



INTRODUCCION

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica, relacionado a las diversas actividades económicas, ha traído un rápido aumento de la población y consigo una demanda de servicios, lo que ha aumentado la demanda en las universidades, ya que solo se cuenta con una universidad estatal a nivel regional, en lo cual imposibilita el ingreso a un cierto porcentaje de jóvenes ya que las vacantes son limitadas, por ese motivo se necesita el ingreso de las universidades particulares para que aquellos jóvenes continúen con su desarrollo profesional y no se vean afectados, al esperar un cierto tiempo para una nueva postulación y conseguir una vacante.

Es por ello que el objetivo de la presente propuesta es el de generar dentro del marco normativo actual, un suelo apto para habilitar y edificaciones con usos especiales, con fines de educación superior universitaria, para el desarrollo, que cuente con adecuados accesos, integración a la trama urbana.

**1. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN
EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN RESPECTIVO.**

1.1. UBICACIÓN

DEPARTAMENTO : ICA

PROVINCIA : ICA

DISTRITO : ICA

PREDIO : -----

PROPIETARIO : UNIVERSIDAD AUTONOMA DE ICA SAC.

COORDENADAS UTM WGS-84					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.06	68°0'7"	421049.9542	8440339.3291
P2	P2 - P3	39.08	183°32'33"	421057.4969	8440336.4786
P3	P3 - P4	18.68	189°31'43"	421094.8369	8440324.9486
P4	P4 - P5	51.65	180°9'19"	421113.3469	8440322.4686
P5	P5 - P6	28.22	171°51'14"	421164.5569	8440315.7486
P6	P6 - P7	49.45	181°24'41"	421191.7369	8440308.1486
P7	P7 - P8	34.44	176°51'27"	421239.6769	8440296.0086
P8	P8 - P9	32.74	109°9'46"	421272.5493	8440285.7367
P9	P9 - P10	53.50	180°46'5"	421273.5833	8440253.0123
P10	P10 - P11	19.91	75°6'34"	421275.9898	8440199.5627
P11	P11 - P12	62.69	181°47'15"	421256.5369	8440203.8086
P12	P12 - P13	76.91	180°0'0"	421194.9044	8440215.2595
P13	P13 - P14	4.37	180°32'52"	421119.2869	8440229.3086
P14	P14 - P15	63.78	179°59'58"	421114.9861	8440230.0652
P15	P15 - P1	98.24	101°16'26"	421052.1756	8440241.1156

Area: 20731.49 m²
Area: 2.07315 ha
Perimetro: 641.36 ml

CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO
SANTA LUISA UC. 11422 A ZONA ESPECIAL 3

COORDENADAS UTM PSAD-56					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.06	68°0'7"	421272.7873	8440704.2605
P2	P2 - P3	39.08	183°32'33"	421280.3300	8440701.4100
P3	P3 - P4	18.68	189°31'43"	421317.6700	8440689.8800
P4	P4 - P5	51.65	180°9'19"	421336.1800	8440687.4000
P5	P5 - P6	28.22	171°51'14"	421387.3900	8440680.6800
P6	P6 - P7	49.45	181°24'41"	421414.5700	8440673.0800
P7	P7 - P8	34.44	176°51'27"	421462.5100	8440660.9400
P8	P8 - P9	32.74	109°9'46"	421495.3824	8440650.6681
P9	P9 - P10	53.50	180°46'5"	421496.4164	8440617.9437
P10	P10 - P11	19.91	75°6'34"	421498.8229	8440564.4941
P11	P11 - P12	62.69	181°47'15"	421479.3700	8440568.7400
P12	P12 - P13	76.91	180°0'0"	421417.7375	8440580.1909
P13	P13 - P14	4.37	180°32'52"	421342.1200	8440594.2400
P14	P14 - P15	63.78	179°59'58"	421337.8192	8440594.9966
P15	P15 - P1	98.24	101°16'26"	421275.0087	8440606.0470

Area: 20500.01 m²
Area: 2.05000 ha
Perimetro: 641.72 ml

El predio esta ubicado en el departamento, provincia y distrito de Ica, el precio se encuentra en el sector sur, del área urbana del distrito de Ica, en zona orientadas al comercio vecinal, residencial de densidad media, y zonas agrícolas, ubicados todos estos lotes con frente a la av. Gerónimo de Cabrera, siendo un sector de rápida consolidación.

El predio cuenta con una forma irregular cuya superficie del terreno equivale a 2.050 has, encerrado dentro de un perímetro de 671.72 ml.

Asimismo, los linderos y medidas perimétricas del predio se describen de la siguiente manera, de acuerdo al gráfico y copia literal.

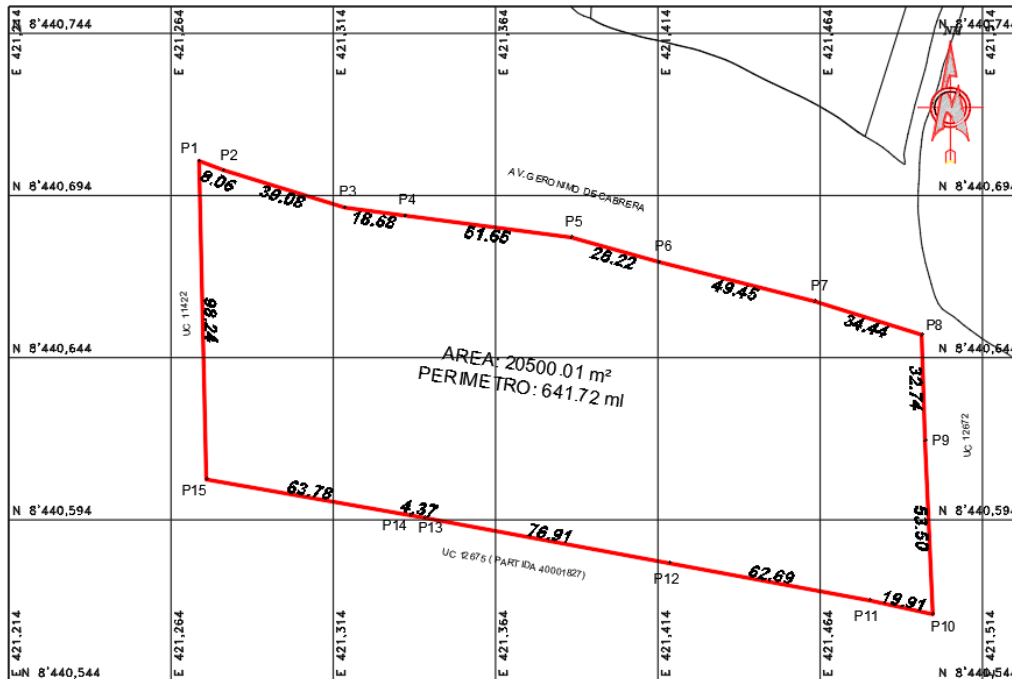
POR EL NORTE : Colinda con av. Gerónimo de Cabrera, en línea quebrada 8.06 ml, 39.08 ml, 18.68 ml, 51.65 ml, 28.22 ml, 49.45 ml, 34.44 ml

POR EL ESTE : Colinda con U.C 12672 en línea quebrada 32.74 ml, 53.50 ml

POR EL SUR : Colinda con UC 12675 (Partida 40001827) en línea quebrada 19.91 ml, 62.69 ml, 76.91 ml, 4.37 ml, 63.78 ml.

CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO SANTA LUISA UC. 11422 A ZONA ESPECIAL 3

POR EL OESTE : Colinda con U.C 11233 LOTE 1 remanente, en línea recta



98.24 ml

Imagen 1.- Polígono gráfico del predio

Para llegar al predio, tomando como referencia el centro de la ciudad se sigue la ruta: - Plaza de Armas; hacia la av. Grau luego de gira hacia la izquierda a dirección de la calle Ayacucho, se continua en línea recta has llegar a la av. Cutervo, allí giro a la izquierda avanzando una cuadra para luego girar a la derecha con dirección a Av. Gerónimo de Cabrera continuamos toda la av. pasaremos por el mercado Santo Domingo, luego Urb. el Harás y a unos cuantos metros esta ubicado el predio

CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO SANTA LUISA UC. 11422 A ZONA ESPECIAL 3

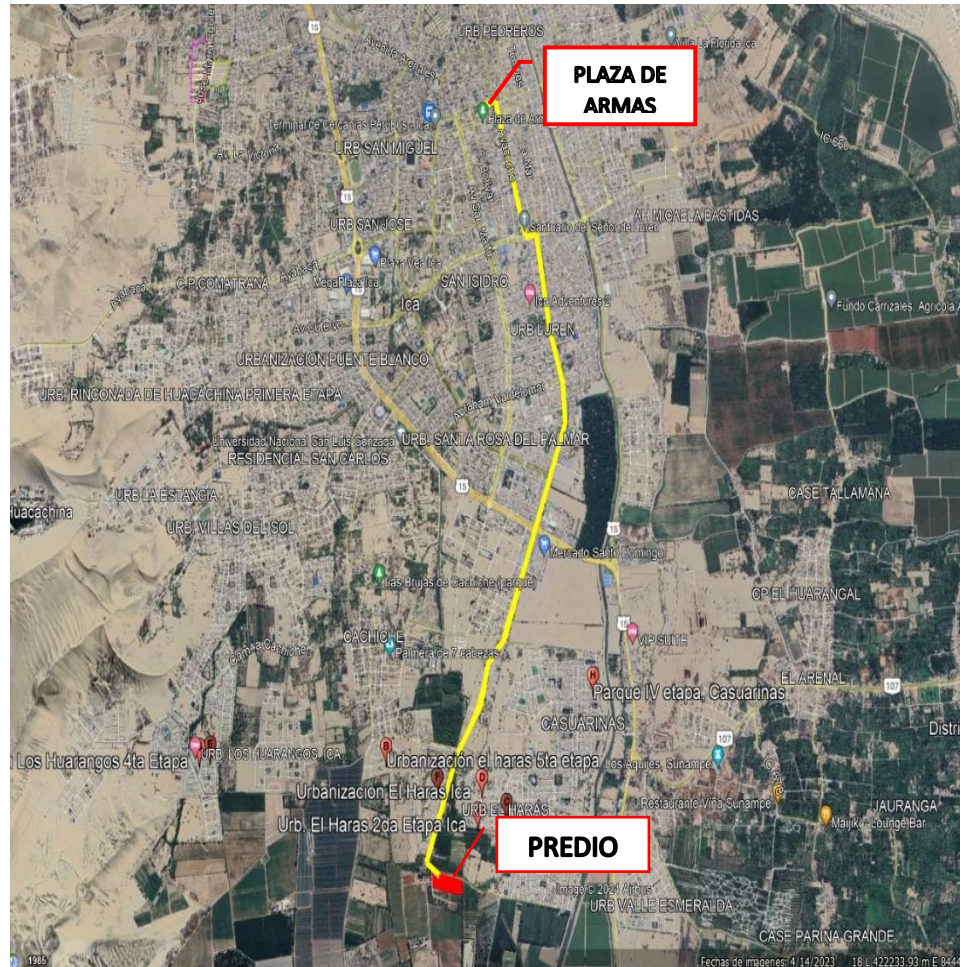


Imagen 2.- satelital

1.2. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación de zonificación se enmarca en los procedimientos y esquema normativo contenido en la Ley 31313, su Reglamento, de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible aprobado mediante D.S. 012 – 2022 – VIVIENDA, y el Plan de desarrollo urbano (PDU) de la provincia de Ica, aprobado mediante la ordenanza municipal N°015-2020-MPI.

Tal como lo enfatiza la normatividad vigente y el Plan de Desarrollo Urbano que rige para la provincia de Ica, toda zonificación debe ser concordante con su entorno buscando desarrollar las potencialidades del suelo y siendo un generador de calidad de vida de la población.

De acuerdo con lo expuesto, el predio se emplaza en un sector con potencial para el desarrollo de actividades productivas, al ser un sector de comunicación

y paso entre múltiples zonas urbanas y económico – productivas de la ciudad, con una adecuada conectividad con los núcleos urbanos de todo el centro de Ica, en todo su trayecto, por la cual se accede a equipamientos tales como: educativos, de salud, comercio, vivienda, producción, recreación entre otros. Por último, destaca la cercanía con las redes de servicios básicos tanto de carácter sanitario como de electricidad.

Conforme la verificación realizada de acuerdo con el plano de zonificación que se comprende en el PDU (2020 – 2030) vigente para la provincia de Ica, mediante el cual se determina que el predio posee la siguiente condición: ZONA AGRICOLA (ZA).



Imagen 3.- zonificación actual

La zonificación actual del predio no permite el desarrollo de habilitaciones y edificaciones de carácter productivo en toda la extensión del predio, a pesar de su privilegiada ubicación y la cercanía con equipamientos de fines productivo y un uso comercial y similares, entre otros y poseer un amplio frente hacia la carretera la AV. Gerónimo Cabrera y encontrarse en el entorno de zonificación Agrícola (ZA).

Es así que, mediante el presente proyecto de modificación de zonificación se busca dotar de una mayor capacidad de usos y edificatoria al predio, asignándole para tal fin una zonificación E3 (Educación superior universitaria) a la totalidad del predio, la cual es afín con el entorno y nuevos proyectos, permitiendo el

desarrollo de las potencialidades del predio, asimismo permite un mejor desenvolvimiento de actividades productivas, sector de buena accesibilidad, dotación de servicios básicos, cercanía con los centros urbanos de la ciudad y equipamientos urbanos de importancia (Salud, educación, comercio, recreación y otros).

2. EL IMPACTO QUE GENERA LA MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1. MARCO LEGAL

Ley Orgánica de Municipalidades - Ley 27972, Título II, Capítulo I, Subcapítulo I Artículo 9°, Inciso 4 y 5

“ 4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley. 5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial.”

