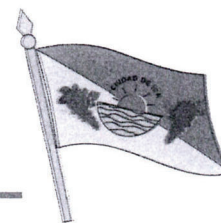




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ORDENANZA MUNICIPAL N° 049-2026-MPI

ICA, 03 DE SETIEMBRE DEL 2026.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE ICA:

VISTO: En la Sesión Ordinaria de fecha 03 de setiembre del 2026, el Informe N° 2230-2026-GDUAT-MPI, el Expediente Administrativo N° 001718-2026-MPI, el Informe N° 0424-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, el Informe N° 4133-2026-SGOPC-GDU-MPI, el Informe Legal N° 0494-2026-OAJ-MPI, el Dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, guardando plena concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el numeral 5) del artículo 195° de la Carta Magna prescribe que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial, debiendo ejecutarse en concordancia con los planes nacionales y regionales.

Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 79° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales ejercen funciones exclusivas en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ostentando la facultad de aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano, la Zonificación y las modificaciones de uso dentro del ámbito provincial.

Que, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, define los principios e instrumentos de gestión del suelo y de planificación urbana en el territorio nacional, orientados a optimizar el uso racional de la tierra y garantizar un crecimiento ordenado, seguro y sostenible de las ciudades, vinculando las propuestas de zonificación con las dinámicas socioeconómicas del entorno.

Que, mediante el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA se aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS), el cual norma los procedimientos técnicos y administrativos aplicables a las solicitudes de Planeamiento Integral y Modificación de Zonificación, estableciendo en sus artículos 66°, 67°, 68°, 69° y 70° las competencias de la municipalidad provincial y el itinerario obligatorio para su validez legal.

Que, con fecha 13 de mayo de 2026, los administrados BERTHA NELLY TUERO VDA. DE NEYRA, FRANCISCO JOSÉ MELQUIADES DEGREGORI MEZA, LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ, LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO y ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE, presentaron mediante Formulario Único de Trámite (F.U.T.) la solicitud de aprobación de Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación bajo el Expediente N° 1718-2026, respecto a un conjunto de predios rurales localizados en el sector de Cachiche, distrito, provincia y departamento de Ica.

Que, los predios objeto de la solicitud abarcan un Área Total Inscrita de 33.5893 hectáreas y un Área Total Gráfica de 34.4087 hectáreas, distribuidos de la siguiente manera: a) Parcela 55 (4.5500 ha, Partida N° 11007697), b) Parcela 49 (3.5582 ha, Partida N° 11019178), c) Predio La Viña y Otros (18.3232 ha, Partida N° 11020478), d) Predio El Palmar (6.6579 ha, Código Catastral 8_4207995_12679), y e) Predio Rosario de Poruma (0.5000 ha, Partida N° 40001325).

Que, la propuesta plantea el cambio técnico de la zonificación vigente, clasificada como Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona Agrícola (ZA), hacia las nuevas categorías de Zonificación Residencial de Densidad Media Sector - ZDM-S(R) (Residencial) y Zonificación de Densidad Media Corredor - ZDM-C(C) (Comercial), a fin de adecuar los predios para el desarrollo habitacional y comercial formal.

Que, mediante el Informe N° 0284-2026-SGOPC-GDUAT-MPI, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro determinó que el proyecto integral CUMPLE de forma óptima con los requisitos de admisibilidad y viabilidad técnica dentro de la Matriz N° 01, validando la suficiencia de la memoria descriptiva y la cartografía especializada adjunta (Planos de Ubicación, Perimétrico, Usos de Suelo, Densidad Urbana, Coberturas de Servicios Básicos y Peligro Sísmico).





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, en estricto cumplimiento del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, se activó la 'Etapas de Exhibición Pública' por un plazo vinculante de treinta (30) días calendario, formalizándose mediante el Informe N° 1596-2026-GDUAT-MPI la remisión de la documentación técnica y el soporte digital (CD) para su correspondiente difusión en los canales oficiales y locales institucionales de la comuna provincial; proceso cuya culminación y debida publicidad fue certificada por la Unidad de Tecnologías de la Información a través del Informe N° 057-2026-UTI-OA-MPI de fecha 28 de mayo de 2026.

Que, como parte complementaria y obligatoria de los mecanismos de participación ciudadana y consulta vecinal, el día jueves 02 de julio de 2026 a las 12:00 horas, se llevó a cabo la Audiencia Pública sobre el contenido del Planeamiento Integral, registrándose la asistencia y participación activa de los ciudadanos del sector, conforme consta en las actas del Expediente de Control Civil y los padrones de asistencia técnica correspondientes.



