8442000

ICA

Raul De Boza

Abraham Valdelomar

Los Claveles

Av. Manuel Ascencio Odria

CAR. PANAMERICANA SUR

SECTOR GARGANTO

LOS AQUIJES

Tupac Yupanqui

C. Pucallpa

Image © 2026 Airbus

Nuevo San Camilo

IMAGENES DE REFERENCIA



DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

1 SAMU

2 CLINICA LOS CONDES

3 POLICLINICO PALOMINO ICA

4 INSIGNE SCHOOL

5 COLEGIO AV CONFRATERNIDAD

6 IE. JOSE GREGORIO HUAMAN GIRAO

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

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

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: EQUIPAMIENTO URB. EDUCACION Y SALUD

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-09**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

421800 422750 423700

8442650

8441700

ICA

Abraham Valdelomar

Raul De Boza

Av San Martin

Los Claveles

Acomayo

CAR. PANAMERICANA SUR

Tupac Yupanqui

C. Pucallpa

Image © 2026 Airbus

Autop. San Camilo

SECTOR GARGANTO

LOS AQUIJES

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

PLAZA DE SUBTANJALLA





CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

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

LEYENDA

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

1. FABRICA E INVERSIONES SODA LIMÓN
2. PARROQUIA SANTO DOMINGO DE GUZMÁN
3. GRANJA SAH
4. PARQUE FRANCISCO PEREZ ANAMPA
5. PARQUE SANTO DOMINGO DE MARCONA
6. PLAZA FRANCISCO BOLOGNESI

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: EQUIPAMIENTO URB. OTROS USOS Y RECR.

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-10**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

421400 422380 423360

8442700

8441720

ICA

Raul De Boza

Abraham Valdelomar

Av San Martin

Los Claveles

Calle 6

CAR. PANAMERICANA SUR

Tupac Yupanqui

C. Pucallipa

Image © 2026 Airbus

SECTOR GARGANTO

LOS AQUIJES

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM





1 MERCADO SANTO DOMINGO
2 VETERINARIA COLITAS FELICES
3 VIP SUITE
4 ESTACION DE SERVICIO PETROPERU
5 MAKER LOS AQUIJES
6 AUTOSERVICIO ZAVALETA

421400 422380 423360

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha
DEL AMBITO 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.

LEYENDA

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

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1
PLANO: EQUIPAMIENTO URB. COMERCIO
UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°:
MZ-11
ESCALA: 1/5,000
FECHA : SETIEMBRE 2026

480000 485000 490000 495000

8360000

8355000

ICA

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

NM

DIST. LOS AQUIJES

DIST. ICA

HUACA PONGO
SITIO ARQUEOLOGICO

DIST. PUEBLO NUEVO

TACARACA 4H06
SITIO
ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR A
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR E
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR D
SITIO ARQUEOLOGICO

COMPLEJO TACARACA-
SECTOR C
SITIO ARQUEOLOGICO

DIST. TATE

DIST. SANTIAGUITA

LOS AQUIJES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
DE LA PROPUESTA

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

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscrita) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA	: 3,958.80 Ha

(*) DEACUERDO AL CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS N° 0029-2026-GDUAT-MPI.
(a) DEACUERDO AL CALCULO DEL AREA GRAFICA.

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

1:31,196

0 0.375 0.75 1.5 mi

0 0.5 1 2 km

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

480000 485000 490000 495000

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) DEL PREDIO MATRIZ CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103
PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1
PLANO: ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA
UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-12
ESCALA: 1/50,000
FECHA : SETIEMBRE 2026

422400 422520 422640

8442240 8442120 8442000

ICA

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 23749-15/10/2009
PARTIDAS: PARTIDA N° 11045262
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PREDIO SAN JACINTO UC 067907
CON DIGITAL; Al=1.3006 hás.