LEY N° 31313, Ley De Desarrollo Urbano Sostenible

Artículo 37. Modificación de la zonificación

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

Reglamento de la ley de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, Titulo IV, Capitulo II, Subcapítulo

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 MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN – ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO SANTA LUISA UC. 11422. 11 impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios.

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

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación 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. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. 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.

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 de 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 articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio. Promoción a la innovación	• Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	• Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de Modificación de Zonificación Específica se relaciona de

[Fecha]

manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 2 y 4 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1:

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

Objetivo Estratégico Específico 2:

El desarrollo de proyecto de educación superior universitaria surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de universidades, esta necesidad se centra en específico a que solamente se cuenta con una universidad estatal a nivel regional y 3 universidades particulares a nivel provincial, lo cual traería desarrollo para la ciudad e implementación es lo que se refiere para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad.

Objetivo Estratégico Específico 4:

Mediante la presente propuesta se logrará fortalecer las relaciones productivas en la ciudad de Ica y sus distritos colindantes, puesto que una zonificación de tipo educación superior universitaria, permitiría el desarrollo de proyectos afines que consolidarían los usos de comercio que se ubican alrededor del área materia de propuesta.

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 Poruma Av. Gerónimo de Cabrera, 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 (urb. El Harás, urb. Las Palmeras, Las Casuarinas, entre otras) 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, 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 Av. Gerónimo de Cabrera, y carretera Panamericana Sur, 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

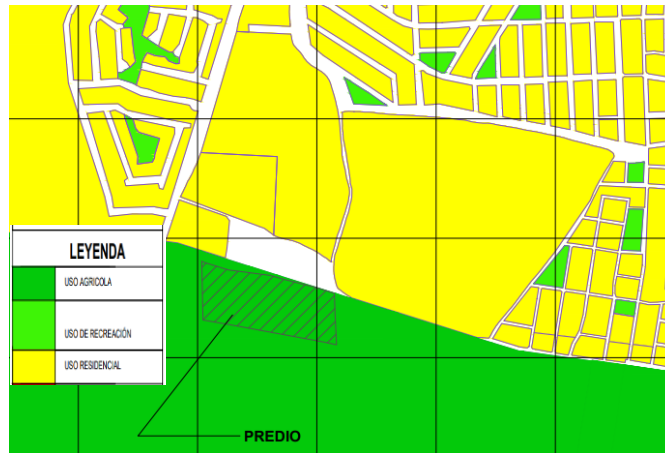
Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en la baja y mediana exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son de los menores en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, 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 de nuestra ciudad.



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

CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO SANTA LUISA UC. 11422 A ZONA ESPECIAL 3

Referente a la zonificación asignada al sector, esta posee la zonificación Zona Agrícola (ZA), mientras que en los alrededores existen zonificaciones de tipo comercial, agrícola, residencial, recreación pública, entre otras



Usos de suelos



Entorno urbano



Entorno urbano

3.2. EVOLUCION DEL ENTORNO DEL PREDIO

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



Imagen satelital año 2003

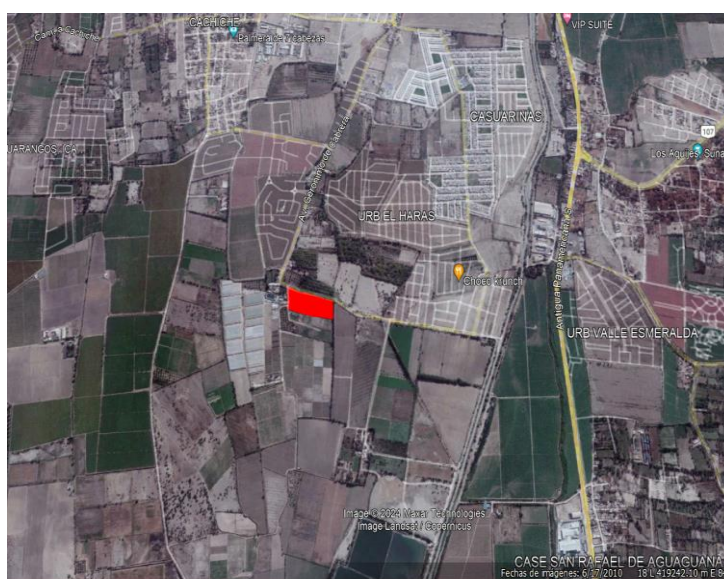


Imagen satelital año 2010

CAMBIO DE ZONIFICACION DE ZONA AGRICOLA PREDIO RITA UC. 11423, UC 11233, PREDIO SANTA LUISA UC. 11422 A ZONA ESPECIAL 3



Imagen satelital año 2015



Imagen satelital año 2024

Tal como se puede visualizar el predio se encuentra en el ámbito del desarrollo de habilitaciones urbanas y edificaciones de carácter residencial, comercial y productivo, tales como las Urb. El Harás, Urb. Las Palmera, Las Casuarinas estaciones de servicio, así como centros de esparcimiento, restaurantes, ferreterías, minimarkets y similares en el ámbito de toda la Av. Gerónimo de Cabrera y equipamientos de importancia para el distrito de ICA.

4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA COLINDANTE O 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 Av. Gerónimo de Cabrera y su proyección, la cual se interseca camino a las Casuarias y Cachiche y en una distancia posterior con la carretera Panamericana Sur, vía de la más alta clasificación en la provincia, siendo una de carácter nacional, la distancia aproximada entre el ingreso central al polígono y la carretera ronda los 2.5 Km. Siguiendo la ruta previamente mencionada. Además, destaca en el sector, 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.

TRANSPORTE

En el sector hay 1 modalidad general de transporte, transporte privado. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que se encuentran pendientes de mejora e implementación.

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 Av. Gerónimo de Cabrera, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Preciséndose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente (CUENTA CON EL SERVICIO)

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 reservorios elevados, pozos tubulares y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que se encuentra a 3.5 Km del 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 EPS EMAPICA

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 de zona agrícola pero con proyectos de habilitaciones urbanas en su entorno de la ciudad de Ica, y 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 enseñanzas y productividad, vialidades y equipamientos complementarios. Siendo los servicios de educación superior universitaria, imprescindibles para el desarrollo académico en la ciudad.

6.-CONCLUSIONES

La modificación de zonificación de Zona Agrícola (ZA), hacia una zonificación de Educación Superior Universitaria (E3) en la totalidad del predio responde a cubrir la demanda de servicios, aprovechando las potencialidades del terreno y su entorno, permitiendo un desarrollo sostenible y un proceso de habilitación ordenada del sector. El presente planteamiento responde a la necesidad de equipamientos complementarios a la vivienda, debido al crecimiento acelerado de la población de la ciudad de Ica, como respuesta el desarrollo profesional, la

presente propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias de crecimiento y potencialidades de los suelos, tomando en cuenta su conectividad, equipamientos, dotación de servicios básicos y otras variables tal cual se expone en la presente memoria descriptiva. La presente propuesta propiciará un desarrollo urbano orientado a la mejora de la calidad de vida de la población a través de una propuesta racional que considerará cumplir con la normatividad vigente dotando de los servicios básicos al predio, la infraestructura de pabellones y vial correspondiente, enseñanza de calidad, siendo una importante opción para la oferta de predios formales para las actividades de educación superior universitaria.

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE ICA

La universidad contara con ciertas normativas y lineamientos para asegurar la funcionalidad, este equipamiento incluye la disposición de áreas verdes, espacios deportivos, bibliotecas, laboratorios, centros de cómputo, áreas de descanso y servicios, entre otros, todo ello considerando la demanda horaria y las necesidades específicas de la comunidad universitaria.

Lineamientos Generales considerados:

- **Normativa A.040:**

Esta norma establece los requisitos para edificaciones educativas, incluyendo las universidades, y define condiciones de habitabilidad, funcionalidad, diseño arquitectónico, seguridad y dotación de servicios.

- **Accesibilidad:**

La universidad contara con espacios accesibles para personas con movilidad reducida, incluyendo ascensores en edificios de varios pisos y rampas en lugar de escaleras donde sea necesario. Para el apoyo necesario a quien lo requiera

- **Seguridad:**

Contará con un plan de seguridad, para garantizar la seguridad de los universitarios como medidas de seguridad contra incendios, salidas de emergencia, señalización adecuada y sistemas de alarma.

- **Espacios de aprendizaje:**

La universidad brindara un espacio adecuado para la comodidad de los universitarios, como aulas, laboratorios, talleres y bibliotecas bien equipadas, con iluminación y ventilación adecuadas, brindado confort

- **Áreas de recreación y descanso:**

El diseño de la universidad ha sido pensado en la comodidad y necesidad de los universitarios, considerando espacios para área verde verdes, plazas, cafeterías y áreas de descanso son esenciales para el bienestar de la comunidad universitaria.

- **Estacionamiento:**

Considerado en el diseño arquitectónico para prever suficiente espacio para estacionamiento de vehículos, bicicletas y motocicletas, considerando la demanda de estudiantes, profesores y personal administrativo.

- **Infraestructura tecnológica:**

Suficientes puntos de acceso a internet, centros de cómputo y áreas de estudio equipadas con tecnología son cruciales.

Equipamiento específico:

- **Aulas:**

contaran con mobiliario ergonómico, buena iluminación y ventilación, y estar equipadas con tecnología para la enseñanza.

- **Laboratorios:**

equipados con los instrumentos y equipos necesarios para la investigación y práctica académica.

- **Bibliotecas:**

contara con una amplia colección de libros y recursos digitales, así como espacios de estudio cómodos y tranquilos.

- **Centros de cómputo:**

equipados con computadoras y software actualizado, así como con personal técnico capacitado.

- **Áreas deportivas:**

Canchas deportivas, espacios para actividades recreativas son importantes para la salud física y mental de los estudiantes.

- **Servicios:**

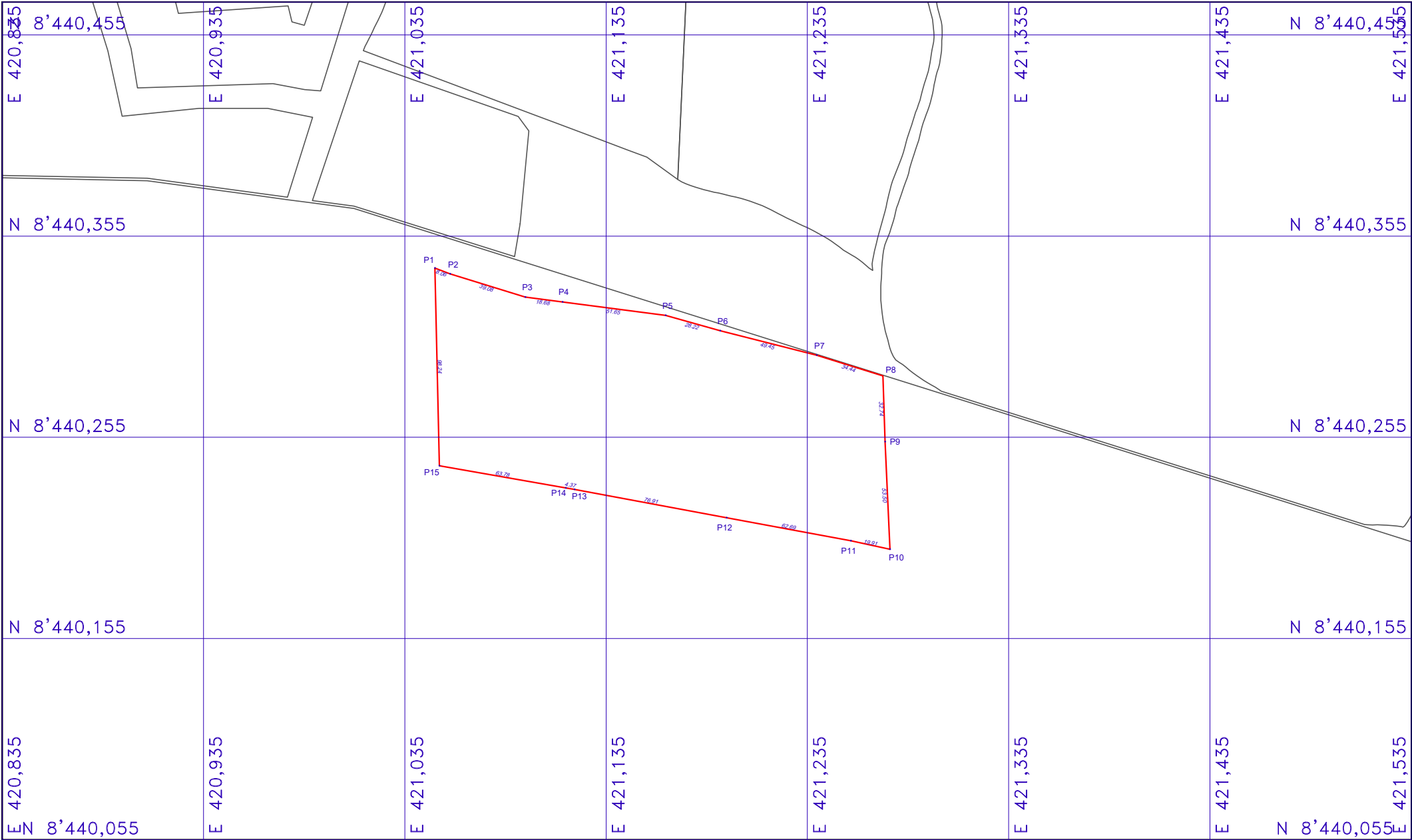
Baños, cafeterías, tópico, áreas administrativas y otros servicios estaran ubicados estratégicamente para facilitar el acceso a la comunidad universitaria.