Que, mediante el Informe N° 0424-2026-SSAM-SGOPC-GDUAT-MPI, el Área Técnica de la Subgerencia ratificó la viabilidad integral de la propuesta al amparo de la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI (Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030), concluyendo que el área se localiza dentro de un entorno netamente urbanizable y de expansión urbana compatible, por lo que determinó la PROCEDENCIA TÉCNICA del petitorio.



Que, a través del Informe N° 4133-2026-SGOPC-GDUAT-MPI de fecha 13 de julio de 2026 y del Informe N° 2230-2026-GDUAT-MPI de fecha 14 de julio de 2026, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial elevó lo actuado a la Gerencia Municipal y a la Oficina de Asesoría Jurídica, confirmando que la propuesta cumple plenamente con el análisis de entorno y los índices de compatibilidad de usos predominantes del PDU vigente, contando con la opinión legal favorable para su elevación al pleno del Concejo Municipal.

Que, mediante Informe Legal N° 00494-2026-OAJ-MPI de fecha 31 de julio del 2026, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye lo siguiente: "1.- Que, al amparo del inciso 5 del artículo 9° de la Ley N° 27972, DECLARAR PROCEDENTE la APROBACIÓN DE LA PROPUESTA INTEGRAL, APROBAR el Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación solicitado por BERTHA NELLY TUERO VDA. DE NEYRA, FRANCISCO JOSÉ MELQUIADES DEGREGORI MEZA, LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ, LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO y ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE bajo el amparo del Expediente Administrativo N° 1718-2026, habiéndose verificado la conformidad de los actuados técnicos y los mecanismos de participación ciudadana exigidos por ley. 2.- DERÍVESE los actuados a la Comisión de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad Provincial de Ica, para la emisión del DICTAMEN Y PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL. 3.- Que, con el DICTAMEN Y PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL, elévese todos los actuados al Pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación, mediante ORDENANZA MUNICIPAL. 4.- Que, una vez promulgada la Ordenanza Municipal que aprueba la solicitud de aprobación del Planeamiento Integral con fines de Integración a la Trama Urbana con Asignación de Zonificación, debe cumplir con remitirse la misma, en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, a las Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial y a la Gerencia Municipal de la MPI".

Que, conforme a los considerandos señalados y vistos del presente expediente administrativo de APROBACIÓN DE LA PROPUESTA INTEGRAL APROBAR el Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación solicitado por BERTHA NELLY TUERO VDA. DE NEYRA, FRANCISCO JOSÉ MELQUIADES DEGREGORI MEZA, LUIS ALBERTO OLCESE SCHWARZ, LUIS ALBERTO OLCESE DAPELO y ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCESE bajo el amparo del Expediente Administrativo N° 1718-2026, habiéndose verificado la conformidad de los actuados técnicos y los mecanismos de participación ciudadana exigidos por ley.

Que, estando a los fundamentos expuestos, y conforme a las atribuciones que establece el numeral 8) del artículo 9° y el artículo 39° y 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde se eleven los actuados ante el pleno del Concejo Municipal para su debate y aprobación mediante Ordenanza Municipal.

Que, conforme establece los Artículos 74°, 194° y 195° de la Constitución Política del Perú y los artículos 9° y 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades Ley N° 27972, los Gobiernos Locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas, estableciendo que mediante Ordenanza Municipal se crean, modifican, suprimen o exoneran tasas, licencias, derechos y contribuciones, función normativa que se ejerce a través de Ordenanza Municipal, las mismas que tienen el rango de Ley, conforme al numeral 4° del artículo 200° de la Constitución Política del Perú; correspondiéndole al Concejo Municipal dentro de los límites establecidos por Ley.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9º y el artículo 40º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el Pleno del Concejo Municipal de Ica, aprobó por MAYORÍA, y con la dispensa del trámite de la lectura y aprobación del acta, la siguiente:



ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLANEAMIENTO INTEGRAL Y LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN EL SECTOR CACHICHE - EXPEDIENTE N° 1718-2026.

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBACIÓN DE LA PROPUESTA INTEGRAL:

APROBAR el Planeamiento Integral con Modificación de Zonificación solicitado por BERTHA NELLY TUERO VDA. DE NEYRA, FRANCISCO JOSÉ MELQUIADES DEGREGORI MEZA, LUIS ALBERTO OLCES SCHWARZ, LUIS ALBERTO OLCES DAPELO y ELIZABETH SCHWARZ DE ACHA DE OLCES bajo el amparo del Expediente Administrativo N° 1718-2026, habiéndose verificado la conformidad de los actuados técnicos y los mecanismos de participación ciudadana exigidos por ley.



