MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

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

INFORME N° 3555-2026-GDUAT-MPI.

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

ASUNTO : Modificación de Zonificación Específica

REF. : Informe Técnico N° 565-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI
Informe N° 5404-2026-SGOPC-GDU-MPI

FECHA : Ica, 30 de Octubre del 2026

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

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez hacerle de conocimiento que mediante Exp. Adm. N° 4345-2025, el Grupo Inmobiliario Urbanístico SAC, solicita Modificación de Zonificación Específica, del inmueble ubicado en los predios Predio Santa Elena, Sector Chanchajall UC. 083086 (Partida Registral N° 11019036; Área inscrita 2.6413 Has), Lote A- Predio Fundo Agrícola Villa María S.A. Sector Chanchajalla (Partida Registral N° 11167525, Área Inscrita 3.1477 Has), Predio Fundo Agrícola Villa María S.A. Sector Chanchajalla UC 083087 (Partida Registral N° 11019034, Área inscrita 10.4083, jurisdicción del Distrito de la Tinguiña, Provincia y Departamento de Ica, de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

Al respecto, le remito los documentos de la referencia, emitido por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, con la finalidad de solicitarle que el área de informática / Imagen Institucional de la MPI, cumpla con exhibir la propuesta del Plan en la página web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la Municipalidad Provincial de Ica durante 30 días calendarios, así como en sus locales institucionales durante el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso. Se adjunta CD.

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

Atentamente,

Anexo:
Folios (03) + CD

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

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
RECIBIDO
27 OCT. 2026
FOLIOS:
HORA: 2:20 FIRMA:

INFORME N°5404-2026-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: **MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA**

REFERENCIA: **EXPEDIENTE N° 4345-2025**

FECHA: Ica, 26 de octubre del 2026

De mi especial consideración:

Es grato saludarlo y a la vez remitir a su despacho el expediente de la referencia, promovido por **GRUPO INMOBILIARO URBANISTICO S.A.C**, quien solicita **MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA** del inmueble ubicado en los predios PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC. 083086 (PARTIDA REGISTRAL N° 11019036; AREA INSCRITA 2.6413 HAS) LOTE A – PREDIO FUNDO AGRICOLA VILLA MARIA S.A SECTOR CHANCHAJALLA (PARTIDA REGISTRAL N° 11167525, AREA INSCRITA 3.1477 HAS); PREDIO FUNDO AGRICOLA VILLA MARIA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA UC 083087 (PARTIDA REGISTRAL N° 11019034, AREA INSCRITA 10.4083), de la Jurisdicción del Distrito de la Tinguiña, Provincia y Departamento de Ica de zona agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM) conforme a ello paso a resaltar las acciones correspondientes para la continuación del expediente mencionado.

Ante lo requerido, la Área Técnica de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, emite el **INFORME N°0565-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI**, que bajo sus fundamentos de conclusión, esta judicatura corresponde:

1.- **REMITIR EL CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARIA GENERAL:** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, durante 30 días calendario, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.

2.- **REMITIR EL INFORME AL ADMINISTRADO** con la finalidad de que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada.

3.- Se precisa que el Expediente 4345-2025, queda en custodia de la SUBGERENCIA DE OBRAS PRIVADAS Y CATASTRO de la Municipalidad Provincial de Ica.

Es por ello se remite **LOS ACTUADOS A GDUAT**, para que se adjunte y proyecte la revisión y visacion de lo siguiente, asimismo prosiga su trámite y se le brinde la atención correspondiente.

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

Secretaria

Carlos Reyes
Alcalde
¡Con Orden, Ica Crece!

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

02

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

INFORME N° 0565-2025–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 : **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICO – EXHIBICIÓN PÚBLICA.**

REFERENCIA : **EXPEDIENTE REF. 4345 - 2025.**

FECHA : **ICA, 21 DE OCTUBRE DE 2026.**

Mediante el presente me dirijo a usted, a fin de saludarlo y al mismo tiempo informarle sobre el documento en referencia, presentado por **GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C,** quien solicita **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA** de los siguientes **PREDIOS: PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA, UC. 083086 (PARTIDA REGISTRAL N° 11019036; AREA INSCRITA 2.6413 HAS); LOTE A- PREDIO FUNDO AGRICOLA VILLA MARIA S.A, SECTOR CHANCHAJALLA (PARTIDA REGISTRAL N° 11167525, AREA INSCRITA 3.1477 HAS); PREDIO FUNDO AGRICOLA VILLA MARIA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087 (PARTIDA REGISTRAL N° 11019034, AREA INSCRITA 10.4083), UBICADOS EN EL DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA DE ZONA AGRICOLA (ZA) A ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM);** conforme al siguiente detalle:

- Partida Registral N° 11019036.
  AREA GRAFICA = 2.6413 Has
- Partida Registral N° 11167525.
  AREA GRAFICA = 3.1477 Has
- Partida Registral N° 11019034.
  AREA GRAFICA = 10.4083 Has

ANTECEDENTES Y EVALUACIÓN:

Que, por medio del presente informe técnico se indica que el **EXPEDIENTE 4345-2025** de fecha 20/02/2025, fue calificado en su apartado de requisitos de admisibilidad con **INFORME N° 0191-2025–SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI** de fecha 03/10/2025.

Asimismo, se advierte que la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA TINGUIÑA** no emitió pronunciamiento respecto al expediente de **MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA** de los predios denominados **predio santa elena, sector chanchajalla, uc. 083086 (partida registral n° 11019036; area inscrita 2.6413 has); lote a- predio fundo agricola villa maria s.a, sector chanchajalla (partida registral n° 11167525, area inscrita 3.1477 has); predio fundo agricola villa maria s.a., sector chanchajalla, uc 083087 (partida registral n° 11019034, area inscrita 10.4083),** ambos predios rústicos ubicados en el sector de La Tinguiña, distrito de La Tinguiña, provincia y departamento de Ica. En ese sentido, ante la falta de pronunciamiento por parte de la municipalidad distrital, **el administrado se acoge a lo establecido en el numeral 125.6 del artículo 125 del Decreto Supremo N.° 012-2022-VIVIENDA**, a efectos de continuar con el trámite correspondiente ante la **MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA**.

"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".

RUTA ADMINISTRATIVA:

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

MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA

Ítem	Ruta	Instituciones	Funciones	Estado
a	Ingreso de la solicitud de modificación de zonificación Especifica	Municipalidad Provincial de Ica	Revisión de requisitos de admisibilidad.	Atendido
b	Hacer público y visible en todas las plataformas de la Municipalidad Provincial de Ica	Municipalidad Provincial de Ica	Una vez realizada la primera calificación y subsanada toda observación realizada, la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer público la modificación de zonificación especifica (memoria y planos) en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI.	**En atención**

03

			La Municipalidad Provincial de Ica deberá oficiar y/o hacer de conocimiento a las dependencias de la municipalidad, que el proyecto ingresó a una etapa de exhibición pública, no obstante, se deberá de remitir en archivo virtual la memoria descriptiva y planos; para que también realice la publicación del proyecto en sus plataformas virtuales siendo 20 días calendarios de acuerdo con el D.S. N° 012-2022-MPI	
c	Culminación de Etapa de Exhibición	Municipalidad Provincial de Ica	Efectuada la Exhibición pública, la Municipalidad Provincial de Ica deberá considerar y analizar las observaciones con sustento que realicen los actores involucrados, de haber algunas observaciones la Municipalidad Provincial de Ica deberá de hacer llegar un informe de observación al administrado con la finalidad de que se subsane las observaciones indicadas no obstante, de no haber observaciones, el proceso continuaría.	Por atender
d	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico autónomo y vinculante	Municipalidad Provincial de Ica	La Municipalidad Provincial de Ica procederá a realizar una evaluación con informe técnico con la finalidad de que envié al área de asesoría jurídica y posterior se realice una sesión de concejo y como culminación una **Ordenanza Municipal de Modificación de Zonificación Especifica**	Por atender

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

1.1. Información para publicar

- **Marco Legal:** DS. 012-2022-VIVIENDA
- **Solicitud:** MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA
- **Administrado:** GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.
- **Número de Expediente:** 4345-2025 y REF.

CONCLUSIONES:

- En tal sentido, en atención al punto **(b)** de **MATRIZ N°03 – RUTA ADMINISTRATIVA**, de lo mencionado se precisa que se deberán de efectuar las acciones y pasos que contempla el Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA Art. 8 inciso 9.1. "Etapa de Exhibición Pública"; por lo cual se recomienda **DERIVAR** lo siguiente:
  - **(1) REMITIR CONTENIDO TECNICO (ADJUNTANDO CD) A SECRETARÍA GENERAL;** para exhibir la propuesta del Plan en las páginas web, redes sociales, entre otros medios de difusión oficiales de la municipalidad provincial del ámbito de intervención de la Modificación de Zonificación, **durante 30 días calendario**, así como en sus locales institucionales, durante todo el tiempo de exhibición pública, especificando el tiempo de exhibición del plan, así como los medios utilizados para su difusión y recepción de observaciones, aportes o sugerencias, culminado el proceso se deberá comunicar el cumplimiento de dicho proceso a esta subgerencia.
  - **(2) NOTIFICAR PRESENTE INFORME AL ADMINISTRADO – FIGUEREDO FERNANDO ANIBAL representante legal;** para que tome conocimiento del inicio del proceso de exhibición pública, sobre la solicitud realizada, con dirección fiscal en C.P. NADINE HEREDIA STA CRUZ VILLACURI MZ. E LOTE 01. ICA
- Cabe precisar, que el **EXPEDIENTE N° 4345-2025**, 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,

Anexa (fls 184)
CC./SGOPC
SSAM/archivo

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

ARQ. SERAFIN SAMIR ANYOSA MAYURI
ÁREA TÉCNICA DE LA SGOPC

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: 34
ICA

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

CON FINES DE ACCESO A LA VIVIENDA.

PREDIO RÚSTICO UBICADO EN EL SECTOR DE CHANCHAJALLA.

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019036; ÁREA INSCRITA 2.6413 Has); LOTE A - PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA (PARTIDA REGISTRAL Nº 11167525, ÁREA INSCRITA 3.1477 Has); PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019034, ÁREA INSCRITA 10.4083 Has), UBICADOS EN EL DISTRITO DE LA TINGUIÑA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.





JULIO 2025

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
C.A.P. 25035
ARQUITECTA

ÍNDICE

- Introducción **03**
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan **04**
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan **24**
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa **32**
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación. **36**
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente **47**
- Conclusiones **48**
- Lista de Planos **49**

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

INTRODUCCIÓN

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

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

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

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

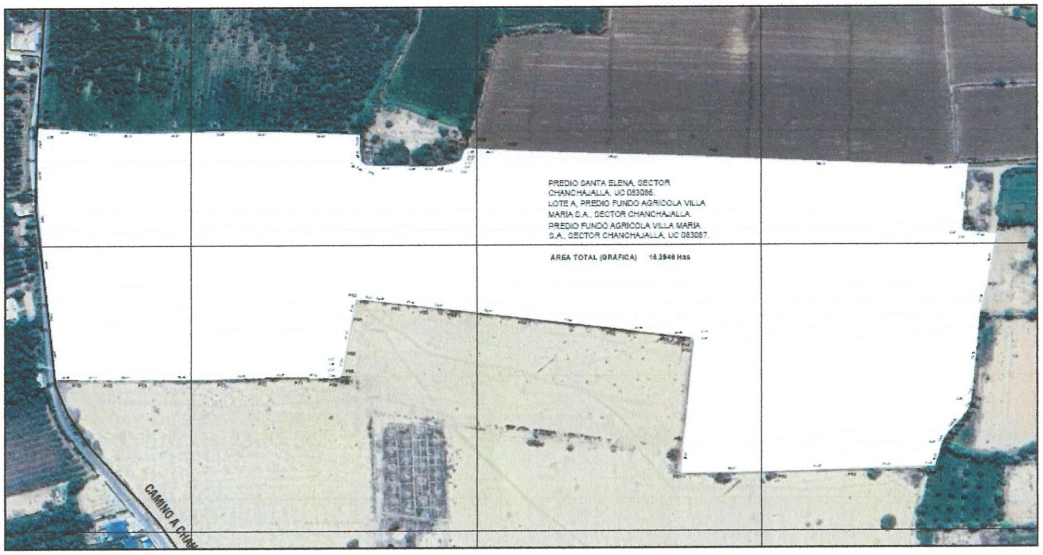
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA

ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

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

1.1 ANTECEDENTES.

Los predios materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se denominan de la siguiente forma: PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019036; ÁREA INSCRITA 2.6413 Has); LOTE A - PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA (PARTIDA REGISTRAL Nº 11167525, ÁREA INSCRITA 3.1477 Has); PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019034, ÁREA INSCRITA 10.4083 Has), ubicados en el distrito de la Tinguiña, provincia y departamento de Ica.



DETALLE DE PREDIOS		
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

Referencia gráfica del predio.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: 38

1.2 DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

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

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

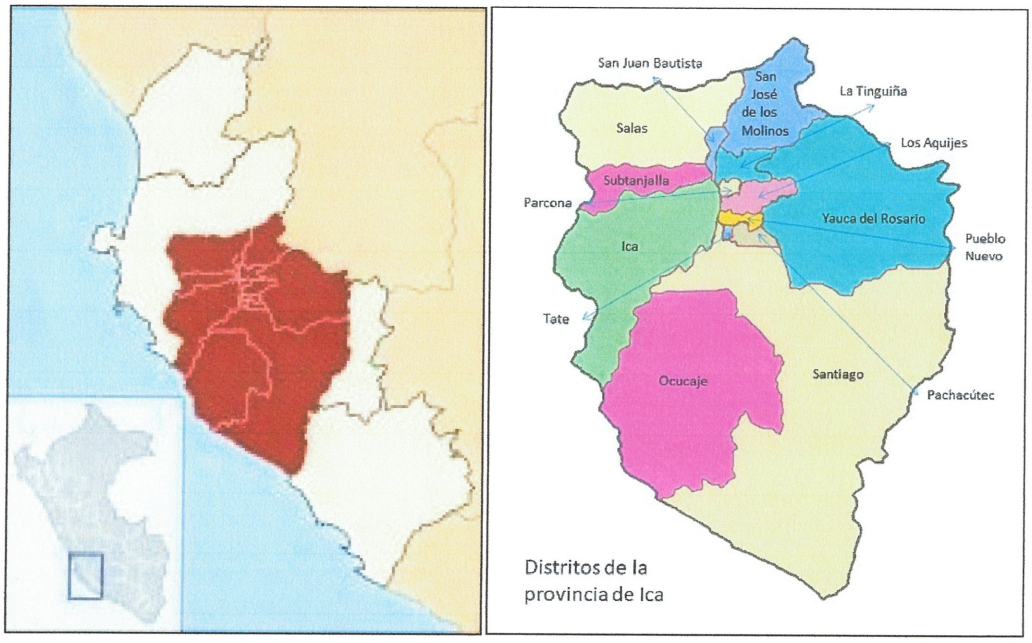
Sus coordenadas son las siguientes:

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

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

Límites provinciales:

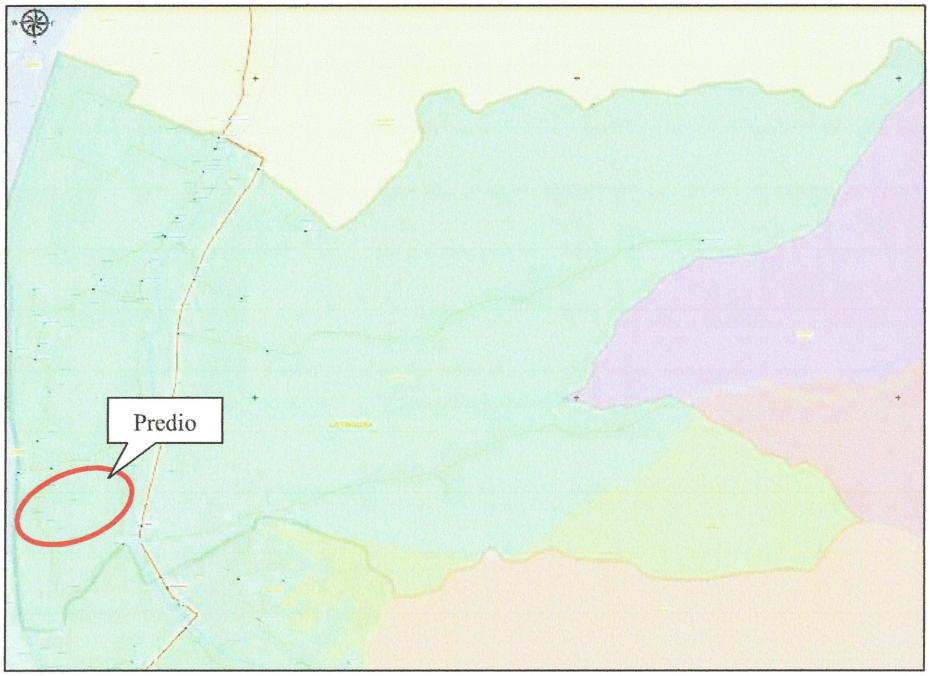
- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.