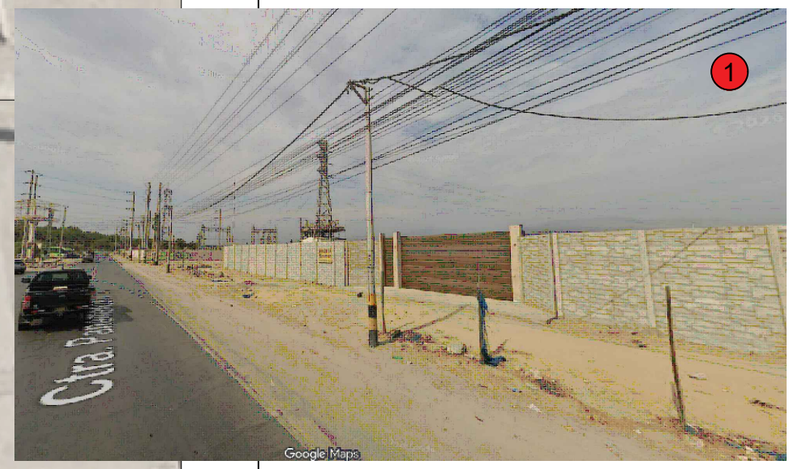
NM

SECTOR
GARGANTO

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

1

LOS AQUIJES



CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	VIAS COLECTORAS (CA. 1S)
	VIAS ARTERIALES (CAR. PANAMERICANA SUR)
	VIAS LOCALES (CA. TROCHA CARROZABLE)

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: USO ACTUAL

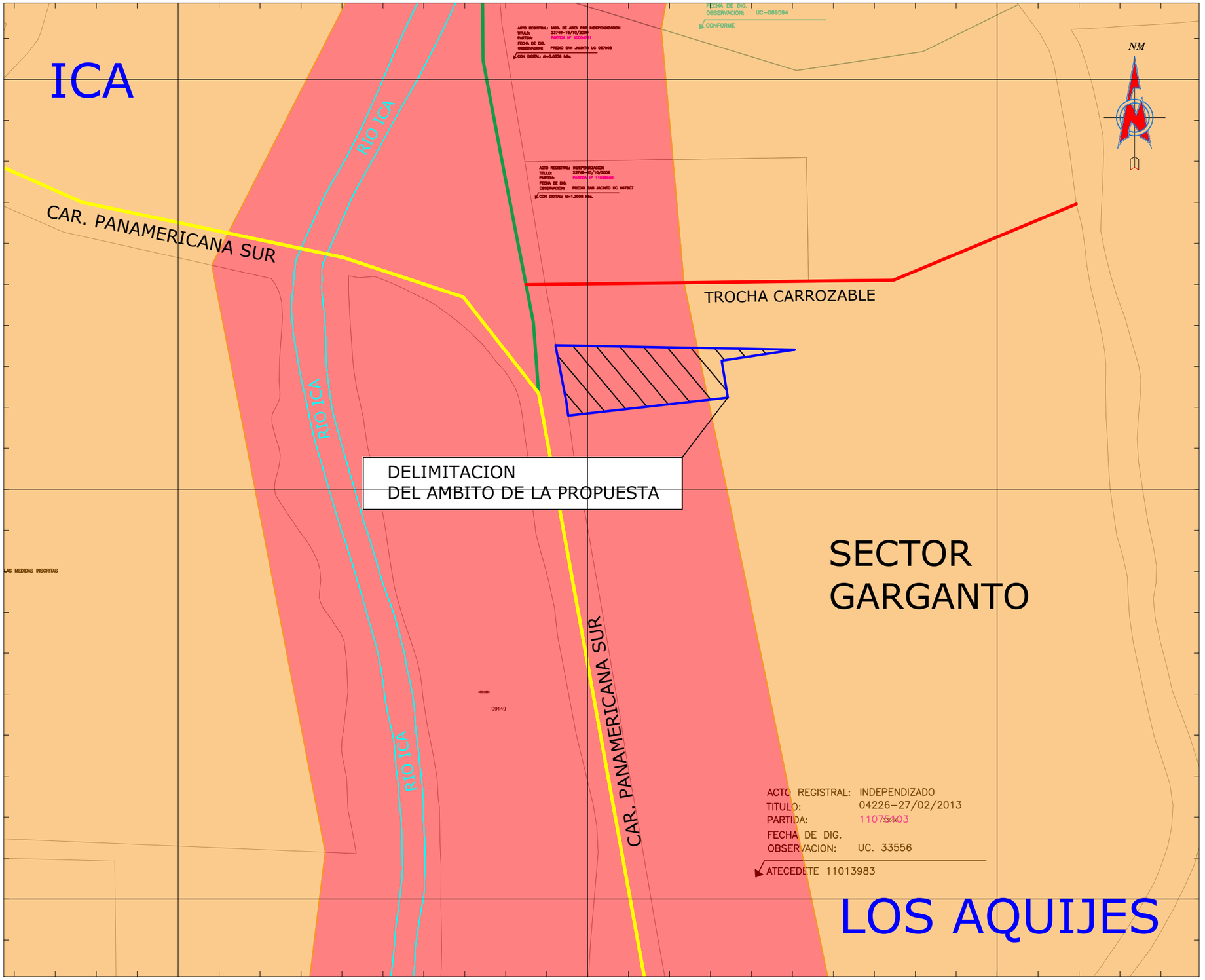
UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: **MZ-13**

