



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

INTRODUCCIÓN:

El notable dinamismo económico que ha venido desarrollándose en la región de Ica, impulsado principalmente por el crecimiento de sectores como la agroindustria, el turismo y los servicios, ha generado un fuerte incremento en la población urbana. Este crecimiento ha sido motivado, en gran medida, por flujos migratorios tanto internos como interregionales. En este escenario, localidades como la ciudad de Ica y sus distritos periféricos, entre ellos Yauca del Rosario, evidencian una creciente necesidad de espacios habitacionales.

El aumento en la demanda de viviendas, especialmente por parte de nuevos grupos familiares, ha venido en la expansión informal hacia áreas no habitadas, muchas veces peligrosas o destinadas a otros usos, como zonas de protección o carentes de servicios básicos y accesibilidad. Esta situación genera altos niveles de vulnerabilidad para los habitantes, exponiéndolos a amenazas naturales o antrópicas, y contribuye a la desigualdad en el acceso a condiciones de vida dignas y sostenibles.

Ante esta situación, el presente proyecto de Planeamiento Integral tiene como objetivo principal habilitar suelo apto para vivienda mediante la asignación de zonificación adecuada, promoviendo un ordenamiento territorial responsable y alineado con las normativas urbanísticas vigentes. La propuesta considera no solo la regularización del predio, sino también la dotación de infraestructura y la integración vial con el entorno urbano. Con ello se busca fomentar el desarrollo de un tejido urbano formal, seguro y planificado, que mejore la calidad de vida de la población y contribuya al crecimiento ordenado del distrito de Yauca del Rosario y su área de influencia en la región de Ica.

CONTENIDO

1. OBJETIVO	4
2. ANTECEDENTES	5
2.1. UBICACIÓN	5
3. DINÁMICAS TERRITORIALES	6
3.1. EMPLAZAMIENTO	6
3.2. DIVISIÓN POLÍTICA	7
3.3. CLIMA	8
3.4. GEOMORFOLOGÍA REGIONAL	14
3.5. GEOLOGÍA REGIONAL	15
3.6. GEOLOGÍA ESTRUCTURAL	17
3.7. SISMICIDAD	18
3.8. HIDROGRAFÍA	23
3.9. RECURSOS NATURALES	27
4. OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS Y NECESIDADES DEL PI	35
4.1. OBJETIVOS	35
4.2. ESTRATEGIAS	36
4.3. NECESIDADES	36
5. ANALISIS INTEGRAL DE IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO PLANIFICACIÓN URBANO VIGENTE	38
5.1. ASPECTO NORMATIVO	38
5.2. IMPACTO SOBRE EL MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 – 2030)	39
5.3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	40
5.3.1. UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL	40
5.3.2. USO ACTUAL DEL SUELO	41
5.3.3. DINÁMICA POBLACIONAL	42
5.3.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	43
5.3.5. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS ACTUAL	43
5.3.6. EQUIPAMIENTO	44
5.3.7. ESQUEMA VIAL EXISTENTE	45
5.3.8. COBERTURA ELÉCTRICA	45
5.3.9. COBERTURA AGUA – DESAGUE	45
5.3.10. SERVICIO PÚBLICOS	46
5.3.11. USO ACTUAL DEL PREDIO	46

6. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLOGÍA; MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL	48
6.1. PELIGRO POR SISMO	48
6.2. PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS	48
6.3. PELIGRO POR INUNDACIÓN	49
6.4. ANÁLISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN DE DESASTRES	50
6.4.1. ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE	50
6.4.2. CAMBIO CLIMÁTICO	51
6.4.3. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO	51
6.4.4. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	54
7. LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL	55
7.1. SITUACIÓN ACTUAL	55
7.2. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL	56
7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA	56
8. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO ESPACIOS PÚBLICOS	62
8.1. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN	62
8.2. EQUIPAMIENTO EXISTENTE	63
8.3. EQUIPAMIENTO PROPUESTO	69
9. LA PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA	71
9.1. SITUACIÓN ACTUAL	71
9.2. TRANSPORTE	71
9.3. PROPUESTA VIAL	72
10. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL	74
11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	76

1. OBJETIVO

Desarrollar el Expediente Técnico de sustentación para el PLANEAMIENTO INTEGRAL DE UN PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA, a fin de asignarle una zonificación adecuada, correspondiente al predio inscrito bajo la PARTIDA N° 11137721 (PARCELA N° 33), ubicado en el distrito de Yauca del Rosario, provincia y región Ica.

El objetivo principal de esta propuesta consiste en promover la habilitación de suelo urbano con fines de vivienda, en armonía con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, conforme al Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, específicamente en lo dispuesto en el SUB CAPÍTULO II que comprende los artículos 66 al 73.

Este planeamiento busca garantizar que el predio en mención cuente con características urbanas y arquitectónicas coherentes con criterios de sostenibilidad, evitando la ocupación informal, la fragmentación territorial y los efectos adversos sobre el entorno. Se prioriza el ordenamiento responsable del suelo, permitiendo su integración funcional con la estructura urbana existente.

La propuesta se llevará a cabo como un proyecto de habilitación urbana para fines residenciales, siguiendo las disposiciones técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones y las pautas normativas del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, promoviendo un crecimiento urbano planificado y articulado al sistema vial y de servicios públicos del área.

Se proyecta la incorporación progresiva del predio a la dinámica urbana consolidada del distrito, permitiendo su desarrollo en armonía con actividades complementarias y dotaciones que fortalezcan el tejido urbano, sin alterar el equilibrio ambiental ni afectar el desarrollo territorial de la zona.

2. ANTECEDENTES

2.1. UBICACIÓN

- DEPARTAMENTO: ICA
- PROVINCIA: ICA
- DISTRITO: YAUCA DEL ROSARIO
- PREDIO: PARCELA 33
- HAS:
 - Lote N° 33 con área de 24.0000 has en la Partida N° 11137721

El predio está ubicado en el Distrito de Yauca del Rosario, provincia y departamento de Ica, los mismos a los que se ingresa a través del distrito de Los Aquijes, por la Carretera a Tingue.



IMAGEN 01: UBICACIÓN GEOGRÁFICA

FUENTE: Elaboración propia a partir de PDU 2020-2030.

3. DINÁMICAS TERRITORIALES

3.1. EMPLAZAMIENTO

La región Ica está situada en la parte central y occidental del territorio peruano, entre las coordenadas 12° 57' 42" y 15° 25' 13" de latitud sur y 76° 23' 48" y 74° 38' 41" de longitud oeste del meridiano de Greenwich. Posee una superficie de 21,327.83km², equivalente al 1.7% del territorio nacional. A pesar de esta proporción territorial relativamente reducida, alberga al 2.6% de la población total del país, lo que evidencia una notable densidad y concentración poblacional en determinadas áreas.

De total de su superficie, el 89% corresponde al ámbito costero, caracterizado por valles fértiles, zonas áridas y una intensa actividad agroindustrial, mientras que el 11% restante se extiende hacia la región andina. Además, dentro del ámbito jurisdiccional regional se incluyen 17 islas ubicadas frente a su litoral, las cuales en conjunto abarcan 22.32 km².

La provincia de Ica, una de las más importantes de la región, tiene una extensión territorial de 7,894.25km². limita al norte con el departamento de Lima, al este con Huancavelica y Ayacucho, al sur con Arequipa, y al oeste con el Océano Pacífico. Esta ubicación estratégica no solo conecta diversas regiones del país, sino que también la posiciona como un nodo relevante en términos de intercambio económico, social y territorial entre la costa central y el sur del Perú.



IMAGEN 02: MAPA DE LA REGIÓN ICA

FUENTE: Elaboración propia en base a cartografía del IGN, (2024 – 2025)

3.2. DIVISIÓN POLÍTICA

La región Ica está conformada por cinco provincias: Ica, Chincha, Pisco, Nazca y Palpa, que en su conjunto agrupan 43 distritos. Su capital es la ciudad de Ica, situada en el aparte central del territorio departamental, a una altitud aproximada de 406 m.s.n.m., y a 306 kilómetros al sur de la ciudad de Lima, conectada principalmente a través de la carretera Panamericana Sur.

La provincia de Ica tiene una extensión territorial de 7,894.25 km², incluyendo 0.20 km² de superficie insular correspondiente a pequeñas islas frente a su litoral. Según estimaciones más recientes del INEI (2023), la provincia alberga una población que supera los 400,000 habitantes, consolidándose como el núcleo urbano y económico más dinámico de la región.

El distrito de Yauca del Rosario se localiza en la parte centro-este de la provincia de Ica, se sitúa a una altitud de aproximadamente 490 msnm. y es accesible por vías secundarias desde la ciudad de Ica. Tiene una superficie de aproximadamente 1,417.39 km², siendo uno de los distritos más extensos del departamento. A pesar de su gran extensión territorial, presenta una baja densidad poblacional, con un número limitado de centros poblados dispersos y un desarrollo urbano incipiente.

En términos de planificación territorial, Yauca del Rosario presenta un alto potencial para la implementación de proyectos de infraestructura, como habilitaciones urbanas y terminales de transporte, especialmente en zonas subutilizadas, debido a su cercanía relativa con la capital provincial y la disponibilidad de suelo.

PROV.	ICA	CHINCHA	PISCO	PALPA	NASCA
DIST.	ICA LA TINGUIÑA LOS AQUIJES OCUCAJE PACHACUTEC PARCONA PUEBLO NUEVO SALAS GUADALUPE SAN JOSÉ DE LOS MOLINOS SAN JUAN BAUTISTA SANTIAGO SUBTANJALLA TATE YAUCA DEL ROSARIO	CHINCHA ALTA CHINCHA BAJA EL CARMEN GRAN PRADO PUEBLO NUEVO SAN JUAN DE YANAC SAN PEDRO DE HUACARPANA SANTA CRUZ DE FLORES TAMBO DE MORA SAN VICENTE DE CAÑETE LA PALMA	PISCO HUANCANO HUMAY INDEPENDENCIA PARACAS SAN ANDRÉS SAN CLEMENTE TUPAC AMARU INCA	TIBILLO SANTA CRUZ RÍO GRANDE PALPA LLIPATA	NASCA CHANGUILLO EL INGENIO MARCONA VISTA ALEGRE
TOTAL :43	14	11	8	5	5

IMAGEN 03: MAPA DE DIVISIÓN POLÍTICA (PROVINCIAS – DISTRITOS) DE ICA
FUENTE: INEI, consultado el 31 de julio de 2025.

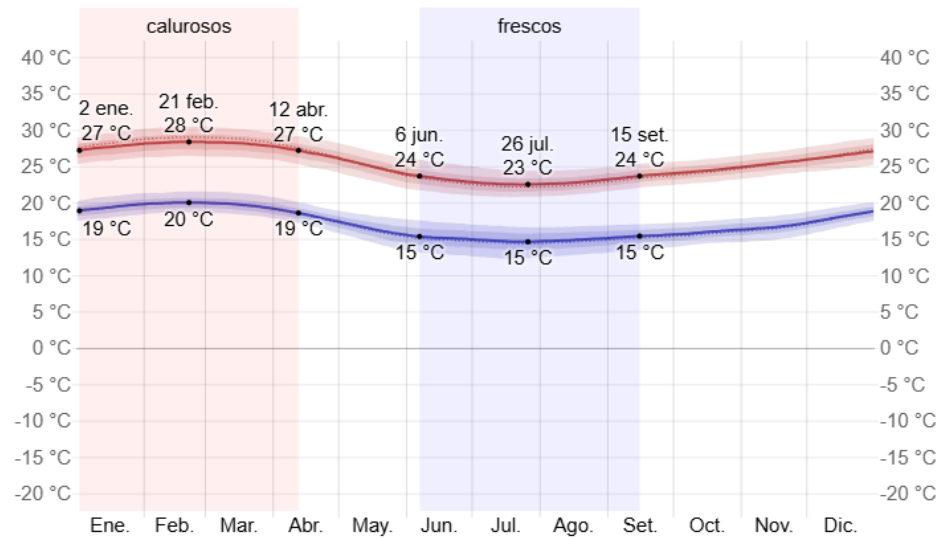
3.3. CLIMA

La región de Ica presenta un clima árido subtropical, propio del desierto costero del Perú (clasificación BWh), caracterizado por precipitaciones prácticamente inexistentes, con menos de 1mm por año en muchas zonas, y temperaturas promedio entre 18 °C y 23 °C. Los llamados vientos Paracas (vientos costeros intensos) son frecuentes entre agosto y octubre, con velocidades sostenidas entre 50-60 km/h, y ráfagas que pueden alcanzar hasta 90 km/h, generando tormentas de arena que afectan la visibilidad y actividades económicas.

La Provincia de Ica mantiene el clima seco de la costa central peruana. Las temperaturas máximas promedio en verano alcanzan los 28-32 °C, mientras que las mínimas de invierno rondan los 10-12 °C. Las precipitaciones son prácticamente nulas en toda la provincia, y los vientos son constantes y característicos de la región, especialmente durante la temporada de vientos paracas.

• TEMPERATURA

La temporada templada dura 3.3 meses, del 2 de enero al 12 de abril, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 27 °C. El mes más cálido del año en Ica es febrero, con una temperatura máxima promedio de 28 °C y mínima de 20 °C.



La temperatura máxima (línea roja) y la temperatura mínima (línea azul) promedio diario con las bandas de los percentiles 25° a 75°, y 10° a 90°. Las líneas delgadas punteadas son las temperaturas promedio percibidas correspondientes.

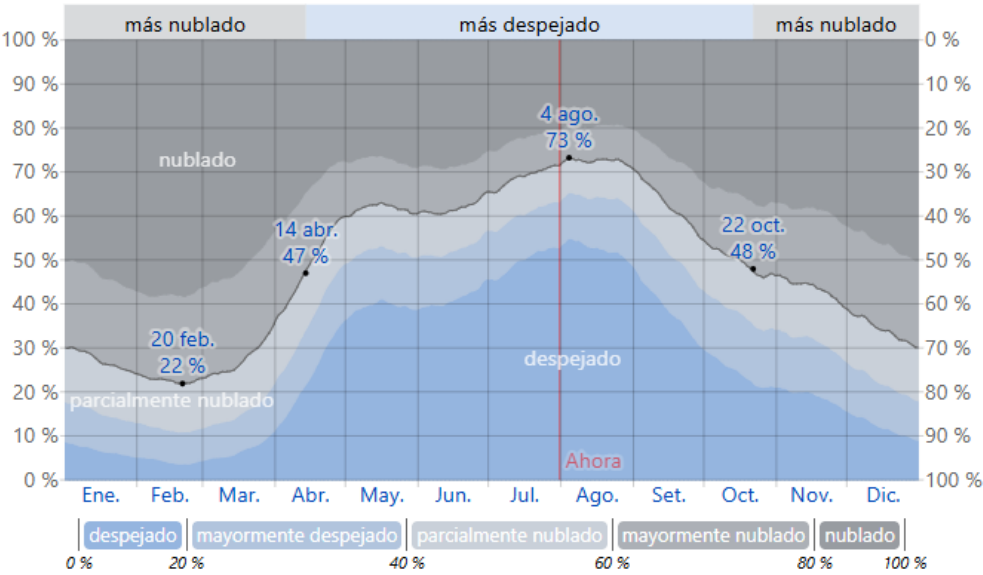
Promedio	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Máxima	28 °C	28 °C	28 °C	27 °C	25 °C	23 °C	23 °C	23 °C	24 °C	25 °C	25 °C	27 °C
Temp.	23 °C	24 °C	23 °C	22 °C	20 °C	19 °C	18 °C	19 °C	19 °C	20 °C	21 °C	22 °C
Mínima	19 °C	20 °C	20 °C	18 °C	16 °C	15 °C	15 °C	15 °C	15 °C	16 °C	17 °C	18 °C

IMAGEN 04: GRÁFICO TEMPERATURA MÁXIMA Y MÍNIMA PROMEDIO EN ICA
FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.weather-spark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

• **NUBOSIDAD**

En Ica, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año. La parte más despejada del año en Ica comienza aproximadamente el 14 de abril; dura 6.2 meses y se termina aproximadamente el 22 de octubre.

El mes más despejado del año en Ica es agosto, durante el cual en promedio el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 72 % del tiempo. El mes más nublado del año en Ica es febrero, durante el cual en promedio el cielo está nublado o mayormente nublado el 77 % del tiempo.



El porcentaje de tiempo pasado en cada banda de cobertura de nubes, categorizado según el porcentaje del cielo cubierto de nubes.

Fracción	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Más nublado	73 %	77 %	72 %	50 %	38 %	38 %	31 %	28 %	38 %	51 %	57 %	66 %
Más despejado	27 %	23 %	28 %	50 %	62 %	62 %	69 %	72 %	62 %	49 %	43 %	34 %

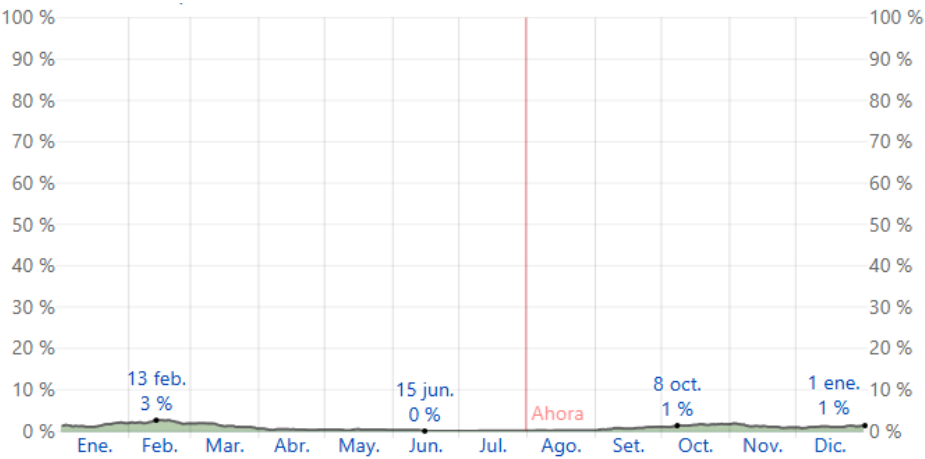
IMAGEN 05: GRÁFICO CATEGORÍA DE NUBOSIDAD EN ICA

FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

• **PRECIPITACIÓN**

En Ica la frecuencia de días mojados (aquellos con más de 1 milímetro de precipitación líquida o de un equivalente de líquido) no varía considerablemente según la estación. La frecuencia varía de 0 % a 3 %, y el valor promedio es 1 %.

Entre los días mojados, distinguimos entre los que tienen solamente lluvia, solamente nieve o una combinación de las dos. El mes con más días con solo lluvia en Ica es febrero, con un promedio de 0.6 días. En base a esta categorización, el tipo más común de precipitación durante el año es solo lluvia, con una probabilidad máxima del 3 % el 13 de febrero.



El porcentaje de días en los que se observan diferentes tipos de precipitación, excluidas las cantidades ínfimas: solo lluvia, solo nieve, mezcla (llovió y nevó el mismo día).

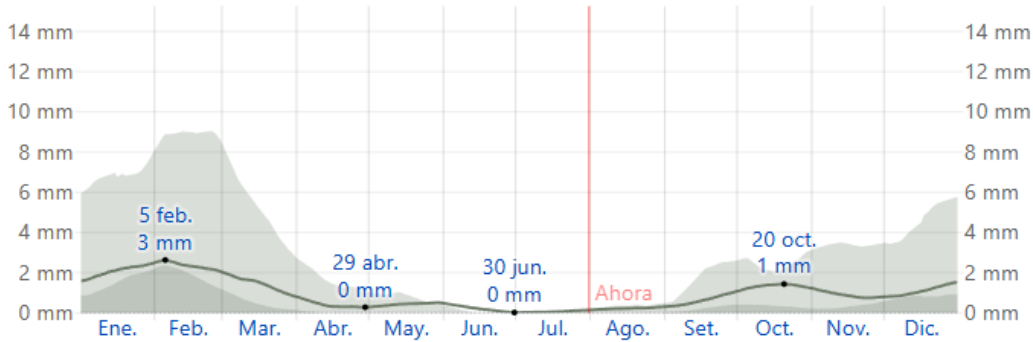
Días de	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	0.4dd.	0.6dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.2dd.	0.4dd.	0.3dd.	0.3dd.