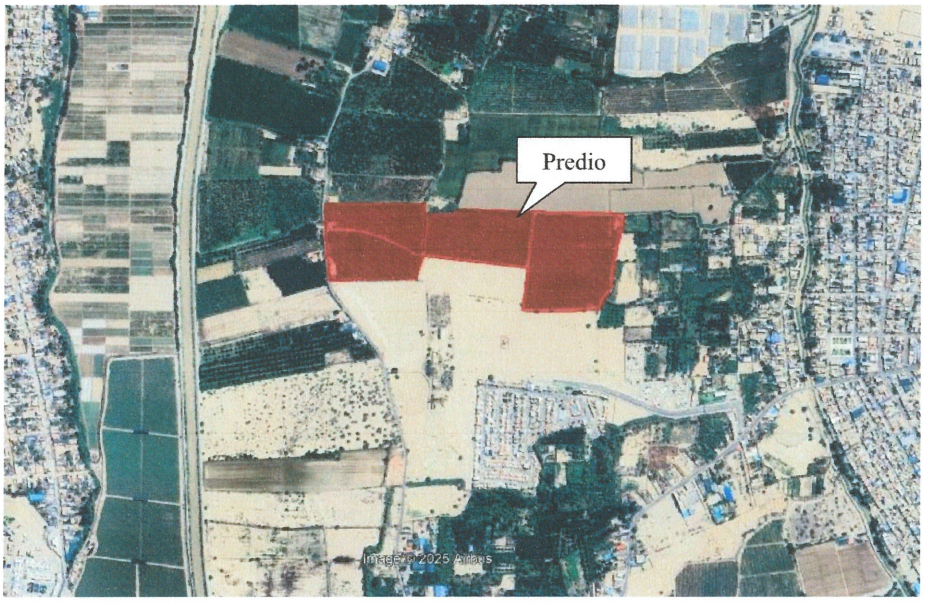
Límites políticos, región, provincia y distrito de Ica.

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA
39



Límites políticos, distrito de La Tinguiña.



Referencia satelital del predio.

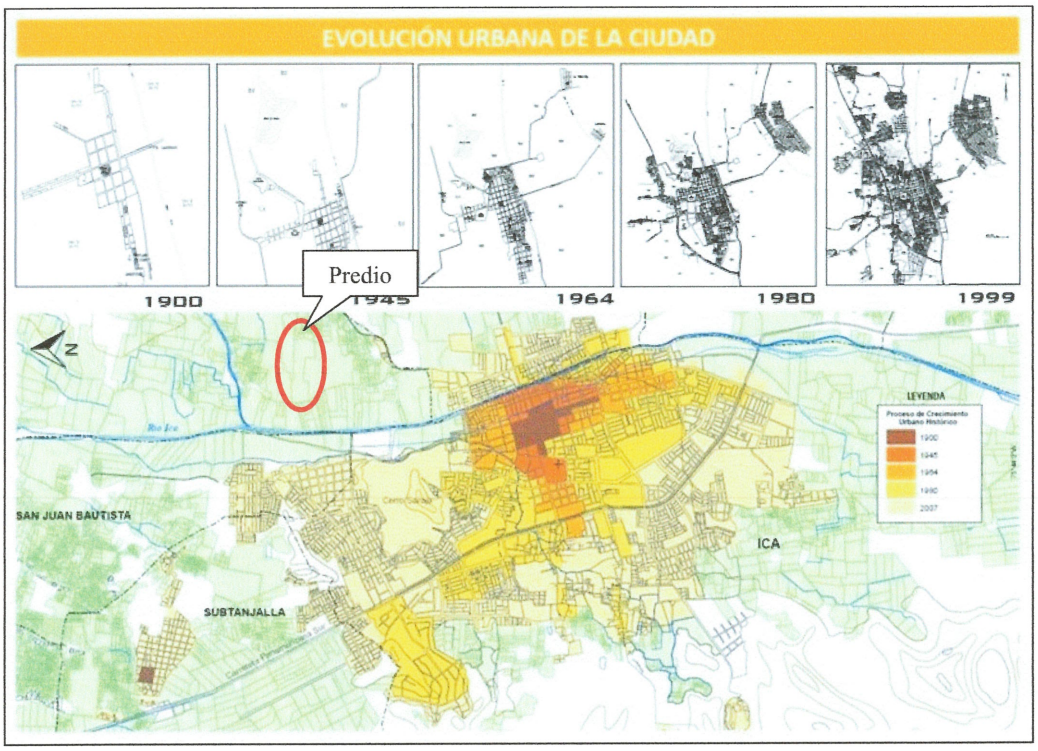
La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites,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

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

NELLY KRISTINA HUAMOTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA

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



Evolución Urbana de la Ciudad
Fuente: BCRP 2010



Desarrollo de nuevos sectores inmobiliarios, Sector Villa Club.

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores, con énfasis en el distrito de La Tinguiña, es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas,

NELLY KRISTINA HUAMATO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA

sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual de la ciudad, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

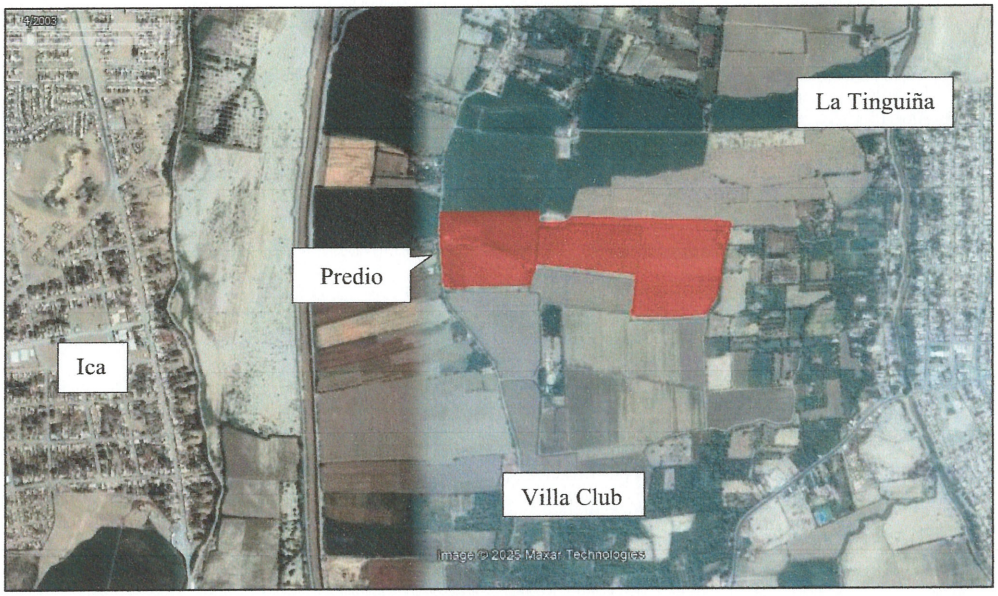


Imagen Satelital 2003

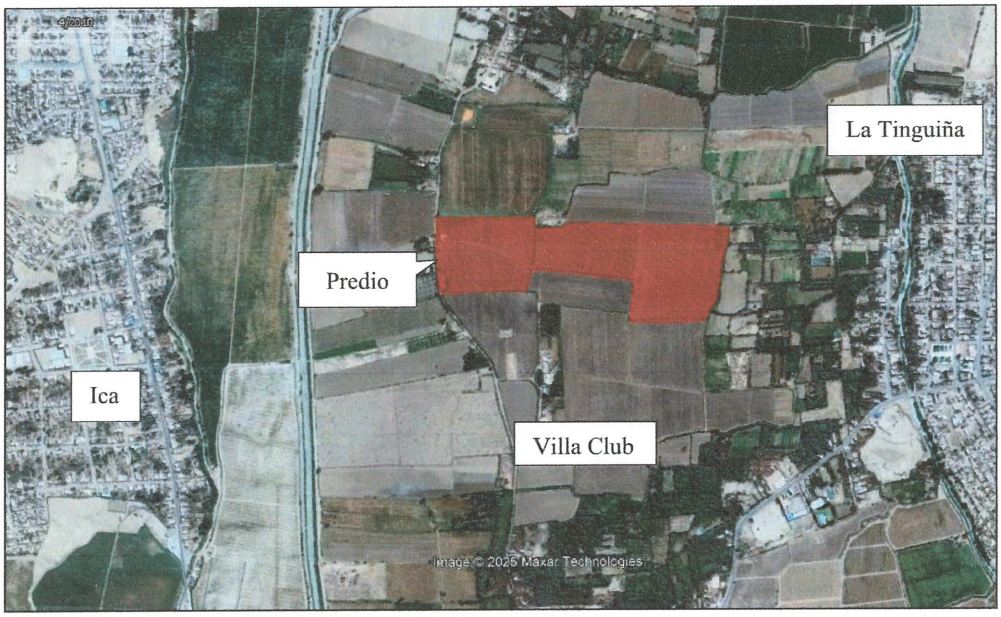


Imagen Satelital 2010

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

NELLY KRISTINA HUARCAYO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

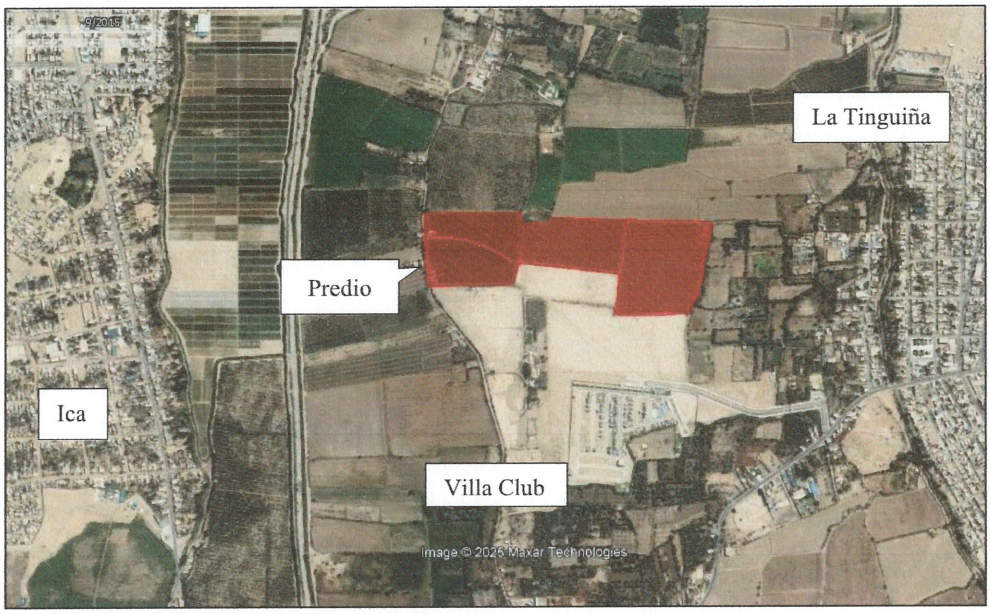


Imagen Satelital 2015.

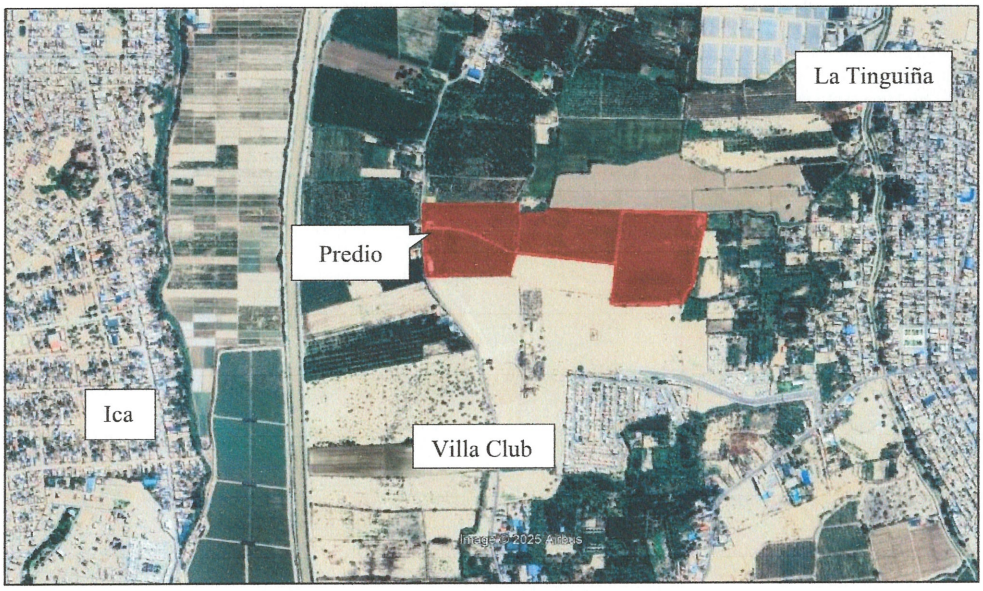


Imagen Satelital 2025.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica y distritos que la componen, con énfasis en La Tinguiña.

NELLY KRISTINA HUAMUTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

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 al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 369,500 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,083,600.

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2025
(Miles de personas)

Departamento	Población censada							Población proyectada 2025
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	
Total	**6 208,0**	**9 906,7**	**13 538,2**	**17 005,2**	**22 048,4**	**27 412,2**	**29 381,9**	**34 350,2**
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	379,4	430,3
Áncash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 205,6
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	424,9
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 631,1
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	669,0
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 259,8	1 387,8	1 341,0	1 443,8
Cusco	486,6	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 406,2
Huancavelica	244,6	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	327,4
Huánuco	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	762,2	721,0	741,9
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	565,7	711,9	850,8	1 083,6
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 383,1
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 155,9
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 372,3
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 462,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 063,5
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,0	109,6	141,1	203,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	161,5	174,9	202,9
Pasco	90,4	138,4	176,6	213,1	226,3	280,4	254,1	263,4
Piura	408,6	668,9	855,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 856,8	2 172,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 228,4
Puno	548,4	686,3	776,2	890,3	1 079,8	1 268,4	1 172,7	1 199,6
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	955,8
Tacna	36,3	66,0	95,4	143,1	218,4	288,8	329,3	402,1
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	270,1
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	651,4
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 432,1
Región Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 029,9

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

Proyección población regiones del Perú (2025).

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2025
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada 2025
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	
Población total	**7 023,1**	**10 420,4**	**14 121,6**	**17 762,2**	**22 639,4**	**28 220,8**	**31 237,4**	**34 350,2**
Población ciudades	**562,9**	**2 111,9**	**4 684,9**	**6 860,3**	**10 520,7**	**14 504,1**	**16 859,8**	**20 707,3**
Porcentaje respecto al total	**8,0**	**20,3**	**33,2**	**38,6**	**46,5**	**51,4**	**54,0**	**60,3**
N° de ciudades	***1***	***4***	***10***	***12***	***19***	***22***	***23***	***26***
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 353,7
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 226,2
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	1 195,7
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	1 063,7
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	618,6
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	413,8
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	461,5
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	598,2
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	571,0
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	497,2
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	369,5
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	210,5
Tacna					174,3	242,5	286,2	332,4
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	437,6
Juliaca					142,6	216,7	276,1	347,8
Huánuco					118,8	146,8	196,6	246,3
Chincha Alta					112,2	153,6	181,5	226,2
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	266,8
Huacho					104,3	133,6	156,8	195,6
Cajamarca						161,2	201,3	259,4
Puno						119,1	128,6	141,2
Tarapoto						116,6	144,8	182,3
Huaraz							118,8	147,2
Puerto Maldonado								130,1
Tumbes								110,1
Talara								104,7

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

Proyección de las principales ciudades del Perú (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

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
C.A.P. 25056
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

1.2.2 SUELOS

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

ENTORNO DESÉRTICO

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

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



Características del entorno desértico de Ica.