Consideraciones adicionales:

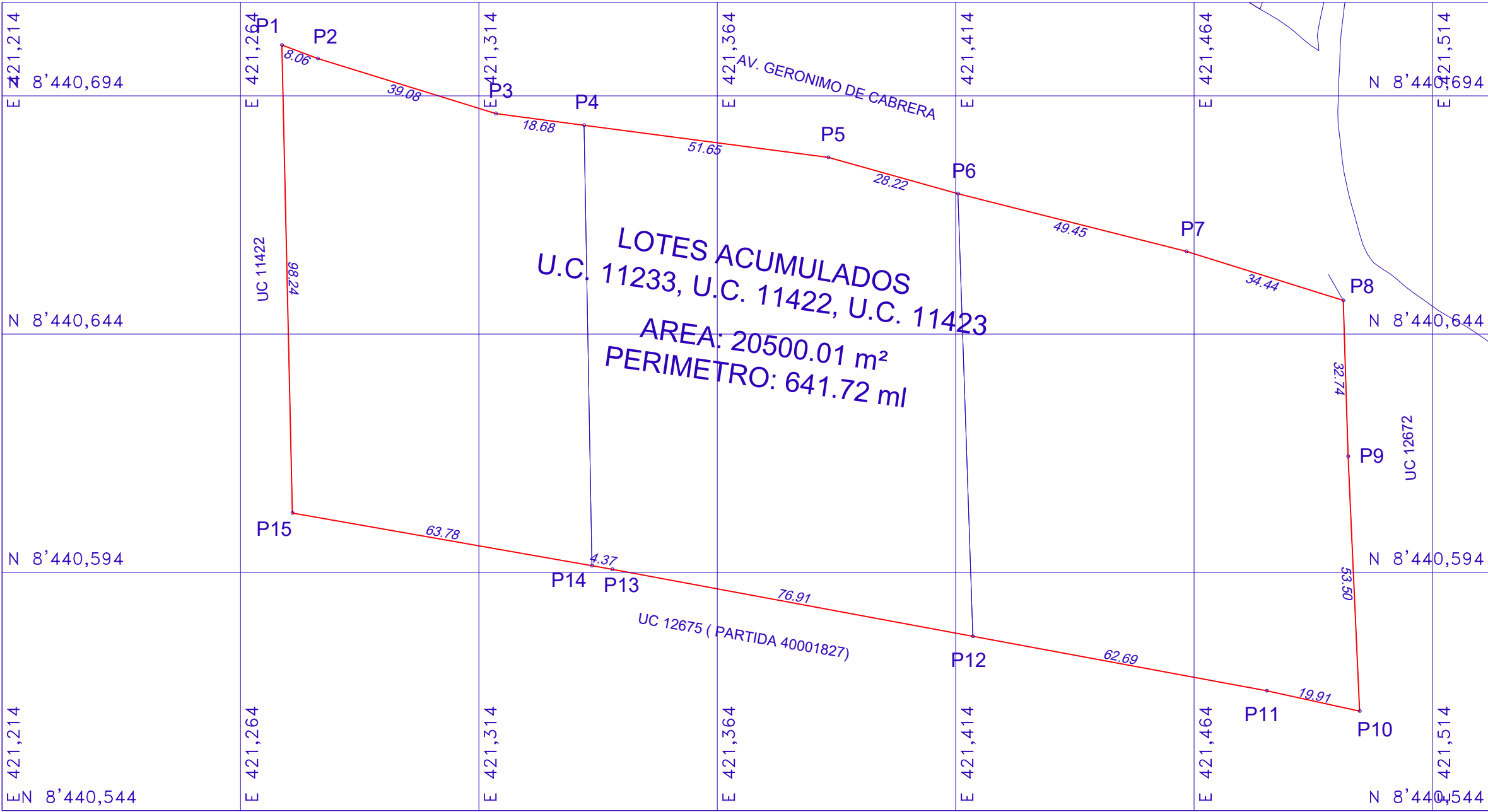
- **Integración al entorno:**

La universidad se integrará al entorno urbano, considerando el paisaje y la arquitectura local. Ya que lo cerca nuevas habilitaciones urbanas

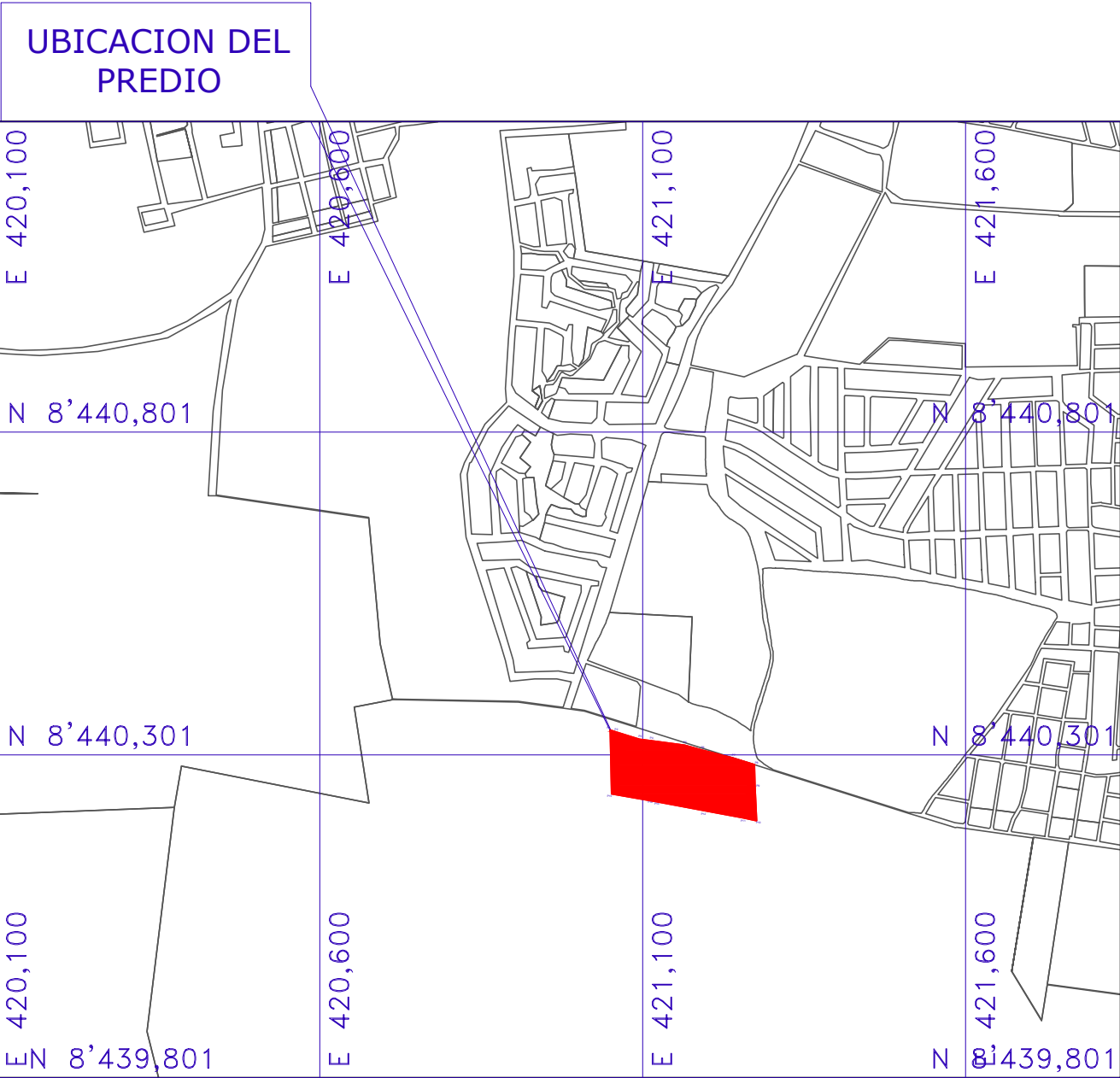
Al diseñar el equipamiento urbano de una universidad, es fundamental considerar tanto los aspectos funcionales como los aspectos relacionados con el bienestar y la calidad de vida de la comunidad universitaria.



PLANO PERIMÉTRICO
ESC: 1/2500



PLANO PERIMÉTRICO
ESC: 1/1000



PLANO PERIMÉTRICO
ESC: 1/10000

COORDENADAS UTM PSAD-56 U.C 11233					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.06	68°0'7"	421272.7873	8440704.2605
P2	P2 - P3	39.08	183°32'33"	421280.3300	8440701.4100
P3	P3 - P4	18.68	189°31'43"	421317.6700	8440689.8800
P4	P4 - P5	51.65	180°9'19"	421336.1800	8440687.4000
P5	P5 - P6	28.22	171°51'14"	421387.3900	8440680.6800
P6	P6 - P7	49.45	181°24'41"	421414.5700	8440673.0800
P7	P7 - P8	34.44	176°51'27"	421462.5100	8440660.9400
P8	P8 - P9	32.74	109°9'46"	421495.3824	8440650.6681
P9	P9 - P10	53.50	180°46'5"	421496.4164	8440617.9437
P10	P10 - P11	19.91	75°6'34"	421498.8229	8440564.4941
P11	P11 - P12	62.69	181°47'15"	421479.3700	8440568.7400
P12	P12 - P13	76.91	180°0'0"	421417.7375	8440580.1909
P13	P13 - P14	4.37	180°32'52"	421342.1200	8440594.2400
P14	P14 - P15	63.78	179°59'58"	421337.8192	8440594.9966
P15	P15 - P1	98.24	101°16'26"	421275.0087	8440606.0470

Area: 20500.01 m²
Area: 2.05000 ha
Perimetro: 641.72 ml

DATUM : HORIZONTAL PSAD-56 VERTICAL NIVEL MEDIO DEL MAR
ZONA SUR 18 ESFEROIDE INTERNACIONAL

COORDENADAS UTM WGS-84					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	8.06	68°0'7"	421049.9542	8440339.3291
P2	P2 - P3	39.08	183°32'33"	421057.4969	8440336.4786
P3	P3 - P4	18.68	189°31'43"	421094.8369	8440324.9486
P4	P4 - P5	51.65	180°9'19"	421113.3469	8440322.4686
P5	P5 - P6	28.22	171°51'14"	421164.5569	8440315.7486
P6	P6 - P7	49.45	181°24'41"	421191.7369	8440308.1486
P7	P7 - P8	34.44	176°51'27"	421239.6769	8440296.0086
P8	P8 - P9	32.74	109°9'46"	421272.5493	8440285.7367
P9	P9 - P10	53.50	180°46'5"	421273.5833	8440253.0123
P10	P10 - P11	19.91	75°6'34"	421275.9898	8440199.5627
P11	P11 - P12	62.69	181°47'15"	421256.5369	8440203.8086
P12	P12 - P13	76.91	180°0'0"	421194.9044	8440215.2595
P13	P13 - P14	4.37	180°32'52"	421119.2869	8440229.3086
P14	P14 - P15	63.78	179°59'58"	421114.9861	8440230.0652
P15	P15 - P1	98.24	101°16'26"	421052.1756	8440241.1156

Area: 20500.01 m²
Area: 2.05000 ha
Perimetro: 641.72 ml

DATUM : HORIZONTAL WGS-84 VERTICAL NIVEL MEDIO DEL MAR
ZONA SUR 18 ESFEROIDE INTERNACIONAL

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)

2.0500 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)

2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

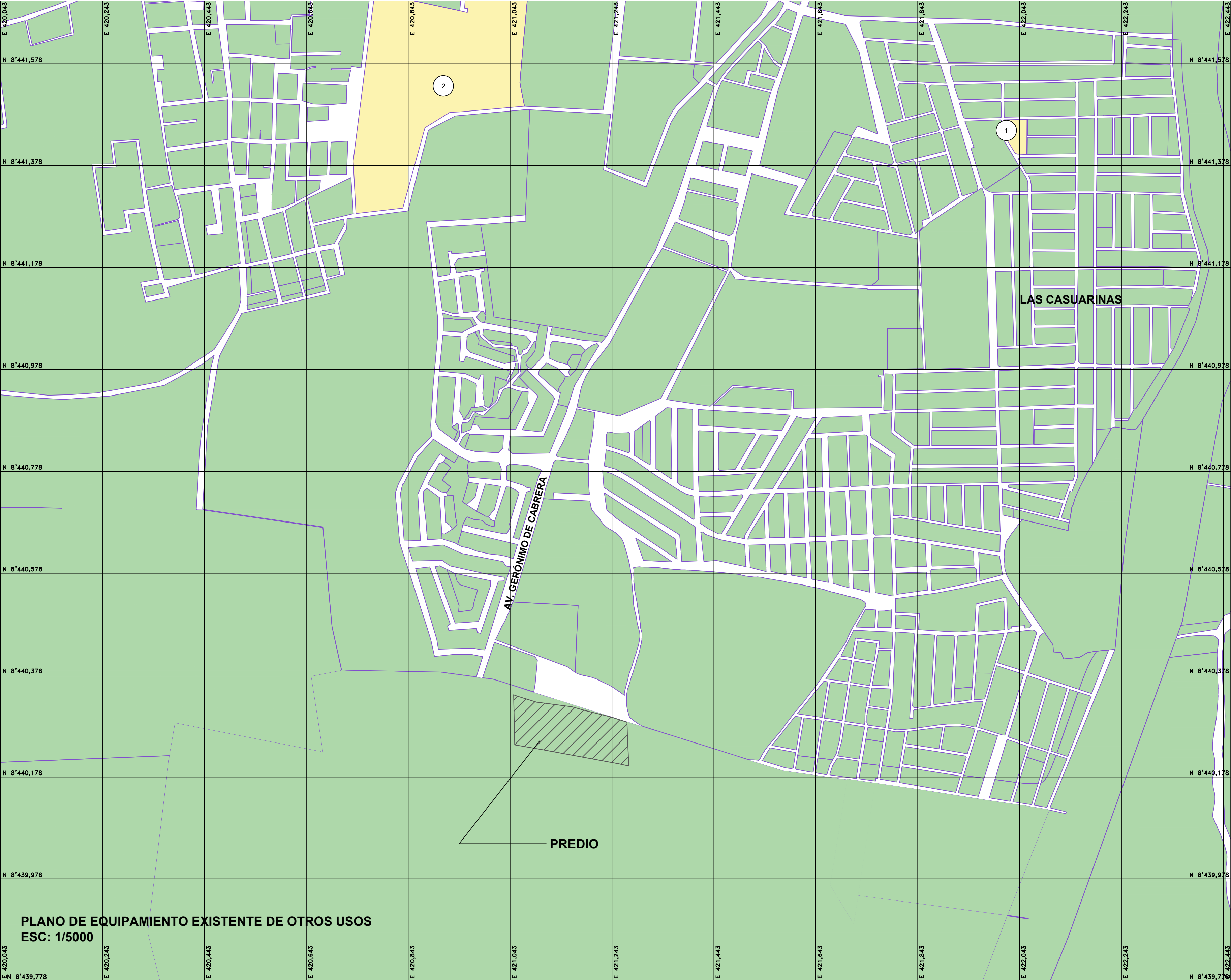
Depart.:
Prov.:
Distrr.:
ICA
ICA
ICA

UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DIBUJO: GRGS

FECHA :
MAYO 2025

ESCALA:
INDICADA



PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE OTROS USOS
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	OTROS USOS	
	UBICACIÓN	DISTANCIA
1	RESERVORIO DE LA III ETAPA DE CASUARINAS	2.7 km.
2	INPE CRISTO REY DE CACHICHE	3.1 km.