IMAGEN 06: GRÁFICO PROBABILIDAD DE PRECIPITACIÓN EN ICA

FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

• LLUVIA

La cantidad de lluvia en un intervalo de 31 días en Ica no varía considerablemente durante el año y permanece entre 1 milímetros de 1 mili.



La lluvia promedio (línea sólida) acumulada en un periodo de 31 días en una escala móvil, centrado en el día en cuestión, con las bandas de percentiles del 25° al 75° y del 10° al 90°. La línea delgada punteada es la precipitación de nieve promedio correspondiente.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Lluvia	2.1mm	2.4mm	1.5mm	0.3mm	0.5mm	0.2mm	0.1mm	0.2mm	0.6mm	1.4mm	0.9mm	1.1mm

IMAGEN 07: GRÁFICO PROMEDIO DE LLUVIA EN ICA

FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

• SOL

La duración del día en Ica varía durante el año. En 2025, el día más corto es el 20 de junio, con 11 horas y 18 minutos de luz natural; el día más largo es el 21 de diciembre, con 12 horas y 58 minutos de luz natural.

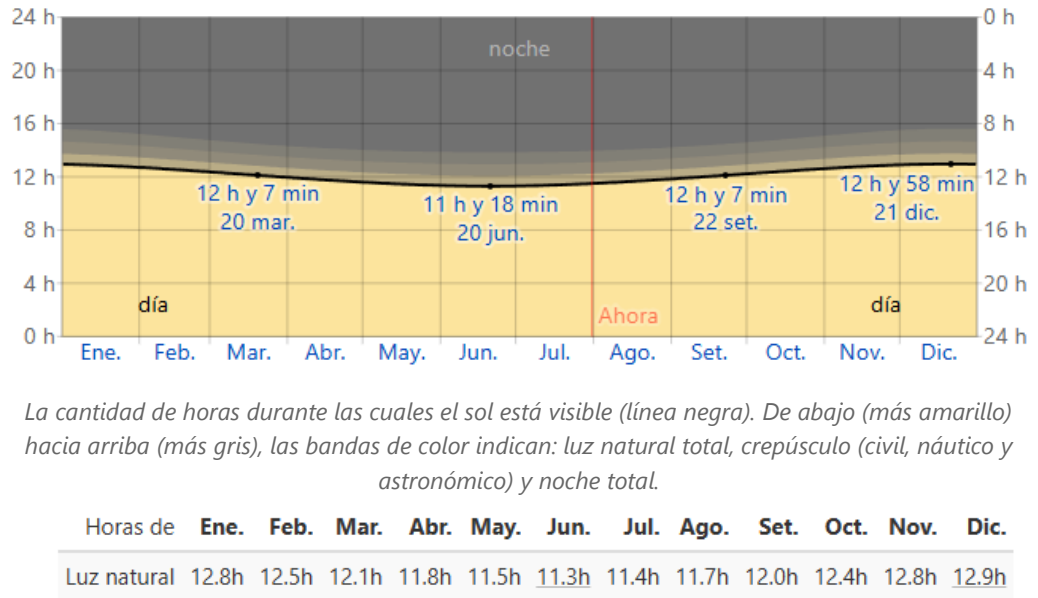


IMAGEN 08: GRÁFICO HORAS DE LUZ NATURAL Y CREPÚSCULO EN ICA
FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

La salida del sol más temprana es a las 05:24 el 20 de noviembre, y la salida del sol más tardía es 1 hora y 4 minutos más tarde a las 06:28 el 10 de julio. La puesta del sol más temprana es a las 17:41 el 31 de mayo, y la puesta del sol más tardía es 58 minutos más tarde a las 18:38 el 21 de enero.

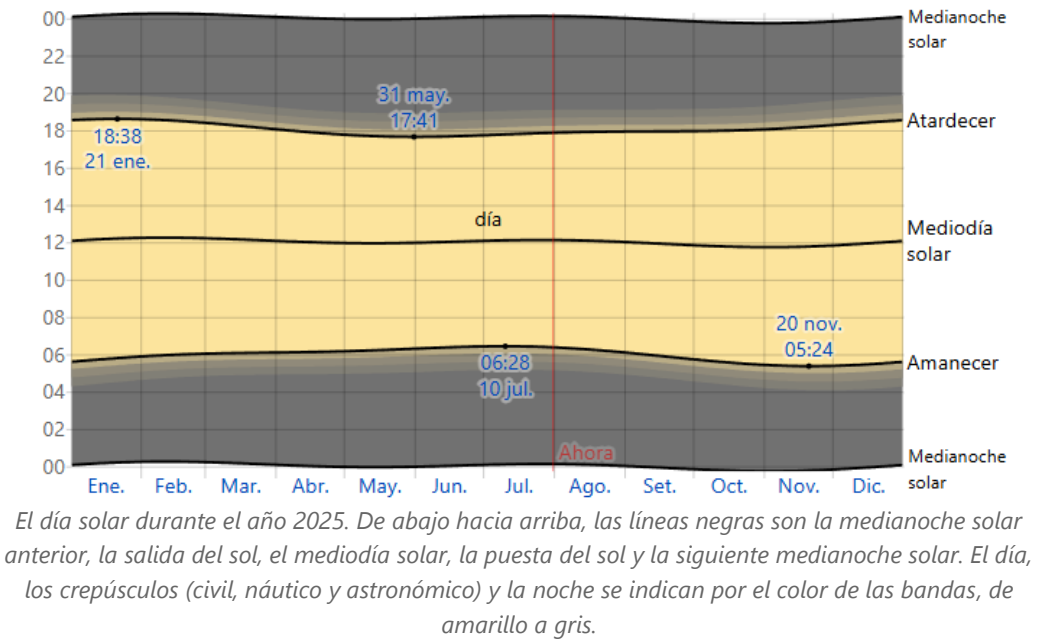
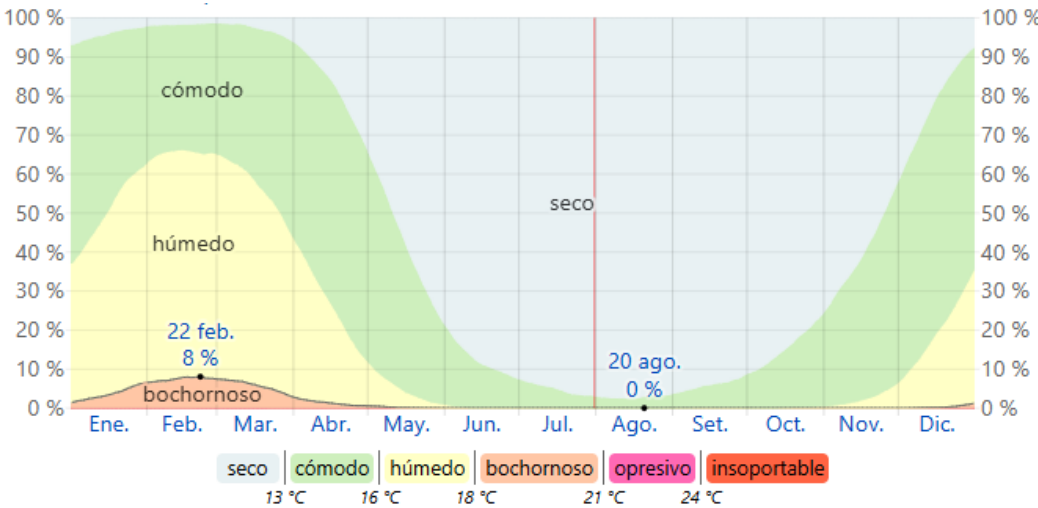


IMAGEN 09: GRÁFICO SALIDA DEL SOL Y PUESTA DEL SOL CON CREPÚSCULO EN ICA
FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

• **HUMEDAD**

A diferencia de la temperatura, que generalmente varía considerablemente entre la noche y el día, el punto de rocío tiende a cambiar más lentamente, así es que, aunque la temperatura baje en la noche, en un día húmedo generalmente la noche es húmeda.

El nivel de humedad percibido en Ica, debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es bochornoso, opresivo o insoportable, no varía considerablemente durante el año, y permanece entre el 4 % del 4 %.



El porcentaje de tiempo pasado en varios niveles de comodidad de humedad, categorizado por el punto de rocío.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Días bochornosos	1.2dd.	2.1dd.	1.7dd.	0.4dd.	0.1dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.0dd.	0.1dd.

IMAGEN 10: GRÁFICO NIVELES DE COMODIDAD DE LA HUMEDAD EN ICA

FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

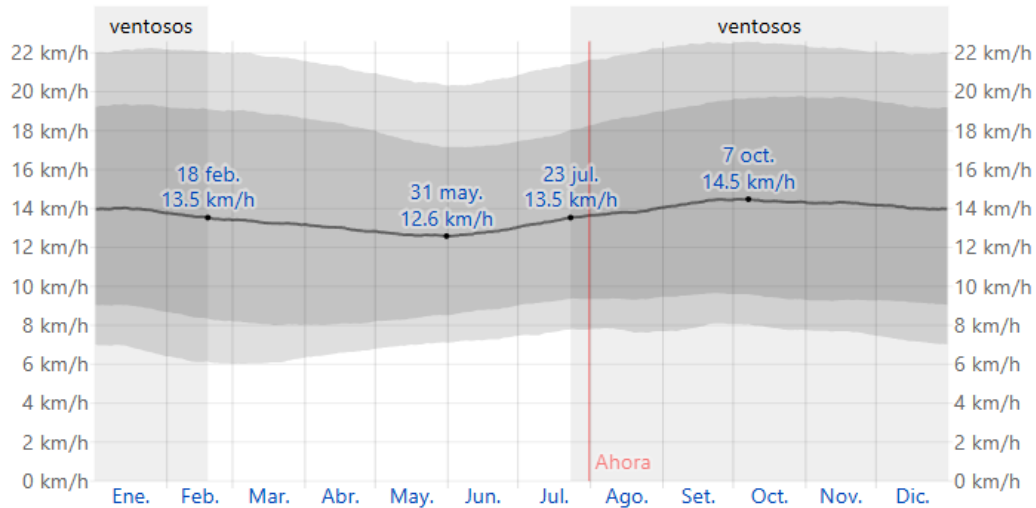
• **VIENTO**

El viento de cierta ubicación depende en gran medida de la topografía local y de otros factores; y la velocidad instantánea y dirección del viento varían más ampliamente que los promedios por hora. La velocidad promedio del viento por hora en Ica tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año.

La parte más ventosa del año dura 6.8 meses, del 23 de julio al 18 de febrero, con velocidades promedio del viento de más de 13.5 kilómetros por hora. El mes más ventoso del año en Ica es octubre, con vientos a una velocidad promedio de 14.4 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 5.2 meses, del 18 de febrero al 23 de julio. El mes más calmado del año en Ica es mayo, con vientos a una velocidad promedio de 12.7 kilómetros por hora.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

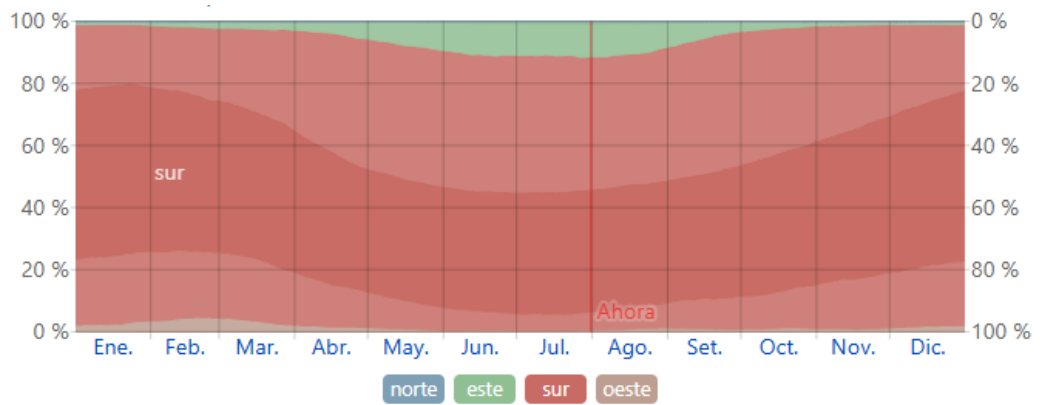


El promedio de la velocidad media del viento por hora (línea gris oscuro), con las bandas de percentil 25° a 75° y 10° a 90°.

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.
Vel. del viento (kph)	13.9	13.6	13.3	13.0	12.7	12.8	13.4	13.8	14.3	14.4	14.3	14.0

IMAGEN 11: GRÁFICO VELOCIDAD PROMEDIO DEL VIENTO EN ICA
FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

La dirección del viento promedio por hora predominante en Ica es del sur durante el año.



El porcentaje de horas en las que la dirección media del viento viene de cada uno de los cuatro puntos cardinales, excluidas las horas en que la velocidad media del viento es menos de 1.6 km/h. Las áreas de colores claros en los límites son el porcentaje de horas que pasa en las direcciones intermedias implícitas (noreste, sureste, suroeste y noroeste).

IMAGEN 12: GRÁFICO DIRECCIÓN DEL VIENTO EN ICA
FUENTE: © [WeatherSpark.com](https://www.WeatherSpark.com), consultado el 31 de julio de 2025.

3.4. GEOMORFOLOGÍA REGIONAL

Según el estudio de la geomorfología de la cuenca del río Ica realizada por INGEMMET en 1995, la zona en estudio se encuentra sobre la unidad de Terrazas aluvial (T-al).

- **Vertiente o piedemonte aluvial (P-al)**

Unidad genética correspondiente a una planicie inclinada con topografía de glacis se extiende al pie de sistemas montañosos, y escarpes de altiplanicies, ha sido formado por la sedimentación de las corrientes de agua estacionales. Está constituido por sucesiones de abanicos aluviales y aluvio-diluviales, incluidos algunos conos de deyección de igual o diferente composición granulométrica.

- **Llanura o planicie costera (Pl-c)**

Geoforma que se extiende desde el borde litoral hasta las estribaciones andinas, poseen un relieve semiplano cuya pendiente es menor a los 5°. Está conformada por piedemontes aluvio torrenciales y aluviales que descienden de las estribaciones andinas.

- **Terrazas aluviales (T-al)**

Según el estudio de la geomorfología de la cuenca del río Ica realizada por INGEMMET en 1995, la zona en estudio se encuentra sobre terreno plano que se encuentran en ambos márgenes de la llanura de inundación o del lecho principal del río. Sobre estos terrenos se desarrollan actividades urbanas y agrícolas.

- **Mantos de arena (M-a)**

Geoforma conformada por la acumulación de arenas eólicas a manera de mantos, los cuales se encuentran cubriendo terrenos planos a semiplano de la planicie costera; dentro de los mantos de arena se pueden encontrar alineamientos de dunas que siguen la dirección del viento. También es posible encontrar acumulaciones de arena en laderas de montañas, las cuales sirvieron de trampas que favorecieron la acumulación de la arena.

- **Vertiente o piedemonte aluvio-torrencial (P-at)**

Están conformadas por planicies inclinadas a ligeramente inclinadas, suelen ser amplias y se ubican al pie de las estribaciones andinas y sistemas montañosos. Está formado por la acumulación de sedimentos transportados por corrientes de agua de carácter excepcional provocadas por lluvias anómalas, usualmente asociadas al fenómeno de “El Niño” la pendiente de estos terrenos es suave a moderada (1°-5°).

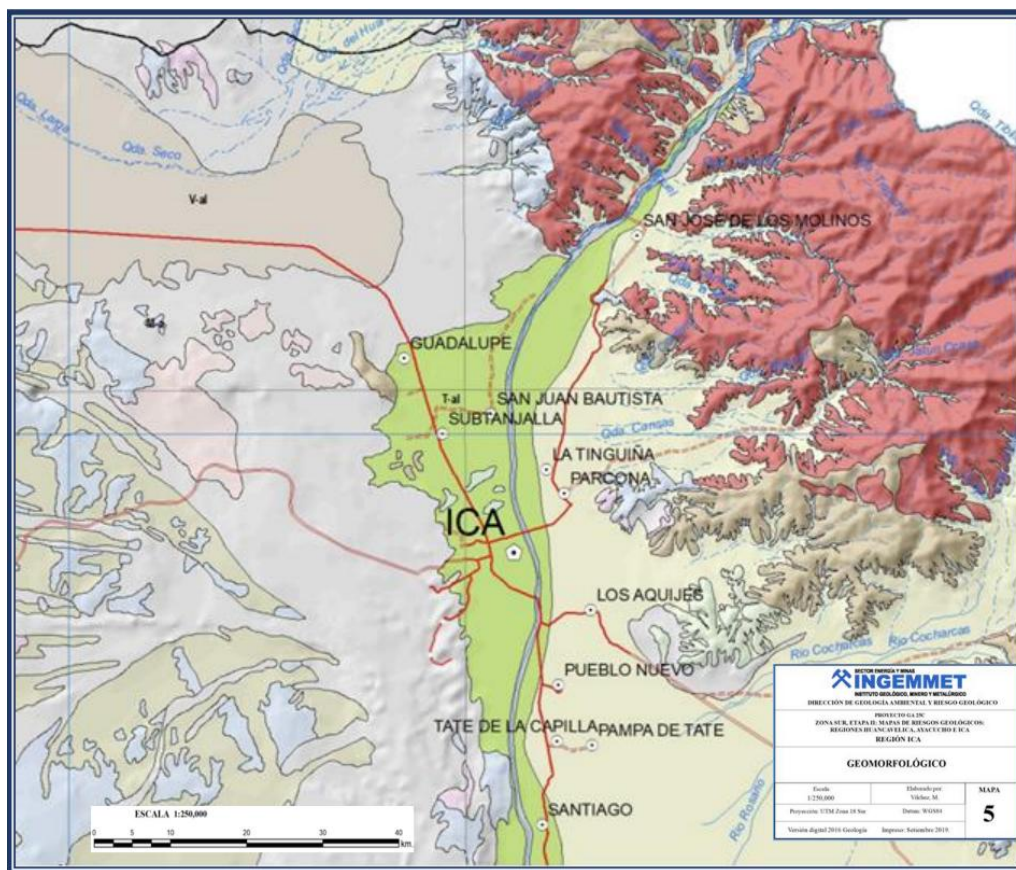


IMAGEN 13: MAPA GEOMORFOLÓGICO DE LA REGIÓN ICA

FUENTE: INGEMMET, consultado el 31 de julio de 2025.

3.5. GEOLOGÍA REGIONAL

La cartografía geológica elaborada por el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET). Publicada en los boletines N° 5/ (cuadrángulos Pisco, Guadalupe, Punta Grande, Ica y Córdova) y N° 49 (cuadrángulos Santiago de Chocorvos y Paras), describe en detalle la composición geológica del territorio de la región Ica.

Según esta información, el subsuelo regional está constituido por materiales terrestres (rocas y depósitos inconsolidados) de diversa edad geológica y origen litológico. Las formaciones más antiguas están representadas por rocas ígneas volcánicas del Jurásico Inferior, mientras que las más recientes corresponden a rocas sedimentarias clásticas del Neógeno (especialmente del Terciario Superior).

Además, sobre estas formaciones se encuentran una capa de material inconsolidado de origen cuaternario, que constituye la cobertura superficial del terreno. Estos depósitos cuaternarios están conformados principalmente por gravas, arenas, limos y otros sedimentos transportados por ríos, vientos o procesos gravitacionales, y son los que predominan en los valles y planicies donde se desarrollan actualmente las actividades agrícolas y urbanas.

Este marco geológico proporciona la base física del terreno regional, y es clave para la planificación del uso del suelo, la gestión del riesgo geológico y el desarrollo de infraestructura urbana y rural.