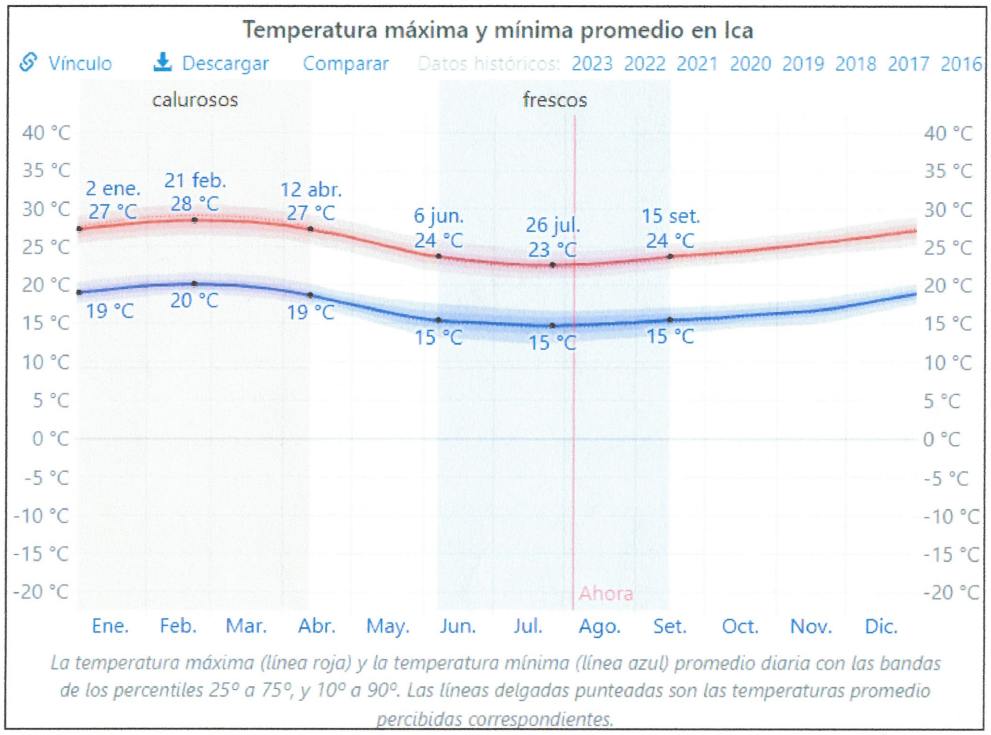
Características del entorno Quebrada de Cansas, zona este de La Tinguiña.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

1.2.3 CLIMA.

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



Características del Clima de Ica.



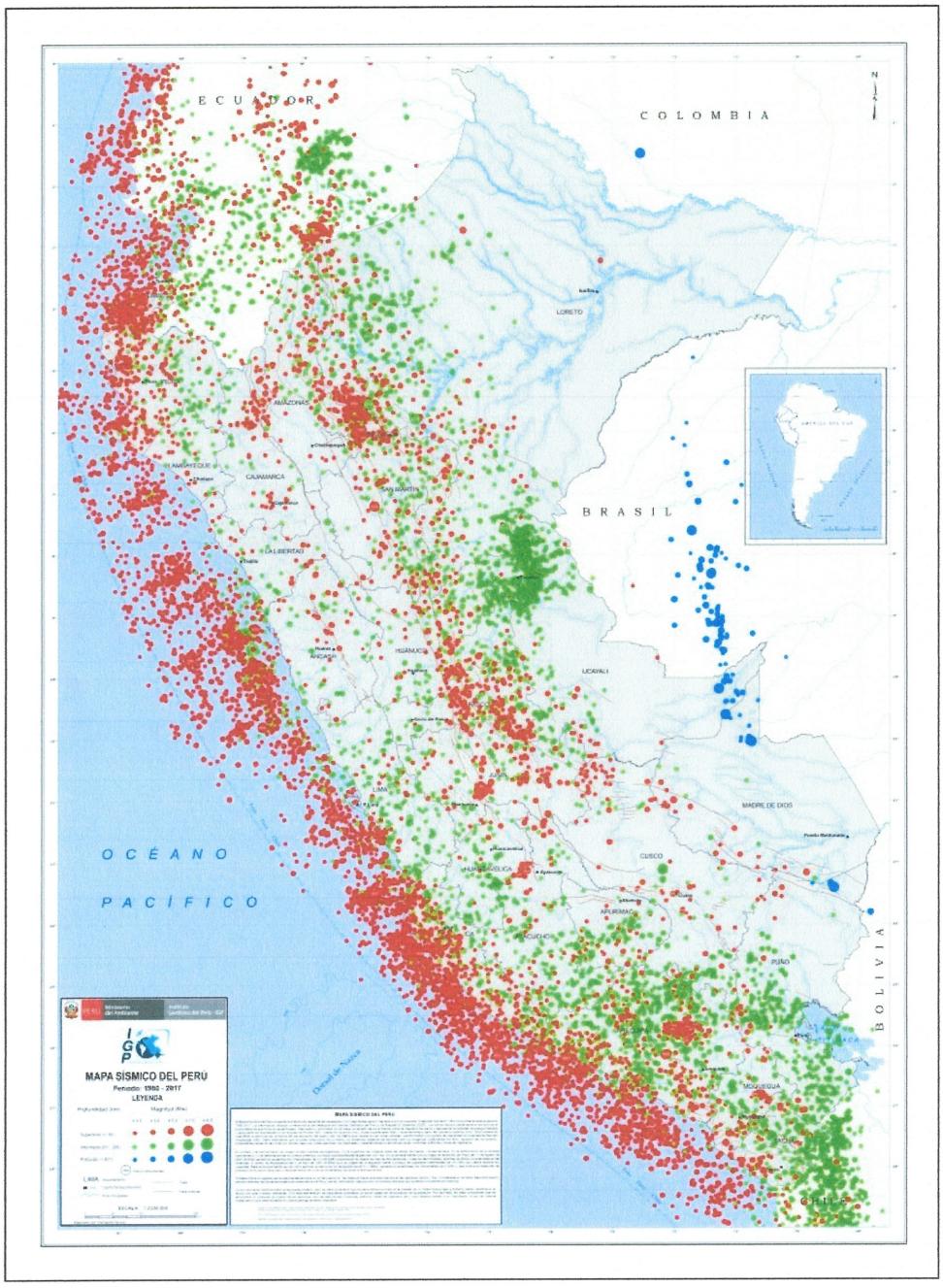
Vientos Paracas.

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

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



Mapa Sísmico de ocurrencia de eventos sísmicos Perú, 2017.

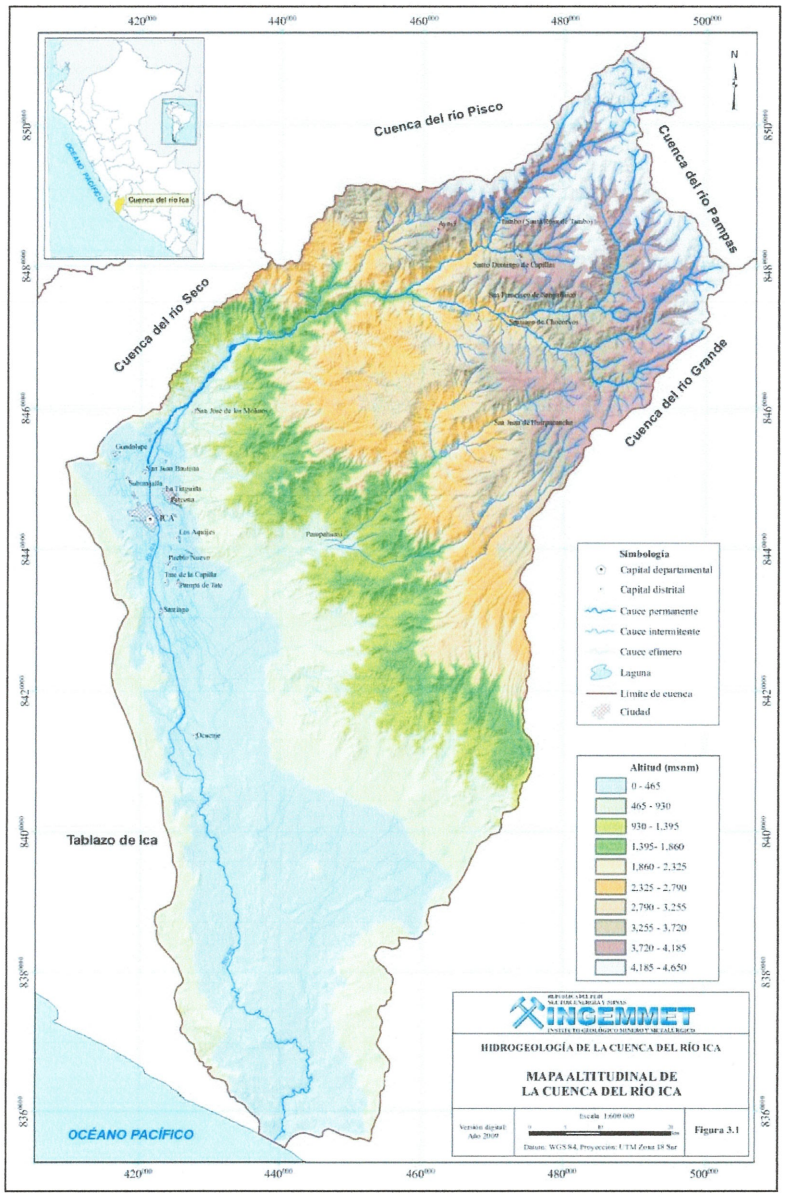
NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA
49

1.2.5 HIDROGRAFÍA.

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

La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y 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.



Mapa Hidrográfico, cuenca Rio Ica.

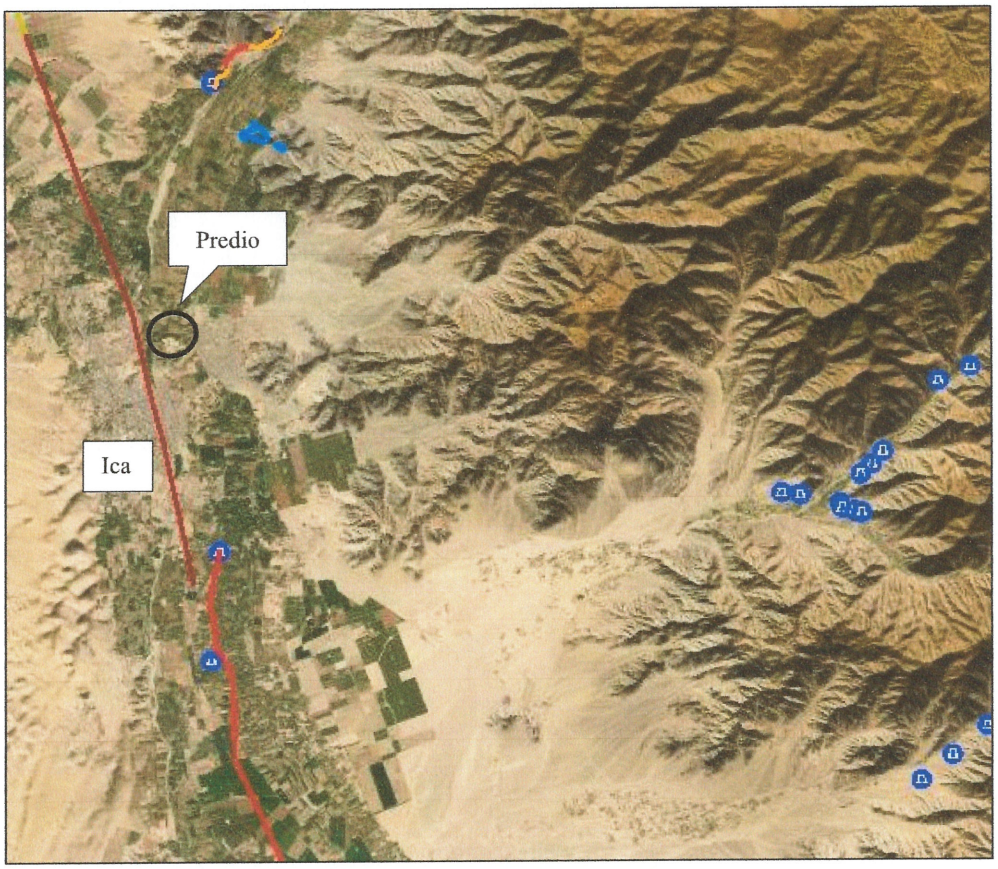
NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

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



SIGDA, MINCUL.



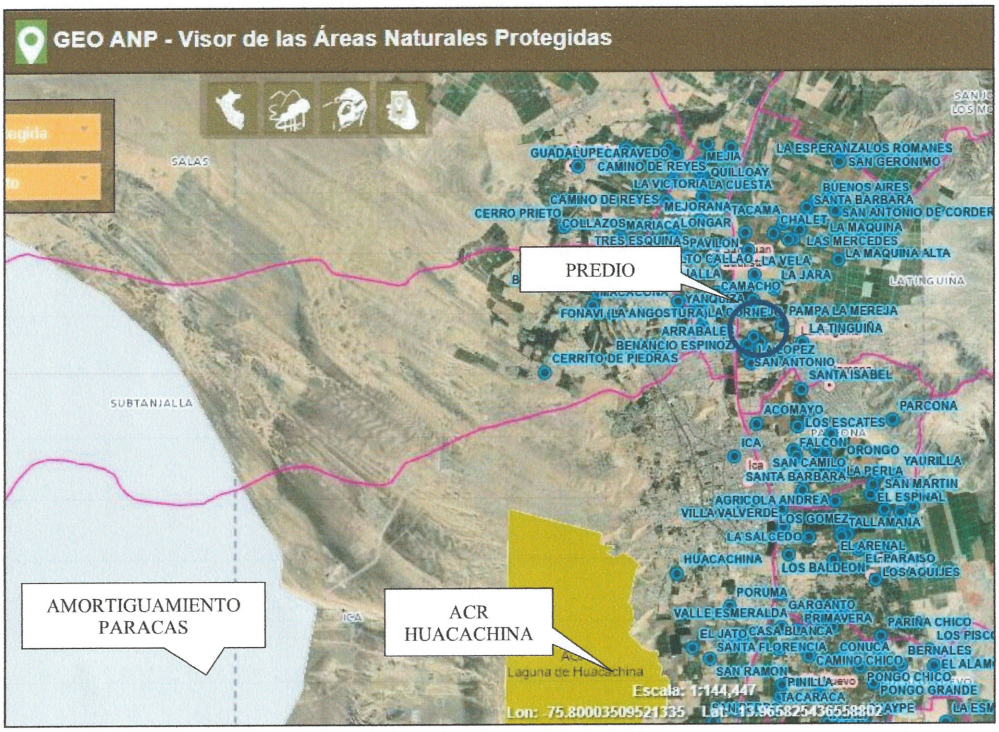
Detalle Zona Central Del Valle De Ica.

NELLY KRISTINA HUAPAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

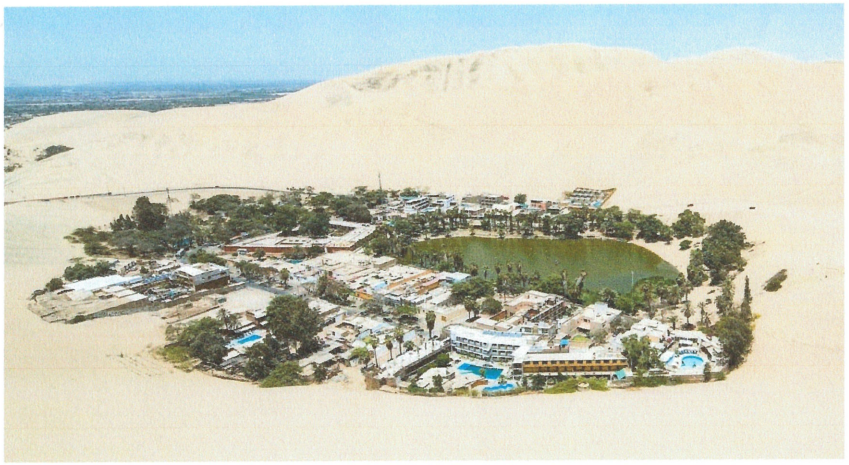
56
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (7.2 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (16.0 Km).



Geo visor ANP – SERNANP.



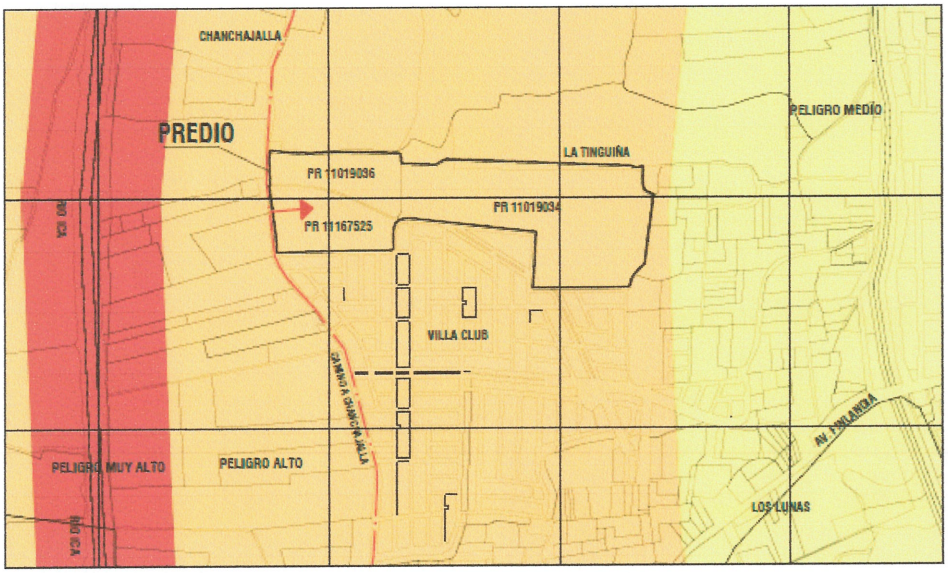
ACR – Huacachina.

NELLY KRISTINA HUAMANTO FLORES
C.A.P. 25038
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: 51
ICA

1.5 . PELIGRO POR INUNDACIÓN

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



Peligro por Inundación (Fuente GEOPLAN).