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

2

INPE CRISTO REY DE CACHICHE

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

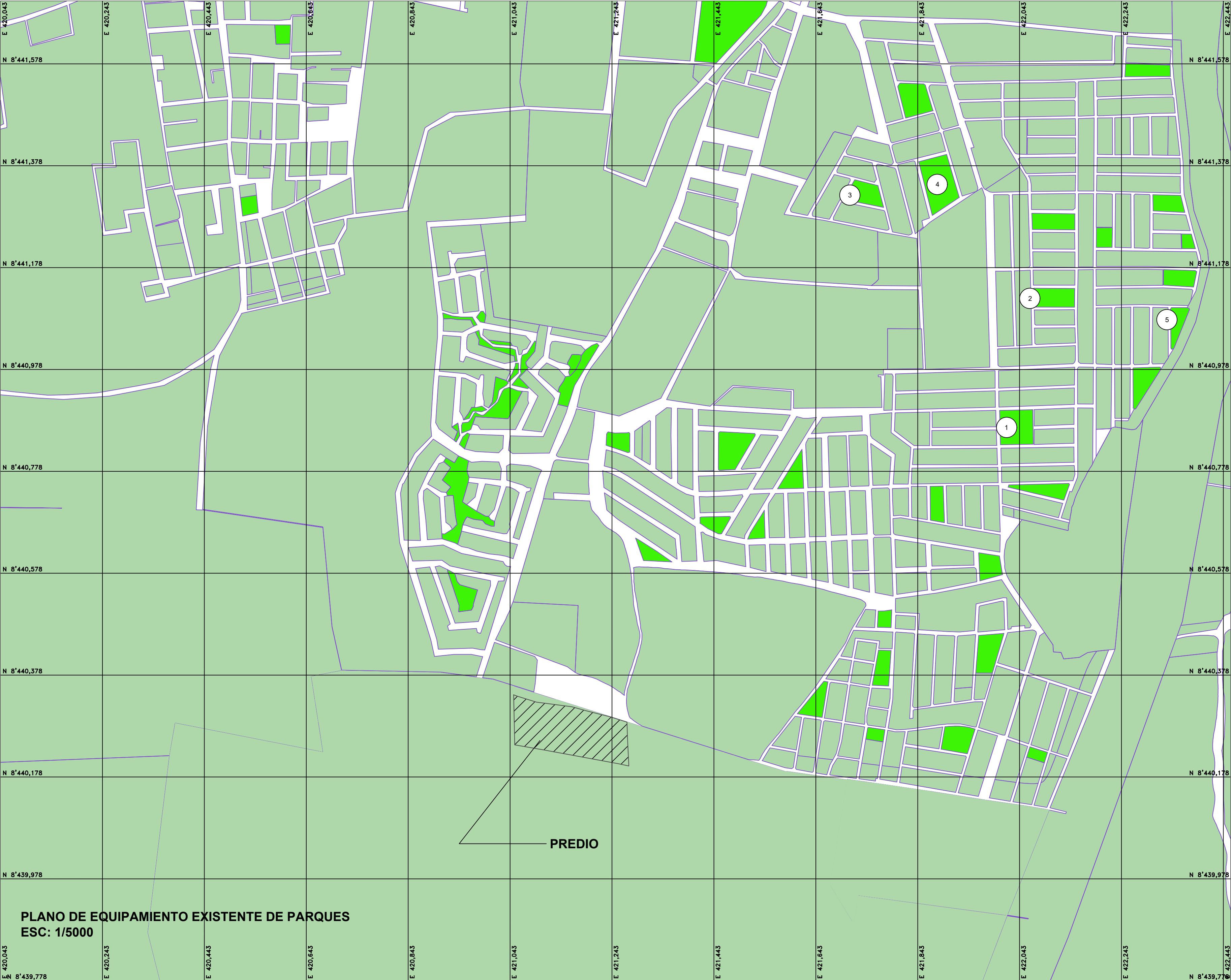
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE OTROS USOS

DIBUJO: GRGS

FECHA :
MAYO 2025

ESCALA:
INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

PARQUES

	UBICACIÓN	DISTANCIA
1	PARQUE PRIMERA ETAPA CASUARINAS	2.6 km.
2	PARQUE SEGUNDA ETAPA CASUARINAS	2.9 km.
3	LAS CHACARILLA	3.1 km.
4	PARQUE N°2 URB. DERRAMA MAGISTERIAL	3.1 km.
5	PARQUE VI ETAPA II CASUARINAS	2.7 km.

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

1

PARQUE PRIMERA ETAPA CASUARINAS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

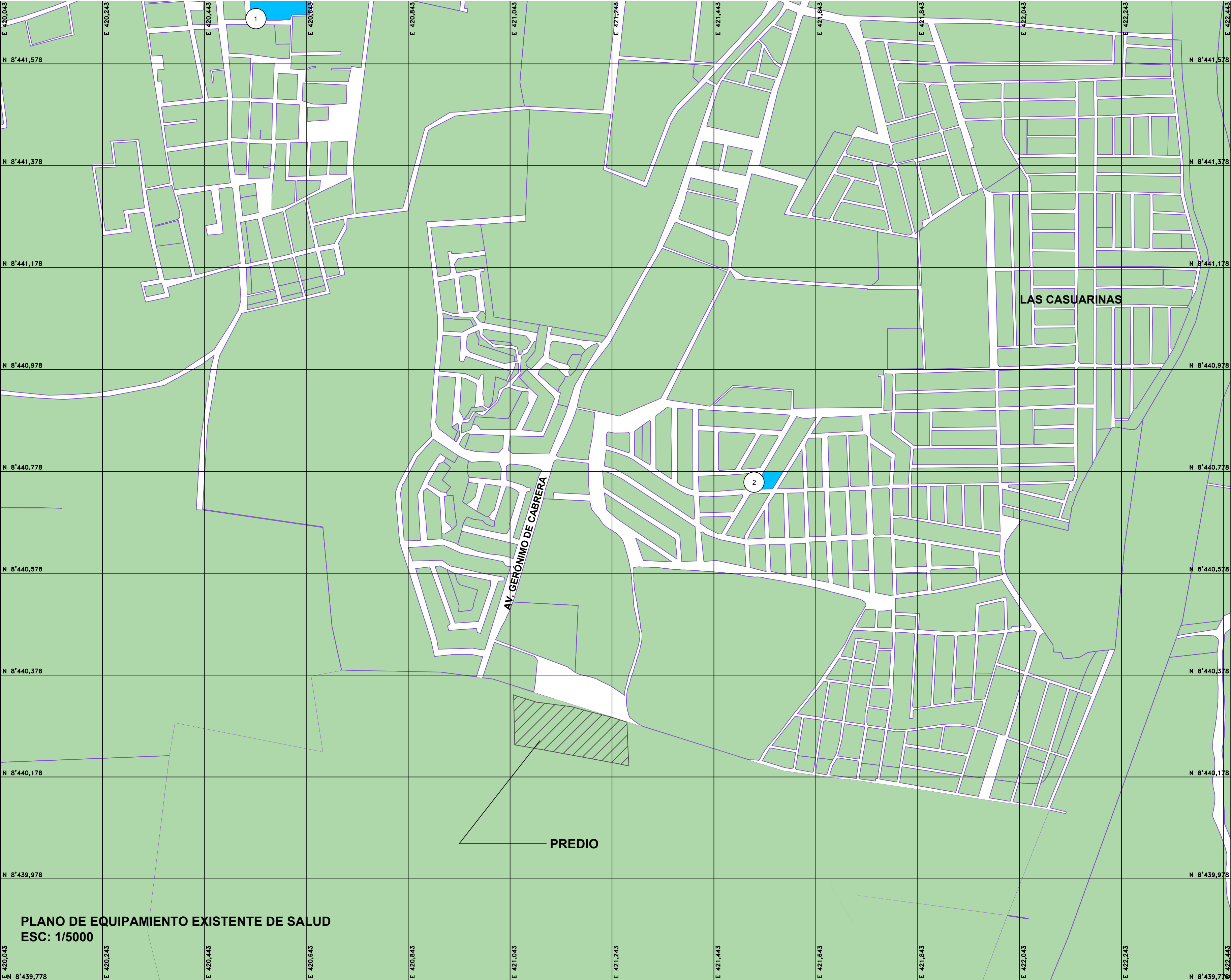
EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE PARQUES

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : MAYO 2025

ESCALA: INDICADA



PLANO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE SALUD
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	SALUD	
	UBICACIÓN	DISTANCIA
1	C.S. CACHICHE	2.2 km.
2	CONSULTORIO MI PEDIATRA	0.9 km.

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

1

C.S. CACHICHE

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

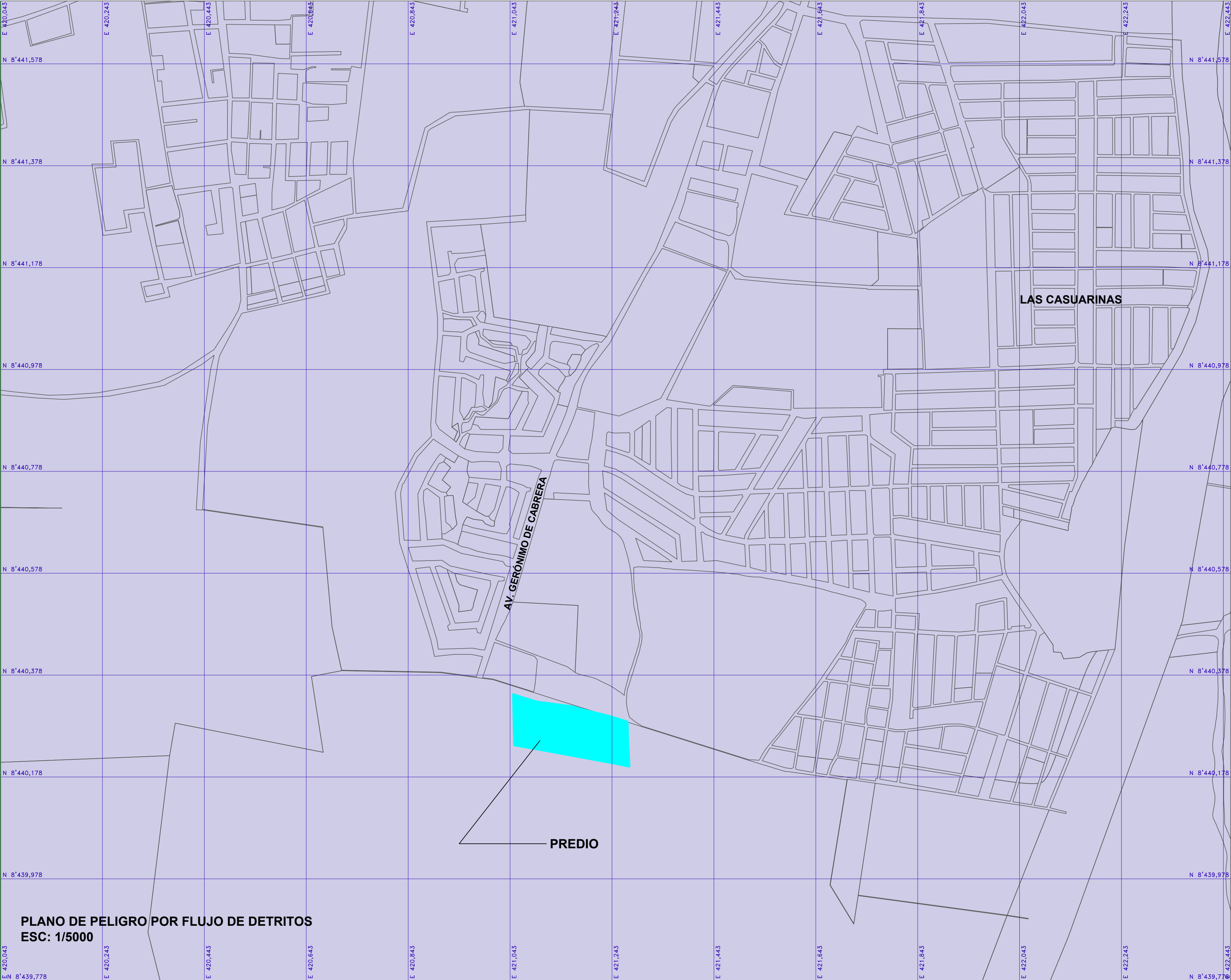
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE SALUD