• LITOLOGÍA

En función de los objetivos del presente estudio, principalmente de carácter ingenieril y orientado a la planificación regional, la descripción litológica ha sido enfocada para facilitar la interpretación de los distintos tipos de materiales presentes en el área de análisis, especialmente aquellos involucrados en la problemática de los peligros naturales. Asimismo, se considera la litología con fines de uso del suelo en relación con el desarrollo constructivo:

○ ROCA DE BASAMENTO

Comprende las rocas de origen ígneo y sedimentario, correspondientes a distintas edades geológicas, que afloran en el área de estudio. Estas formaciones constituyen la base geológica sobre la cual se asientan los demás materiales, y se describen según su naturaleza, origen y distribución espacial.

			UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
REGIÓN ICA	ROCA IGNEA	Plutónica	Diorita Pampahuasi (KP-gbd/dii-p), Monzonita Humay (KPmh), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-md-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Inchahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Inchahuasi (KP-mt-d), Tonalita Inchahuasi (K-t4)
		Subvolcánica	Bella Unión (K-bu)
		Volcánica	Formación Chocolate (J-ch), Grupo Sasacquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)
		Volcánico - sedimentaria	Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)
	ROCA SEDIMENTARIA	Clástica	Formación Pisco (Ts-pl), Formación Pócoto (Ts-p)
		Clástica y no Clástica	Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará (K0-co), Formación Portachuelo (K1s-po)
CUENCA DEL RÍO ICA	Alta		Roca ígnea plutónica: Granodiorita tonalita Tiabaya (KPgd-t), Granodiorita Inchahuasi (KP-gd-m) Monzonita tonalita Inchahuasi (KP mt-d), Tonalita Inchahuasi (K-t4) Roca ígnea volcánica: Grupo Sasacquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)
	Media		Roca ígnea plutónica: Diorita Pampahuasi (KP-gbd/dii-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb) Monzodiorita Humay (KP-mdh), Monzonita Rinconada (KP-m-r) Roca ígnea subvolcánica: Bella Unión (K-bu) Roca ígnea volcánica: Formación Chocolate (J-ch) Roca volcánico sedimentario: Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q) Roca sedimentaria clástica: Formación Pisco (Ts-pl), Formación Pócoto (Ts-p) Roca sedimentaria clástica y no clástica: Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará (K0-co), Formación Portachuelo (K1s-po)

IMAGEN 14: UNIDADES LITOESTRATIGRÁFICAS EN ICA
FUENTE: INGEMMET, consultado el 31 de julio de 2025.

○ MATERIAL DE COBERTURA

Se refiere a los depósitos no consolidados que recubren las rocas del basamento. Estos materiales corresponden al Cuaternario reciente y se encuentran ampliamente distribuidos en las zonas de influencias del río Ica. Su caracterización es fundamental para el análisis de procesos geomorfológicos activos riesgos naturales y planificación del uso del suelo.

		UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA
REGIÓN ICA	Origen Aluvial	Depósito Aluvial (Qh-al)
	Origen Marino	Depósito Marino (Qh-m)
	Origen Eólico	Depósito eólico (Qh-e)
	Origen Glaciar	Depósito Fluvio Glaciar (Qh-fg)
CUENCA DEL RÍO ICA	Alta	Origen Glacial: Depósito fluvio glaciar (Qh-fg) Origen Aluvial: Depósito aluvial (Qh-al)
	Media	Origen Marino Depósito marino (Qh-m) Origen Eólico Depósito eólico (Qh-e) Origen Aluvial Depósito aluvial (Qh-al) Origen Antropogénico

IMAGEN 15: UNIDADES LITOESTRATIGRÁFICAS EN ICA

FUENTE: INGEMMET, consultado el 31 de julio de 2025.

3.6. GEOLOGÍA ESTRUCTURAL

La deformación tectónica en la región está relacionada a la Fase tectónica andina del Cretáceo Superior-Paleógeno (KP), la cual ha condicionado la acción de los procesos naturales y ha influido en la evolución geología tanto de la Cordillera de la Costa como de la cordillera de los Andes. Según el Boletín N° 47 del INGEMMET, se reportan deformaciones en las rocas del basamento, principalmente rocas volcánicas, con una orientación estructural predominante noroeste-sureste y un buzamiento regional hacia el noreste.

Se evidencia también la abrupta desaparición de ciertas estructuras y cambios litológicos bruscos, lo que sugiere la presencia de elementos estructurales inferidos con orientación norte-sur. Esta interpretación se basa en la distribución relativa de las rocas del basamento más antiguo frente a aquellas de edades más reciente, como las rocas jurásicas que constituyen la Cordillera de la Costa y las rocas del Cretáceo superior ubicadas en el flanco de la Cordillera.

Otro rasgo estructural observable en los afloramientos del área son las fracturas, que representan importantes discontinuidades. Estas presentan direcciones predominantes N 200° O con buzamiento de 10° NE, y S 300° O con buzamiento de 10° NO. Bajo estas condiciones estructurales, los procesos naturales como la meteorización física y química afectan intensamente a las rocas del área.

3.7. SISMICIDAD

El conocimiento sobre la sismicidad en la región Ica se sustenta en factores geotectónicos, antecedentes históricos, fuentes sismogénicas, distribución espacial de los eventos sísmicos, intensidades observadas y aceleraciones máximas estimadas. Estos elementos permiten entender el comportamiento sísmico del área y su influencia en el entorno natural y urbano.

Aspectos geotectónicos:

La región de Ica se encuentra influenciada por diversas unidades geotectónicas mayores, entre ellas: la Fosa Marina Peruana, la Cordillera de los Andes, la Dorsal de Nazca y un Sistema de Fallas Activas que se atraviesan la región. A continuación, se describe brevemente cada una:

- **Fosa Marina**

La Fosa Marina Peruana es una depresión estructural del fondo oceánico, con una dirección general noroeste-sureste y paralela a la línea costera. Representada el límite convergente entre la placa oceánica de Nazca y la placa continental sudamericana. Este límite, caracterizado por profundidades de hasta 8,000 metros, está compuesto por sedimentos depositados sobre una base de rocas preexistentes.

La interacción entre ambas placas se traduce en un proceso de subducción, donde la placa de Nazca se introduce por debajo de la placa Sudamericana con una inclinación hacia el noreste, alcanzando profundidades intermedias de hasta 350 km (Ocola, 1989). Esta subducción es la causa principal de la sismicidad en la región costera del Perú y del levantamiento de la Cordillera de los Andes.



IMAGEN 16: EXTENSIÓN DE LA FOSA DE ATACAMA

FUENTE: Encyclopedia Britannica, Inc., consultado el 01 de agosto de 2025.

- **Cordillera de los Andes**

La Cordillera de los Andes es el resultado de la colisión entre la placa oceánica y la continental, producto de diversos episodios orogénicos. En esta región, está formada principalmente por rocas ígneas plutónicas, expuestas por procesos tectónicos y de levantamiento.

Se orienta predominantemente en dirección noroeste-sureste (NW-SE), aunque en ciertas zonas, como la deflexión de Abancay (aprox. 13° S), presenta una orientación este-oeste (E-W). Su ancho varía desde unos 50 km en las regiones norte y centro, hasta más de 300 km en el sur del país.

Estudios de Tavera (1993) indican que el espesor de la litosfera bajo la región central de la cordillera es de aproximadamente 51 km, mientras que James (1978) estima que en el sur puede alcanzar los 75 km. Esta cordillera joven constituye un macizo rocoso que ha influido en el alineamiento de estructuras tectónicas regionales, como pliegues y fallas, configurando así la morfología actual.

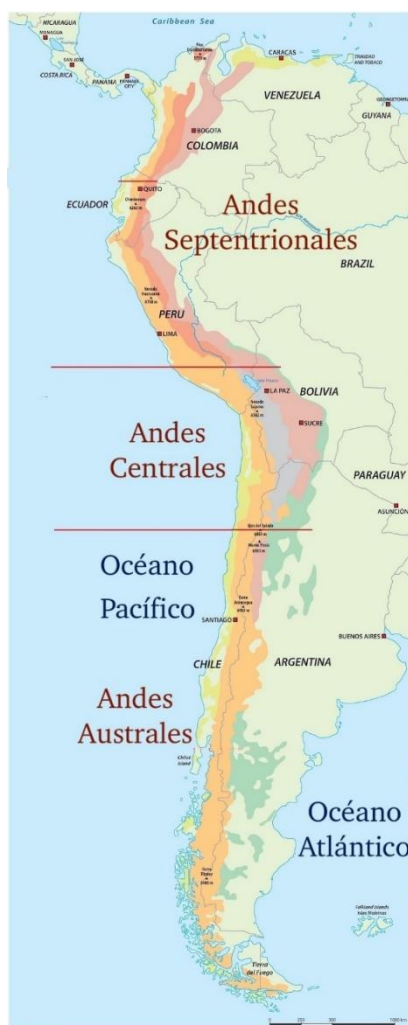


IMAGEN 17: EXTENSIÓN DE LA CORDILLERA DE LOS ANDES

FUENTE: Enciclopedia Concepto. Consultado el 01 de agosto de 2025.

- **Dorsal de Nazca**

La Dorsal de Nazca es una cadena montañesa submarina ubicada en el Océano pacífico, entre los 15° y 19° la latitud sur. Está compuesta por rocas volcánicas basálticas, ricas en minerales como hierro, magnesio, potasio y sodio-cálcico (Marruecos, 1980), elementos comunes en la composición de la corteza terrestre.

Se considera que la dorsal se originó a partir de procesos de expansión del fondo oceánico, y se le atribuye una antigüedad de entre 5 y 10 millones de años. Estudios basados en anomalías magnéticas sugieren que esta formación podría corresponder a una antigua zona de acreción, es decir, una región donde se generaba nueva corteza oceánica.

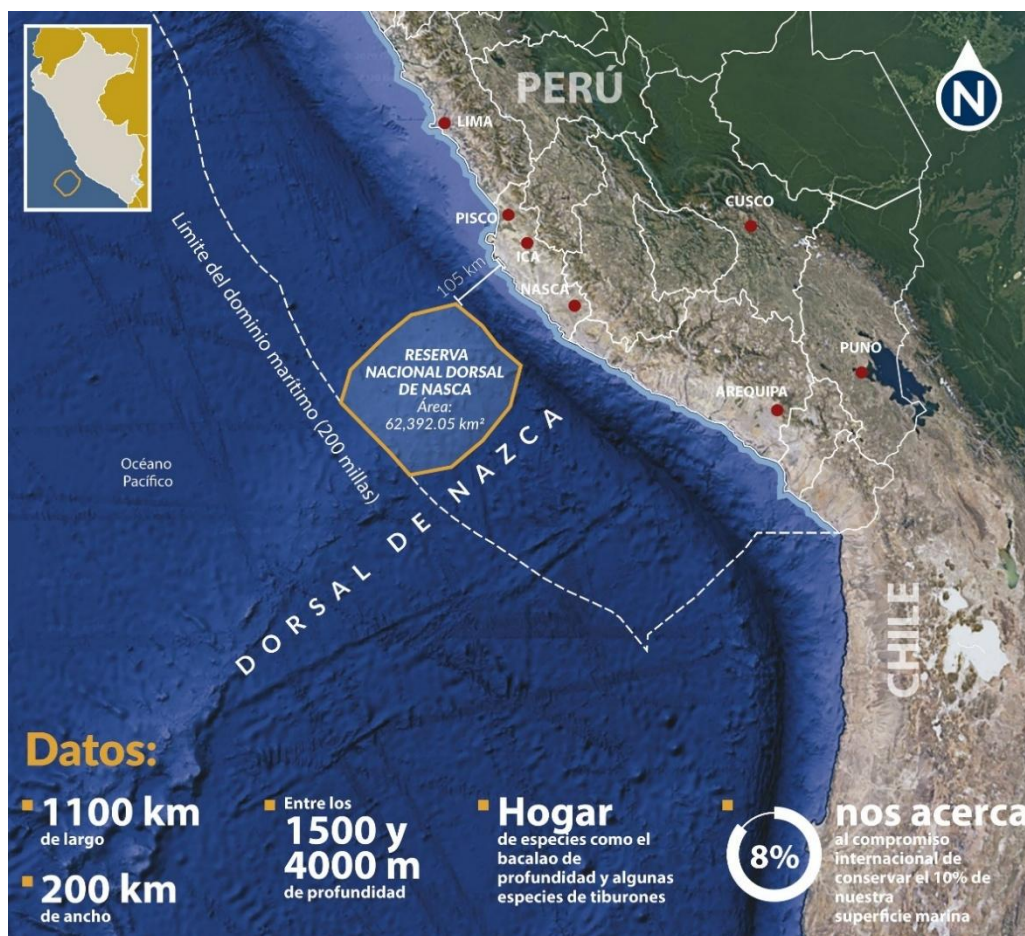


IMAGEN 18: EXTENSIÓN DE LA DORSAL DE NAZCA

FUENTE: SERNANP. Consultado el 01 de agosto de 2025.

- **Sistema de Fallas**

Las fallas geológicas, independientemente de su antigüedad., representan un peligro potencial en caso de reactivación. Si esta reactivación es súbita, puede desencadenar sismos destructivos. En el sector comprendido entre pisco y Chala (Arequipa), el sistema de fallas se dispone paralelamente a la costa, afectando localidades como Ica, Nazca y otras zonas pobladas. En los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna, también se identifican fallas activas con alto

potencial sísmico, que representan un riesgo para ciudades como Ilo, Punta de Bombón y Mollendo.

El sismo del Puente Fiscal (2001) es uno de los eventos asociados a este sistema de fallas. En general, la distribución irregular de los focos sísmicos, tanto en profundidad como en dirección horizontal, responde a los lineamientos estructurales que atraviesan la corteza terrestre.

- **Fuentes sismogénicas**

Ocola (2002), en el “Mapa de Sismicidad Superficial del Perú”, señala que entre Chiclayo y Lima, la sismicidad superficial responde a un ambiente de colisión-subducción, desarrollándose por debajo del fondo marino en la plataforma continental. Desde Lima hasta Chala, nuevamente se presenta una fuerte actividad sísmica próxima a la costa, especialmente frente al departamento de Ica. El proceso de subducción de la Placa de Nazca bajo la Placa Sudamericana ni es uniforme, lo que genera un patrón segmentado de sismicidad a lo largo del borde de colisión. Este comportamiento está relacionado también con procesos de reajuste cortical, es decir, desplazamientos en las capas superficiales de la corteza debido a esfuerzos tectónicos acumulados.

Los sismos moderados o mayores pueden causar fallas geológicas con desplazamientos de varios metros a lo largo de las zonas de fallamientos. Ocola (2002) destaca la importancia del peligro que representa este sistema de fallas para la infraestructuras y población de Ica, especialmente en ciudades como Ica, Subtanjalla, Parcona, La Tinguiña y San José de los Molinos.

- **Distribución espacial de la sismicidad**

Pomachagua (2000) presenta un mapa con la distribución de sismos superficiales (profundidades menores a 60 km), destacando una alta concentración en las regiones central y sur del país.

En la región central, los focos sísmicos presentan una pendiente de entre 25° a 30°, extendiéndose horizontalmente a partir de los 450 km de distancia desde la fosa marina hasta aproximadamente 950 km. Según Ocola (2002, los sismos registrados entre enero de 1900 y junio de 2001 con profundidades entre 0 y 32 km, se concentran en la plataforma continental, desde Chiclayo hasta Lima, y nuevamente desde Lima hasta Chala. Los eventos de profundidad intermedia (33-70 km) también siguen el contorno costero, con incursiones leves hacia el continente en los departamentos de Arequipa, Ica y Lima.

En conclusión, la sismicidad del litoral iqueño se desarrolla principalmente en un contexto de colisión entre las placas continental y oceánica, y la mayoría de los focos son superficiales (menores de 70 km de profundidad).

- **Intensidad Sísmica**

Alva (1991) presenta un mapa de máximas intensidades sísmicas observadas en el país, basado en los daños ocasionados por terremotos históricos. En la región Ica, especialmente en la franja costera, se registran intensidades de grado VIII y, en algunos casos, valores extremos de grado X en la escala de Mercalli Modificada (MM), indicando un elevado nivel de peligrosidad.

- **Aceleraciones sísmicas máximas**

Castillo (1982) elaboró mapas de isoaceleraciones que muestran que los valores más altos se concentran a lo largo de la costa peruana, disminuyendo hacia el este. En el ámbito del estudio, se identifican curvas de aceleración sísmica de 0.42 – 0.46 g para una vida útil de 50 años, y de 0.50 – 0.56 g para una vida útil de 100 años. Estas aceleraciones siguen patrón paralelo a la costa, coherente con el mecanismo de subducción.

- **Zonificación sísmica**

Según la “Norma Técnica de Edificación E.030: Diseño Sismorresistente” del Reglamento Nacional de Edificaciones (publicado el 8 de junio de 2006), la región Ica se encuentra en la Zona Sísmica 3, con un valor de aceleración básica de 0.4g. Este valor representa la aceleración máxima del terreno con una probabilidad del 10% de ser excedida en un período de 50 años. Las mayores aceleraciones se presentan a lo largo de fallas geológicas reactivadas por sismos superficiales.

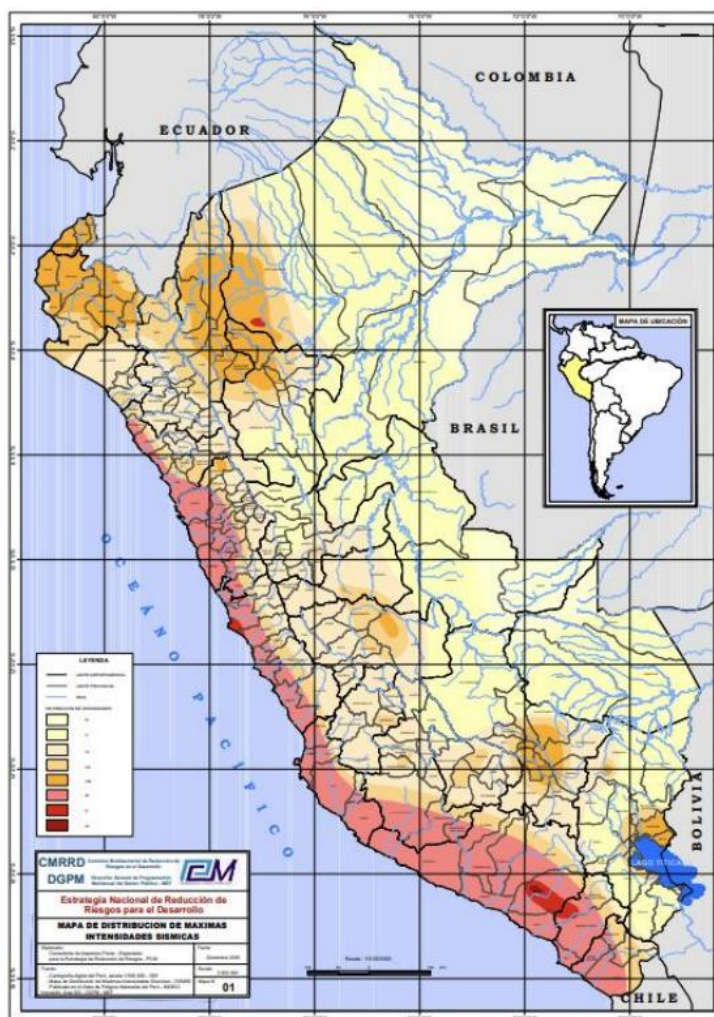


IMAGEN 19: MAPA DE DISTRIBUCIÓN DE MÁXIMAS INTENSIDADES SÍSMICAS DEL PERÚ

FUENTE: Instituto Geofísico del Perú. Consultado el 01 de agosto de 2025.

3.8. HIDROGRAFÍA

Los principales cursos de agua del departamento de Ica son los ríos Ica, San Juan, Pisco y Grande, junto con sus afluentes, entre los que destacan el río Santa Cruz, Palpa, Nasca e Ingenio. Estos ríos presentan un régimen irregular, con notables variaciones estacionales en su caudal. Durante el invierno, ríos como el Ica, Grande y San Juan suelen llevar agua únicamente en sus tramos interandinos. En cambio, durante el verano, las lluvias estacionales en la sierra permiten que el caudal alcance hasta sus desembocaduras en el mar.