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

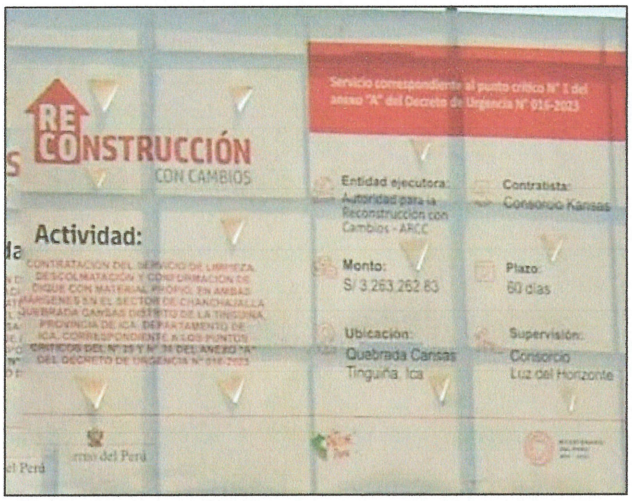
- "Control de desbordes e inundaciones en el río Ica y quebrada de Cansas"
    - Siendo el Ítem I, (Sector I, desde la bocatoma acequia nueva, hasta el vertedero dique Saraja), el que se encuentra culminado, donde el material predominante es gaviones colchón (piedra enmallada).



Sector Ítem 1, ejecutado.

NELLY KRISTINA HUAMANTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

- "Punto Crítico Nº 1 del Anexo A, Decreto de Urgencia Nº 016 – 2023,
    - Limpieza, descolmatación y conformación de dique con material propio, en ambas márgenes del sector de Chanchajalla, quebrada de Cansas.







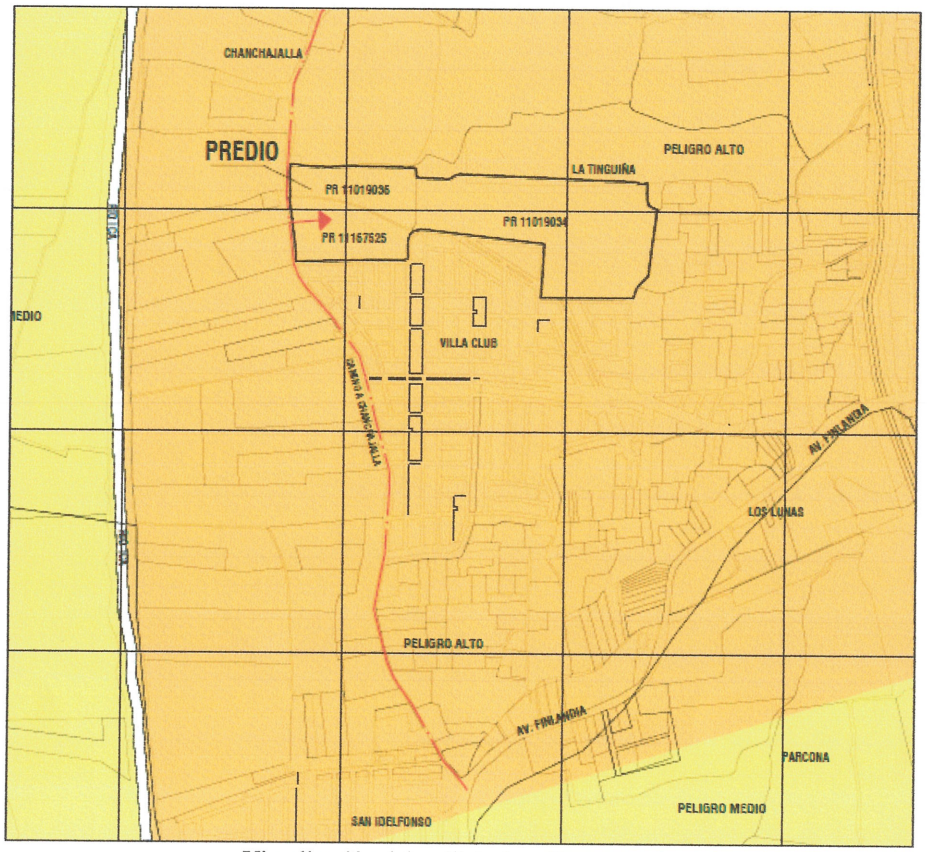
Ejecución de obra de conformación de dique en ambas márgenes de Quebrada Cansas.

NELLY KRISTINA DUARTE FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: ICA

1.6 PELIGROS POR SISMOS.

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



Visualización del análisis de peligros por sismo.

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS

Tal como se ha expuesto, el desarrollo de las características específicas de la futura habilitación urbana y edificaciones a construir en el predio, dependerán de las consideraciones que disponga en Estudio de Mecánica de Suelos correspondiente, en el marco de la respectiva licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación.

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

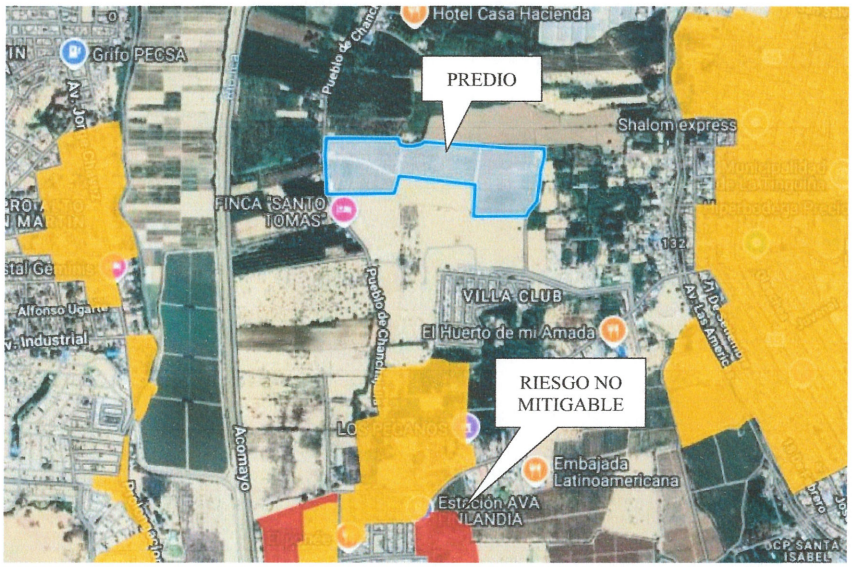
ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

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



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

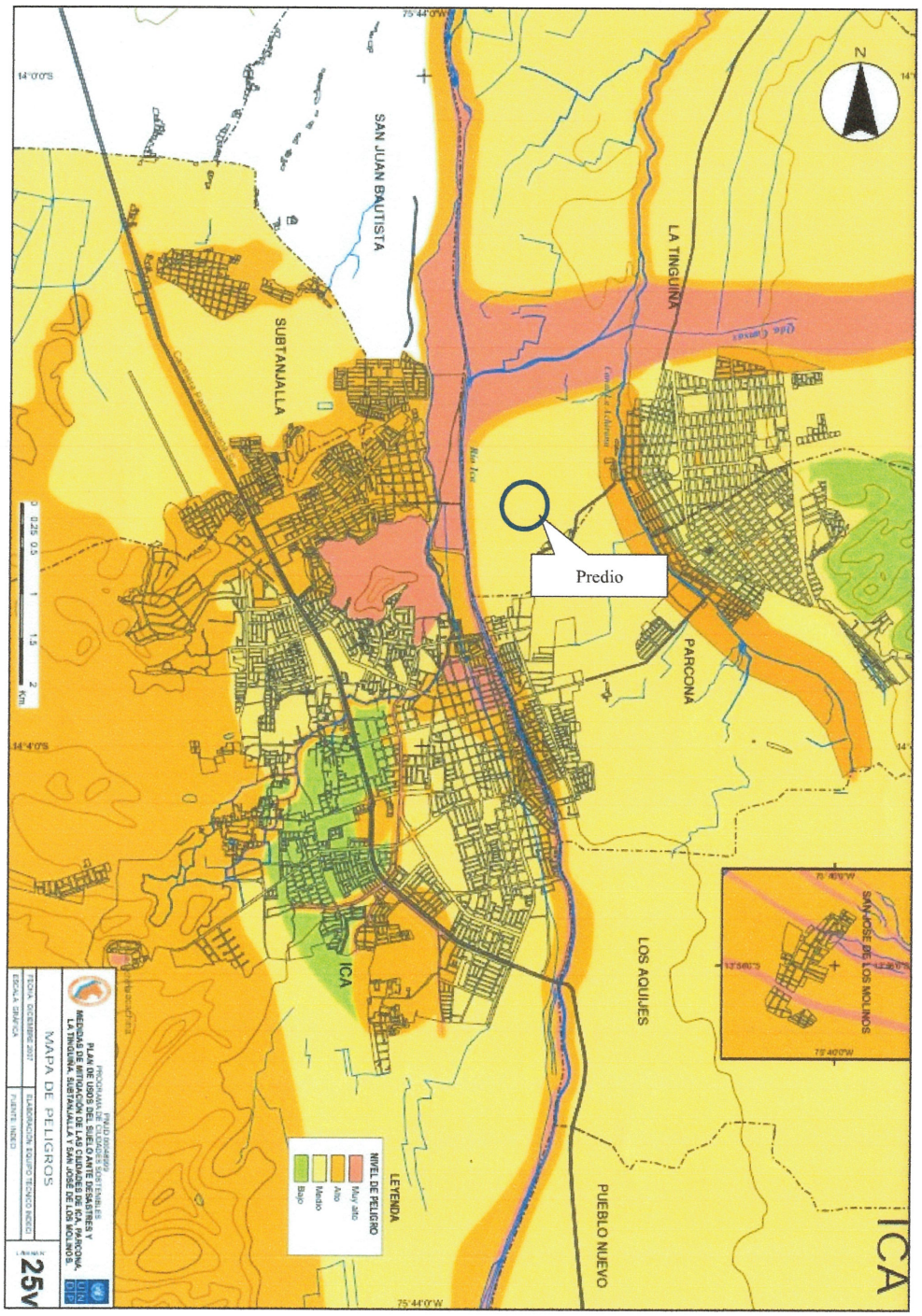


Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: GEOPLAN

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25088

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
55

De la verificación, del plano de peligros elaborado por INDECI, se tiene que la zona de mayor exposición a riesgos es la conformada por las áreas urbanas colindantes al cauce del rio Ica, así como la quebrada Cansas, y el área circundante a la duna Saraja y otros médanos aledaños.
De la verificación de dicho plano se puede concluir que el predio materia de la propuesta no se encuentra inmerso a las áreas de muy alta exposición al peligro, de acuerdo con el plano elaborado por INDECI.



Mapa de Peligros (Fuente: INDECI)

NELLY KRISTINA HUAMUTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: 56
ICA

1.7 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta son de reciente desarrollo, en específico durante las dos últimas décadas, (Sector San Idelfonso, Villa Club, Menorca, entre otros), en dichas áreas las construcciones características, son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector. Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados del siglo XX, en estas zonas destacan sectores como Chanchajalla.



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

Plano de Altura de Edificaciones.

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

C.A.P. 25035
NELLY KRISTINA HUAMAN FLORES
ARQUITECTA

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

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

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

Objetivo General:

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

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	• Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	• Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	• Mejorar la articulacion de todos los distritos que conforman el area urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiemos 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

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

NELLY KRISTINA HUAMANI FLORES
C.A.P. 25035 ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA
58

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

Objetivo Estratégico Específico 1;

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



Nuevos proyectos de vivienda, sector La Tinguiña (Parques del Sol), a 0.8 km del predio.

Objetivo Estratégico Específico 2;

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

Objetivo Estratégico Específico 3;

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables,

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

2.2 . ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2020 – 2030), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

UBICACIÓN Y ENTORNO

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

CONECTIVIDAD

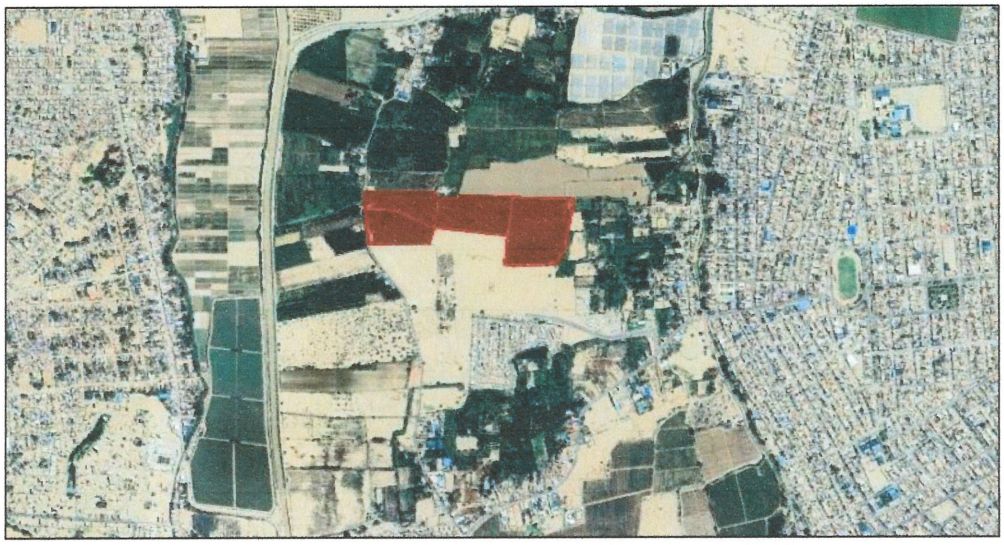
Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica y el distrito de La Tinguiña, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial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

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en los niveles de exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son similares en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico y de inundaciones que condiciona al sector.

NELLY KRISTINA HUAMANTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25035

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: 60
ICA



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

2.3 . NECESIDADES

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

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

Cuadro N° 13.3 Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021
(Porcentaje)

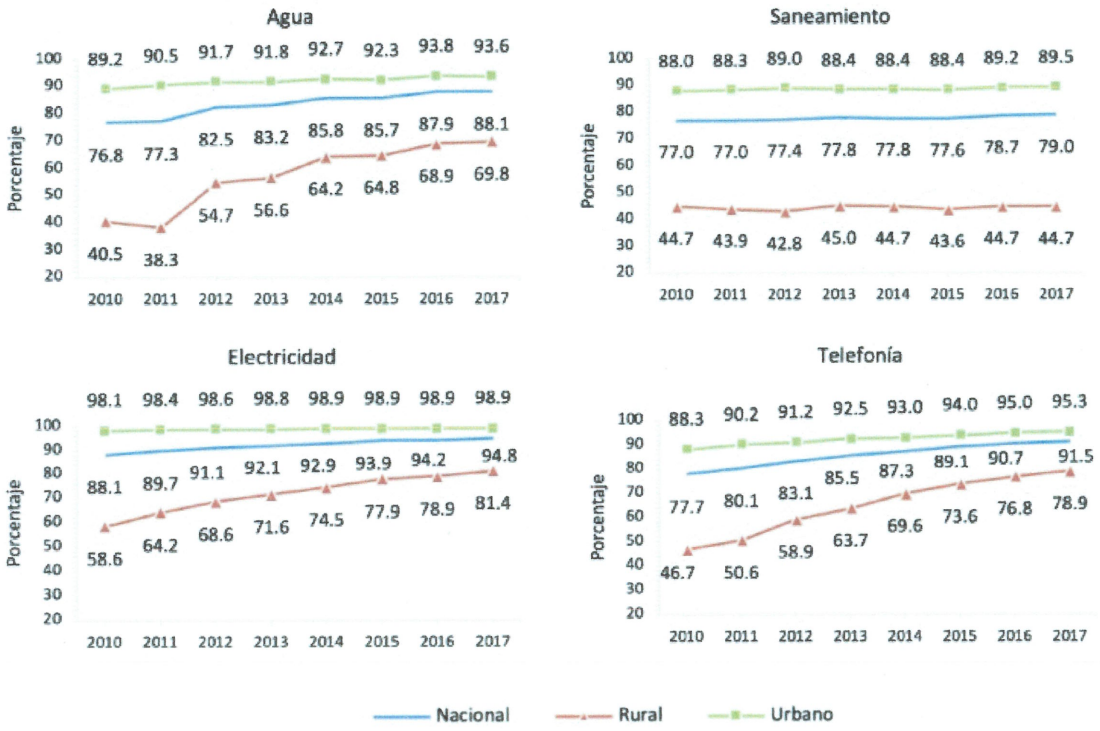
Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Fuente INEI.

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

NELLY KRISTINA HUAMAN FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

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



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

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



PTAR CACHICHE ICA, con esquema de Asociación Público – Privada.