DIBUJO: GRGS

FECHA : MAYO 2025

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	PELIGRO BAJO POR FLUJO DE DETRITOS
	PELIGRO MEDIO POR FLUJO DE DETRITOS
	PELIGRO ALTO POR FLUJO DE DETRITOS
	PELIGRO MUY ALTO POR FLUJO DE DETRITOS
	SIN FLUJO DE DETRITOS

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI

- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

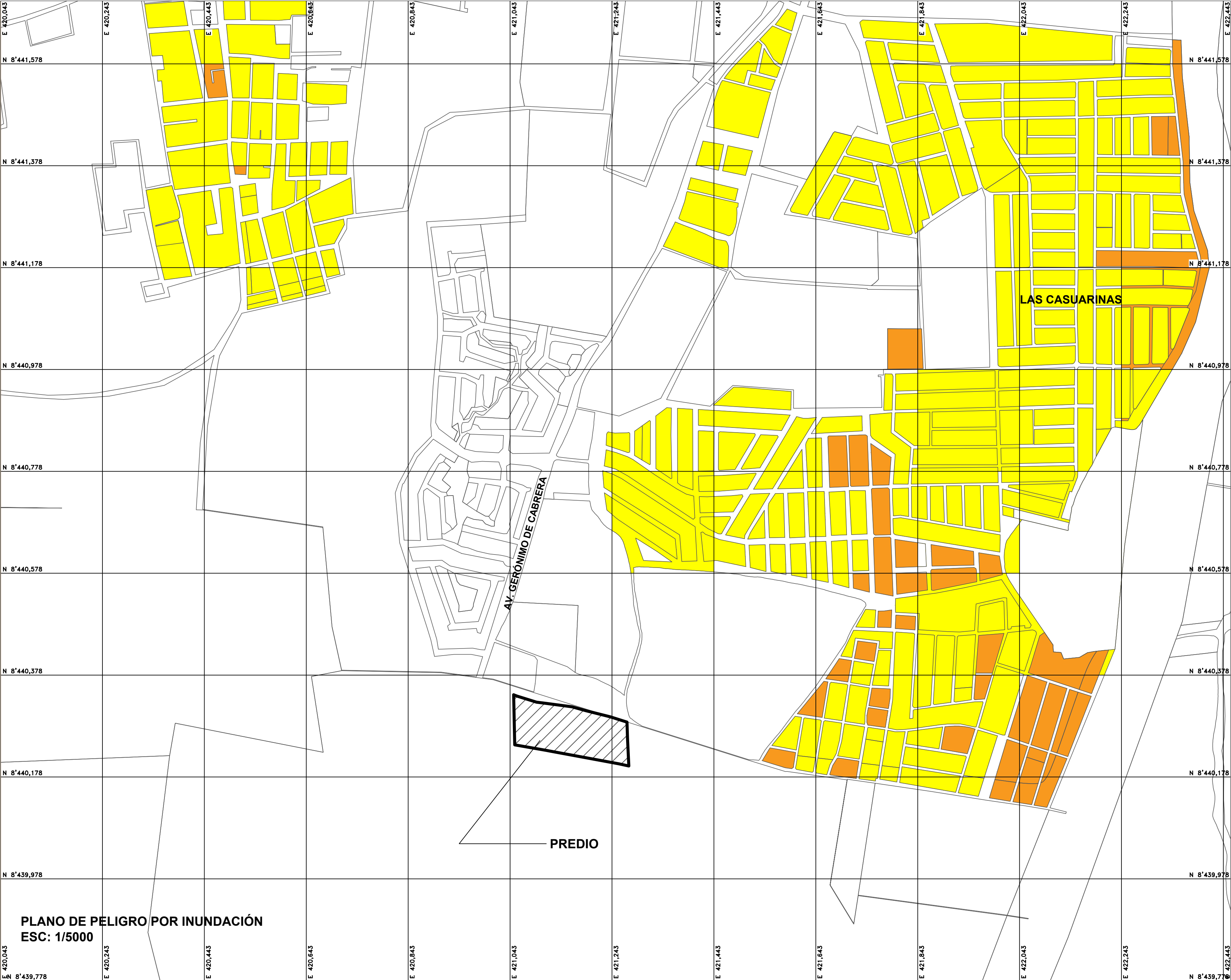
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

DIBUJO: GRGS

FECHA : MAYO 2025

ESCALA: INDICADA



PLANO DE PELIGRO POR INUNDACIÓN
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

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

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SECTOR DE PELIGRO MEDIO POR INUNDACIÓN

SECTOR DE PELIGRO ALTO POR INUNDACIÓN

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:	Depart.: ICA
AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA	Prov.: ICA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422	Distr.: ICA

PELIGRO POR INUNDACIÓN	
DIBUJO: GRGS	FECHA : JULIO 2024
	ESCALA: INDICADA



PLANO DE PELIGRO POR SISMOS
ESC: 1/5000



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	PELIGRO BAJO POR SISMOS
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS

 POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:



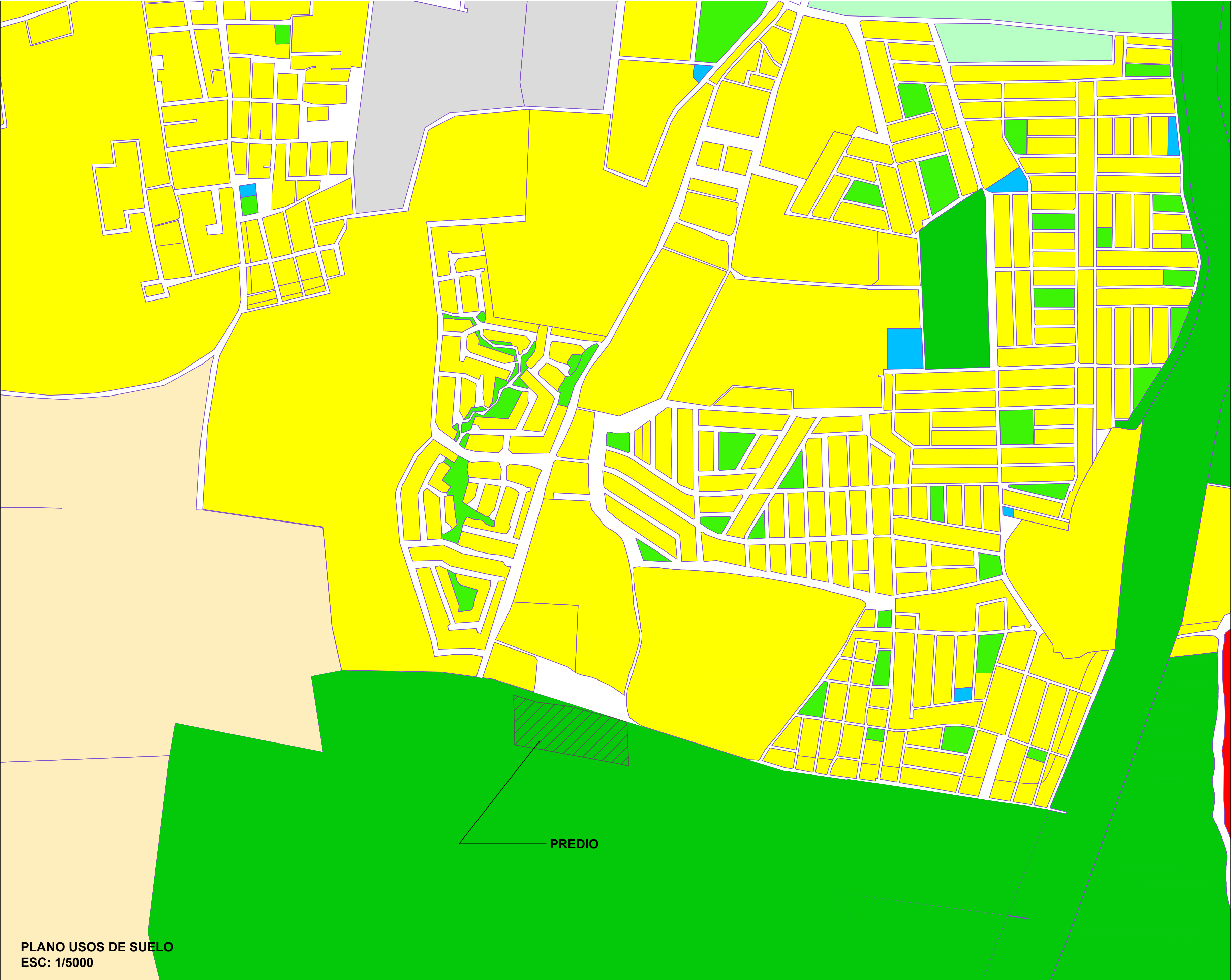
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
---	---

PELIGRO POR SISMOS

DIBUJO: GRGS	FECHA : JULIO 2024	ESCALA: INDICADA
--------------	-----------------------	---------------------



PLANO USOS DE SUELO
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	USO AGRICOLA
	USO DE RECREACIÓN
	USO RESIDENCIAL
	USO COMERCIAL
	OTROS USOS
	USO EDUCATIVO