Con el fin de mejorar el abastecimiento de agua para los sectores agropecuario, urbano e industrial, se han construido represas en lagunas de cabecera de cuenca. Un ejemplo destacado es el represamiento de aguas de la cuenca del Atlántico en la laguna de Choclococha, que luego son derivadas hacia la vertiente del Pacífico para alimentar el río Ica.

- **Cuenca del río Ica**

Es la más importante del departamento y tiene una longitud aproximada de 230 km, lo que la convierte en una de las cuencas más cortas de la costa peruana. Su nacimiento se ubica en un conjunto de pequeñas lagunas localizadas en la Meseta de Castrovirreyna, entre las que destacan Quinsacocha y Pariona. El río fluye inicialmente de sur a oeste, y luego adopta una dirección poco común para los ríos de la costa: corre de norte a sur, paralelo a la línea del litoral, hasta desembocar cerca del fundo de Callango, en el sector Ramadillas.

El ancho del cauce varía entre 22 y 25 metros en gran parte de su recorrido. En su parte alta se encuentran importantes bocatomas como La Achirana, Machacona y Quilluay. Debido a que la vertiente occidental de los Andes es pobre en recursos hídricos, mientras que la oriental (cuenca del Atlántico) es más abundante, desde la época incaica se realizaron derivaciones de agua mediante acequias desde el río Pampas hacia la vertiente del Pacífico. Algunos restos de estos antiguos acueductos aún son visibles.

Actualmente, el caudal del río Ica se incrementa gracias a la derivación de aguas desde las lagunas de Choclococha y Orcoccocha. Esto permite disponer de agua entre los meses de mayo y noviembre para atender las necesidades del valle de Ica. El sistema de derivación, conocido como Sistema Choclococha, tiene una longitud total de 55 km y atraviesa los Andes a más de 4,600 msnm. Incluye túneles (de hasta 5,800 m de longitud), canales y acueductos que permiten llevar el agua hacia las quebradas de Parinacocha, afluente del río Ica.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

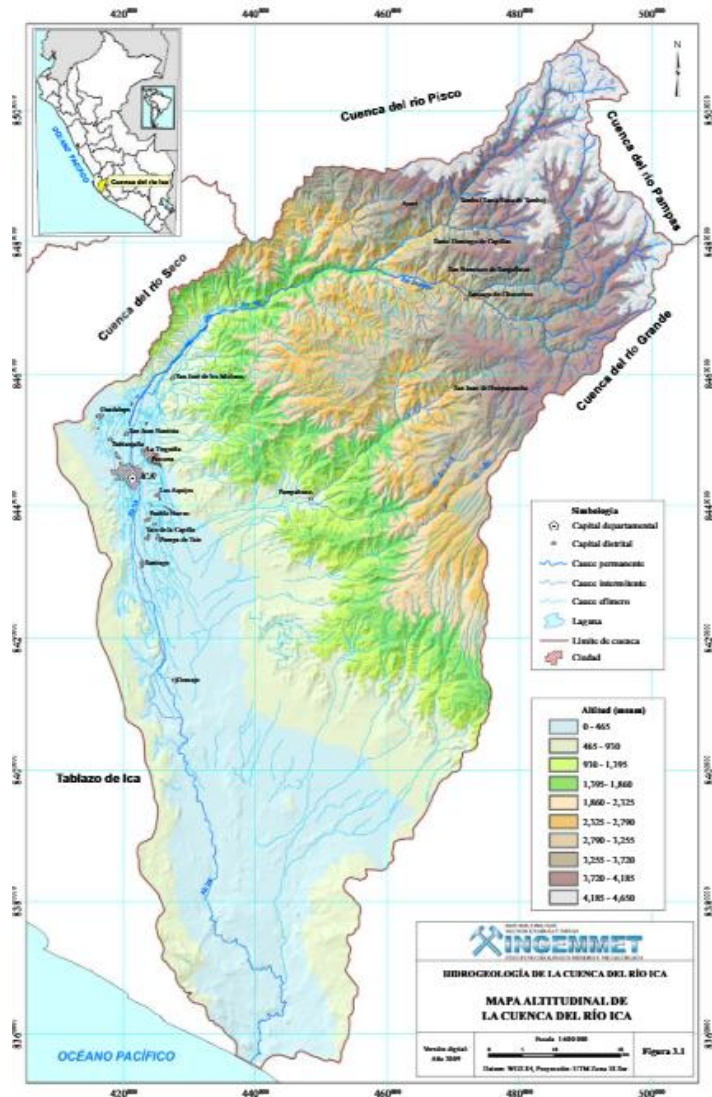


IMAGEN 20: MAPA ALTITUDINAL DE LA CUENCA DEL RÍO ICA
FUENTE: INGEMMET. Consultado el 01 de agosto de 2025.

- **Cuenca del río San Juan**

También conocido en algunos mapas como río Chíncha, se origina en pequeñas lagunas cercanas a la divisoria de aguas entre las cuencas de los ríos Cañete y Mantaro. Tiene una longitud aproximada de 136 km. En las partes altas, el río presenta pendientes superiores al 5%, mientras que en las zonas más bajas las pendientes promedian el 3%. Al ingresar al valle, el río se divide en dos brazos: el río Chico, que desemboca en Tambo de Mora, y el río Matagente, que desemboca en Campo Alegre.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

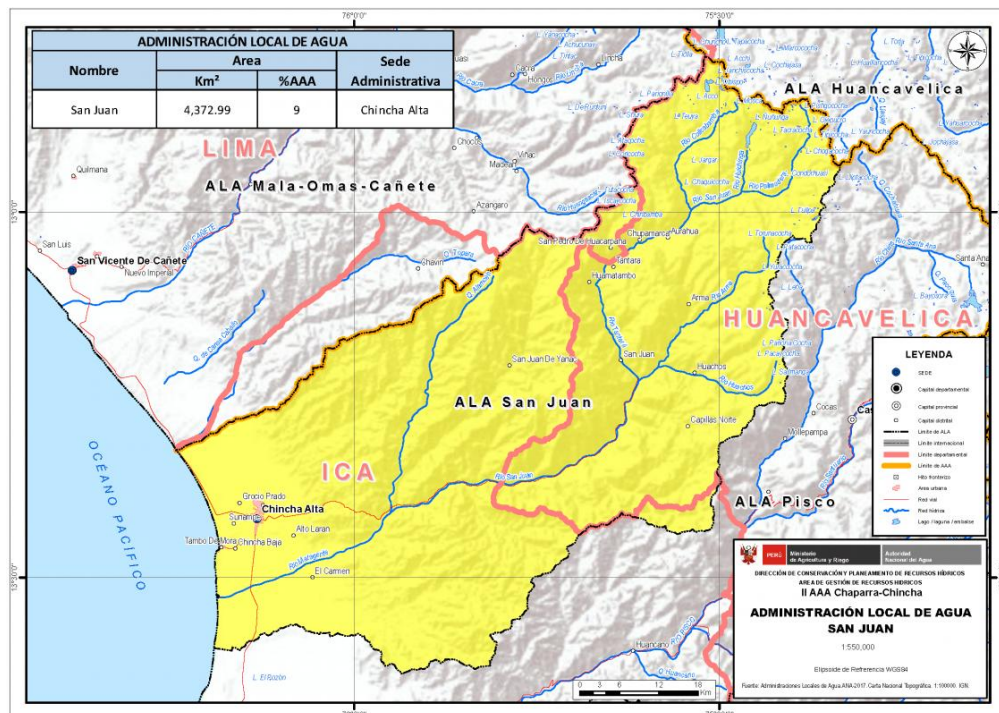


IMAGEN 21: ADMINISTRACIÓN LOCAL DE AGUA RÍO SAN JUAN

FUENTE: Administraciones Locales de Agua ANA, 2017. Consultado el 01 de agosto de 2025.

- **Cuenca del río Pisco**

Nace en la confluencia de los ríos Huaytaré y Chiris, este último formado por la unión de los ríos Santa Ana y Luicho. Estos afluentes nacen en un conjunto de lagunas altoandinas como Pultoc, Agnococha y Tacococha. El sistema hidrográfico tiene un desarrollo total de aproximadamente 472 km, con pendientes que oscilan entre el 3% y más del 8%. Atraviesa localidades como Humay, San Clemente y Pisco. A partir de Humay, el valle se ensancha, la pendiente disminuye y los sedimentos en suspensión se depositan, dando lugar a una extensa llanura aluvial. Su régimen es muy irregular y torrencioso, con crecidas durante los meses de diciembre a abril y sequías extremas entre julio y noviembre.

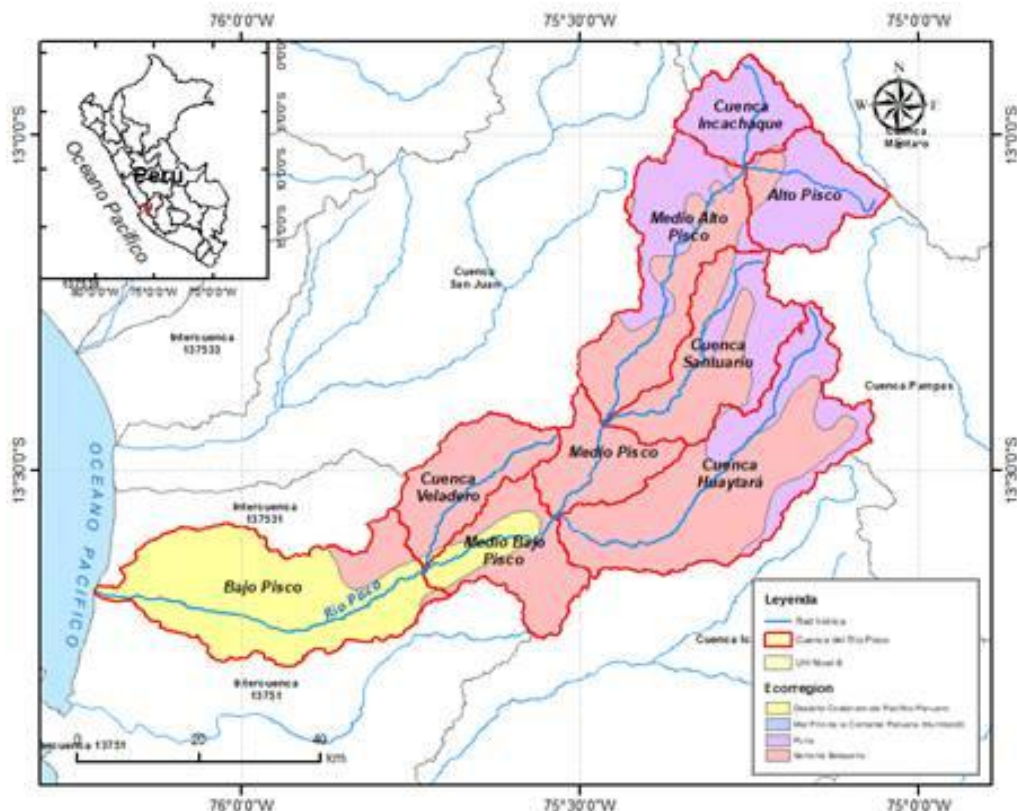


IMAGEN 22: MAPA DE LA CUENCA DEL RÍO ICA

FUENTE: Administraciones Locales de Agua ALA, PISCO. Consultado el 01 de agosto de 2025.

• Cuenca del río Grande

Este sistema está conformado por varios afluentes, entre los que destacan los ríos Santa Cruz, Nasca, Ingenio y Palpa. Su caudal superficial es escaso y muy irregular, por lo que se complementa el abastecimiento hídrico mediante el uso de aguas subterráneas extraídas por pozos tubulares y a tajo abierto.

El río Santa Cruz, el afluente más cercano al río Ica, está separado de este por las pampas de Huayuri – La Chimba. Por su parte, el río Palpa se forma de la confluencia de los ríos Huicuta y Palmadera, y al pasar por la localidad de Palpa toma el nombre de río Llanta. Finalmente, desemboca en el río Grande cerca de la hacienda Dionisio.

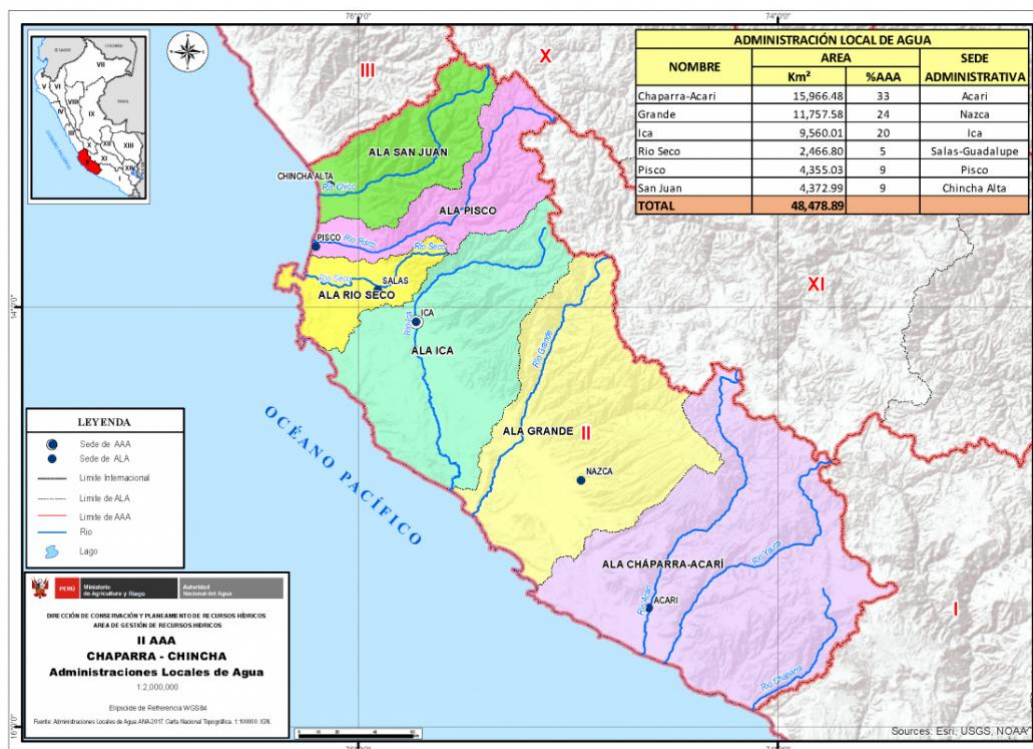


IMAGEN 23: ADMINISTRACIÓN LOCAL DE AGUA RÍOS REGIÓN DE ICA
FUENTE: Administraciones Locales de Agua ANA, 2017. Consultado el 01 de agosto de 2025.

3.9. RECURSOS NATURALES

La región Ica posee una diversidad de recursos naturales que, con una adecuada gestión y uso sostenible, pueden contribuir significativamente a la conservación de su biodiversidad, al equilibrio ecológico y al desarrollo económico regional. La planificación del aprovechamiento de estos recursos resulta crucial ante las condiciones ambientales propias de la región, caracterizadas por la escasez hídrica y la fragilidad de los suelos.

- **Recurso Hídrico**

Ica es una región con limitados recursos hídricos, siendo este uno de los factores que más condiciona el desarrollo productivo. Pese a contar con importantes valles como los de Chincha, Pisco, Ica, Palpa y Nasca, el agua es un recurso escaso y altamente demandado por diferentes sectores: agrícola, pecuario, industrial, minero y doméstico.

El agua superficial disponible proviene principalmente de los ríos que descienden de los Andes, formando cuencas como la del río Ica, río Pisco, río San Juan y río Grande. De acuerdo con el Ministerio de Agricultura y el CONAM, más del 90% del volumen total de agua es destinado al uso agrícola, siendo mínimo el porcentaje utilizado para consumo poblacional e industrial. Esta distribución refleja la gran presión que enfrenta el recurso, especialmente ante la creciente demanda agrícola orientada a cultivos de exportación.

La gestión del agua se ve afectada por la alta variabilidad estacional de las precipitaciones, la sobreexplotación de los acuíferos y la limitada recarga natural de los mismos. Estas condiciones han llevado a un marcado descenso del nivel freático en los valles costeros, siendo un tema prioritario en la agenda ambiental regional.

Cuenca	Área (Km ²)	Volumen Medio Anual (MMC)	Doméstico		Agrícola		Pecuario		Industrial		Total	
			Volumen (MMC)	%	Volumen (MMC)	%	Volumen (MMC)	%	Volumen (MMC)	%	Volumen (MMC)	%
Ica	7 711	694.89	38.2	5.50%	648.98	93.39%	4.2	0.60%	3.51	0.51%	694.89	100%
San Juan	3 029	629.58	39.66	6.30%	581.1	92.30%	4.72	0.75%	4.09	0.65%	629.58	100%
Pisco	4 376	843.31	39.14	4.64%	770.05	92.38%	11.81	1.40%	13.32	1.58%	843.31	100%
Grande	10 750	583.9	37.91	6.49%	527.96	90.42%	8.93	1.53%	7.3	1.25%	583.9	100%

IMAGEN 24: USO AGUA DE LOS RÍOS DE LA REGIÓN DE ICA

FUENTE: Portal Agrario/Ministerio de Agricultura. Consultado el 02 de agosto de 2025.

• Recurso Suelo

El suelo en la región Ica se caracteriza por su escasa disponibilidad y calidad. Gran parte del territorio es desértico o presenta relieves accidentados, lo que limita significativamente su uso agrícola. Las tierras agrícolas útiles se encuentran mayormente en zonas costeras, bajo sistemas de riego, y en menor medida en valles interandinos con agricultura de secano.

Desde el punto de vista edafológico, los suelos de Ica presentan baja fertilidad natural, deficiencia de nitrógeno, escaso contenido de materia orgánica, y limitada capacidad de retención de humedad, especialmente en zonas arenosas como el Gran Tablazo de Ica. Además, en las áreas andinas, los suelos son poco profundos, inestables y altamente susceptibles a procesos de erosión, lo que complica su manejo y conservación.

Según la clasificación de capacidad de uso mayor, adaptada del sistema del Departamento de Agricultura de los EE.UU., las tierras de Ica presentan aptitud principalmente para cultivos permanentes en riego (clases I y II), aunque una parte significativa del territorio corresponde a tierras con uso limitado o no aptas para la agricultura.

La actividad agrícola en la región se desarrolla principalmente en la costa, donde destacan cultivos como algodón, uva, espárrago, maíz amarillo duro, tomate, mango y alfalfa. En los valles andinos, la producción es más diversificada, incluyendo papa, maíz amiláceo, trigo y cebada, así como cultivos andinos nativos en pequeña escala, como quinua, kiwicha y tarhui.

REGIÓN	SUELOS	SUPERFICIE DE SUELOS	
		HAS	%
ICA	Cultivos en limpio	115,000	5.41%
	Cultivos permanentes	50,000	2.35%
	Tierras aptas para pastos	25,000	1.18%
	Tierra aptas prod. Forestal	0	0%
	Tierra de protección	1 935,139	91.06%
	TOTAL	2 125,139	100%

IMAGEN 25: SUPERFICIES DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD DE USO MAYOR
FUENTE: ONERN Plan de Desarrollo a Largo Plazo 1988–2010. Agricultura. Consultado el 02 de agosto de 2025.

PRODUCTOS	PRODUCCIÓN (TM)	SUPERFICIE COSECHADA (Ha)
PROGRAMADOS		
Algodón rama	78336	3924
Frijol grano seco	1396	975
Maíz amarillo duro	52797	7545
Maíz amiláceo	359	153
Papa	68947	2139
Trigo	20	7
REGIONALES		
Alfalfa	111831	3924
Camote	1475	98
Cebada	1078	76
Cebolla	28204	1083
Espárrago	77038	3076
Garbanzo seco	2170	1205
Maíz chala	2715	995
Mango	6257	758
Naranja	2457	275
Pallar grano seco	5375	1158
Palta	2384	698
Pecano	2102	526
Plátano	3708	471
Tomate	20542	1074
Yuca	2186	152

IMAGEN 26: PRINCIPALES CULTIVOS
FUENTE: Dirección Regional de Agricultura Ica. Agricultura. Consultado el 02 de agosto de 2025.