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

PROYECTO: PREDIO: PLANO N°:



CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

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

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: PELIGRO POR INUNDACION

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-14

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

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

422226 422415 422604 422793

8442252 8442063 8441874

ICA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

ACTO REGISTRAL: MOD. DE AREA POR INDEPENDIZACION
TITULO: 23748-15/10/2009
PARTIDA: PARTIDA N° 40004781
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PREDIO SAN JACINTO UC 067908
CON DIGITAL: A=3.6336 hás.

FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC-069594
CONFORME

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZACION
TITULO: 23748-15/10/2009
PARTIDA: PARTIDA N° 11048582
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: PREDIO SAN JACINTO UC 067907
CON DIGITAL: A=1.3008 hás.

NM

TROCHA CARROZABLE

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

RIO ICA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

40012801
09149

SECTOR
GARGANTO

LOS AQUIJES

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZADO

422226 422415 422604 422793

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION DEL AMBITO DE LA PROPUESTA : 3,958.80 Ha

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.

LEYENDA

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

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: PELIGRO POR SISMO

UBICACION: SECTOR: GARGANTO DIST.: LOS AQUIJES PROV.: ICA DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-15

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

422400

422950

8442500

8441950

ICA

RIO ICA

CAR. PANAMERICANA SUR

TROCHA CARROZABLE

SECTOR
GARGANTO

DELIMITACION
DEL AMBITO DE LA PROPUESTA

LOS AQUIJES

NM

ACTO REGISTRAL: INDEPENDIZADO
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11078603
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33556
ATECEDETE 11013983

ACTO REGISTRAL: RECTIFICACION DE AREA
TITULO: 04226-27/02/2013
PARTIDA: 11013983
FECHA DE DIG.
OBSERVACION: UC. 33544
U.C. 33544

CUADRO DE AREAS

AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha
DEL AMBITO 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.