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

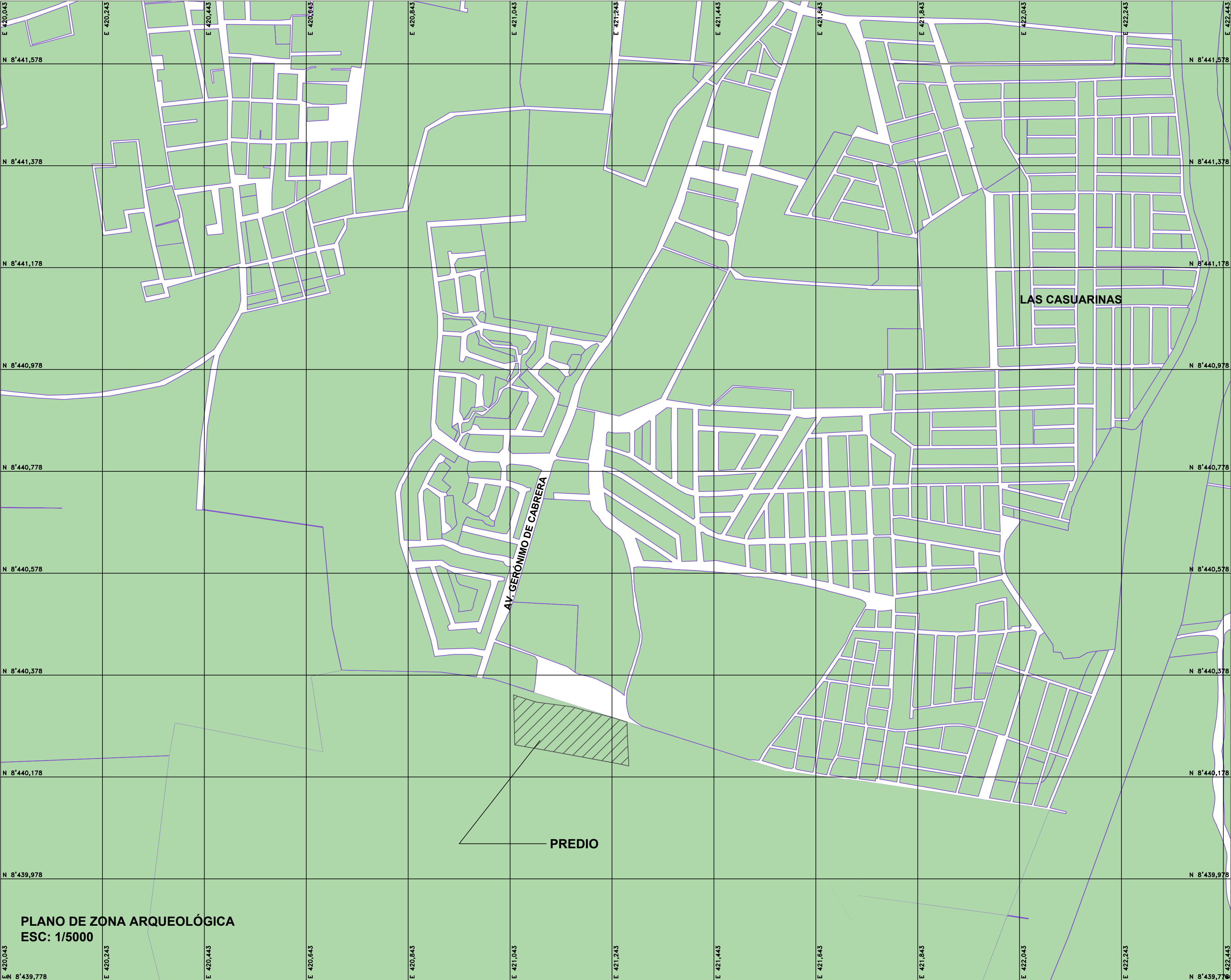
USO DE SUELO

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



PLANO DE ZONA ARQUEOLÓGICA
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZONA ARQUEOLÓGICA

NO EXISTE DENTRO DEL ÁREA MOSTRADA

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

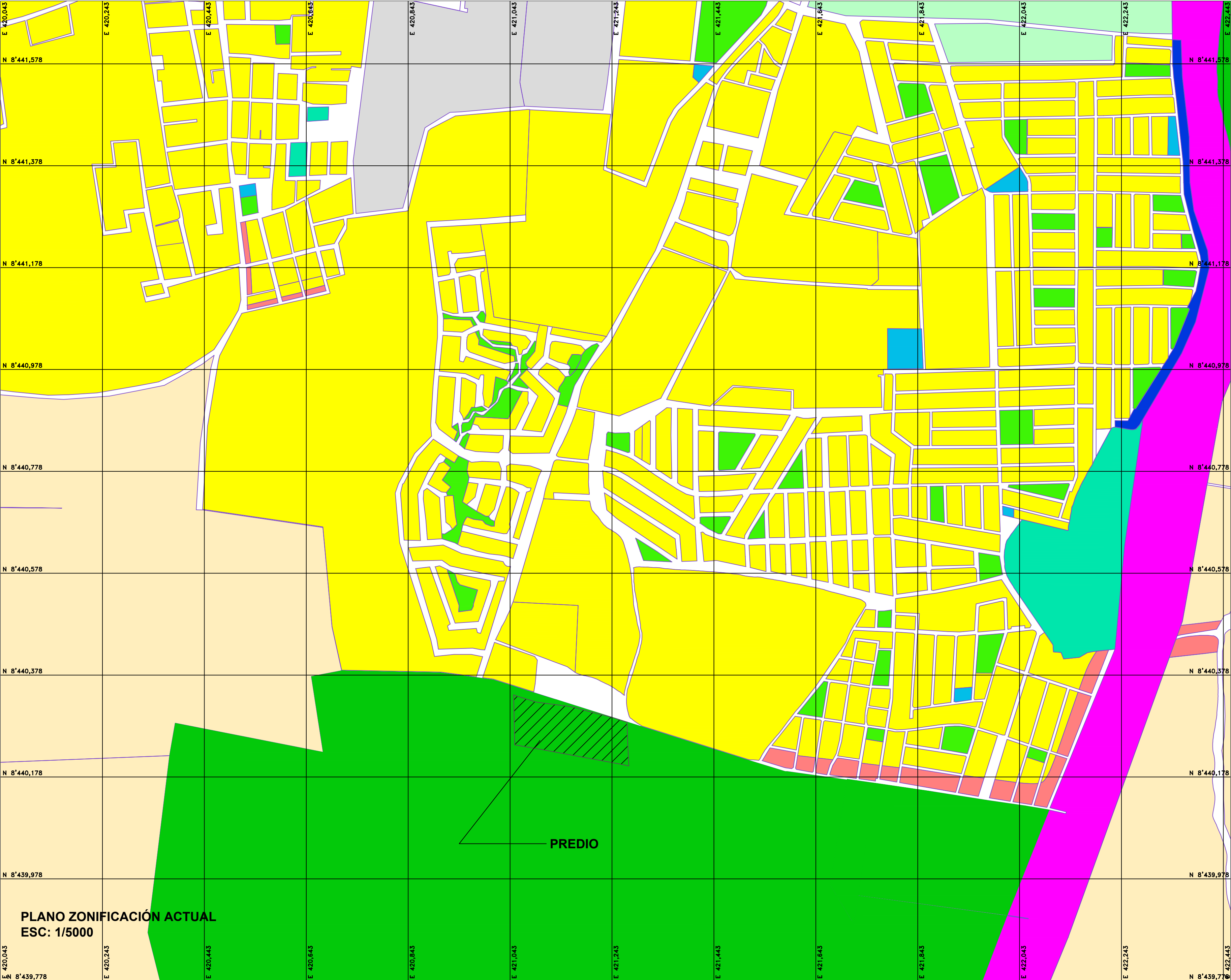
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422		Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: ICA
ZONA ARQUEOLÓGICA		
DIBUJO: GRGS	FECHA : JULIO 2024	ESCALA: INDICADA



PLANO ZONIFICACIÓN ACTUAL
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1, E2, E3	EDUCACION
ZRE-RI2	REGLAMENTACION ESPECIAL RI2
ZRE - RE	REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACIÓN
POLIGONO DEL PREDIO	
MARCO LEGAL: - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI - DS. 022-2022-VIVIENDA	

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
ZA	ZONA AGRICOLA (*)	20.500, 01 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.
(*) DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 0485-2023-SGOPC-GDU-MPI

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

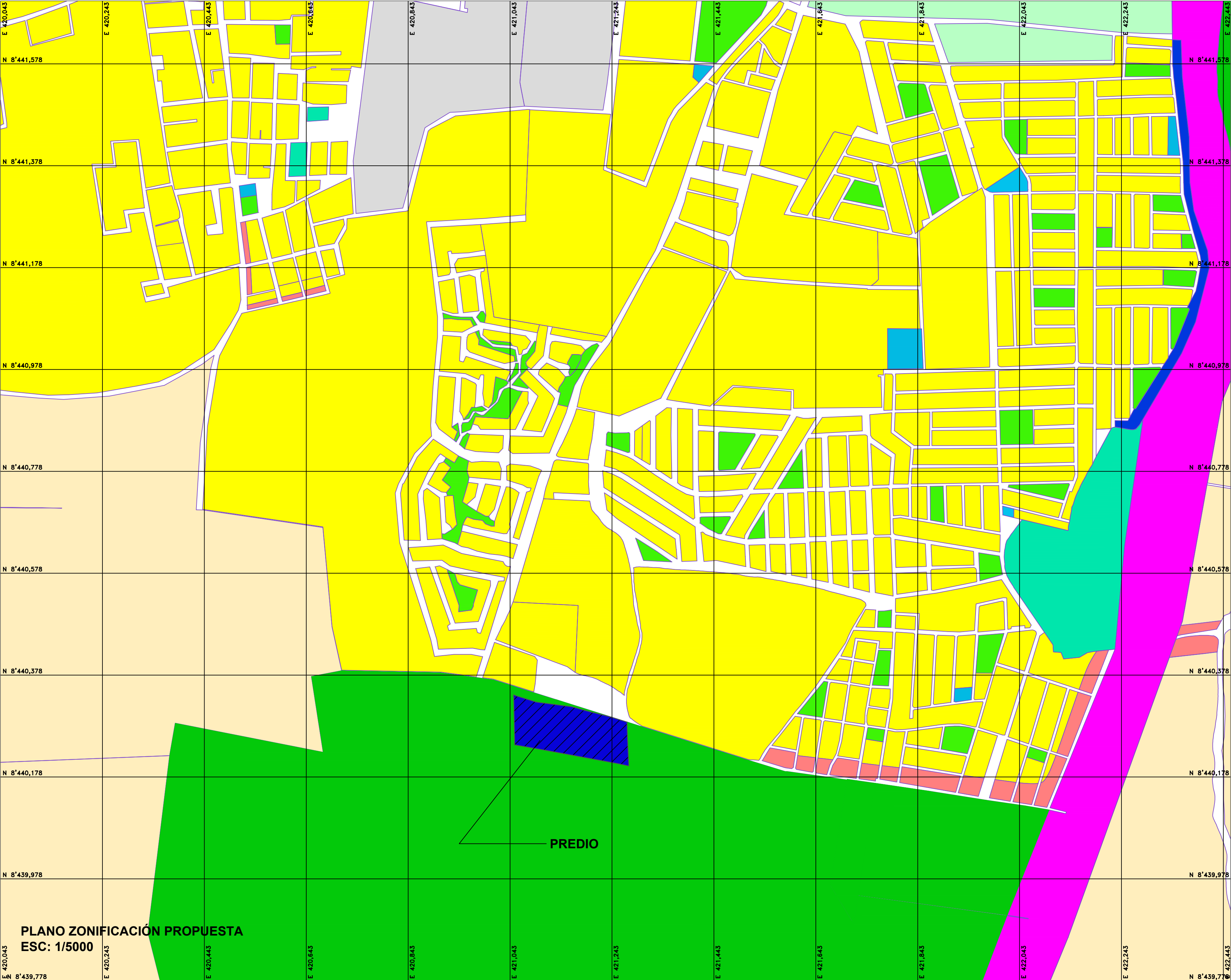
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

ZONIFICACIÓN ACTUAL

DIBUJO: GRGS

FECHA :
JULIO 2024

ESCALA:
INDICADA



PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
OU	OTROS USOS
E1, E2	EDUCACION
ZRE-RI2	REGLAMENTACION ESPECIAL RI2
ZRE - RE	REGLAMENTACION ESPECIAL DE RECUPERACIÓN

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL

	ZONIFICACION	AREA - PORCENTAJE
E3	EDUCACIÓN SUPERIOR (*)	20.500. 01 m2 (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.
(*) DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS N° 0485-2023-SGOPC-GDU-MPI

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

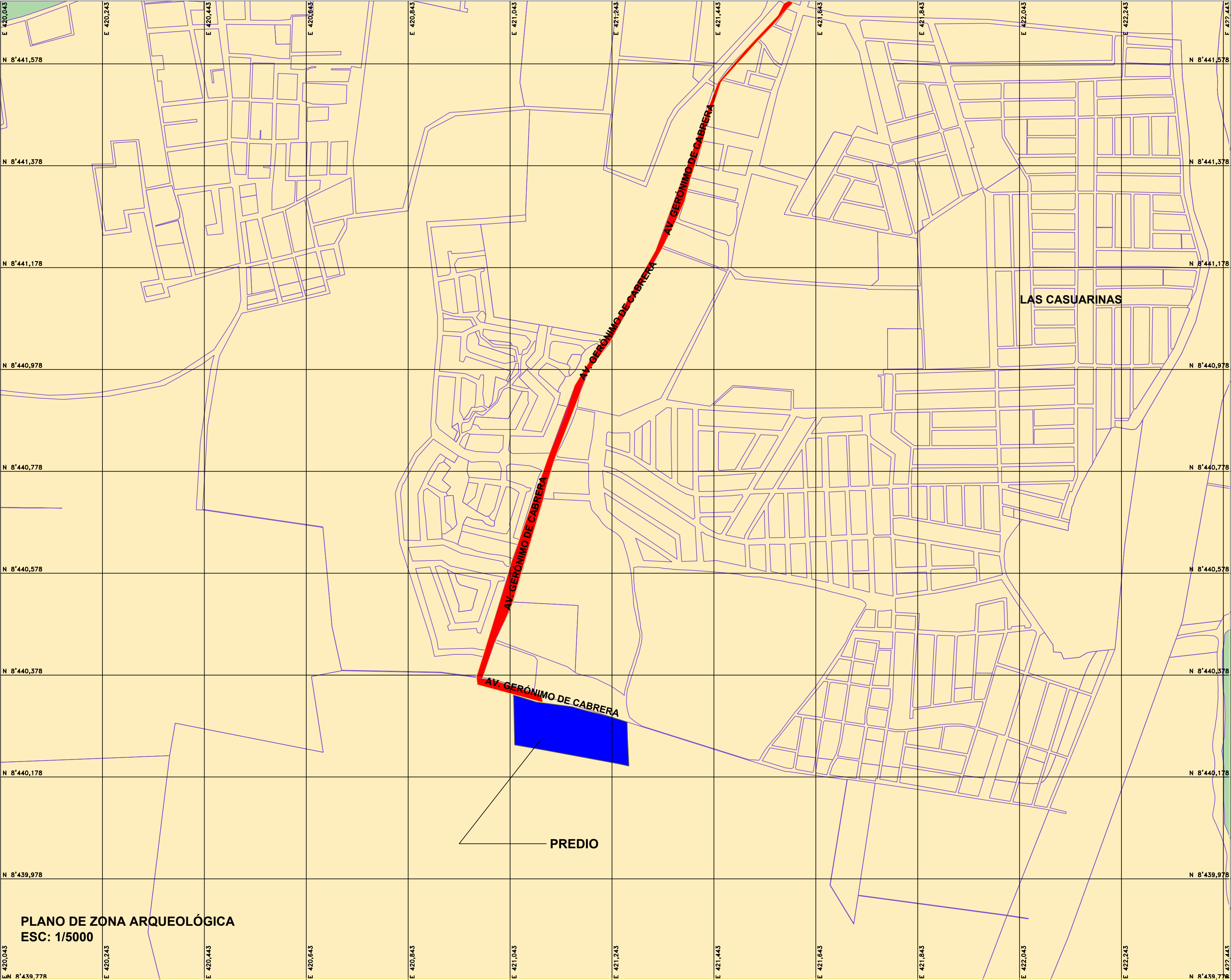
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