• Recurso Forestal

La región Ica presenta una diversidad de formaciones vegetales que varían según la configuración geográfica, distinguiéndose entre el ámbito costero y el andino. En la costa, los bosques naturales son escasos y se encuentran en forma de parches aislados, principalmente de algarrobos (*Prosopis pallida*), localizados en los valles interfluviales. Estos bosques pueden presentar conformaciones homogéneas o mixtas, dependiendo del grado de intervención humana y de la disponibilidad hídrica.

En la sierra, predominan los bosques de galería a lo largo de los cursos de agua, así como los bosques de queñuales (*Polylepis* spp.) y quishuares (*Buddleja coriacea*) que se desarrollan a altitudes superiores a los 4,000 msnm. Estas especies nativas son propias de ecosistemas altoandinos y cumplen un importante rol en la conservación de suelos y regulación hídrica.

Asimismo, tanto en la costa como en los flancos andinos, se encuentran plantaciones de eucalipto (*Eucalyptus* spp.) y pinos (*Pinus* spp.), introducidas mediante programas de reforestación. Estas especies exóticas crecen desde el nivel del mar hasta el límite inferior de las punas. Los eucaliptos son aprovechados principalmente para construcción de viviendas rurales, elaboración de herramientas artesanales y como soporte en faenas mineras.

A pesar del potencial forestal de la región —tanto en términos de áreas naturales como de suelos aptos para reforestación—, el desarrollo de esta actividad se encuentra limitado por la falta de tecnificación en el manejo silvícola y la escasa inversión en explotación sostenible.

Finalmente, se identifica una unidad ecológica relevante: el Desierto Costanero (Dc), que abarca las pampas desde Chíncha hasta Nasca y Palpa. Esta zona comprende las primeras estribaciones del flanco occidental andino, desde el nivel del mar hasta aproximadamente los 1,500 msnm. La vegetación en esta franja es temporal y muy escasa, conformada por un tapiz herbáceo efímero y especies adaptadas como algunas bromeliáceas.

COSTA		SIERRA	
Nombre vulgar	Nombre científico	Nombre vulgar	Nombre científico
Jacarandá	<i>Jacaranda acutifolia</i>	Eucalipto	<i>Eucalyptus globulus</i>
Huarango	<i>Acacia Macracantha</i>	Pino	<i>Pinus Radiata</i>
Carrizo	<i>Phragmites Communes</i>	Molle	<i>Schinus Molle</i>
Totora	<i>Scyrpus Californicus</i>	Tara	<i>Caesalpinea Tinctoria</i>
Hinea	<i>Typha Angustifolia</i>	Capulí	<i>Prunus Capulí</i>
Caña Brava	<i>Gynerium Sagittatum</i>	Queñual	<i>Polylepis sp.</i>
Junco	<i>Scyrpus conglomeratus</i>	Quishuar	<i>Buddleja sp.</i>
Eucalipto	<i>Eucalyptus globulus</i>	Nogal	<i>Juglans sp.</i>
Algarrobo	<i>Prosopis Juliflora</i>	Aliso	<i>Alnus jorullensis</i>
		Sauce	<i>Salix sp.</i>
		Ciprés	<i>Cupressus sp.</i>

IMAGEN 27: PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES

FUENTE: Anuario Geográfico Departamental. Consultado el 02 de agosto de 2025.

- **Recurso Pesqueros**

La vida marina frente a las costas del departamento de Ica se ve favorecida por una combinación de factores geográficos, oceanográficos y climáticos. La configuración natural de su litoral, la temperatura de sus aguas y la considerable profundidad del fondo marino generan condiciones altamente propicias para el desarrollo de una biodiversidad marina significativa.

La Corriente Peruana o de Humboldt, que transporta aguas frías y ricas en nutrientes desde el sur, en conjunto con las características de la plataforma continental de Ica, convierten a esta zona en una de las más productivas del mundo en términos pesqueros. Esta riqueza marina está dominada por especies de importancia comercial como la anchoveta (*Engraulis ringens*) y la sardina, además de moluscos, crustáceos y algas que contribuyen tanto a la industria como al consumo humano directo.

Los afloramientos costeros que se producen en esta región intensifican la disponibilidad de nutrientes, lo que sostiene una alta productividad biológica y permite el desarrollo de diversas actividades como la pesca industrial, la pesca artesanal y la acuicultura. Sin embargo, a pesar de este potencial, aproximadamente el 99% del pescado desembarcado en Ica se destina a la producción de harina y aceite de pescado, quedando solo un 1% para el consumo humano directo.

La industria pesquera está principalmente concentrada en las localidades de Pisco y Tambo de Mora, donde operan actualmente 9 plantas industriales. Estas plantas procesadoras exportan gran parte de su producción a través del puerto de Pisco, siendo China y Alemania los principales mercados de destino.

El mayor volumen de desembarque registrado en Ica se alcanzó en el año 1994, con un total de 1'769,690 toneladas métricas (TM) de pescado procesado. Por su parte, la pesca artesanal abastece casi en su totalidad el pescado destinado al consumo directo de la población, en presentaciones como fresco, curado, seco-salado y congelado.

Los principales puntos de desembarque artesanal se localizan en Tambo de Mora, San Andrés, La Puntilla, El Chaco, Lagunillas y Laguna Grande. En algunos de estos lugares existen infraestructuras básicas para el manejo post-captura, como muelles, plantas de hielo y almacenes.

La maricultura, especialmente de conchas de abanico (*Argopecten purpuratus*), ha mostrado un crecimiento importante en los últimos años. Esta actividad se desarrolla mediante sistemas de cultivo suspendido y de fondo, particularmente en la bahía de Paracas (playa Atenas) y la bahía de Independencia (Laguna Grande), con una creciente oferta exportable.

En cuanto a la acuicultura continental, el Centro de Acuicultura de Tambo de Mora ha desarrollado investigaciones notables para el cultivo del camarón de río nativo (*Cryphiops caementarius*), logrando su reproducción en laboratorio y

ensayos exitosos de engorde en cautiverio. Además, se vienen impulsando cultivos de camarón gigante de Malasia, tilapia y otras especies de agua dulce.

- **Recurso Energéticos**

La región Ica no cuenta con condiciones óptimas para la generación hidroeléctrica, debido a que sus ríos presentan crecidas temporales y carecen de caídas de agua permanentes. No obstante, algunas empresas privadas, como SHOUGESA, Aceros Arequipa y plantas industriales de harina y aceite de pescado, operan centrales térmicas para uso propio, principalmente en situaciones de emergencia. En ciertos casos, estas instalaciones han suministrado energía a Electro Sur Medio S.A.A.

A pesar de las limitaciones actuales, Ica posee potencial energético aprovechable a través de diversas fuentes. Por ejemplo, se contempla el uso del río Pampas, mediante derivación hacia la cuenca del Pacífico, así como otros proyectos hídricos y el aprovechamiento del mareomotriz generado por el mar de sus costas.

- **Energía Térmica**

Además de los grupos electrógenos utilizados en plantas industriales y poblaciones aisladas, existen pequeños generadores a petróleo que abastecen viviendas rurales no conectadas al sistema eléctrico nacional.

- **Energía Eólica**

La energía del viento se emplea principalmente en zonas rurales de la costa para la extracción de agua subterránea, secado de productos agrícolas, calentadores de agua y molinos para granos. El viento “Paracas”, característico de la región por su intensidad, representa un recurso energético abundante aún poco aprovechado, especialmente en zonas altoandinas donde su uso es casi inexistente.

- **Energía Solar**

Ica cuenta con altos niveles de radiación solar, lo que la convierte en un territorio ideal para el desarrollo de energía fotovoltaica. En otras regiones del país ya se están utilizando paneles solares para el alumbrado doméstico, el calentamiento de agua y las telecomunicaciones rurales. Esta fuente limpia y renovable representa una alternativa viable para mejorar el acceso energético en zonas rurales de Ica.

- **Recurso Mineros**

La franja andina de la región Ica presenta un importante potencial en minería metálica, destacando la explotación de hierro a cielo abierto en el distrito de Marcona (provincia de Nasca), por parte de la empresa Shougang Hierro Perú, de capital chino. Esta compañía adquirió los derechos de explotación durante el proceso de privatización estatal en la década de 1990, dedicándose desde entonces a la producción de hierro en diversas presentaciones: pellets, sinter, torta y mineral oxidado. La empresa mantiene una fuerza laboral de

aproximadamente 1,750 trabajadores y comercializa sus productos principalmente a Japón, China, Corea, Argentina, Estados Unidos, entre otros mercados internacionales.

Además del hierro, en Ica se extraen en menores volúmenes minerales polimetálicos como oro, zinc, plomo y cobre. Destacan los centros mineros de la Compañía Minera Zorro Plateado (El Ingenio) y la misma Shougang Hierro Perú. Buena parte de la explotación aurífera se realiza de forma informal, especialmente en lavaderos y depósitos aluviales de la costa sur de la región. En cuanto a la minería no metálica, operan empresas como:

- Compañía Minera de Agregados Calcáreos S.A.: produce sílice en Pisco y caliza en Paracas, Pisco, Nasca y Palpa.
- Compañía Nacional de Mármoles S.A.: extrae caliza en Marcona.
- Química del Pacífico S.A.: produce sal en Paracas y zonas aledañas.

Asimismo, existen múltiples explotaciones de materiales de construcción utilizados como agregados: arena fina y gruesa, hormigón, piedra, rocas, entre otros. Las principales áreas de extracción se ubican en La Achirana, Machacona-Quilloay, La Tinguíña, Yaurilla-Parcona, Sacta y Paraya. También se extrae material de relleno en La Banda, Quilloay y Paraya, y rocas en canteras de La Achirana, Los Molinos, Cansas, Pinilla, entre otras.

La región también posee potencial no desarrollado en minerales como bentonita, diatomita, caolín y otros, cuya comercialización se ve limitada por la baja demanda local y el desconocimiento de tecnologías apropiadas para su aprovechamiento, así como por las exigencias del mercado internacional.

Por otra parte, la región recibe gas natural proveniente del proyecto Camisea, transportado hasta Pisco. Este recurso representa una importante oportunidad energética y de desarrollo económico. Se contempla su utilización mediante la instalación de sistemas de distribución de gas natural en ciudades de la región. Entre los posibles grandes consumidores destacan Shougang Hierro Perú, Shougesa, Aceros Arequipa, la industria pesquera, el sector comercial, pequeñas y medianas industrias, así como el uso residencial.

Según la Ley General de Minería (D.S. N.º 014-92-EM), el Canon Minero se determina aplicando un 20 % del impuesto a la renta pagado por las empresas mineras. Este canon se distribuye desde 1992 entre los gobiernos locales, conforme a lo dispuesto por los artículos 97º y 99º de la Ley N.º 23853.

Proyecto/Prospecto	Metal	Etapas	Inversionista
Cerro Lindo	Cu, Zn, Pb, Ag, Au	Exploración	Phelps Dodge/Milpo
Marcona	Fe	Expansión	Shougang
Ingenio	Au	Exploración	Centromin Perú
Chalhuane	Au, Cu	Exploración	Río Amarillo Mining
Monterrosas	Ag, Cu	Exploración	Centromin Perú
Funsur	Sn	Construcción	Grupo Breca
Chincha Tantara	Zn, Pb, Au, Cu	Exploración	Cía. Min. Milpo S.A.
Planta Piloto	Au	Exploración / Explotación	Alberto Arias

IMAGEN 28: PROYECTOS DE INVERSIÓN MINERA

FUENTE: Plan Referencial de Minería 1996-2006. Consultado el 02 de agosto de 2025.

• Recurso Ganaderos

En la región Ica, la actividad ganadera está estrechamente relacionada con el uso de los recursos agrostológicos, constituidos principalmente por asociaciones vegetales naturales de carácter temporal. Este tipo de vegetación es fundamental, especialmente en la zona andina, donde se crían auquénidos y ovinos, y en la zona costera, donde predominan las pasturas gramíneas y cultivos forrajeros como la alfalfa.

Entre los principales pastos naturales de la región se encuentran el crespillo, garbancillo, cebadilla, cushpa cushpa, ojetilla, tarqui, kachusa, grama, ichu y trébol, todos con valor forrajero importante, según la altitud y época del año.

Las zonas altas de Ica concentran el mayor porcentaje de vegetación con capacidad de pastoreo, lo cual permite el desarrollo de actividades pecuarias, especialmente de ovinos y camélidos. Según datos del año 2002:

- Se registró una población de 12,238 ovinos, 51,179 caprinos y 19,852 porcinos, estos últimos ubicados principalmente en zonas interandinas y costeras.
- La ganadería vacuna contaba con 28,967 cabezas, incluyendo 6,437 animales destinados a la producción lechera.
- La producción anual de leche fue de 24,216 toneladas métricas, y la producción de aves alcanzó las 5,237 unidades.

Respecto a los camélidos sudamericanos, la vicuña tiene una presencia destacada en Ica. Según el Censo Nacional de Vicuñas de 2002, elaborado por el Consejo Nacional de Camélidos Sudamericanos (CONACS), en la región se contabilizaron 1,781 vicuñas, lo que representa el 1.2 % del total nacional, con un incremento del 7.2 % respecto al año anterior.

La vicuña (*Vicugna vicugna*) es un camélido silvestre de gran valor, reconocido por su lana fina y de alta calidad, considerada una de las mejores del mundo. Debido a ello, su conservación está protegida por normativas nacionales e internacionales, que buscan asegurar su preservación y aprovechamiento sostenible.

4. OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS Y NECESIDADES DEL PI

4.1. OBJETIVOS

En concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Provincia de Ica 2020–2030, se establecen objetivos orientados al desarrollo integral del territorio, priorizando la sostenibilidad, la inclusión social y la mejora continua de las condiciones urbanas y rurales.

- **Objetivo General:**

"Mejorar la calidad de vida de la población mediante el acceso universal a servicios básicos de calidad, el fortalecimiento institucional, la modernización del Estado y la promoción de la participación ciudadana, en un marco de equidad territorial y sostenibilidad ambiental."

Este objetivo resume el enfoque del PDU, que busca cerrar brechas sociales y territoriales, garantizar servicios urbanos adecuados y planificar el crecimiento de provincia de manera ordenada y resiliente ante riesgos, especialmente los de tipo sísmico e hidrometeorológico.

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específicos
Uso del suelo / Gestión de riesgos	OE1: Garantizar una planificación territorial que permita reducir los riesgos naturales y fomentar un uso sostenible de los recursos disponibles.	-Disminuir la exposición de la población ante riesgos naturales de alto impacto. -Asegurar condiciones de habitabilidad mediante viviendas resilientes y sostenibles. -Incentivar el aprovechamiento racional de los recursos naturales.
Equipamientos y servicios básicos	OE2: Impulsar una ocupación equilibrada del territorio, bajo criterios normativos, ambientales y sociales que aseguren el acceso igualitario a servicios básicos.	-Desarrollar soluciones integrales de vivienda social. -Reducir las brechas en el acceso a servicios esenciales como agua potable, saneamiento, energía y recolección de residuos.
Movilidad y transporte	OE3: Mejorar la conectividad vial entre los distritos de la ciudad de Ica con un enfoque integral que articule aspectos económicos, sociales y ambientales.	-Potenciar la articulación entre los distritos urbanos y rurales de Ica. -Mejorar la calidad y cobertura del transporte urbano e interurbano.
Desarrollo económico productivo	OE4: Fomentar la innovación y el turismo sostenible como motores del desarrollo económico, aprovechando las riquezas paisajísticas, culturales y ambientales de la región.	-Estimular la actividad turística en torno a los recursos paisajísticos y culturales. -Promover redes productivas locales y regionales. -Impulsar la investigación aplicada, la gestión del conocimiento y la innovación.
Marco institucional – Centros poblados	OE5: Fortalecer las capacidades de gestión de los gobiernos locales para promover un desarrollo urbano participativo, transparente y respetuoso de la identidad local.	-Desarrollar capacidades técnicas e institucionales en los gobiernos locales. -Fomentar la planificación territorial participativa y el fortalecimiento normativo. -Promover programas de formación y asistencia técnica.

4.2. ESTRATEGIAS

El planeamiento de estrategias para el desarrollo del presente Planeamiento Integral (PI) considera los lineamientos del Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Ica (PAT 2020–2040), así como las características del entorno inmediato, la articulación con áreas urbanas vecinas y las condiciones de riesgo presentes en el sector. Estas estrategias sirven como base técnica y territorial para justificar la viabilidad de la intervención.

- **Ubicación y Entorno**

El área objeto de estudio se localiza en el distrito de Yauca del Rosario, en una zona que presenta condiciones propicias para el crecimiento urbano. Este sector se encuentra contiguo al distrito de Los Aquijes, donde en los últimos años se ha consolidado una expansión urbana significativa. Este crecimiento ha demandado la instalación de infraestructura básica y el desarrollo de servicios complementarios como comercio local, recreación, educación y salud.

El predio en estudio se ubica en una franja territorial que ha comenzado a integrarse al continuo urbano de Los Aquijes, generando una transición entre la zona urbana consolidada y áreas con potencial de urbanización. Esta dinámica genera una oportunidad estratégica para planificar un desarrollo ordenado, evitando la expansión informal o dispersa.

- **Conectividad y Accesibilidad**

Uno de los principales atributos del sector es su cercanía a vías de jerarquía distrital e interurbana que permiten una adecuada conexión con otros centros poblados y áreas urbanas ya consolidadas. La presencia de una vía principal facilita la integración física y funcional del área propuesta con la ciudad de Ica, lo que favorece la accesibilidad a equipamientos urbanos existentes en distritos vecinos, especialmente en Los Aquijes, como centros educativos, establecimientos de salud, mercados, entre otros servicios esenciales.

- **Gestión del Riesgo de Desastres**

La planificación del área considera las condiciones de exposición a riesgos naturales, particularmente aquellos relacionados con eventos hidrometeorológicos como inundaciones o desbordes de cauces. Si bien el polígono presenta antecedentes de riesgo por su cercanía a zonas de cauces intermitentes, actualmente se vienen ejecutando proyectos de defensa ribereña y medidas estructurales de mitigación, impulsadas por el Gobierno.

4.3. NECESIDADES

El Planeamiento Integral busca responder a problemáticas estructurales como el déficit habitacional, la limitada cobertura de servicios básicos y la escasa disponibilidad de espacios públicos adecuados para el desarrollo urbano. En la región Ica, estas necesidades son particularmente notorias, especialmente en los distritos con menor nivel de urbanización, donde el crecimiento demográfico ha superado la capacidad de planificación y provisión de infraestructura.

De acuerdo con estadísticas del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), Ica presenta un déficit de vivienda tanto en cantidad —por la insuficiencia de unidades habitacionales frente a la demanda— como en calidad, debido a la precariedad de muchas edificaciones existentes. Esta situación se agrava por la carencia de servicios esenciales, siendo el acceso al sistema de saneamiento (particularmente el alcantarillado) uno de los más rezagados. Pese a los esfuerzos por ampliar su cobertura, este servicio muestra un avance limitado en las zonas rurales y periurbanas.

Asimismo, la falta de planificación adecuada ha contribuido a la escasa disponibilidad de áreas públicas destinadas a equipamientos urbanos, como parques, centros comunitarios o espacios educativos, lo que limita el desarrollo de una ciudad inclusiva y funcional. En este contexto, el Planeamiento Integral constituye una herramienta clave para garantizar la dotación de suelo urbano con criterios de sostenibilidad, equidad y cumplimiento de la normativa vigente, como la Ley N.º 29090, que establece lineamientos para la habilitación urbana y el acceso equitativo a servicios y espacios colectivos.