LEYENDA

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

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

UBICACION: SECTOR: GARGANTO PROV.: ICA
DIST.: LOS AQUIJES DPTO.: ICA

PLANO N°: MZ-16

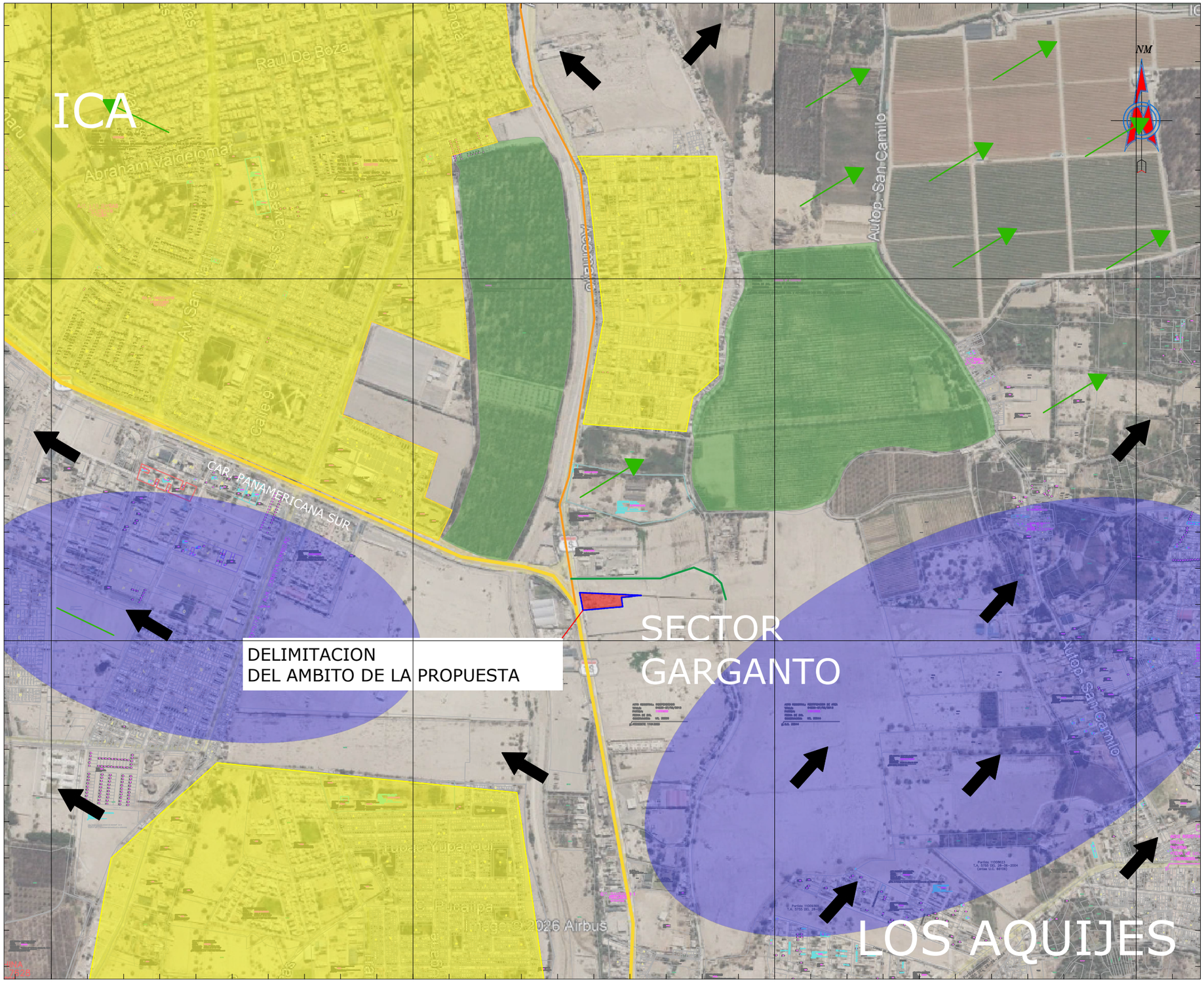
ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026

421200 422100 423000 423900

8442900

8442000



421200 422100 423000 423900

CUADRO DE AREAS
AREA (Inscripcion) DE DELIMITACION : 3,958.80 Ha DEL AMBITO 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.

LEYENDA

	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA PROPUESTA
	VIAS COLECTORAS
	VIAS ARTERIALES
	ZONA URBANA CONSOLIDADA
	SECTOR AGRICOLA CONSOLIDADO
	SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
	TENDENCIA DE CREC. SECTOR URBANO
	TENDENCIA DE TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS

PROYECTO:

MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A COMERCIO ZONAL (CZ) DEL PREDIO "BALDEON LOTE A-1" (Area por Inscribir: 3,958.80 m2 / Area Grafica: 3,958.67 m2) QUE PERTENECE AL PREDIO MATRIZ "BALDEON LOTE-A" CON PARTIDA REGISTRAL N°11075103

PROMOTOR: **LUIS DAVID ROJAS LEVY**

PREDIO: BALDEON-LOTE A-1

PLANO: MODELO Y TENDENCIA DE DESARROLLO

UBICACION: SECTOR: GARGANTO PROV.: ICA
DIST.: LOS AQUIJES DPTO.: ICA

PLANO N°:

MZ-17

ESCALA: 1/5,000

FECHA : SETIEMBRE 2026