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25035

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA
02

2.4 . MARCO NORMATIVO

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

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.
En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.
Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

-LA LEY Nº 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.
La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y** ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES Nº 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. Nº 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

C.A.P. 25036
NELLY KRISTINA HUAMANI FLORES
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO 63
ICA

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

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

LEY Nº 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.
Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

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

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

NELLY KRISTINA HUAMUTO FLORES
C.A.P. 25035
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA
64

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

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

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

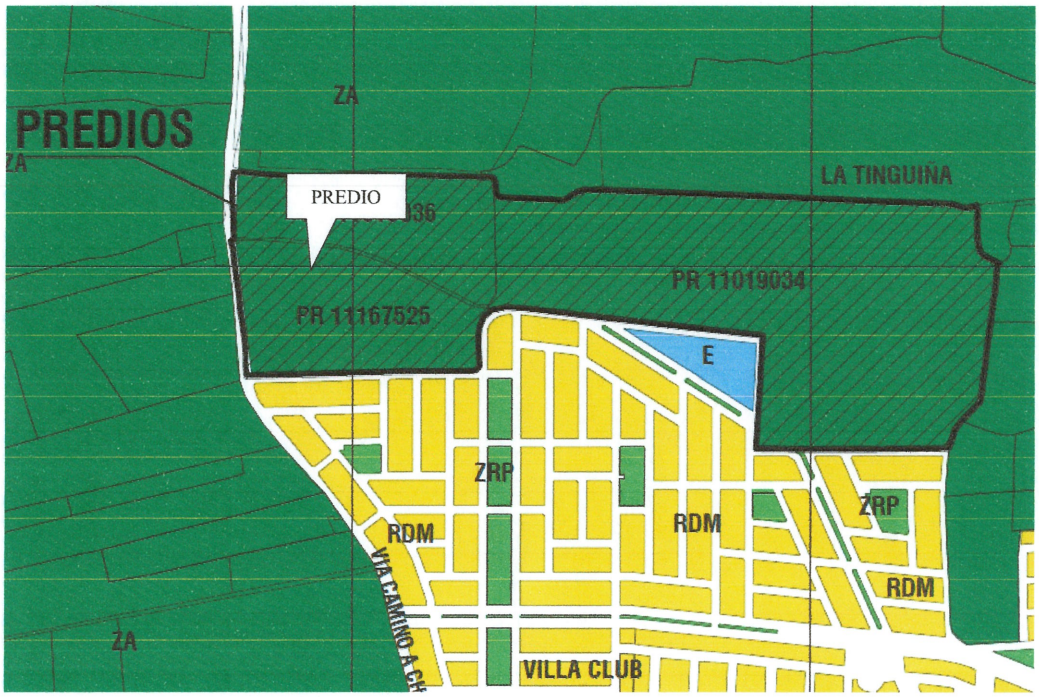
NELLY KRISTINA HUAMAN FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25035

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación especifica recae sobre Zona Agrícola (ZA).

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



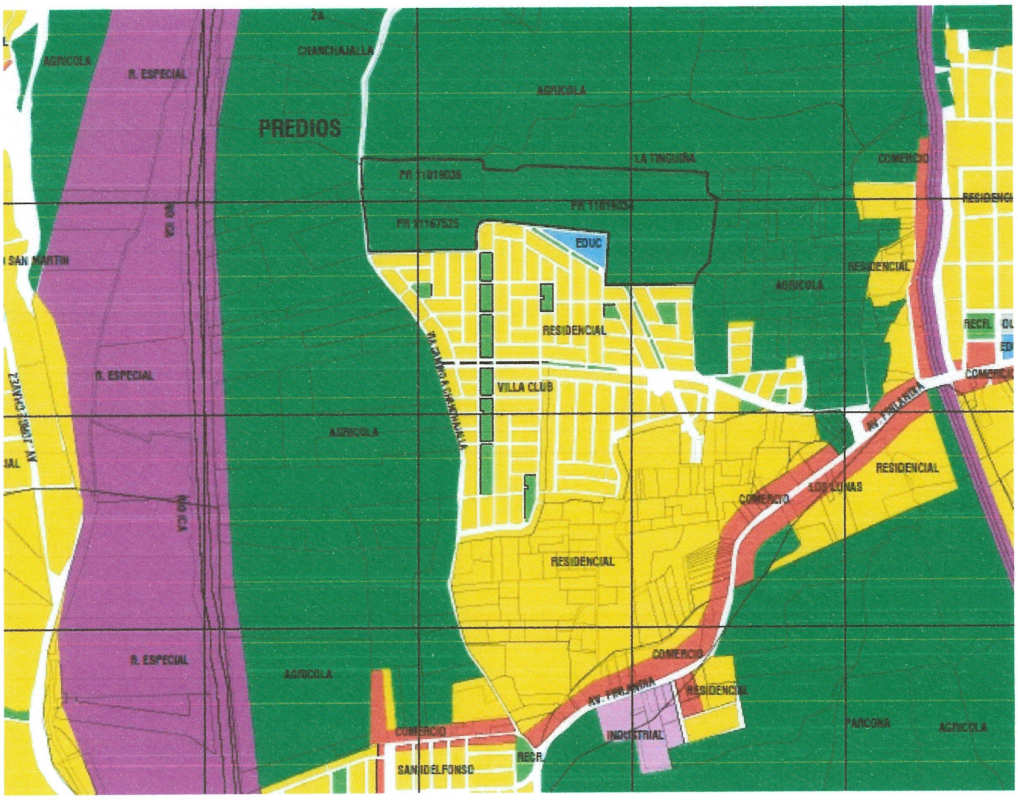
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA	16.2946 Has (a) 100.00%

Plano de Zonificación actual.

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25038

3.2. USOS DE SUELO.

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



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	USO INDUSTRIAL

Plano de Usos de Suelo.

NELLY KRISTINA HUARUTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

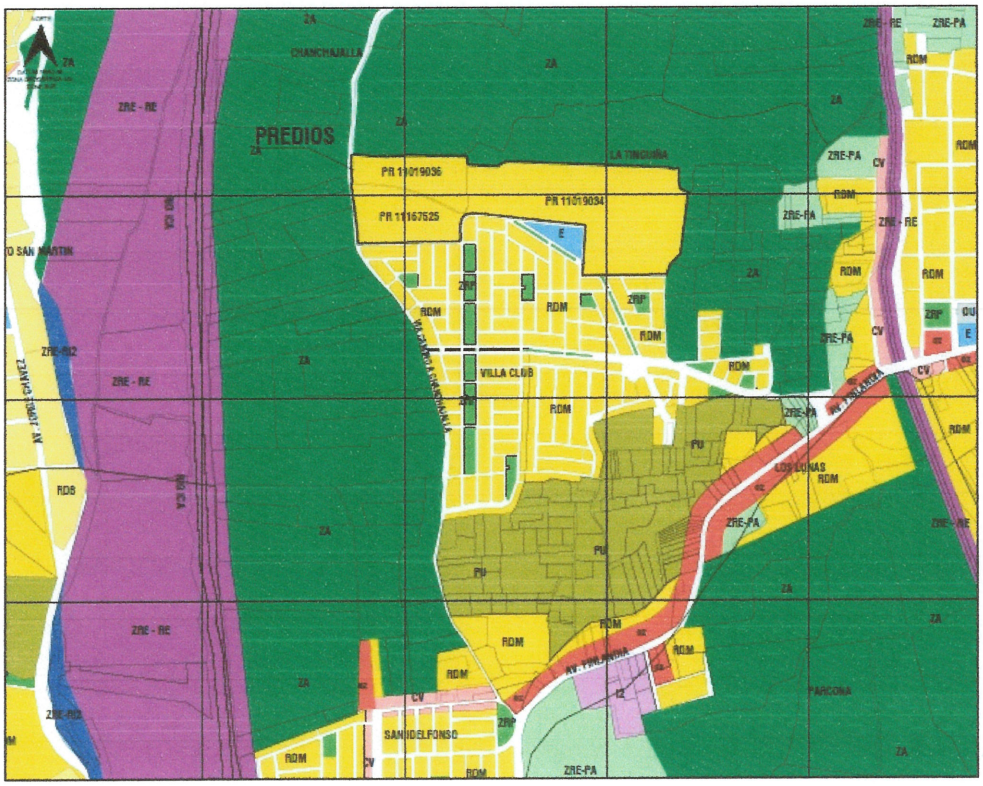
67

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO FOLIO

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la residencialidad en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que brinden servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas.



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	16.2946 Has (a) 100.00%
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.		

Plano de Zonificación propuesta.

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO: ICA

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

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

Parámetros Propuestos respecto de la zonificación predominante:

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

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 20.00 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
(3) El área mínima de vivienda de 03 dormitorios es de 80.00 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo establecido en el RNE.
Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

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

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

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

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (RDM).

El objetivo de este proceso de determinación de la nueva zonificación es aprovechar las particularidades positivas y el potencial que tiene el predio, en mérito a su ubicación, conectividad, cercanía a equipamientos, menor exposición a riesgo de desastres y así poder

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

69
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA

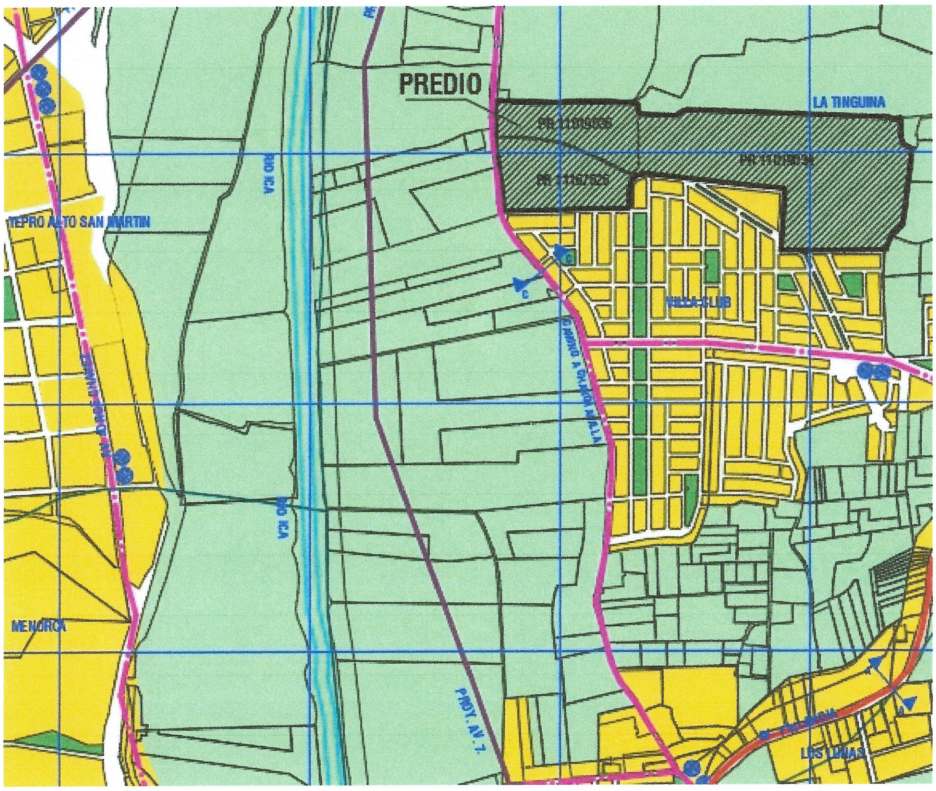
desarrollar procesos de habilitación urbana en el marco de lo dispuesto en la ley 29090. contribuyendo con el cierre de brechas de acceso a los servicios básicos, acceso a la propiedad y a una vivienda que cuente con todas las características para el desarrollo de la población que la habite y que se encuentre en el radio de influencia del proyecto.

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

4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

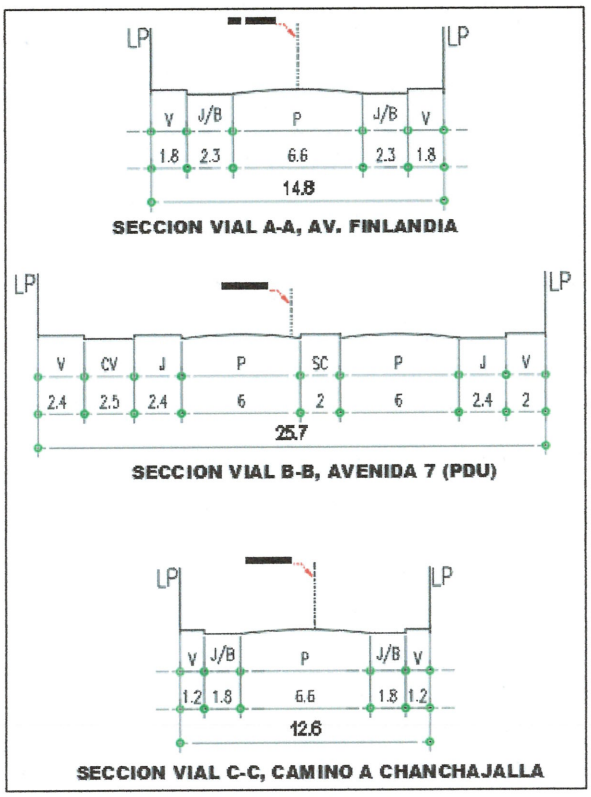
El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana mediante la Vía camino a Chanchajalla y su proyección, la cual se interseca con la Avenida Finlandia (Prolongación de Av. León Arechua), la cual conecta el predio con centro de la ciudad de Ica, y en el sentido opuesto (hacia el este) con el sector urbano consolidado del distrito de La Tinguiña, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la Av. Finlandia es de 1.45 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada.

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



Plano de Esquema Vial

NELLY KRISTINA HUARACA FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036



Secciones viales existentes, ver plano MZE-15.

TRANSPORTE

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

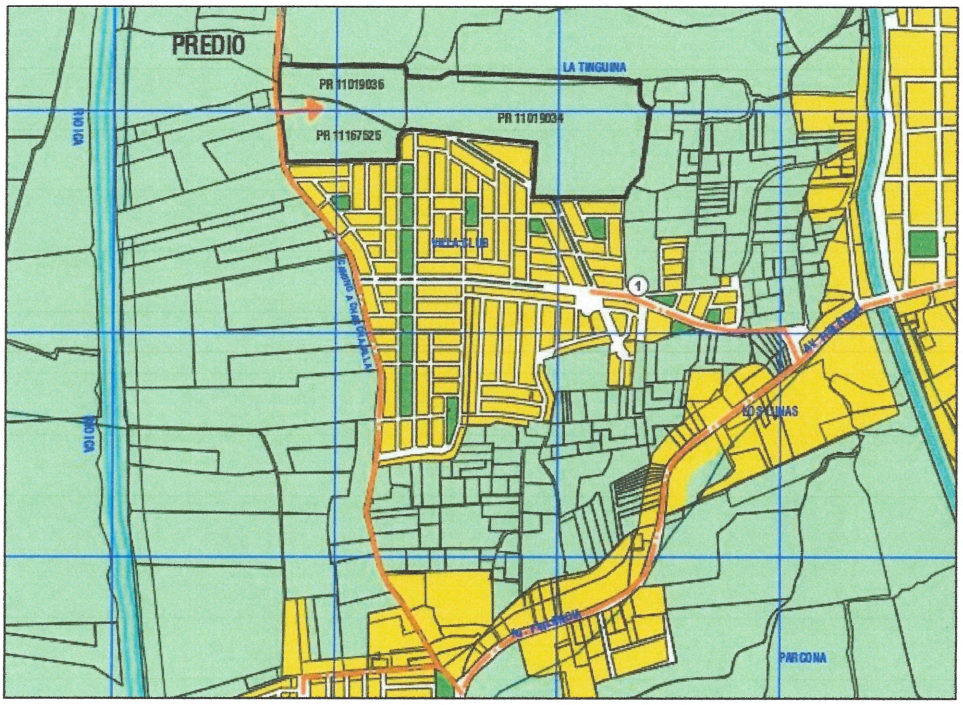


Transporte Público (Cruce Av. Finlandia, Ingreso Chanchajalla).

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que en el recorrido de la Vía Camino a Chanchajalla, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, la cual se encuentra en proceso de solicitud.



Plano de Cobertura de Energía Eléctrica (ver plano MZE – 07)



Redes Eléctricas existentes. (Frontis del predio).