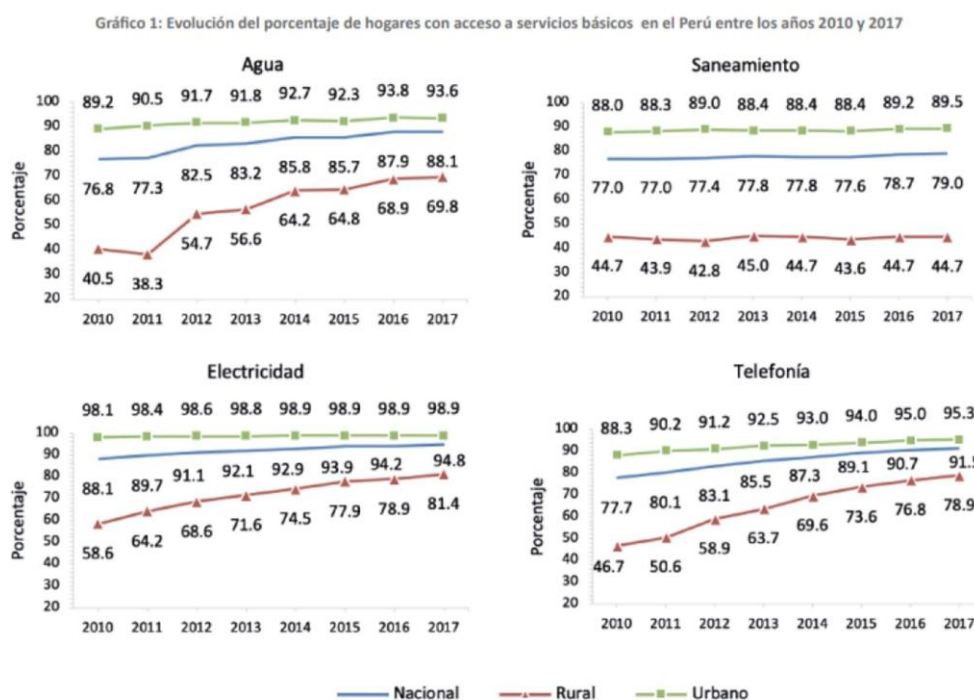


IMAGEN 29: EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE HOGARES CON ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS EN EL PERÚ ENTRE LOS AÑOS 2010 Y 2017

FUENTE: Encuesta Nacional de Hogares 2010 – 2017, INEI. Consultado el 02 de agosto de 2025.

Bajo estas premisas, el Planeamiento Integral se presenta como un instrumento de ordenamiento territorial orientado a generar suelo urbanizable con condiciones adecuadas, garantizando el acceso a servicios básicos, infraestructura y espacios complementarios. Su objetivo principal es contribuir al cierre de las brechas existentes —tanto habitacionales como de equipamiento urbano— en beneficio de la población que se proyecta asentar en el área, así como de los habitantes de zonas colindantes, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

5. ANALISIS INTEGRAL DE IMPACTO SOBRE EL INSTRUMENTO PLANIFICACIÓN URBANO VIGENTE

5.1. ASPECTO NORMATIVO

La propuesta de Planeamiento Integral se sustenta en un marco normativo nacional que otorga competencias a los gobiernos locales y regionales para planificar, ordenar y promover el desarrollo urbano en sus respectivas jurisdicciones. Este marco normativo establece las condiciones bajo las cuales se puede integrar suelo rústico al tejido urbano mediante procesos planificados, asegurando la provisión de servicios básicos, la asignación de usos de suelo y la adecuada conectividad vial.

- La **Constitución Política del Perú** reconoce a los gobiernos locales la facultad de planificar el desarrollo urbano y rural de sus territorios, así como de ejecutar los planes correspondientes, en concordancia con las políticas nacionales y regionales.
- La **Ley de Bases de la Descentralización (Ley N.º 27783)** refuerza estas competencias al establecer que los municipios tienen responsabilidad exclusiva en la promoción y ejecución del desarrollo urbano dentro de su ámbito, además de fomentar la participación ciudadana en estos procesos.
- En la misma línea, la **Ley Orgánica de Gobiernos Regionales (Ley N.º 27867)** promueve un desarrollo regional integral y sostenible, articulado con los planes de desarrollo urbano local, garantizando la inclusión de los derechos fundamentales y la equidad en el acceso a servicios e infraestructura.
- Por su parte, la **Ley Orgánica de Municipalidades (Ley N.º 27972)** señala que los gobiernos locales son responsables del planeamiento territorial y social de sus distritos, siendo entidades autónomas encargadas de gestionar los intereses colectivos de su población.
- Desde una perspectiva ambiental, la **Ley General del Ambiente (Ley N.º 28611)** dispone que toda planificación urbana debe considerar criterios de sostenibilidad, gestión adecuada de los recursos naturales y protección del entorno, los cuales deben estar integrados en los planes locales y regionales.
- En lo específico al Planeamiento Integral, la **Ley N.º 29090**, modificada por la **Ley N.º 30494**, reconoce esta herramienta como un instrumento técnico normativo que permite la asignación de zonificación y vías principales a predios rústicos no comprendidos en los instrumentos de planificación urbana vigentes. Esto permite su integración al área urbana formal, siendo su aprobación competencia de las municipalidades provinciales mediante ordenanza.
- A su vez, la **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley N.º 31313)** establece que el Planeamiento Integral forma parte de los instrumentos complementarios de planificación urbana, debiendo ser aprobado en coherencia con los planes de acondicionamiento territorial, planes de desarrollo urbano o esquemas urbanos existentes.
- El **Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA**, que aprueba el reglamento nacional de acondicionamiento territorial y planificación urbana, desarrolla en

su artículo 66 las condiciones bajo las cuales se puede aplicar un Planeamiento Integral. Este debe ser técnicamente sustentado y aplicable únicamente cuando se verifique que el predio rústico cumple con las condiciones para ser considerado suelo urbanizable inmediato, asegurando su articulación con la estructura urbana existente.

- Finalmente, a nivel local, la **Ordenanza N.º 015-2020-MPI** aprueba el **Plan de Acondicionamiento Territorial 2020–2040** y el **Plan de Desarrollo Urbano 2020–2030 de la provincia de Ica**, siendo estos los principales instrumentos de planificación urbana vigentes en el ámbito provincial. Toda propuesta de Planeamiento Integral debe ser coherente con los lineamientos establecidos en estos planes, asegurando su integración armónica al crecimiento urbano planificado.

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

Al analizar la localización del predio en relación con el Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica (2020–2030), se verifica que dicho terreno no se encuentra incluido dentro del área de intervención directa de este instrumento. No obstante, su proximidad inmediata a los límites establecidos por el PDU lo posiciona como un espacio con alto potencial de integración urbana futura.

Asimismo, el predio sí forma parte del ámbito contemplado por el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT 2020–2040), instrumento de mayor escala y alcance, el cual establece lineamientos estratégicos para el crecimiento ordenado del territorio provincial. Esta inclusión permite considerar su incorporación al tejido urbano a través de mecanismos como el Planeamiento Integral, en concordancia con los criterios definidos en el reglamento nacional.

En ese sentido, la propuesta no contradice el modelo urbano deseable planteado por el PDU, sino que lo complementa, al fomentar la expansión planificada hacia sectores contiguos que ya cuentan con condiciones mínimas para su desarrollo progresivo. La aplicación del Planeamiento Integral en este contexto contribuye a evitar la expansión informal y promueve un crecimiento urbano articulado y sostenible, en línea con las directrices del PAT.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

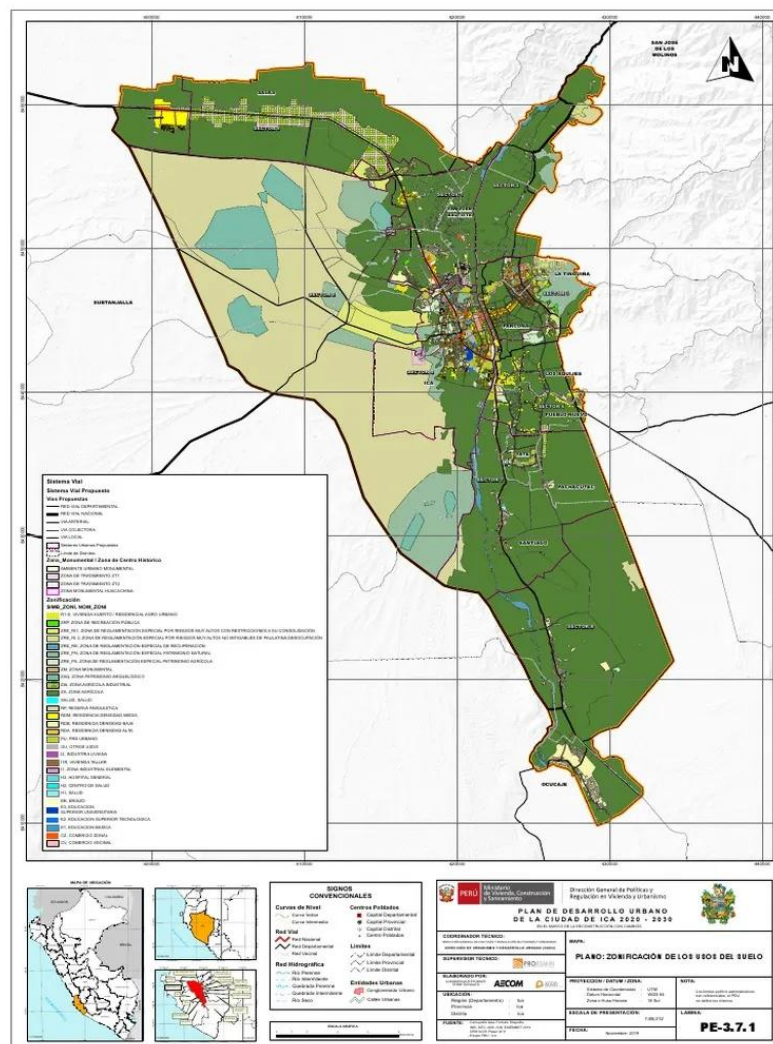


IMAGEN 30: PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE ICA 2020 - 2030
FUENTE: INEI, MTA, ANA, IGN, INGEMMET 2019 – PDU ICAI. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

5.3.1. UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

El predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como heterogénea no planificada, según el PAT Provincial de Ica (2020–2040), lo que indica que el área presenta una mezcla de usos —principalmente agrícolas, residenciales dispersos y algunos elementos rurales— sin contar aún con un desarrollo urbano formal. Adicionalmente, dicha zona ha sido identificada con uso actual como Zona de Gestión de Riesgo por flujo de detritos, lo que implica la presencia de condiciones geomorfológicas que pueden representar peligro ante fenómenos naturales, como huaicos o deslizamientos, especialmente durante periodos de lluvias intensas. Esta categorización requiere que cualquier propuesta de incorporación urbana sea evaluada con criterios técnicos de seguridad, mitigación de riesgos y sostenibilidad territorial, en concordancia con los lineamientos del PAT y las normativas vigentes en materia de gestión del riesgo de desastres.

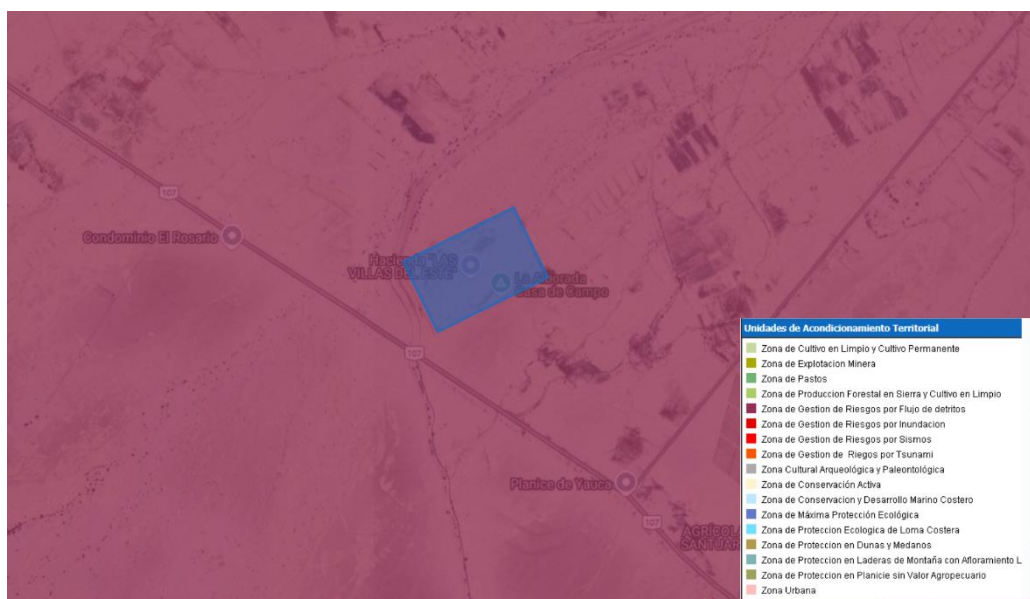


IMAGEN 31: UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3.2. USO ACTUAL DEL SUELO

En el área correspondiente al predio en estudio, se observa una transformación progresiva de los usos del suelo, marcada por una transición desde actividades predominantemente agrícolas hacia nuevos patrones de ocupación. Si bien el entorno inmediato se caracteriza por la presencia de terrenos agrícolas —típicos del valle de Ica—, el predio se localiza específicamente en una zona identificada como desierto costero, donde predominan suelos áridos, escasa cobertura vegetal y condiciones climáticas extremas propias del ecosistema desértico.

Este emplazamiento dentro de una franja desértica no impide la coexistencia con zonas productivas colindantes, pero sí condiciona las características del desarrollo urbano posible, debido a la baja disponibilidad natural de agua, la elevada salinidad del suelo y la exposición a factores climáticos como vientos intensos o acumulación de polvo. Por ello, cualquier propuesta de planificación debe considerar estas condiciones ambientales y geográficas como variables clave para garantizar la sostenibilidad del uso del suelo.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

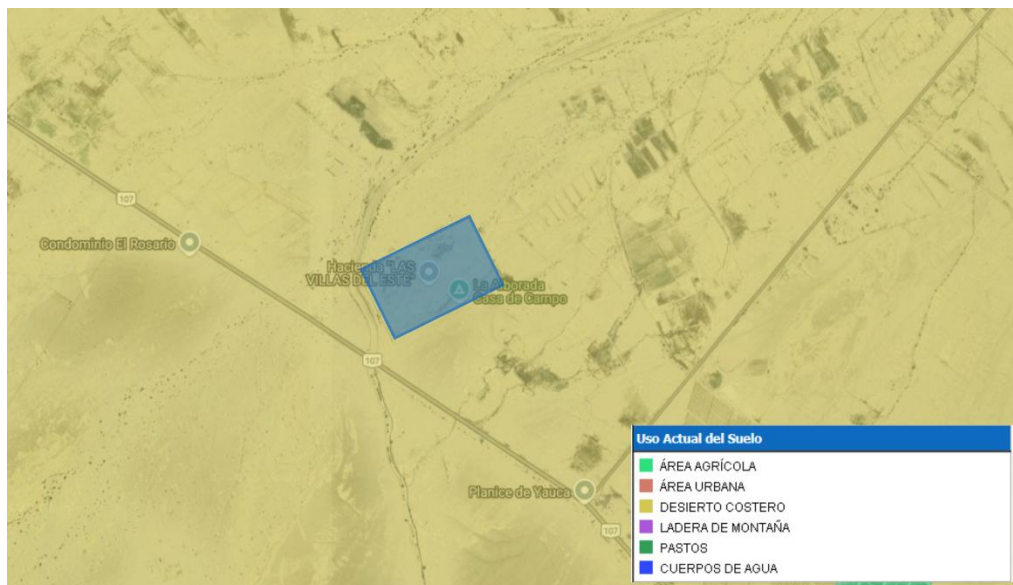


IMAGEN 32: USO ACTUAL DEL SUELO
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3.3. DINÁMICA POBLACIONAL

El área de estudio se encuentra en el distrito de Yauca del Rosario, perteneciente a la provincia de Ica. Según datos del censo del INEI, este distrito registró una población de 1 116 habitantes en el año 2000, cifra que ha disminuido ligeramente hacia el 2017, con un registro de aproximadamente 1 202 personas. Este escaso crecimiento poblacional y baja densidad demográfica reflejan las características rurales y dispersas del territorio, propias del ecosistema desértico costero.

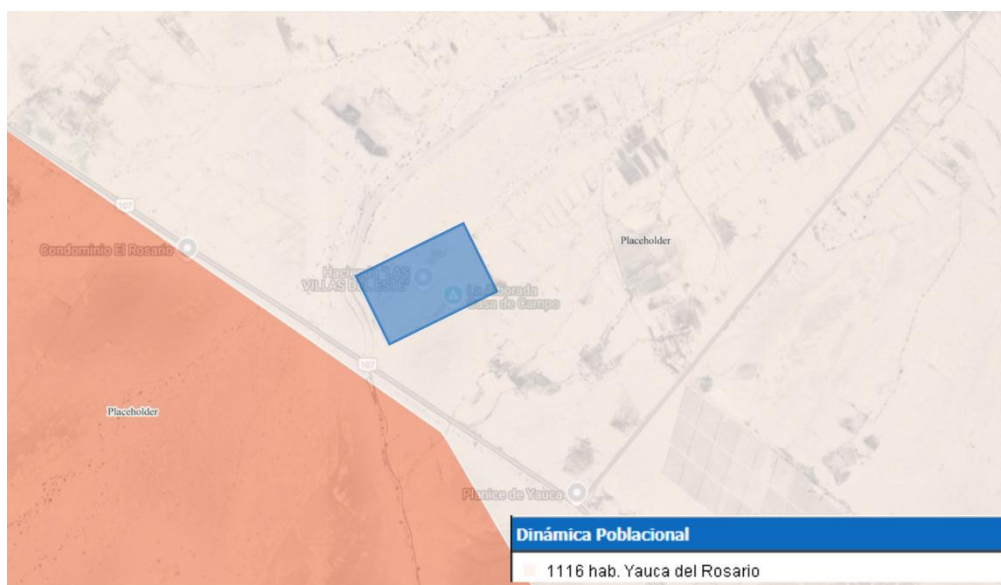


IMAGEN 33: DINÁMICA POBLACIONAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El predio en evaluación se encuentra inserto en un entorno dominado por actividades económicas primarias, principalmente la agricultura. El área circundante está conformada por parcelas en uso agrícola activo, lo que evidencia una dinámica territorial vinculada históricamente al aprovechamiento del suelo para cultivos de panllevar y producción agrícola intensiva bajo riego. Esta localización refuerza su carácter rural y su inserción dentro de una matriz agroproductiva típica de las zonas periféricas del valle de Ica, donde la frontera agrícola convive con suelos en proceso de transición hacia usos complementarios o urbanos.

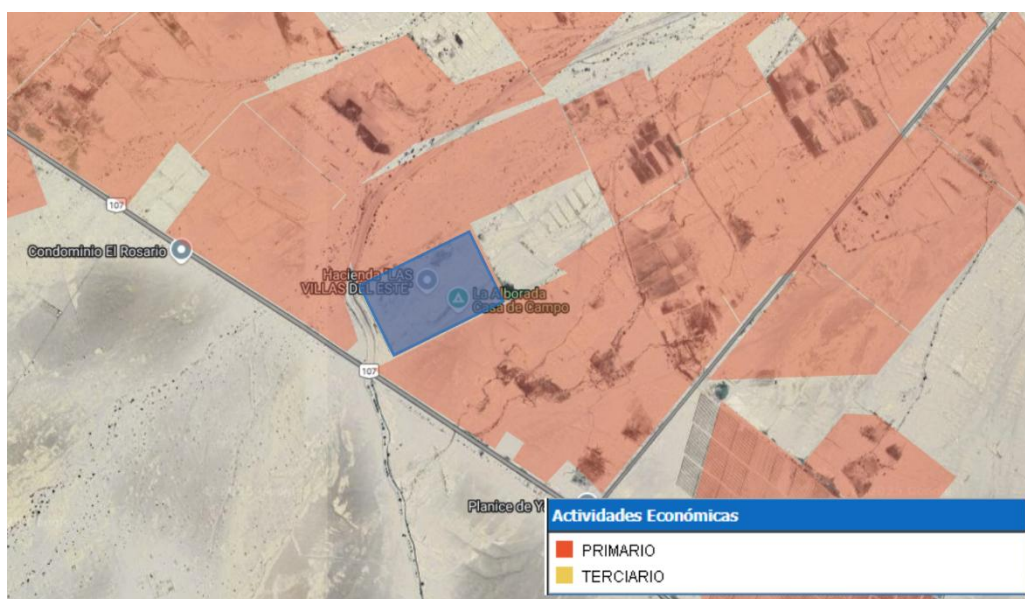


IMAGEN 34: ACTIVIDADES ECONÓMICAS
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3.5. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS ACTUAL

El terreno en estudio se encuentra próximo al Centro Poblado El Rosario, una localidad clasificada como ciudad menor ubicada en el distrito vecino de Los Aquijes. Esta cercanía representa una ventaja territorial, ya que facilita el vínculo con infraestructuras existentes y con ciertos servicios básicos que dicha localidad concentra, como redes viales, acceso a transporte y, en menor medida, servicios de educación y comercio local. La presencia de este núcleo poblado cercano contribuye a establecer una relación funcional entre el área rural del predio y la estructura urbana emergente de su entorno inmediato.