VIA DE ACCESO

NO EXISTE DENTRO DEL ÁREA MOSTRADA

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

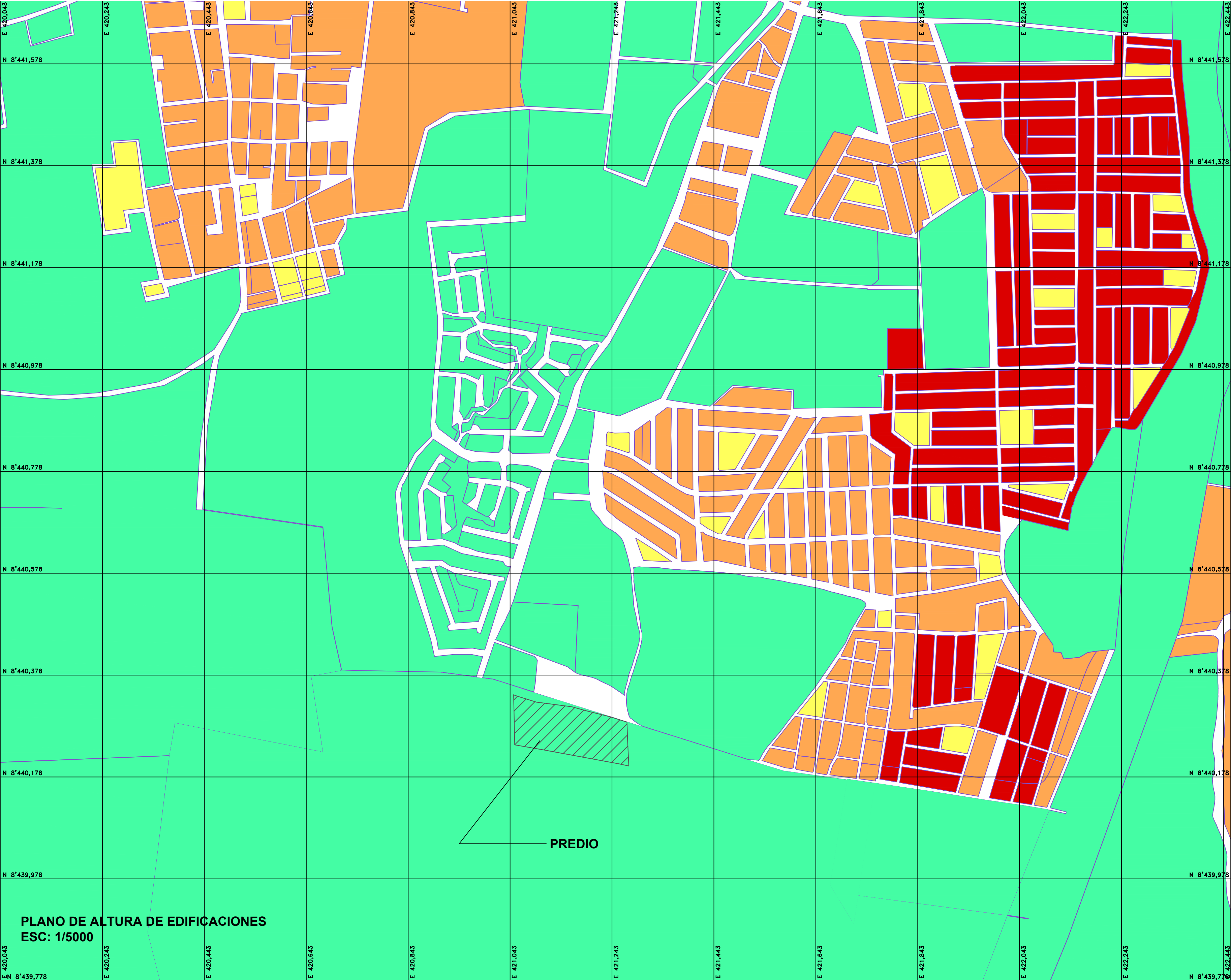
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

ZONA DE ACCESIBILIDAD

DIBUJO: GRGS

FECHA :
JULIO 2024

ESCALA:
INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

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

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

PROMEDIO 1 PISO

PROMEDIO 2 - 3 PISOS

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

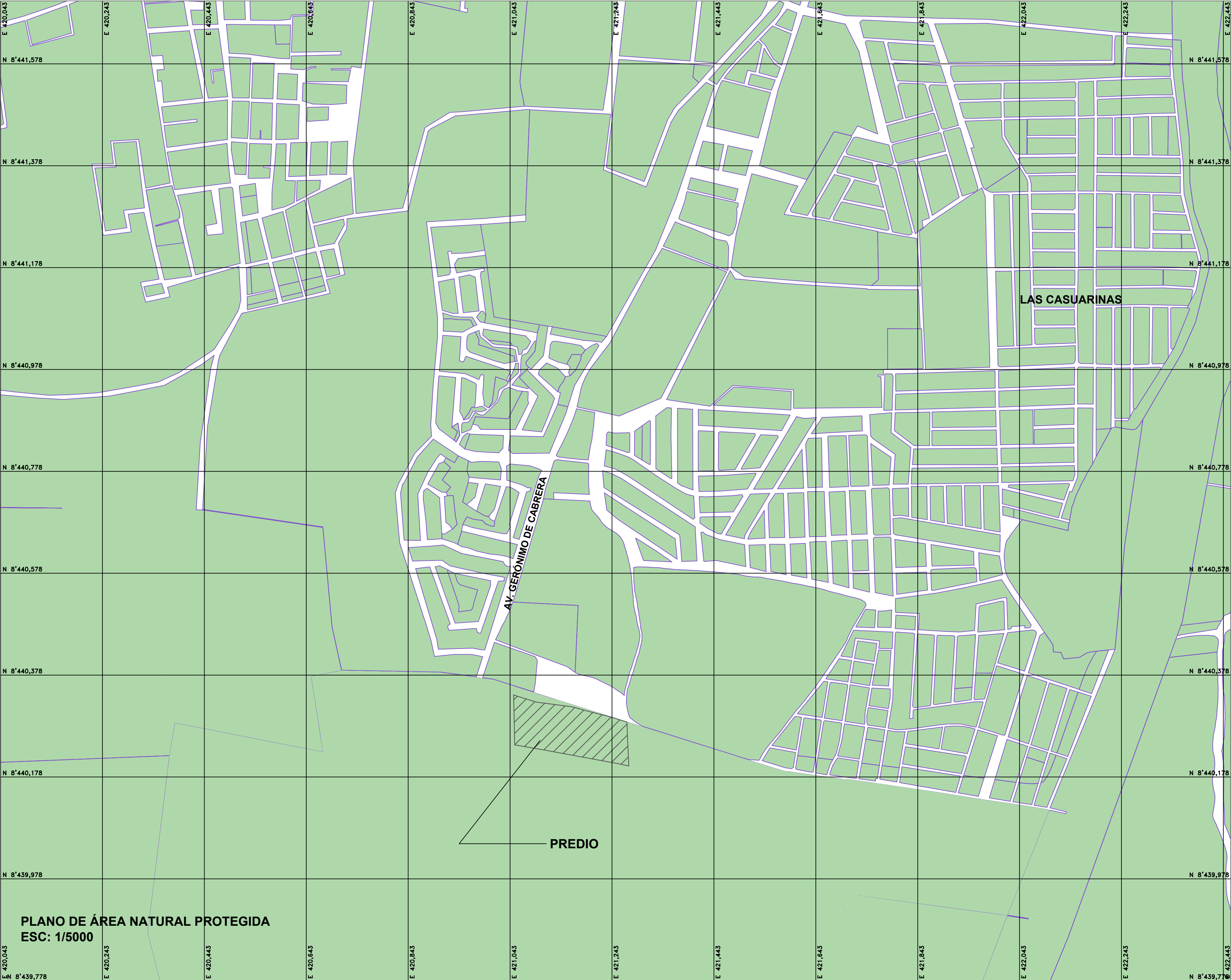
Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

ALTURA DE EDIFICACIONES

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA

NO EXISTE DENTRO DEL ÁREA MOSTRADA

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)2.0500 Has

ÁREA TOTAL (GRÁFICA)2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

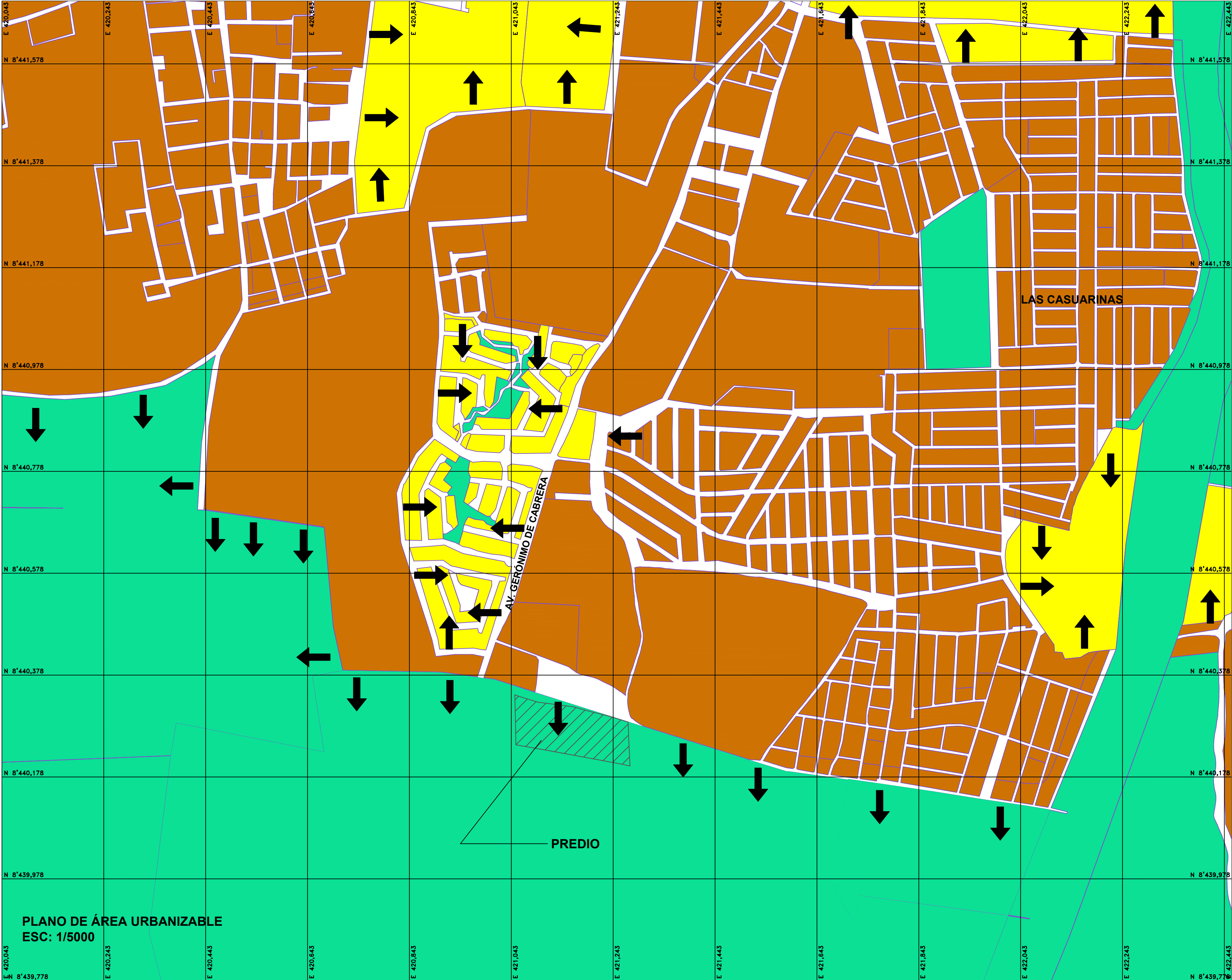
PROYECTO :
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

ÁREA NATURAL PROTEGIDA

DIBUJO: GRGSFECHA : JULIO 2024ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	ÁREA URBANA
	ÁREA URBANIZABLE
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

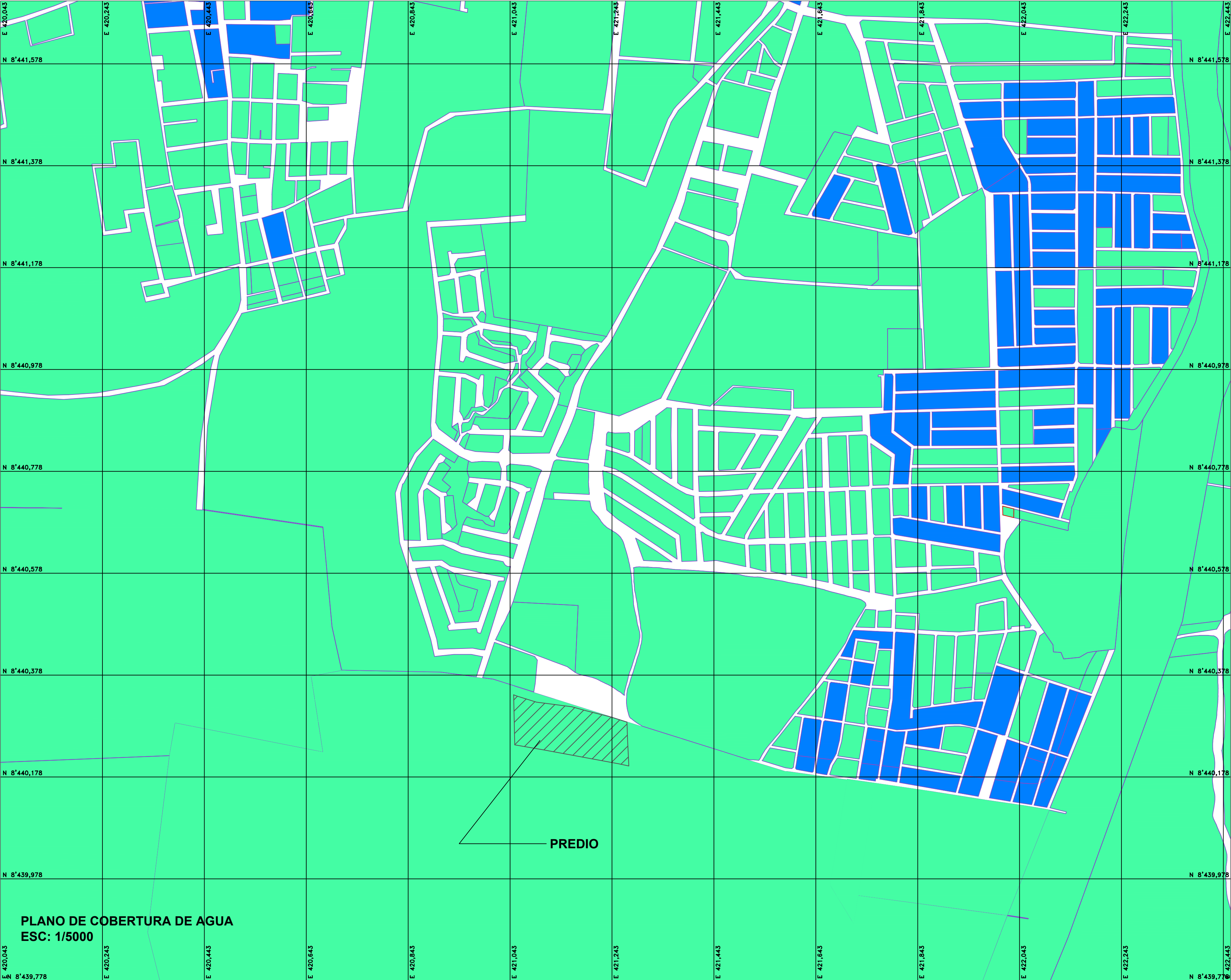
ÁREA URBANIZABLE

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



PLANO DE COBERTURA DE AGUA
ESC: 1/5000

NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	AREA SIN COBERTURA DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE AGUA