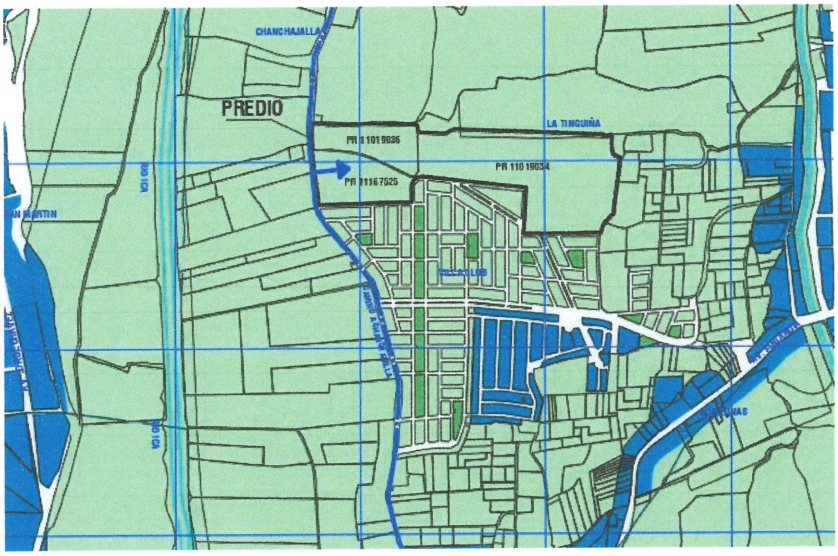
NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

72

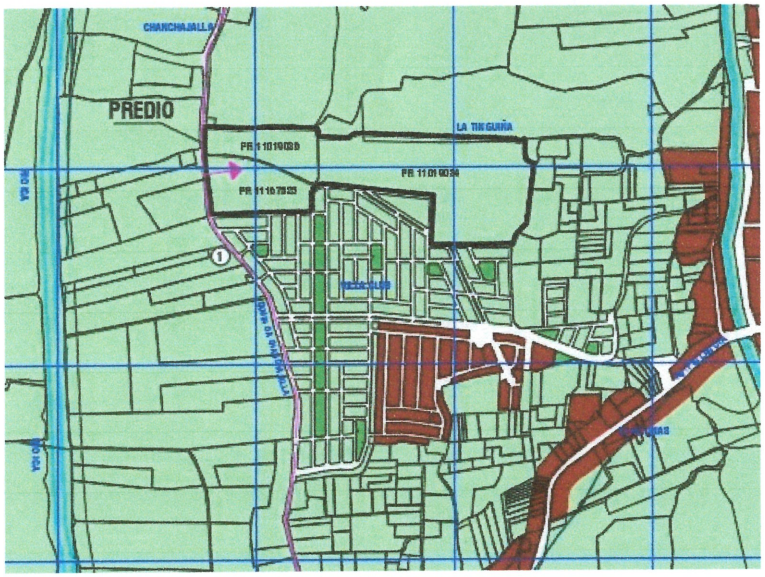
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

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



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



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

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25035









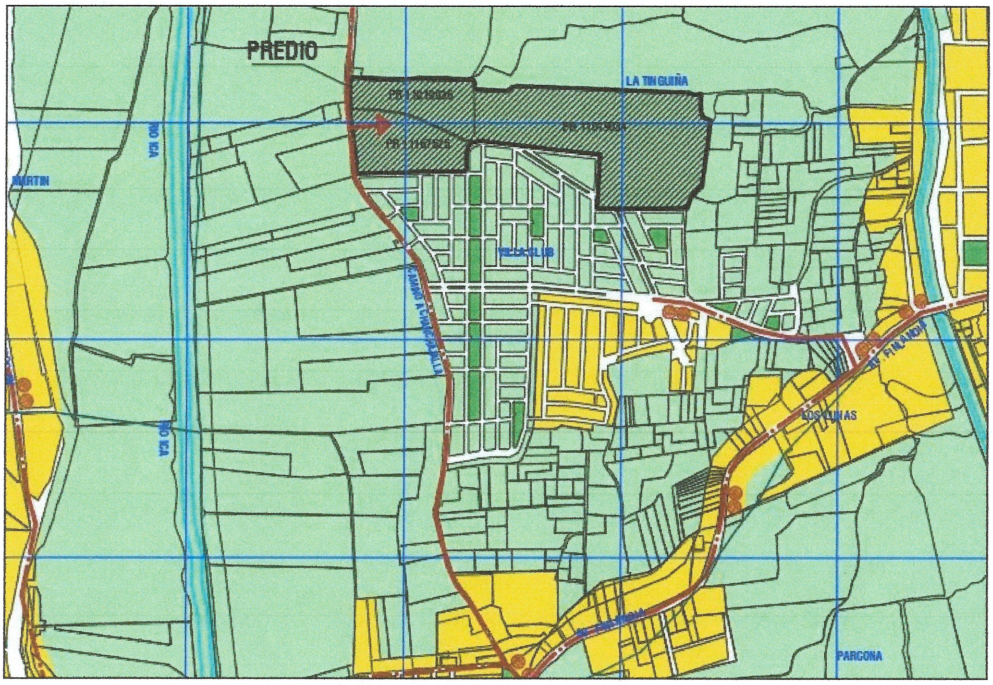
Infraestructura para prestación de servicios de saneamiento en los sectores circundantes al predio.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Distrital de La Tinguiña, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 3 a 4 km. del polígono, aproximadamente. (Sede principal de la Municipalidad Distrital de La Tinguiña).



Plano de Cobertura de Servicios Públicos (ver plano MZE – 13).



Municipalidad de La Tinguiña.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25038

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

4.5.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN.

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

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

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

Parámetros urbanísticos, RDM.

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	16.2946 Has (a) 100.00%
(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.		

Cuadro de propuesta de nueva zonificación.

Sobre la Zonificación RDM, 16.2946 Has x 560 Hab/ha = 9125 habitantes

Total, de habitantes proyectados = 9125 habitantes. (Cuando se consolide el sector).

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



Sector en proceso de consolidación.

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

4.5.2 EQUIPAMIENTO EXISTENTE

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

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



I.E. Herlinda Malpartida Toribio



I.E. Micaela Bastidas.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO
ICA

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. DANIEL CRUZ MERINO	Institución Educativa	4.1 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. MICAELA BASTIDAS	Institución Educativa	3.7 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE HERLINDA MALPARTIDA	Institución Educativa	3.2 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
UNIVERSIDAD SAN LUIS GONZAGA- (LOCAL CENTRAL)	Educación Superior	4.3 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 3.2 a 4.3 km del predio, incluyendo todos los niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían sobre las áreas de aporte reglamentario propuestas durante el proceso de Habilitación Urbana.

EQUIPAMIENTO SALUD

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



Centro de Salud de La Tinguiña.

NELLY KRISTINA HUARCAYA FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:



Hospital Socorro.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	**CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO**	**DISTANCIA AL PROYECTO**	**TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).**	**ATENCION DE SERVICIO**
P.S. Chanchajalla	1° nivel de complejidad I-2	1.1 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. La Tinguiña.	1° nivel de complejidad I-3	3.5 Km	20 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
Centro Médico Essalud – La Tinguiña	1° nivel de complejidad I-3	3.6 Km	60 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL SOCORRO.	Hospital II -1	2.9 Km	60 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Salud.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.1 Km a 3.6 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

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

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

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
ICA

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

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



Parque Sector Villa Club



Equipamiento Comercial.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:

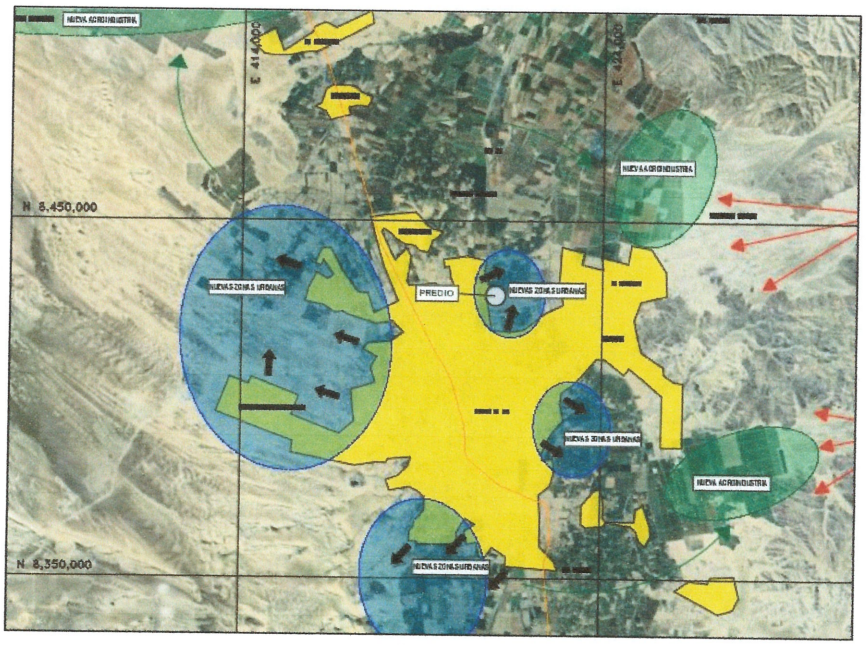


Comisaría La Tinguiña.

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

5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 – 2030).

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica y sus alrededores, incluyendo su área urbanizable, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas urbanizables, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.

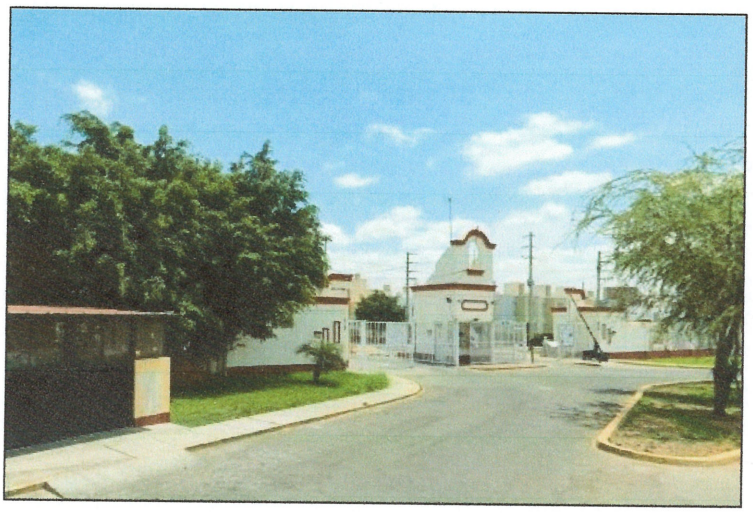


Modelo urbano escenario propuesto, ver plano MZE-20.

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

81

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:



Nuevos proyectos inmobiliarios en el sector.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta en los PREDIOS SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019036; ÁREA INSCRITA 2.6413 Has); LOTE A - PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA (PARTIDA REGISTRAL Nº 11167525, ÁREA INSCRITA 3.1477 Has); PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087 (PARTIDA REGISTRAL Nº 11019034, ÁREA INSCRITA 10.4083 Has), ubicados en el distrito de la Tinguiña, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de este sector de la provincia, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

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

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

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

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

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
FOLIO:
82

6. RELACION DE PLANOS

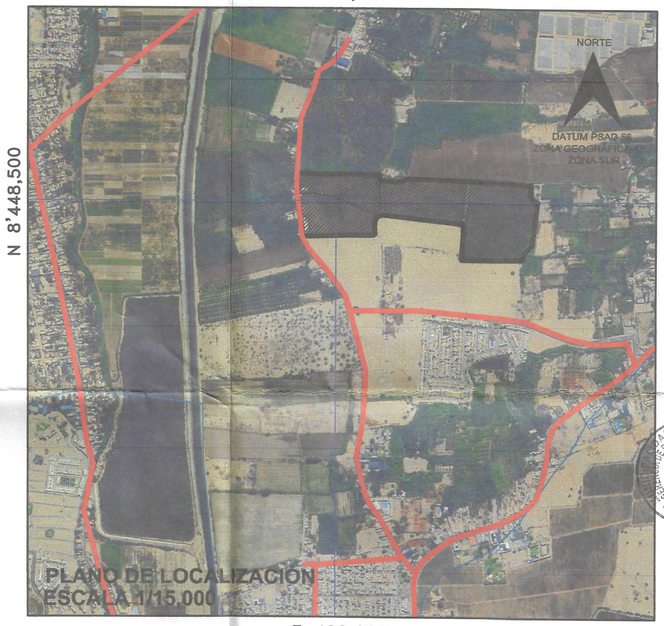
- UL-01 Plano de Ubicación y Localización
- PT-01 Plano Perimétrico y Topográfico
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Área Urbanizable
- MZE-05 Altura de Edificaciones
- MZE-06 Densidad Urbana
- MZE-07 Cobertura Eléctrica
- MZE-08 Cobertura Agua
- MZE-09 Cobertura desagüe
- MZE-10 Peligro por Inundación
- MZE-11 Peligro por sismo
- MZE-12 Riesgo por sismo e inundación
- MZE-13 Servicios Públicos
- MZE-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- MZE-15 Vías, Transporte y Circulación.
- MZE-16 Imagen Satelital
- MZE-17 Equipamiento Educación y Salud.
- MZE-18 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- MZE-19 Equipamiento Comercio.
- MZE-20 Visión y Modelo de Desarrollo.

julio del 2025.

NELLY KRISTINA HUARCAYO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA



PLANO DE UBICACIÓN
ESCALA 1/2,500



PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/15,000

LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL EXISTENTE

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

DATUM PSAD 56

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

UL 01

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

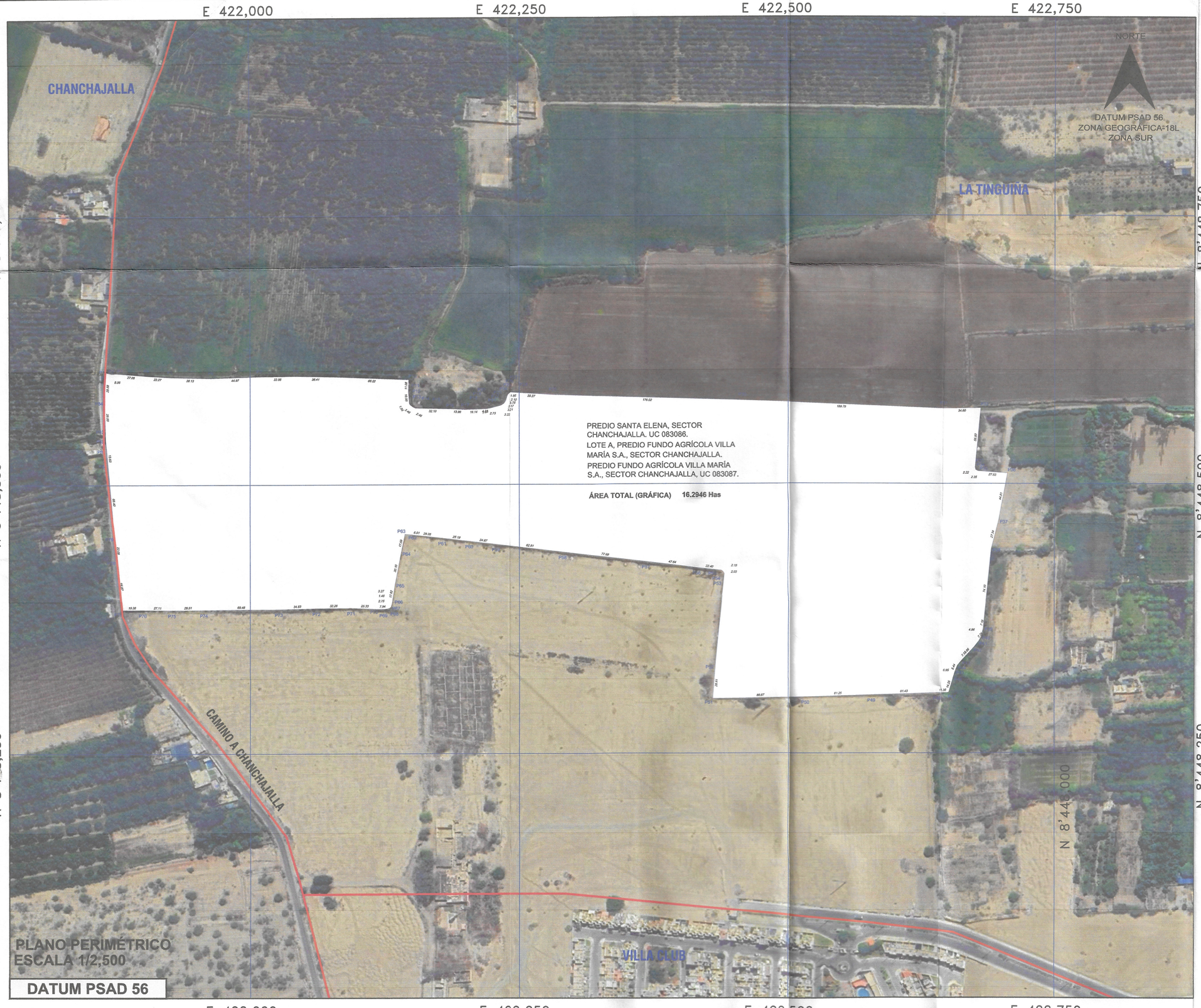
190

E 422,000 E 422,250 E 422,500 E 422,750

N 8'448,750

N 8'448,500

N 8'448,250



LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- TRAMA VIAL EXISTENTE

COORDENADAS UTM (UNIVERSAL TRANSVERSAL MERCATOR)
DATUM: WGS 84 (WORLD GEODETIC SYSTEM 1984)
ZONA SUR 18 ESFEROIDE INTERNACIONAL