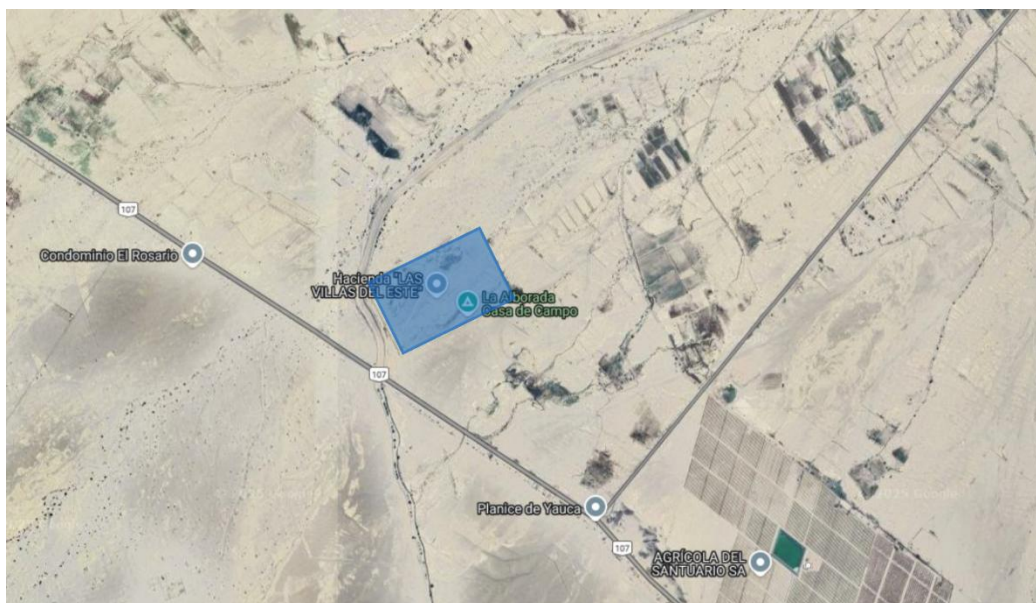


IMAGEN 35: SISTEMA DE CENTROS POBLADOS ACTUAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 02 de agosto de 2025.

5.3.6. EQUIPAMIENTO

La parcela en estudio se encuentra próxima al Centro Poblado El Rosario, ubicado en el distrito de Los Aquijes, provincia de Ica. Esta localidad cuenta con infraestructura educativa que abarca los niveles de educación inicial, primaria y secundaria, lo que facilita el acceso a la formación escolar para la población del entorno. Asimismo, dispone de un establecimiento de salud, el centro médico "Rosario de Yauca", que atiende a los residentes de la zona y brinda servicios básicos en materia de atención médica. La cercanía a este núcleo poblado representa una ventaja para el predio, al ofrecer conectividad con equipamientos urbanos esenciales que aportan al desarrollo y bienestar de los habitantes.



IMAGEN 36: EQUIPAMIENTO
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

5.3.7. ESQUEMA VIAL EXISTENTE

La parcela en estudio se ubica adyacente a la carretera que conduce hacia Tingue, en una zona estratégica que facilita la interconexión vial con distintos sectores del distrito de Los Aquijes y áreas aledañas. Como parte del acondicionamiento del predio, se ha implementado una vía auxiliar destinada al ingreso directo a la parcela, evitando interferencias con el flujo principal de la carretera, lo que contribuye a una mejor organización del tránsito y refuerza la seguridad vial en el entorno inmediato.

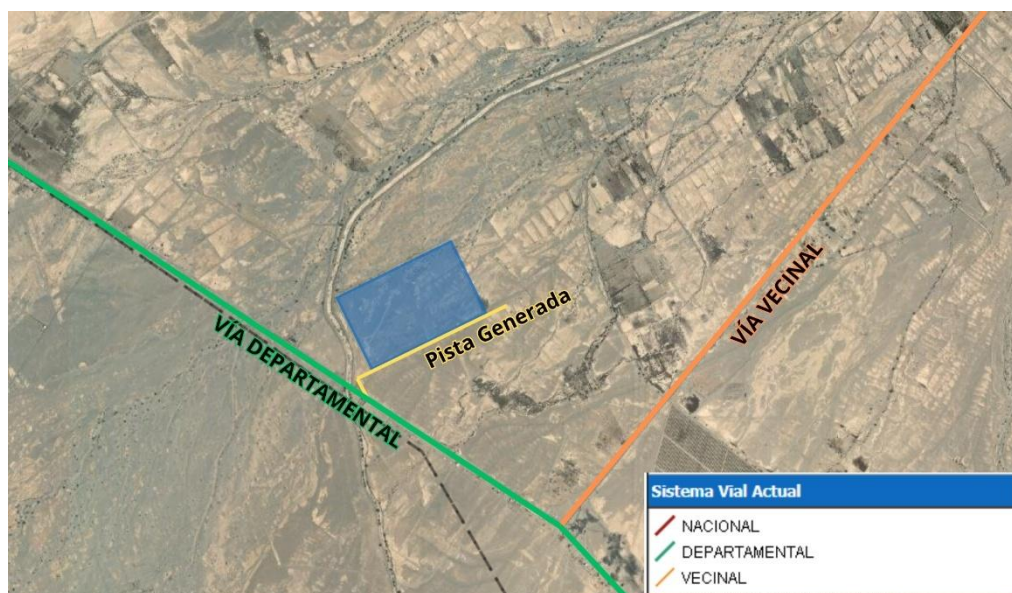


IMAGEN 37: ESQUEMA VÍAL EXISTENTE

FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

5.3.8. COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono en evaluación se encuentra en un sector con proximidad a infraestructura eléctrica existente, incluyendo líneas de media tensión, conexiones domiciliarias y alumbrado público. Esta cercanía permite prever una factibilidad técnica favorable para la dotación del servicio eléctrico al predio. Además, se observa un crecimiento sostenido en la cobertura eléctrica del área, impulsado por el aumento de la demanda poblacional. Cabe señalar que la evaluación detallada de las condiciones técnicas del suministro será desarrollada en el estudio de factibilidad correspondiente, el cual constituye un requisito obligatorio para la tramitación de la Licencia de Habilitación Urbana, conforme a la normativa vigente.

5.3.9. COBERTURA AGUA – DESAGUE

El polígono objeto de estudio se encuentra en una zona con cercanía a redes de agua potable y alcantarillado. En el área se vienen desarrollando intervenciones orientadas a la ampliación y mejora de la infraestructura sanitaria, lo que refleja un proceso progresivo de cobertura en respuesta al crecimiento urbano. No obstante, los aspectos técnicos específicos sobre la disponibilidad, capacidad y conexión a estos servicios serán abordados en el estudio de factibilidad

correspondiente, documento indispensable para la gestión de la Licencia de Habilitación Urbana, conforme a lo establecido en el marco normativo vigente.

5.3.10. SERVICIO PÚBLICOS

Los servicios públicos en la zona son gestionados por la Municipalidad Distrital de Yauca del Rosario, en virtud de su competencia territorial sobre el ámbito donde se ubica el polígono materia de propuesta. Entre los servicios comunales que se prestan en el sector, destacan el recojo de residuos sólidos domiciliarios, así como las acciones de vigilancia y patrullaje vinculadas a la seguridad ciudadana. Estas prestaciones municipales constituyen componentes esenciales para el ordenamiento y la habitabilidad del entorno, y su continuidad es clave para garantizar condiciones adecuadas en el proceso de habilitación urbana.

5.3.11. USO ACTUAL DEL PREDIO

La parcela objeto de análisis se localiza en una zona clasificada dentro del ecosistema del desierto costero, característico de la región de Ica. En este entorno, algunas áreas del predio presentan actividad parcial, sin un uso intensivo o consolidado. En contraste, los terrenos circundantes muestran un claro predominio de usos agrícolas establecidos, con cultivos permanentes y sistemas de riego en operación. Esta condición genera una franja de transición entre el suelo de baja ocupación asociado al desierto costero y los espacios agrícolas plenamente desarrollados. Esta interacción evidencia una dinámica territorial mixta, donde convergen diferentes grados de ocupación del suelo, marcando un potencial para la planificación de nuevos usos compatibles con el contexto.



IMAGEN 38: PREDIO ACTUALMENTE
FUENTE: Elaboración propia, 2025.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.



IMAGEN 39: PREDIO ACTUALMENTE
FUENTE: Elaboración propia, 2025.

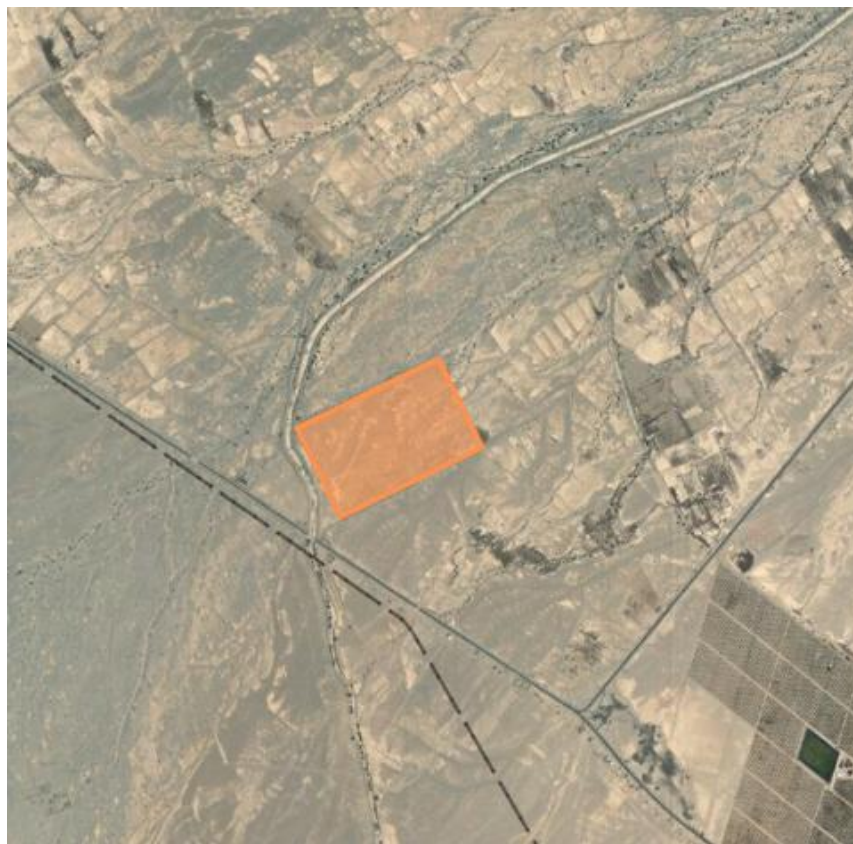


IMAGEN 40: PREDIO ACTUALMENTE
FUENTE: PDU ICA 2020 - 2030. Consultado el 30 de julio de 2025.

6. ANÁLISIS DE RIESGO EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS CON CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLOGÍA; MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO, ACCIONES QUE MEJOREN LA CALIDAD AMBIENTAL

6.1. PELIGRO POR SISMO

El Perú forma parte del denominado Cinturón de Fuego del Pacífico, una franja tectónicamente activa que concentra una alta incidencia de sismos de diversa magnitud. Esta condición geodinámica expone a gran parte del territorio nacional, incluyendo la región Ica, a peligros sísmicos recurrentes. En el caso específico del área de estudio, los instrumentos oficiales de análisis territorial y de riesgo, como los disponibles en el Portal GEOPLAN, identifican un nivel de peligro sísmico de riesgo alto. Esta clasificación resalta la necesidad de integrar criterios de prevención y mitigación en cualquier intervención urbana proyectada para el predio, especialmente en lo referente a la seguridad estructural y al cumplimiento de la normativa vigente en materia de gestión del riesgo de desastres.

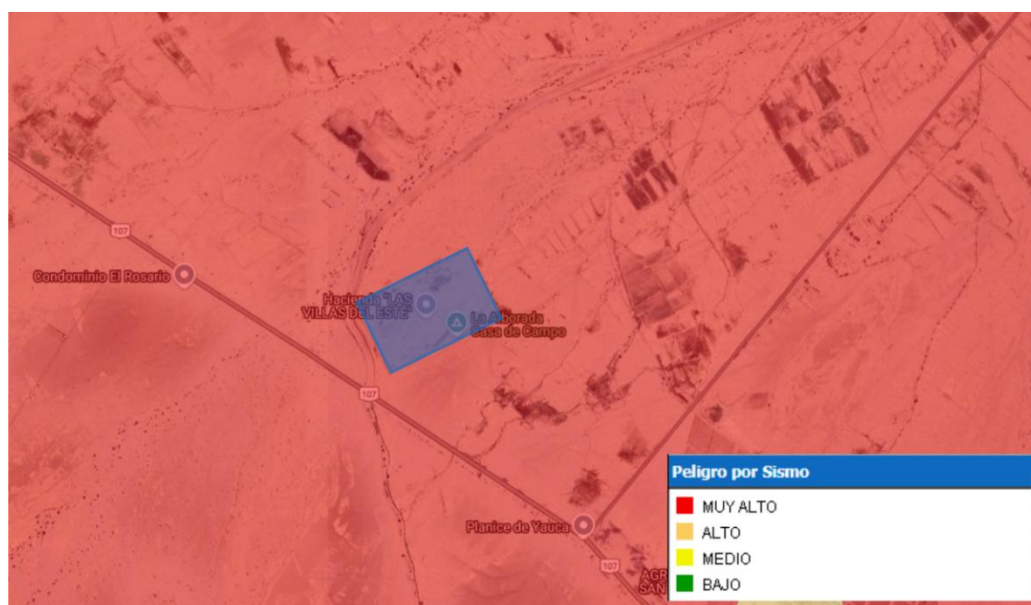


IMAGEN 41: PELIGRO POR SISMOS

FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

6.2. PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

Los procesos de remoción en masa representan uno de los fenómenos geodinámicos más destructivos a nivel mundial, especialmente cuando ocurren en zonas de pendiente que desembocan en abanicos aluviales o planicies habitadas. En la región de Ica, si bien este tipo de eventos no es tan frecuente como en zonas altoandinas, su ocurrencia es posible en áreas con acumulación de materiales sueltos y pendientes asociadas a quebradas secas. De acuerdo con la información geoespacial disponible en el Portal GEOPLAN, el sector en evaluación se encuentra

clasificado con un nivel de peligro medio-alto frente a este tipo de procesos, lo que exige un análisis detallado en las etapas de planificación territorial y diseño de infraestructura, a fin de evitar la exposición a escenarios de riesgo innecesario.

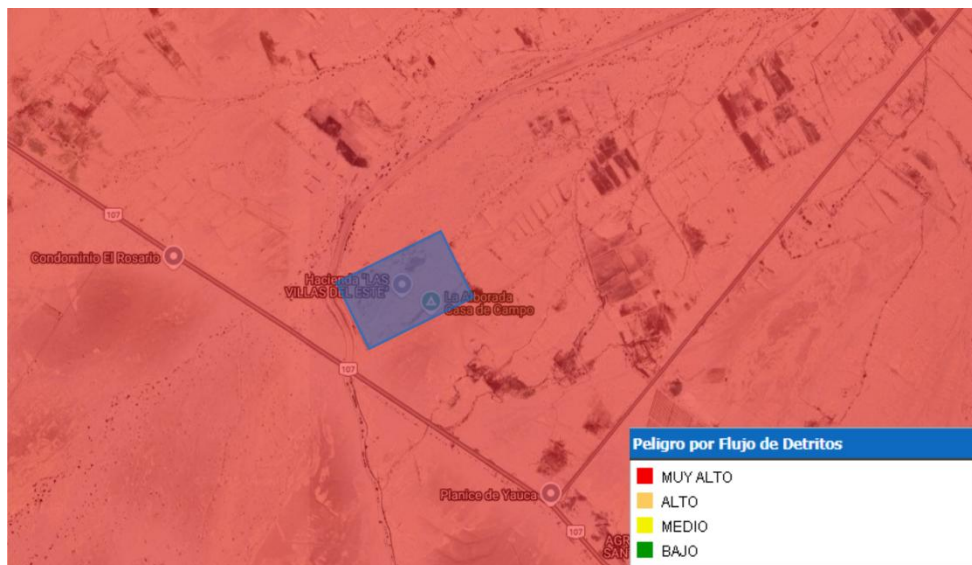


IMAGEN 42: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

6.3. PELIGRO POR INUNDACIÓN

En cuanto al peligro por inundación, el área objeto de la propuesta presenta una condición favorable, al encontrarse en una zona ligeramente elevada con respecto al valle adyacente y sin cercanía a cauces activos ni quebradas de aluvión. Esta situación reduce significativamente la probabilidad de afectación por eventos de desborde o acumulación superficial de aguas pluviales. De acuerdo con la información técnica disponible y la revisión cartográfica del entorno, el predio se localiza fuera de zonas catalogadas como susceptibles a inundación, lo cual refuerza su idoneidad para procesos de habilitación urbana desde el enfoque de seguridad territorial.



IMAGEN 43: PELIGRO POR INUNDACIÓN FLUVIAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

6.4. ANÁLISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN DE DESASTRES

6.4.1. ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

Según la información disponible en el Geoportal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), las zonas clasificadas como de riesgo no mitigable en la ciudad de Ica y su periferia se encuentran principalmente en áreas colindantes al río Ica, particularmente en el tramo norte del área urbana. Dichos sectores presentan alta exposición a peligros como inundaciones, erosión fluvial y posibles procesos de licuefacción del suelo. Es importante destacar que el predio evaluado y sus alrededores se ubican fuera del ámbito geográfico identificado como de riesgo no mitigable, lo cual constituye un criterio favorable para su desarrollo urbano dentro del marco normativo de gestión del riesgo de desastres.

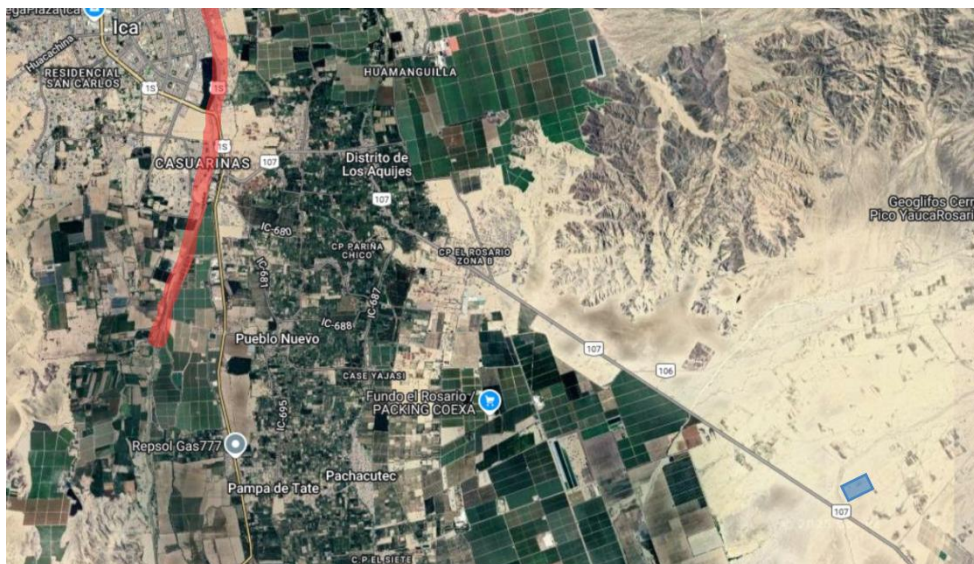


IMAGEN 44: ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE

FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.