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

COBERTURA DE AGUA

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	AREA SIN COBERTURA DE DESAGÜE
	AREA CON COBERTURA DE DESAGÜE
	LÍNEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCIÓN CONEXIÓN ELÉCTRICA A PREDIO

POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

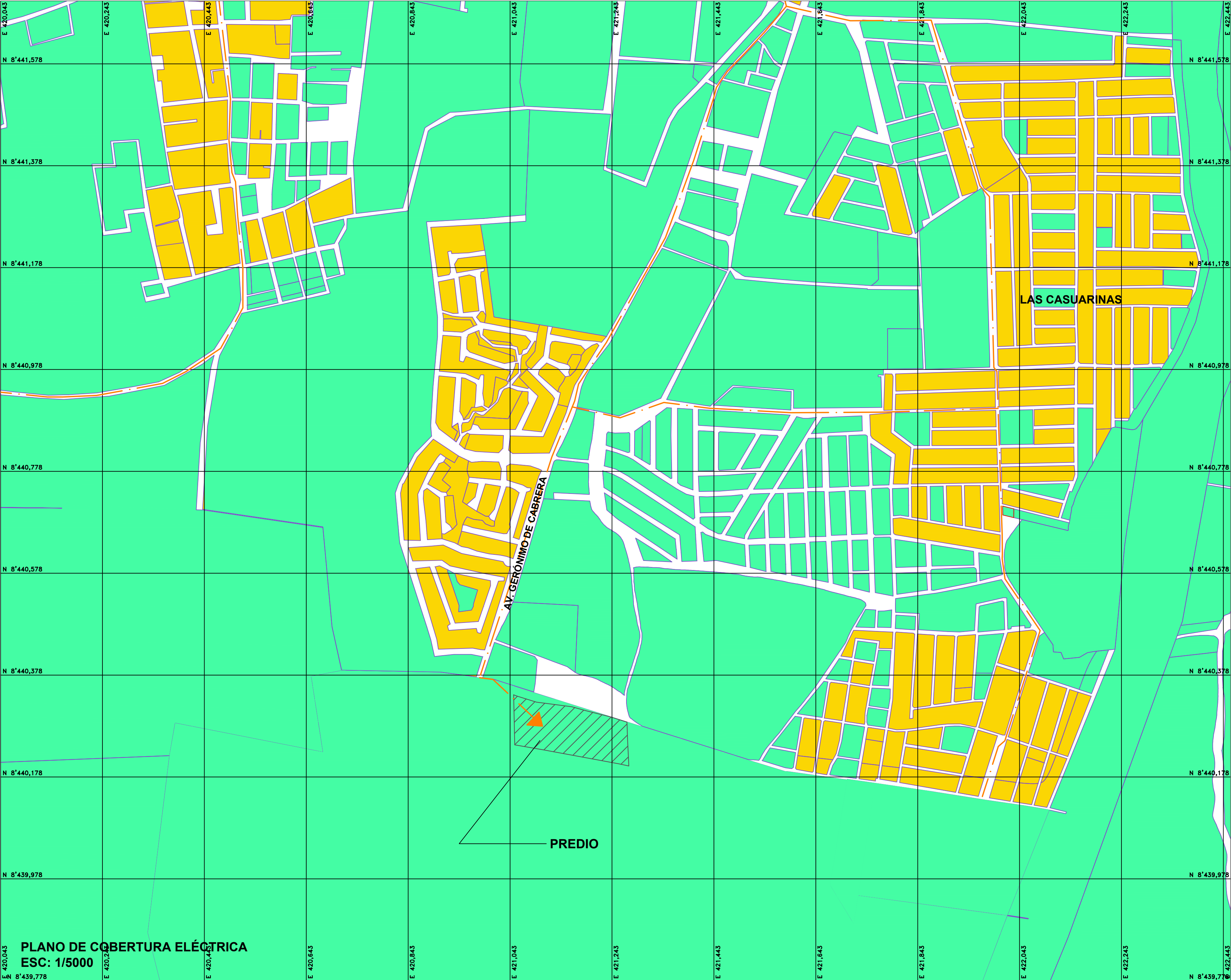
COBERTURA DE DESAGÜE

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	AREA SIN COBERTURA ELÉCTRICA
	AREA CON COBERTURA ELÉCTRICA
	LÍNEA MEDIA TENSIÓN
	PROYECCIÓN CONEXIÓN ELÉCTRICA A PREDIO

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

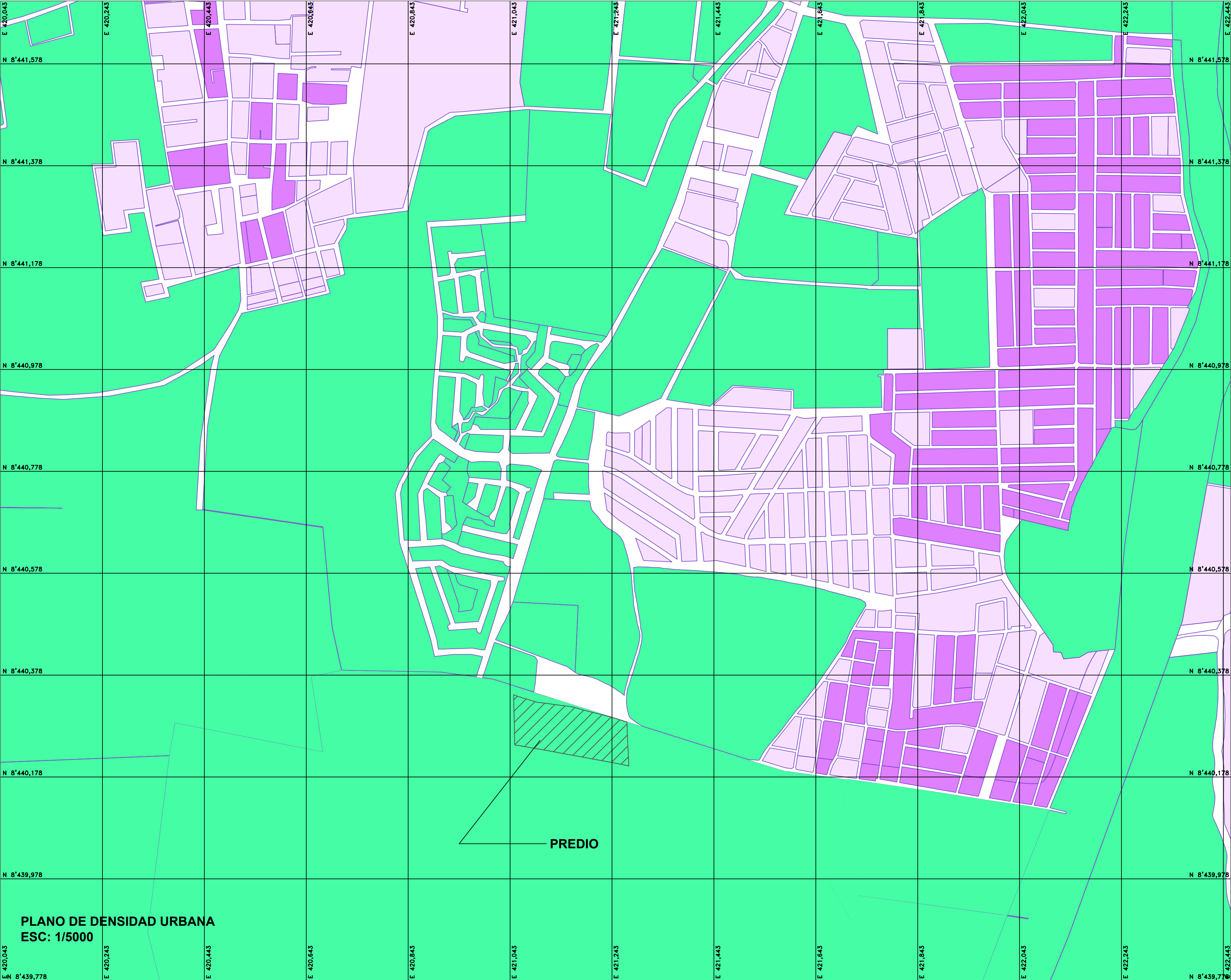
COBERTURA ELÉCTRICA

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	ÁREA NO URBANA
	DENSIDAD 0.00 - 178.89 HAB/HA.
	DENSIDAD 178.89 - 598.36 HAB/HA
	POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

DENSIDAD 0.00 - 178.89 HAB/HA.

DENSIDAD 178.89 - 598.36 HAB/HA

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

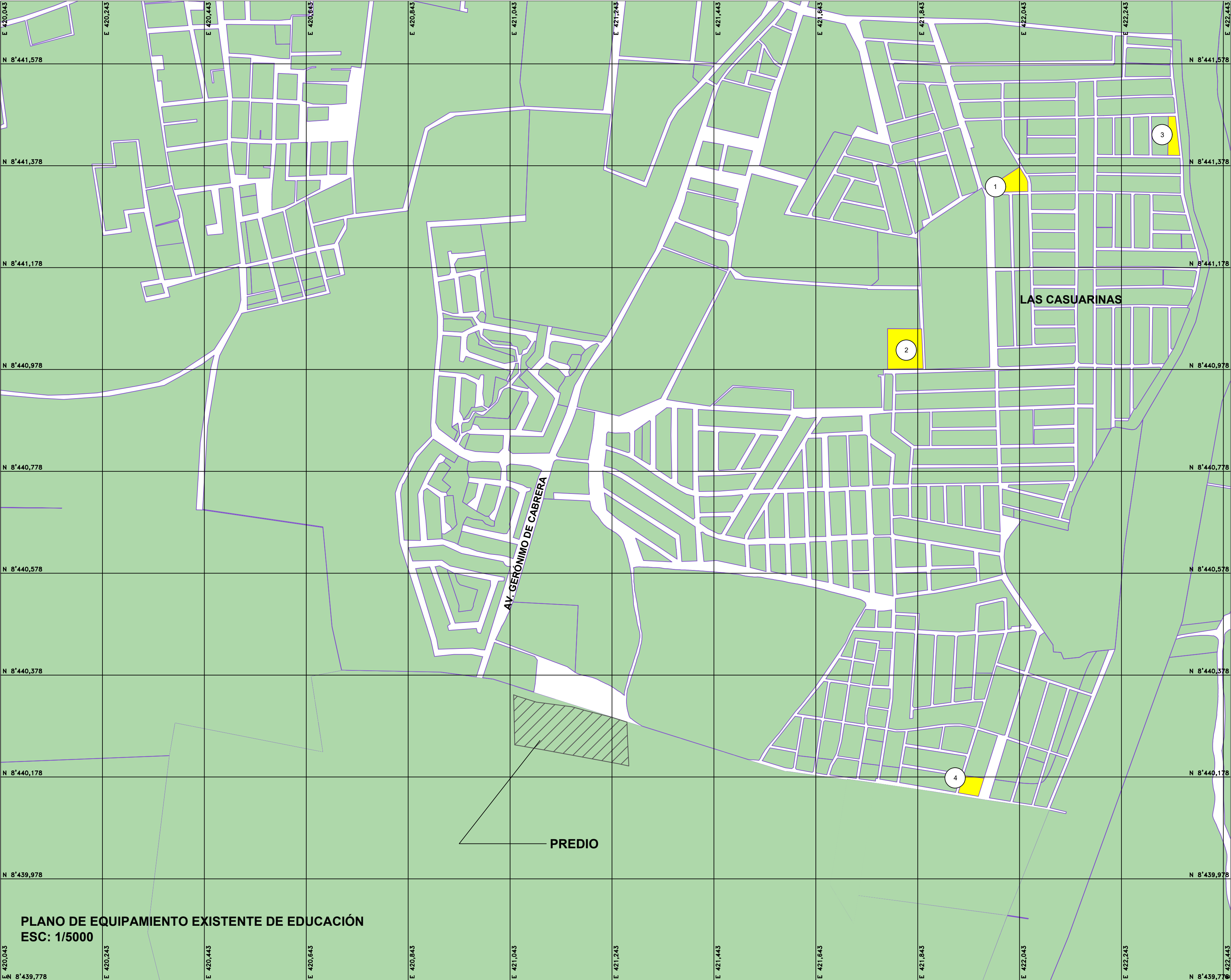
DENSIDAD URBANA

-

DIBUJO: GRGS

FECHA : JULIO 2024

ESCALA: INDICADA



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

	EDUCACIÓN	
	UBICACIÓN	DISTANCIA
1	SAN BARTOLOMÉ	1.9 km.
2	SAN IGNACIO SCHOOL	2.3 km.
3	I.E. N°146	2.3 km.
4	I.E.P. DIVINO NIÑO JESUS	1.0 km.

POLIGONO DEL PREDIO

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

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	2.0500 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	2.0500 Has

1

SAN BARTOLOMÉ

2

SAN IGNACIO SCHOOL

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ICA

PROYECTO :

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
AV. GERONIMO DE CABRERA PREDIO SANTA RITA
UC 11423, UC 11233, SANTA LUISA UC 11422

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: ICA

EQUIPAMIENTO EXISTENTE DE EDUCACIÓN

DIBUJO: GRGS

FECHA :
JULIO 2024

ESCALA:
INDICADA