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	5.34	79°55'50"	421646.1096	8448238.6812
P2	P2 - P3	5.06	194°40'59"	421651.3276	8448237.5332
P3	P3 - P4	27.08	172°53'27"	421656.3866	8448237.7342
P4	P4 - P5	22.27	180°52'33"	421683.3706	8448235.4522
P5	P5 - P6	38.13	182°39'13"	421705.5836	8448233.9152
P6	P6 - P7	44.97	182°50'42"	421743.7006	8448233.0472
P7	P7 - P8	33.06	176°56'25"	421788.6536	8448234.2562
P8	P8 - P9	36.41	178°28'27"	421822.6166	8448234.5412
P9	P9 - P10	68.22	178°41'31"	421859.0166	8448233.8772
P10	P10 - P11	11.08	90°36'53"	421927.1826	8448231.0762
P11	P11 - P12	10.95	185°55'26"	421926.8466	8448220.0052
P12	P12 - P13	1.56	203°22'58"	421927.6456	8448209.0872
P13	P13 - P14	3.46	205°45'48"	421928.3666	8448207.7062
P14	P14 - P15	2.46	190°6'49"	421931.1456	8448205.6372
P15	P15 - P16	32.10	205°19'23"	421933.3446	8448204.5382
P16	P16 - P17	13.06	178°15'30"	421965.4366	8448203.8482
P17	P17 - P18	16.14	184°37'3"	421979.3776	8448203.1242
P18	P18 - P19	4.21	181°48'57"	421995.5066	8448203.5872
P19	P19 - P20	2.73	187°20'10"	421999.7076	8448203.8412
P20	P20 - P21	7.68	183°31'34"	422002.3926	8448204.3532
P21	P21 - P22	3.22	182°4'13"	422009.8346	8448206.2532
P22	P22 - P23	3.21	198°38'25"	422012.9096	8448207.1942
P23	P23 - P24	3.17	203°9'6"	422015.5786	8448208.9712
P24	P24 - P25	3.75	197°49'2"	422017.3116	8448211.6202
P25	P25 - P26	2.10	170°23'37"	422018.3046	8448215.2312
P26	P26 - P27	1.85	160°6'50"	422019.1936	8448217.1392
P27	P27 - P28	1.61	161°26'1"	422020.4976	8448218.4492
P28	P28 - P29	39.27	150°8'35"	422021.9396	8448219.1702
P29	P29 - P30	176.02	181°22'53"	422061.1436	8448216.9152
P30	P30 - P31	189.78	179°37'54"	422237.0701	8448211.0462
P31	P31 - P32	34.60	183°4'27"	422426.7005	8448203.4992
P32	P32 - P33	55.50	84°3'58"	422461.2925	8448203.9792
P33	P33 - P34	2.22	262°26'47"	422456.3211	8448148.7002
P34	P34 - P35	2.35	221°3'49"	422455.9826	8448146.5772
P35	P35 - P36	27.53	207°30'46"	422458.9830	8448145.3462
P36	P36 - P37	44.81	83°33'57"	422486.4406	8448143.3692
P37	P37 - P38	27.34	176°14'56"	422478.2356	8448099.3152
P38	P38 - P39	74.10	188°36'46"	422471.4816	8448072.8212
P39	P39 - P40	7.19	171°49'42"	422464.1366	8447999.0862
P40	P40 - P41	4.96	165°43'27"	422462.4136	8447992.1032
P41	P41 - P42	7.24	189°26'53"	422460.0756	8447987.7312
P42	P42 - P43	15.86	175°49'9"	422455.5526	8447982.0832
P43	P43 - P44	7.11	182°5'9"	422444.7626	8447970.4592
P44	P44 - P45	5.44	198°17'20"	422440.1206	8447965.0782
P45	P45 - P46	6.95	184°58'58"	422438.0406	8447960.0552
P46	P46 - P47	14.25	181°15'41"	422435.9506	8447953.4312
P47	P47 - P48	11.36	107°17'5"	422431.9626	8447939.7492
P48	P48 - P49	61.43	180°42'46"	422420.5066	8447939.5442
P49	P49 - P50	61.25	179°59'1"	422359.2066	8447937.6712
P50	P50 - P51	88.67	179°12'57"	422297.9896	8447935.8212
P51	P51 - P52	28.91	84°33'47"	422209.3276	8447934.3562
P52	P52 - P53	87.60	176°47'26"	422211.5906	8447963.1732
P53	P53 - P54	2.03	216°7'52"	422220.2906	8448050.3372
P54	P54 - P55	2.15	201°25'57"	422219.2626	8448052.0872
P55	P55 - P56	22.40	211°46'16"	422217.5686	8448053.4172
P56	P56 - P57	47.64	179°22'13"	422195.3106	8448055.9002
P57	P57 - P58	77.69	180°19'52"	422148.0226	8448061.7022
P58	P58 - P59	62.81	179°55'36"	422070.8526	8448070.7182
P59	P59 - P60	24.87	180°15'40"	422008.4726	8448078.0872
P60	P60 - P61	25.19	179°45'7"	421983.7616	8448080.8922
P61	P61 - P62	29.35	180°31'21"	421958.7406	8448083.8422
P62	P62 - P63	6.01	181°30'8"	421929.5586	8448087.0132
P63	P63 - P64	17.59	263°9'48"	421923.5736	8448087.5052
P64	P64 - P65	30.10	180°32'45"	421920.0556	8448070.2692
P65	P65 - P66	17.82	181°50'5"	421914.3176	8448040.7232
P66	P66 - P67	3.27	172°12'41"	421911.4826	8448023.1332
P67	P67 - P68	1.46	149°15'36"	421910.5266	8448020.0052
P68	P68 - P69	2.75	156°20'58"	421909.4466	8448019.0192
P69	P69 - P70	7.94	162°48'1"	421908.8386	8448018.1382
P70	P70 - P71	25.33	178°21'36"	421898.9036	8448017.9352
P71	P71 - P72	32.28	182°48'3"	421873.5936	8448018.8962
P72	P72 - P73	34.83	180°43'44"	421841.3126	8448018.5432
P73	P73 - P74	69.48	179°1'38"	421806.4886	8448017.7192
P74	P74 - P75	29.51	180°6'31"	421737.0096	8448017.2552
P75	P75 - P76	27.11	178°53'30"	421707.5006	8448017.0022
P76	P76 - P77	19.38	180°45'26"	421680.3926	8448017.2942
P77	P77 - P78	44.87	96°2'9"	421661.0131	8448017.2468
P78	P78 - P79	22.08	178°17'52"	421658.1856	8448061.8582
P79	P79 - P80	68.40	180°41'80"	421654.4636	8448083.8672
P80	P80 - P81	13.63	180°0'8"	421648.2956	8448151.9892
P81	P81 - P82	9.86	180°38'14"	421647.0662	8448165.5612
P82	P82 - P83	8.78	175°26'47"	421646.0676	8448175.3702
P83	P83 - P84	26.00	180°47'34"	421645.8746	8448184.1482
P84	P84 - P1	26.58	175°36'33"	421644.9436	8448210.1282

193

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KINSTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

PERIMÉTRICO

P 01

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500 N 8'448,000 N 8'447,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRAFICA-18L
ZONA SUR

PREDIOS

PR 11019036
PR 11167525
PR 11019034

CHANCHAJALLA
LA TINGUIÑA
TEPRO ALTO SAN MARTIN
VILLA CLUB
VIA CAMINO A CHANCHAJALLA
AV. JORGE CHAVEZ
AV. FINLANDIA
LOS LUNAS
MENORCA
SAN ISIDRO
PARCONA
RIO ICA

ZA ZRE - RE ZRE-PA ZRP RDB RDM PU CZ CV I2 OU E ZRE-RI2

DATUM PSAD 56

PLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL
ESCALA 1/5,500

LEYENDA

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

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

L46

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA	16.2946 Has (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

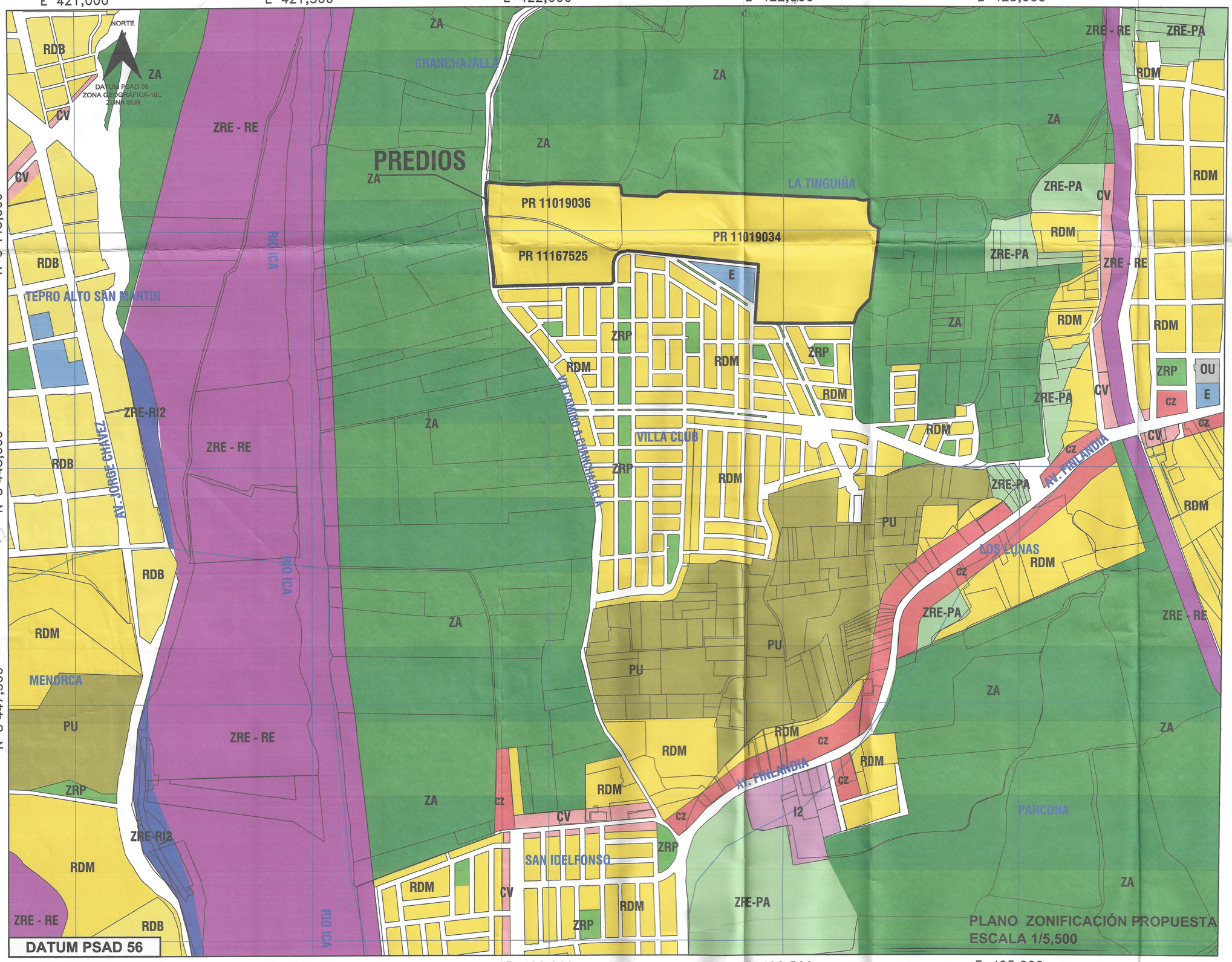
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

MZE 01

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA



LEYENDA

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

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA

ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	16.2946 Has (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

MELLY KRISTINA HUAROTO MUÑOZ
C.A.P. 29038
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

MZE 02

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

199

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500 N 8'448,000 N 8'447,500

RESIDENCIAL
AGRICOLA
R. ESPECIAL
ZA
CHANCHAJALLA
PREDIOS
AGRICOLA
LA TINGUIÑA
COMERCIO
PR 11019036
PR 11019034
PR 11167525
RESIDENCIAL
EDUC
TEPRO ALTO SAN MARTIN
EDUCACION
RIO ICA
AV. JORGE CHAVEZ
RESIDENCIAL
R. ESPECIAL
AGRICOLA
VIA CAMINO A CHANCHAJALLA
RESIDENCIAL
VILLA CLUB
AV. FINLANDIA
RECR.
OU
EDUC
COMERCIO
RESIDENCIAL
RESIDENCIAL
COMERCIO
LOS LUNAS
MENORCA
R. ESPECIAL
AGRICOLA
ZRP
COMERCIO
AV. FINLANDIA
RESIDENCIAL
INDUSTRIAL
PARCONA
AGRICOLA
SAN IDELFONSO
RECR.
RESIDENCIAL
RESIDENCIAL
R. ESPECIAL
RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO USOS DE SUELO
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	USO INDUSTRIAL

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

USOS DE SUELO

MZE 03

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

202

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

CHANCHAJALLA

PREDIOS

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

LA TINGUIÑA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

RIO ICA

AV. JORGE CHAVEZ

VIA CAMINO A CHANCHAJALLA

VILLA CLUB

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

MENORCA

SAN IDELFONSO

PARCONA

DATUM PSAD 56

PLANO AREA URBANIZABLE
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- AREA URBANIZABLE
- AREA URBANA
- AREA RÚSTICA
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA
REGIDURIA DE DESARROLLO URBANO
VOLO: ICA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

ÁREA URBANIZABLE

MZE 04

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500 N 8'448,000 N 8'447,500

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

RIO ICA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

AV. JORGE CHAVEZ

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

MENORCA

SAN IDELFONSO

PARCONA

1

PLANO ALTURA DE EDIFICACIONES
ESCALA 1/5,500

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 1 PISO
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 3 PISOS

SECTOR VILLA CLUB



208

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

ALTURA DE EDIFICACIONES

MZE 05

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

RIO ICA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

AV. JORGE CHAVEZ

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

1

MENORCA

SAN IDELFONSO

2

PARCONA

DATUM PSAD 56

PLANO DENSIDAD URBANA
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	Area no Urbana
	Densidad 0.00 - 178.89 Hab/Ha.
	Densidad 178.89 - 598.36 Hab/Ha.



SECTOR LOS LUNAS



SECTOR SAN IDELFONSO

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

DENSIDAD URBANA

MZE 06

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

ZA

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

RIO ICA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

AV. JORGE CHAVEZ

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

1

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

MENORCA

AV. FINLANDIA

PARCONA

SAN IDELFONSO

RIO ICA

RIO ICA

DATUM PSAD 56

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

PLANO COBERTURA ELÉCTRICA
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA
	LINEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO

219



COBERTURA ELÉCTRICA VILLA CLUB

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

COBERTURA ELÉCTRICA

MZE 07

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

ZA

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

RIO ICA

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

AV. JORGE CHAVEZ

AV. FINLANDIA

LAS LUNAS

MENORCA

SAN DE LEONSO

PARCONA

PLANO COBERTURA AGUA POTABLE
ESCALA 1/5,500

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE AGUA
	RESERVORIOS EXISTENTES
	PROYECCION CABIDA DE SERV. AGUA POTABLE

217



RESERVORIOS AGUA POTABLE LA TINGUIÑA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
ARQUITECTA
C.A.P. 25036

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

COBERTURA AGUA POTABLE

MZE 08

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

ZA

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

RIO ICA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

AV. JORGE CHAVEZ

1

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

MENORCA

SAN ILDEFONSO

PARCONA

DATUM PSAD 56

PLANO COBERTURA DE DESAGUE
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE DESAGUE
	AREA CON COBERTURA DE DESAGUE
	RED PRINCIPAL DE DESAGUE
	PROYECCION RED DE DESAGUE



BUZON DE RED DE DESAGUE CAMINO A CHANCHAJALLA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

COBERTURA DESAGUE

MZE 09

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

CHANCHAJALLA

PREDIO

LA TINGUIÑA

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

PELIGRO MEDIO

RIO ICA

TEPRO ALTO SAN MARTIN

PELIGRO ALTO

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

AV. JORGE CHAVEZ

AV. FINLANDIA

PELIGRO MUY ALTO

PELIGRO ALTO

LOS LUNAS

PELIGRO ALTO

MENORCA

PELIGRO ALTO

AV. FINLANDIA

PARCONA

PELIGRO MEDIO

1

SAN IDELFONSO

PELIGRO ALTO

RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO PELIGRO POR INUNDACIÓN
ESCALA 1/5,500

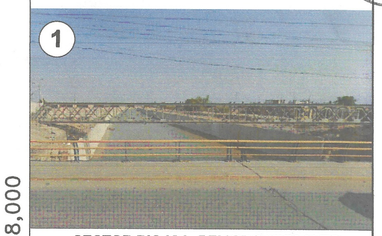
NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- PELIGRO BAJO POR INUNDACIÓN
- PELIGRO MEDIO POR INUNDACIÓN
- PELIGRO ALTO POR INUNDACIÓN
- PELIGRO MUY ALTO POR INUNDACIÓN

223



SECTOR RIO ICA, PELIGRO MUY ALTO

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

C.A.P. 25036 NELLY KRISTINA HUAROTO FL. ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