ARTÍCULO SEGUNDO.- ASIGNACIÓN DE ÁREAS Y PORCENTAJES:

APROBAR la asignación de áreas y distribución porcentual de las nuevas categorías de zonificación planteadas sobre el área total gráfica del terreno (34.4087 hectáreas), conforme al siguiente desglose técnico extraído de los actuados:

ZONIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA CATEGORÍA	ÁREA (m²)	PORCENTAJE (%)
ZDM-S(R)	Zonificación de Densidad Media - Sector (Residencial)	336,311.14 m²	97.74%
ZDM-C(C)	Zonificación de Densidad Media - Corredor (Comercial)	7,784.93 m²	2.26%

ARTÍCULO TERCERO.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS DEL USO RESIDENCIAL:

ESTABLECER los parámetros urbanísticos y edificatorios específicos aplicables a la habilitación urbana de la categoría ZDM-Sector (Residencial de Densidad Media), detallados en el Cuadro N° 01 del Informe Técnico de evaluación:

USOS PERMITIDOS	DENSIDAD NETA MÁXIMA (Hab/Ha)	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m²)	FRENTE MÍNIMO LOTE (m)	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	ESTACIONAMIENTO
Unifamiliar	580	90 m²	6 m	3 Pisos + Azotea	30%	Según Norma RNE
Multifamiliar (Frente a Calle)	2,100	120 m²	8 m	3 Pisos + Azotea	30%	1 c/ 2 viviendas
Multifamiliar (Frente a Parque/Av.)	3,170	300 m²	10 m	5 Pisos + Azotea	35%	1 c/ 2 viviendas
Conjunto Residencial (Frente a Calle)	3,000	600 m²	18 m	8 Pisos + Azotea	40%	1 c/ 2 viviendas
Conjunto Residencial (Frente a Parque/Av.)	Libre	3,000 m²	Libre	1.5 (a+r) pisos	40%	1 c/ 2 viviendas



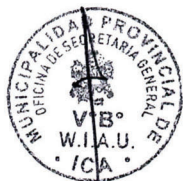
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



ARTÍCULO CUARTO.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL USO COMERCIAL (CORREDOR):

ESTABLECER los parámetros normativos de la Zonificación ZDM - Corredor (Comercio Zonal) aplicables a las edificaciones con frente a vías con sección mayor a 16.20 metros, de acuerdo al Cuadro N° 02 de los actuados:

TIPO DE HABILITACIÓN / USO	ALTURA EDIFICACIÓN METROS (1)	ALTURA EDIFICACIÓN PISOS	ÁREA LIBRE MÍNIMA	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	ESTACIONAMIENTO (3)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
Uso Exclusivo Comercial	1.5 (a+r)	6 Pisos + Azotea	Según Proyecto	0 (2)	Según Proyecto	Según RNE/PDU Máximo 50% del área techada total resultante (RDM/RDA)
Uso Mixto (Comercio + Vivienda)	1.5 (a+r)	6 Pisos + Azotea	30% mínimo en área residencial	Según Proyecto	1 espacio cada 2 viviendas (Residencial)	Compatible con RDM/RDA



ARTÍCULO QUINTO.- INSCRIPCIÓN CARTOGRÁFICA Y REGISTRAL:

ENCARGAR a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro de la Municipalidad Provincial de Ica, la actualización de la cartografía urbana oficial de la provincia, incorporando la modificación de zonificación aprobada en la presente norma, debiendo remitirse copias certificadas de los planos y de la presente Ordenanza a la Zona Registral N° XI – Sede Ica (SUNARP) para su respectiva inscripción registral a costo de los administrados.

ARTÍCULO SEXTO.- RESPONSABILIDAD DE CUMPLIMIENTO:

ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Acondicionamiento Territorial, a la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro, y a las demás unidades orgánicas competentes de la corporación municipal, velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO SÉTIMO.- PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGENCIA:

DISPONER que la Oficina de Administración por intermedio de la Unidad de Abastecimiento efectúe la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el diario encargado de las publicaciones judiciales de la jurisdicción y que la Unidad de Tecnologías de la Información, haga lo propio en el Portal Web Institucional: www.muniica.gob.pe entrando en vigencia al día siguiente de su publicación formal.

ARTÍCULO OCTAVO.- DEROGATORIA:

DEROGAR toda disposición municipal de igual o menor jerarquía que se oponga a lo normado en la presente disposición, manteniéndose vigente el resto de las consideraciones establecidas en la Ordenanza Municipal N° 015-2020-MPI.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

Ing. Carlos Humberto Reyes Roque
ALCALDE