PELIGRO POR INUNDACIÓN

MZE 10

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500

CHANCHAJALLA

PREDIO

PR 11019036

PR 11019034

PR 11167525

LA TINGUIÑA

PELIGRO ALTO

TEPRO ALTO SAN MARTIN

PELIGRO MEDIO

RIO ICA

AV. JORGE CHAVEZ

VILLA CLUB

CAMINO A CHANCHAJALLA

AV. FINLANDIA

LOS LUNAS

PELIGRO MUY ALTO

1

MENORCA

PELIGRO ALTO

AV. FINLANDIA

PARCONA

PELIGRO MEDIO

SAN IDELFONSO

PELIGRO BAJO

RIO ICA

DATUM PSAD 56

PLANO PELIGRO POR SISMOS
ESCALA 1/5,500

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS



SECTOR SARAJA (PELIGRO MUY ALTO)

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

C.A.P. 25036 NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES ARQUITECTA

PROPIETARIOS:

GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

PELIGRO POR SISMOS

MZE 11

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500 N 8'448,000 N 8'447,500

PREDIO

PR 11019036

PR 11167525

PR 11019034

CHANCHAJALLA

LA TINGUIÑA

VILLA CLUB

TEPRO ALTO SAN MARTIN

PELIGRO MUY ALTO

MENORCA

LOS LUNAS

PARCONA

SAN ISIDRO PINCO

AV. PANAMERICANA

CAMINO A CHANCHAJALLA

RIO ICA

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- RIESGO CONSOLIDADO MEDIO
- RIESGO CONSOLIDADO ALTO
- RIESGO CONSOLIDADO MUY ALTO



SECTOR LOS PATOS, RIESGO ALTO

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

SECTORES CRITICOS DE RIESGO

MZE 12

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

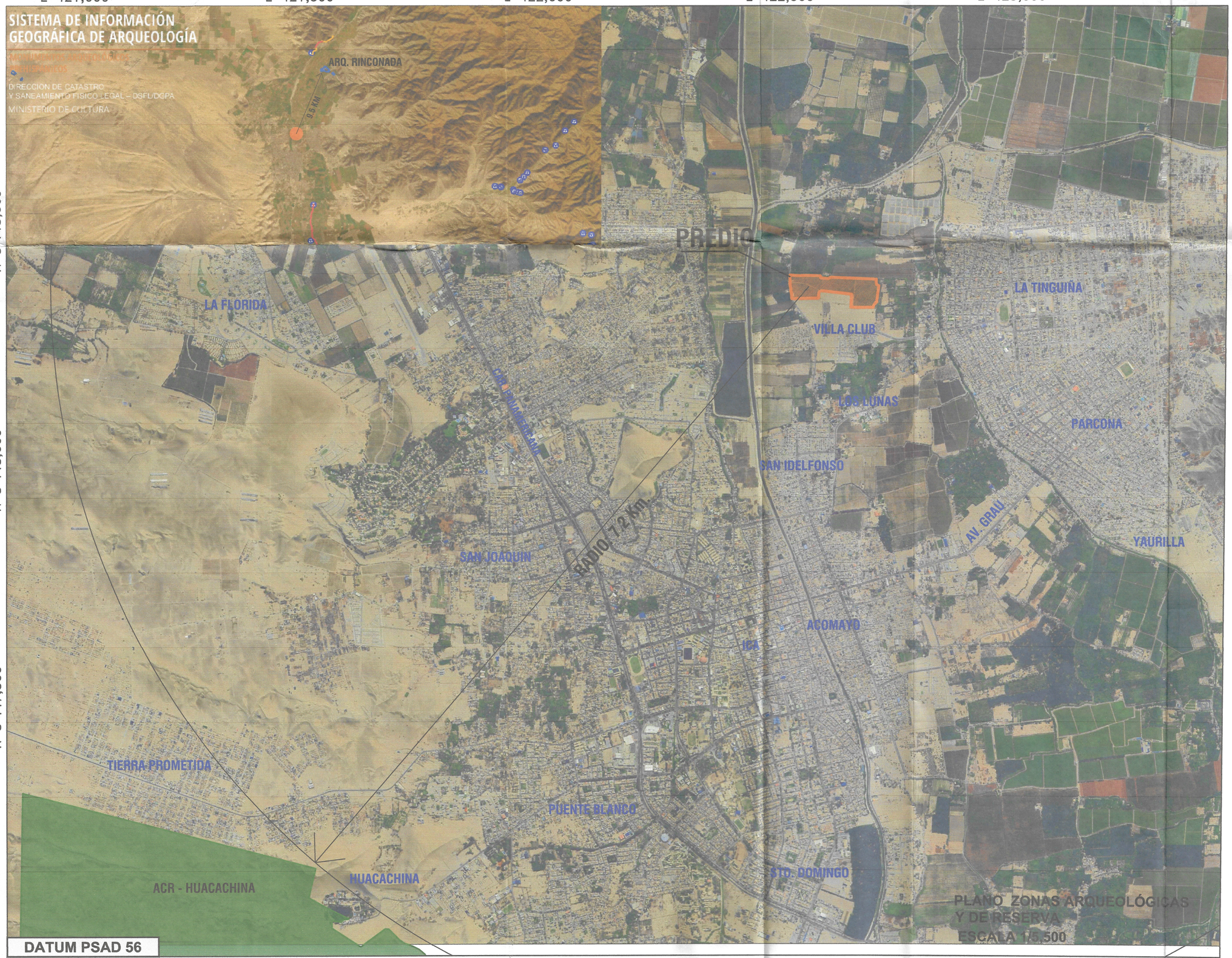
PLANO DE SECTOR CRITICO DE RIESGO
ESCALA 1/5,500

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500



DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ACR - HUACACHINA
	RADIO DE DISTANCIA



235

SITIO ARQUEOLÓGICO RINCONADA - CERRILLOS (A 9.5 KM)

- DE ACUERDO A LA VERIFICACIÓN DEL PORTAL SIGDA DEL MINISTERIO DE CULTURA, SE HA DETERMINADO QUE NO EXISTEN ÁREAS DECLARADAS COMO ZONAS ARQUEOLÓGICAS EN EL ENTORNO CERCANOS AL PREDIO.

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y DE RESERVA

MZE 14

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

E 421,000 E 421,500 E 422,000 E 422,500 E 423,000

N 8'448,500

N 8'448,000

N 8'447,500



PLANO DE IMAGEN SATELITAL
ESCALA 1/5,000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU



VISTA OESTE DEL PREDIO

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS

PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA UC 083086.	PARTIDA Nº 11019036	ÁREA INSCRITA: 2.6413 Has.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A. SECTOR CHANCHAJALLA.	PARTIDA Nº 11167525	ÁREA INSCRITA: 3.1477 Has.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.	PARTIDA Nº 11019034	ÁREA INSCRITA: 10.4083 Has.

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036 ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

IMAGEN SATELITAL

MZE 16

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
	SALUD
	EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
1	HOSPITAL SOCORRO	2.7 KM
2	C.S. LA TINGUIÑA	3.3 KM
3	C.S. FONAVI IV ETAPA	5.4 KM
A	I.E. MAXIMO DE LA CRUZ	4.8 KM
B	I.E. HORACIO ZEBALLOS	4.7 KM
C	I.E.I. PALAZUELOS	2.9 KM
D	I.E. MI PEQUEÑO M.	3.3 KM
E	ISTP. FERNANDO L.D.V.	2.8KM
F	IE 22309	3.3 KM
G	IE. VICTOR MANUEL M.	3.6 KM
H	IE. Nº 22320	3.9 KM
I	IE. FUTURA SCHOOL	4.5 KM

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:
NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN Y SALUD

MZE 17

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

244



PLANO DE EQUIPAMIENTO
OTROS USOS Y RECREACIÓN
ESCALA 1/7,500

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
- RECREACIÓN
- OTROS USOS

	UBICACION	DISTANCIA
A	IPD SANTA MARIA	3.0 KM
B	COMIS. LA TINGUIÑA	3.3 KM
C	MUN. LA TINGUIÑA	3.5 KM
D	ESTADIO LA TINGUIÑA	3.4 KM
E	ESTACION BOMBEROS	2.9 KM
F	IGLESIA PARCONA	3.9 KM
1	PARQUE TEPRO	4.8 KM
2	PARQUE MENORCA	4.2 KM
3	PARQUE ESTANCIA	3.8 KM
4	PARQUE SAN IDELFONSO	1.9 KM
5	PARQUE LA TINGUIÑA	2.8 KM
6	PARQUE PARCONA	3.9 KM

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

WELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 25036
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083066.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

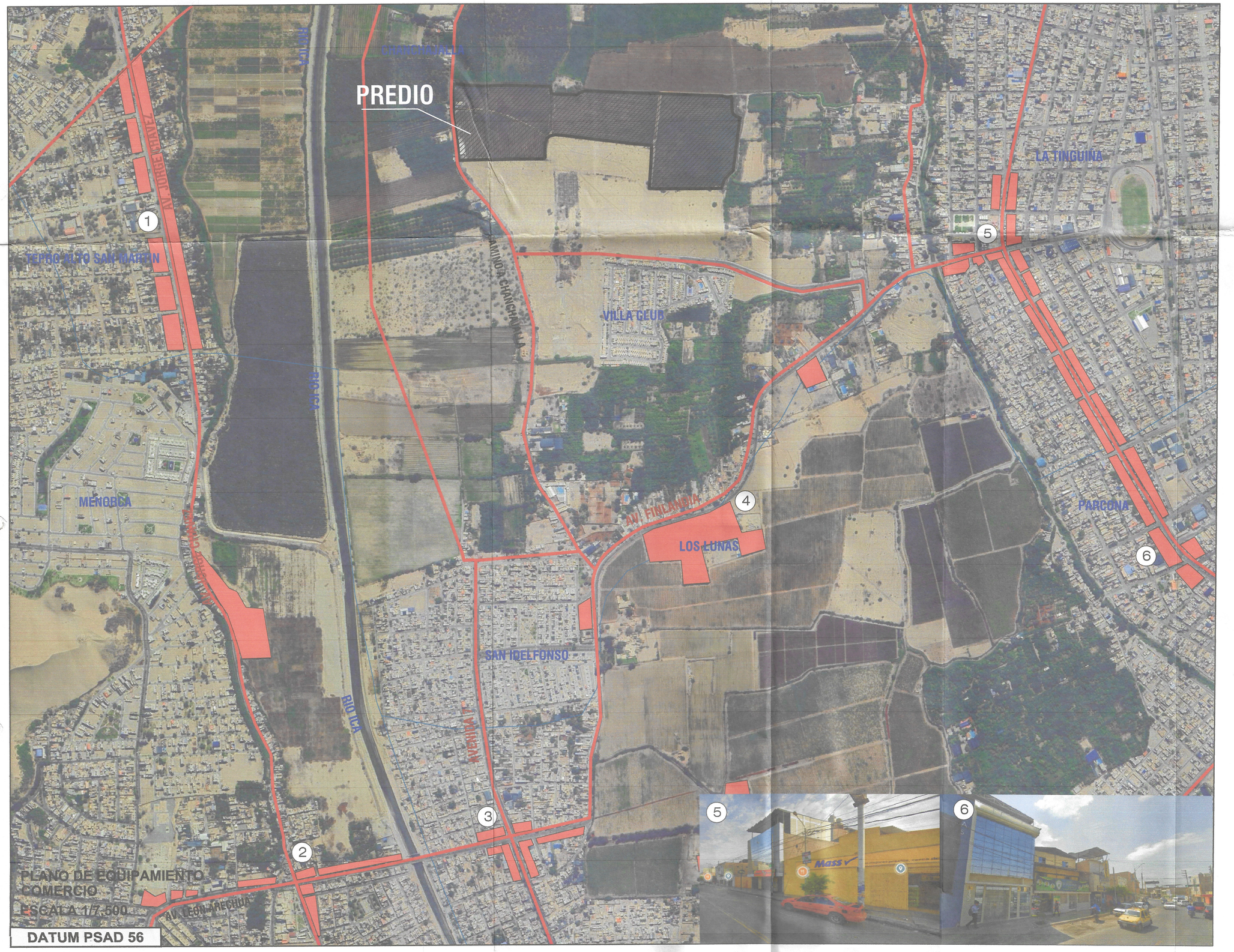
EQUIPAMIENTO OTROS USOS RECREACIÓN

MZE 18

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA

247



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU
	COMERCIO

EJES COMERCIALES

	UBICACION	DISTANCIA
1	TEPRO SAN MARTIN	4.8 KM
2	HOSP SOCORRO	2.8 KM
3	AV. SIETE	2.2 KM
4	LOS LUNAS	2.0 KM
5	AV. VICTORIO GOTUZZO	2.9 KM
6	AV. PACHACUTEC	3.9 KM

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

C.A.P. 28036 — NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES — ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

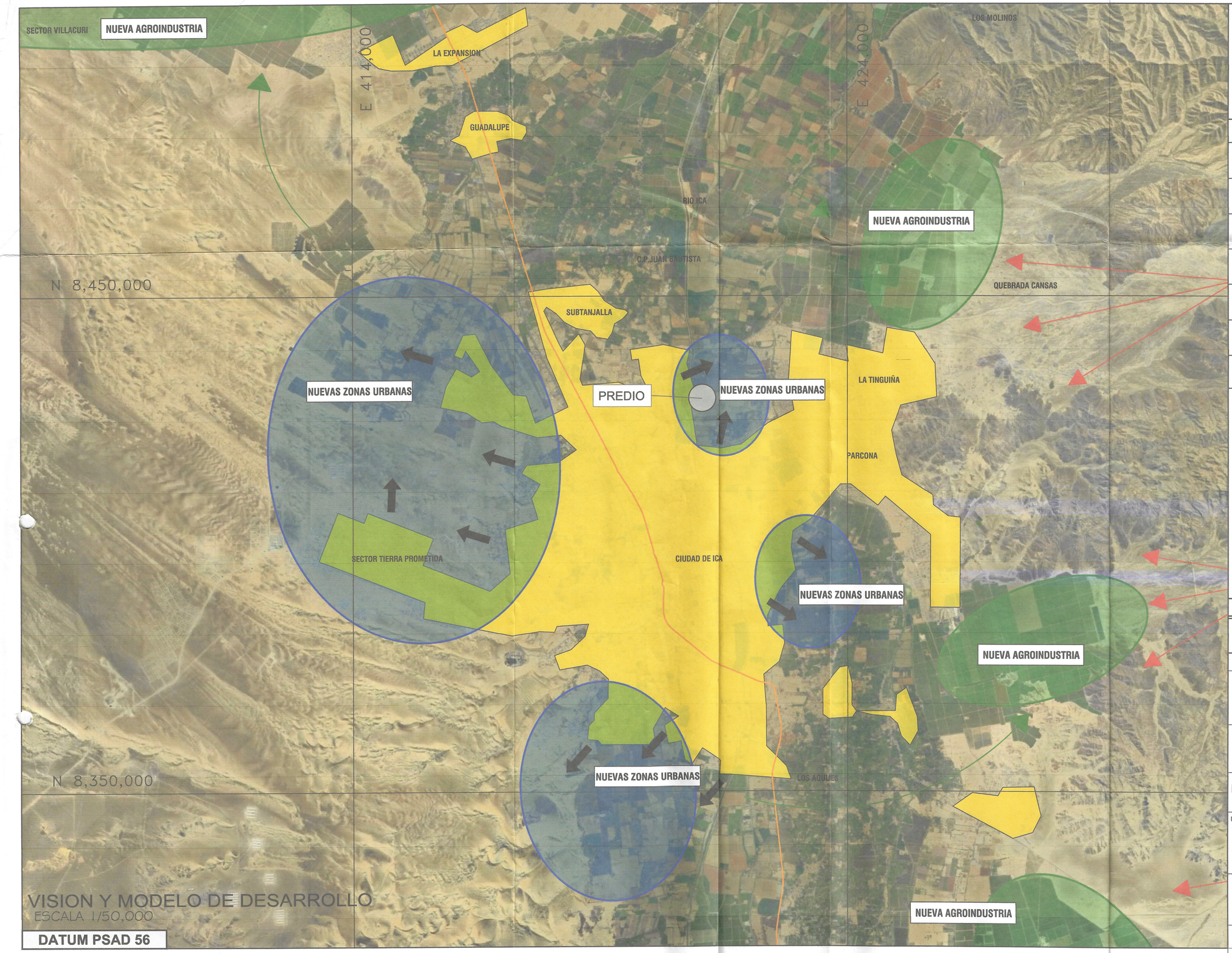
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

EQUIPAMIENTO COMERCIO

MZE 19

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA



VISION Y MODELO DE DESARROLLO
ESCALA 1/50,000

DATUM PSAD 56

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
- SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
- TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
- TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
- AREA EXPUESTA A FLUJO DE DETRITOS
- POLIGONO DEL PREDIO

213

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE
NELLY KRISTINA HUAROTO FLORES
C.A.P. 29039
ARQUITECTA

PROPIETARIOS:
GRUPO INMOBILIARIO URBANISTICO S.A.C.

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
PREDIO SANTA ELENA, SECTOR CHANCHAJALLA. UC 083086.
LOTE A, PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA.
PREDIO FUNDO AGRÍCOLA VILLA MARÍA S.A., SECTOR CHANCHAJALLA, UC 083087.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: LA TINGUIÑA

VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO

MZE 20

FECHA : JULIO2025

ESCALA: INDICADA