IMAGEN 45: CAUDAL RÍO ICA

FUENTE: Red de Comunicación Regional. Consultado el 04 de agosto de 2025.

6.4.2. CAMBIO CLIMÁTICO

Diversos estudios científicos advierten que el cambio climático tendrá efectos significativos en el Perú, siendo su intensidad y progresión dependientes de los escenarios de emisiones y anomalías térmicas proyectadas a nivel global. Existe una relación directa entre el incremento de la temperatura media del planeta y la magnitud de los impactos observados en el territorio nacional. En el caso peruano, se identifican dos tendencias principales de riesgo: por un lado, se espera un aumento de las precipitaciones durante el verano austral en la costa norte y parte de la costa central, lo que podría intensificar fenómenos como El Niño Costero. Por otro lado, en la sierra sur del país se proyecta un incremento en la frecuencia e intensidad de sequías, junto con variaciones extremas de temperatura. Estos cambios climáticos afectan directamente la disponibilidad hídrica y aceleran el retroceso de glaciares y nieves perpetuas, especialmente en zonas altoandinas.

Aunque la región de Ica no se encuentra dentro de los núcleos glaciares, su vulnerabilidad al cambio climático se manifiesta a través de la disminución de recarga hídrica, alteraciones en la disponibilidad de agua subterránea y posibles impactos en la actividad agrícola y el equilibrio ecosistémico del desierto costero. Estas condiciones refuerzan la necesidad de integrar criterios de adaptación y gestión de riesgos en los procesos de planificación y desarrollo urbano.

6.4.3. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO

Frente a escenarios como los descritos previamente, en los que se incrementa la probabilidad de ocurrencia de desastres asociados al cambio climático, como precipitaciones intensas o eventos extremos, resulta fundamental aplicar medidas de ordenamiento territorial orientadas a prevenir la ocupación de zonas de alto y muy alto riesgo. En este sentido, se recomienda restringir la ejecución de nuevos proyectos urbanos, así como evitar la consolidación o densificación de asentamientos en áreas vulnerables, promoviendo el traslado gradual de estas actividades hacia sectores más seguros. Para lograr una reubicación efectiva, es clave asegurar la dotación oportuna de servicios, infraestructuras y equipamientos urbanos que favorezcan la integración funcional de estos nuevos espacios.

Actualmente, el Gobierno Regional de Ica viene desarrollando diversas acciones en materia de prevención y reducción del riesgo de desastres. Entre ellas, destacan los proyectos de defensa ribereña en el río Ica, que buscan minimizar el impacto de posibles inundaciones sobre las zonas urbanas adyacentes. Estas intervenciones forman parte de un enfoque más amplio de gestión del riesgo, que busca fortalecer la resiliencia del territorio frente a amenazas naturales, en coordinación con los gobiernos locales y otras entidades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD).

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.



*IMAGEN 46: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración Propia. 2025.*



*IMAGEN 47: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración propia. 2025.*

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.



IMAGEN 48: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración propia. 2025.



IMAGEN 49: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración propia. 2025.

6.4.4. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con la verificación realizada en el geoportal del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (SERNANP), se confirma que el predio objeto del Planeamiento Integral no se encuentra dentro de los límites de Áreas Naturales Protegidas (ANP), conforme a lo establecido por la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas y su reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG. Asimismo, no se ubica en zonas clasificadas como áreas de reserva o de amortiguamiento, por lo que no presenta restricciones en materia de conservación ambiental bajo ese marco normativo.

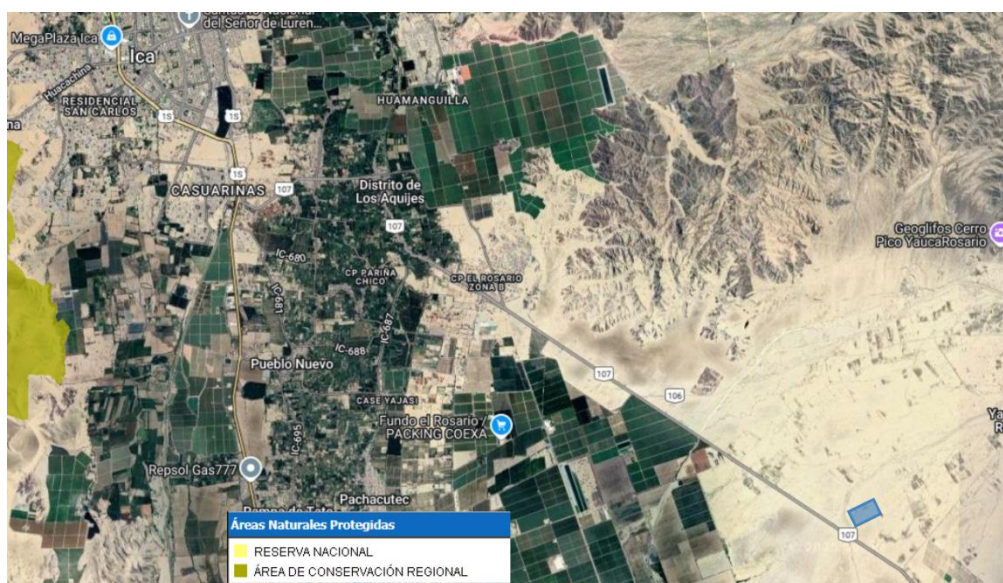


IMAGEN 50: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.



IMAGEN 51: LAGUNA HUACACHINA
FUENTE: Universidad Autónoma de Ica. Consultado el 04 de agosto de 2025.

7. LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

7.1. SITUACIÓN ACTUAL

Según la información consultada en el portal GEOPLAN, el cual integra la cartografía oficial del Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de Ica 2020–2040, así como la revisión de las ordenanzas municipales emitidas en los últimos años en relación con procesos de planeamiento integral y cambios de zonificación en el ámbito urbano y rural, se ha identificado que el predio evaluado se encuentra parcialmente comprendido dentro de una Zona de Riesgo Potencial por Flujos de Detritos (ZRPFDs). Esta clasificación territorial implica una condición de vulnerabilidad frente a eventos geodinámicos, específicamente huaycos o flujos de lodo, lo cual debe ser considerado como una restricción determinante en la planificación de nuevas intervenciones urbanas o edificaciones en la zona.

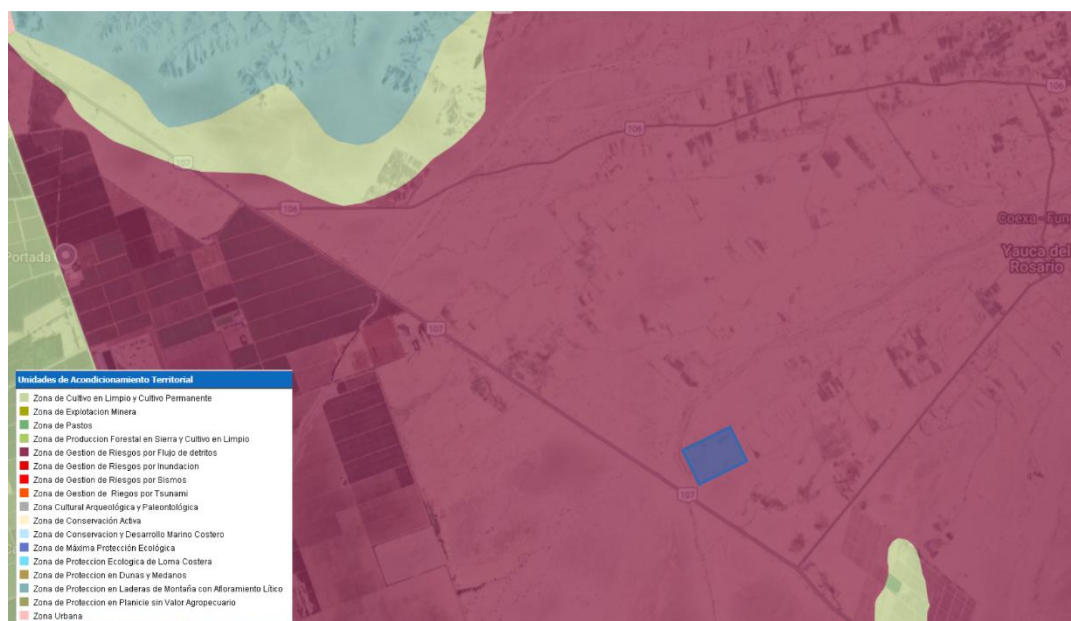


IMAGEN 52: UNIDAD DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

Características de las condiciones existentes según el PAT 2020 – 2040:

De acuerdo con la información territorial consignada en el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de Ica 2020–2040 y conforme a la cartografía oficial disponible en el portal GEOPLAN, se ha determinado que el predio en evaluación se encuentra comprendido dentro de una Unidad de Acondicionamiento Territorial clasificada como ZRPFDs, correspondiente a la Zona de Riesgo Potencial por Flujos de Detritos.

Esta tipología territorial hace referencia a sectores con susceptibilidad alta ante eventos de origen geodinámico, especialmente huaycos o desplazamientos súbitos de material aluvial. Su delimitación responde a estudios técnicos de peligros, en cumplimiento del enfoque preventivo que establece la Ley N° 29664 del Sistema

Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD). En consecuencia, este tipo de áreas representan restricciones clave para la expansión urbana, debiendo priorizarse medidas de mitigación, control y reubicación de actividades que comprometan la seguridad de las personas y bienes.

7.2. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL

La propuesta de zonificación plantea un desarrollo urbano de carácter mixto, priorizando la consolidación del uso residencial formal en el sector, con el objetivo de promover una expansión planificada y sostenible del tejido urbano. Esta consolidación se complementa con áreas destinadas a usos comerciales compatibles, orientadas a satisfacer las demandas de servicios y equipamientos de la población proyectada, promoviendo así una estructura funcional y equilibrada del entorno.

El enfoque adoptado busca generar condiciones que favorezcan una dinámica urbana ordenada, con accesibilidad a bienes y servicios, integración con la trama existente y respeto por las condiciones ambientales y de riesgo identificadas en el área. Esta propuesta se enmarca en los lineamientos del PAT Ica 2020–2040, contribuyendo al fortalecimiento del crecimiento urbano en zonas aptas para el desarrollo, de acuerdo con las capacidades del territorio y la disponibilidad de infraestructura básica.

CUADRO DE APORTES			
ITEM	NOMBRE	EXTENSIÓN	PORCENTAJE
RDM	ZONA DENSIDAD MEDIA	147516.794	61.47%
ZRP	ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	9064.994	3.78%
ED	EDUCACIÓN BÁSICA	2369.380	0.98%
VÍAS VEREDAS, BERMAS, ETC		81048.832	33.77%
ÁREA TOTAL		240 000	100%

7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

- **Residencial de Densidad Media (ZDM)**

Se trata de áreas destinadas principalmente al desarrollo de viviendas de tipo unifamiliar, multifamiliar o en modalidad de conjunto residencial. Estas zonas han sido planificadas para alcanzar una concentración poblacional de densidad media, permitiendo una ocupación equilibrada del suelo urbano en función de las características del entorno y la infraestructura disponible.

Según el tipo de desarrollo habitacional, la densidad neta estimada puede variar entre 560 y 3,170 habitantes por hectárea, cifra que se ajusta a los rangos establecidos por el Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Ica.

Esta clasificación responde a criterios que promueven la diversificación del tipo de vivienda, asegurando un uso eficiente del suelo y favoreciendo el acceso equitativo a servicios urbanos.

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 condicionales la densidad y área libre de acuerdo con la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 20.00m 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 03 dormitorios es de 60.00 m², para 2 y 1 dormitorios según lo establecido en el RNE.

IMAGEN 53: PARÁMETROS URBANÍSTICOS – ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

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	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)		

IMAGEN 54: PARÁMETROS EDIFICATORIOS – ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

- **Comercio Zonal (CZ)**

Las zonas de comercio zonal están destinadas a concentrar actividades comerciales que brindan bienes y servicios tanto al por menor como al por mayor, dirigidos principalmente al consumo cotidiano de la población. Estas zonas atienden una demanda de escala intermedia —sectorial o distrital— que puede comprender hasta aproximadamente 300,000 habitantes. Se caracterizan por albergar establecimientos con una oferta comercial diversa, orientada al abastecimiento regular de productos de primera necesidad, así como de bienes intermedios y servicios especializados.

Su ubicación preferente se da a lo largo de las vías principales de la ciudad —pertenecientes al sistema vial primario— o en intersecciones estratégicas de alto flujo, siguiendo una estructura de crecimiento predominantemente lineal. Además, este tipo de zonificación admite cierta compatibilidad con usos residenciales de densidad media (RDM) y alta (RDA), permitiendo hasta un 50 % del área techada para dichos fines, promoviendo así una ocupación urbana mixta que favorece la vitalidad y multifuncionalidad del sector.

Cuadro 91. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

IMAGEN 55: PARÁMETROS URBANÍSTICOS – ZONA DE COMERCIO ZONAL.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

Cuadro 92. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación Metros ⁽¹⁾	Pisos	Área Libre	Coefficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	(2)	Según Proyecto	(3)	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 16.20 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea a=ancho de vía, r=retiro

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.

(3) Para el caso de las zonas comerciales exclusivas de acuerdo con lo exigido en el contenido del numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, además de los estacionamientos exigidos para las áreas comerciales, se exigirá 1 estacionamiento cada 2 viviendas en las áreas residenciales.

IMAGEN 56: PARÁMETROS EDIFICATORIOS – ZONA DE COMERCIO ZONAL.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

- **Comercio Vecinal (CV)**

Las zonas de Comercio Vecinal (CV) están destinadas a albergar establecimientos comerciales orientados a satisfacer las necesidades cotidianas de la población a escala barrial. Este tipo de zonificación atiende principalmente a una población estimada de hasta 7,500 habitantes, concentrando servicios y productos básicos como alimentos, artículos de primera necesidad y servicios menores de uso frecuente.

Estas áreas se ubican estratégicamente a lo largo de vías principales de la ciudad, dentro del sistema vial primario o en intersecciones relevantes, lo que favorece su accesibilidad peatonal y vehicular desde barrios o sectores residenciales cercanos. Además, permiten el desarrollo de usos mixtos, siendo compatibles con zonas residenciales de densidad baja (RDB) y media (RDM), pudiendo destinarse hasta un 60 % del área techada a fines de vivienda, contribuyendo así a generar barrios más activos y autosuficientes.

Cuadro 93. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Vecinal.

ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Vecinal CV	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

IMAGEN 57: PARÁMETROS URBANÍSTICOS – ZONA DE COMERCIO VECINAL.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

- **Recreación Pública (ZRP)**

Las Zonas de Recreación Pública (ZRP) comprenden áreas dentro del ámbito urbano o en proceso de expansión que están destinadas al desarrollo de actividades recreativas, tanto activas como pasivas. Dentro de estas zonas se pueden incluir espacios como parques, plazas, campos deportivos, juegos infantiles y otras áreas similares que promuevan el esparcimiento y el bienestar social.

Cuando estas áreas pertenecen al Estado, son consideradas bienes de dominio público, por lo que gozan de carácter inalienable, imprescriptible e inembargable. En el caso específico de las áreas verdes de uso público, estas adquieren además la condición de intangibilidad, es decir, no pueden ser intervenidas ni modificadas para fines distintos al recreativo.

Estas zonas no pueden subdividirse ni reducirse en su extensión, y cualquier intervención debe estar orientada exclusivamente al fortalecimiento de su función recreativa. En el caso de parques o complejos deportivos, solo se permite que hasta el 10 % del área total sea destinada a edificaciones complementarias como oficinas administrativas, espacios culturales o servicios auxiliares, siempre que no alteren el uso recreacional principal.

Los proyectos que se desarrollen dentro de las ZRP deben asegurar el acceso libre e irrestricto de la población, priorizando su función social y paisajística. Asimismo, cualquier infraestructura dentro de estos espacios deberá cumplir tanto con el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) como con las normas técnicas emitidas por el Instituto Peruano del Deporte (IPD), cuando corresponda.

Además, se deben respetar los criterios sobre retiros, alturas y ubicación definidos por la Municipalidad Provincial de Ica, según los lineamientos del plan de desarrollo urbano vigente. Los usos permitidos en estas zonas se rigen por lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, donde se especifican qué actividades son compatibles con su función recreativa.

- **Educación Básica (E)**

El equipamiento de educación comprende aquellos inmuebles destinados exclusivamente al desarrollo de actividades vinculadas a la enseñanza y formación académica, en sus distintos niveles. Estos espacios forman parte de la infraestructura urbana fundamental, al constituir nodos de acceso a la educación básica, técnica y superior para la población.

La clasificación de este tipo de equipamiento está regulada por el Ministerio de Educación del Perú (MINEDU), conforme a los lineamientos establecidos en su normativa sectorial y en coordinación con las disposiciones de ordenamiento territorial emitidas por los gobiernos locales.

Según esta categorización, los locales educativos pueden corresponder a los siguientes niveles: inicial, primaria, secundaria, técnico-productivo, superior universitario y no universitario. La implementación y localización de estos establecimientos debe cumplir con las condiciones establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), en especial la norma E.070 sobre edificaciones para educación, así como con los parámetros urbanísticos y las especificaciones vigentes del Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) o el instrumento de planificación urbana correspondiente, en el caso de la provincia de Ica.

Los terrenos destinados a uso educativo deben garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, ventilación, seguridad estructural y entorno saludable, priorizando su ubicación en zonas consolidadas o en desarrollo que cuenten con cobertura de servicios básicos. Asimismo, deben situarse preferentemente en vías secundarias o terciarias, evitando interferencias con el tránsito pesado o el ruido generado por ejes viales principales.

Cuadro 97. Parámetros Urbanísticos del Sistema Educativo Nacional.

ESTRUCTURA DEL SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL					
Etapas	Modalidad	Nivel	Tipo de Equipamiento	Área Mínima de Terreno (m²)	Nomenclatura
Básica	Regular	Inicial	C.E. Inicial	548	E1
		Primaria	C.E. Primaria	2,000	
		Secundaria	C.E. Secundaria	2,500	
	Especial	-	C.E. Básica Especial (CEBE)	3,300	
	Alternativa	-	C.E. Básica Alternativa (CEBA)	1,100	
	Técnico Productivo	-	C.E. Técnico Productivo (CETPRO)	2,500 – 10,000	
Superior	No Universitaria	Técnico	Instituto de Educación Superior (IES)	2,500 – 10,000	E2
			Escuela de Educación Superior Tecnológica (EEST)		
		Profesional Técnico	Instituto de Educación Superior (IES)		
			Escuela de Educación Superior Tecnológica (EEST)		
		Profesional	Instituto de Educación Superior Pedagógica (EESP)		
			Instituto de Educación Superior Tecnológica (EEST)		
	Universitaria	Pregrado	Ciudad Universitaria, Ciudad Secundaria, Sede Universitaria, Establecimiento Anexo sin Fines Académicos	10,000	E3
		Posgrado	Locales de Escuelas de Posgrado		E4

IMAGEN 58: PARÁMETROS URBANÍSTICOS – SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL.

FUENTE: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020), consultado el 04 de agosto de 2025.

• Otros Usos (OU)

La categoría de Otros Usos (OU) comprende aquellos espacios urbanos que acogen actividades de carácter especial o institucional, cuya naturaleza y función no se encuentran contempladas dentro de otras zonas de uso específicas. Esta clasificación abarca tanto instalaciones de interés público como privado, y responde a necesidades urbanas complejas o excepcionales que demandan un tratamiento diferenciado.

Dentro de esta zonificación se incluyen usos tales como: centros cívicos, edificios administrativos del Estado, sedes de instituciones culturales, terminales de transporte terrestre, ferroviario o aéreo, recintos religiosos, establecimientos de organizaciones no gubernamentales, embajadas, asilos, albergues, orfanatos, estadios, coliseos, complejos recreativos de gran escala, zoológicos y otros espacios de concurrencia masiva o representatividad institucional.

Asimismo, este uso contempla áreas destinadas a servicios públicos estratégicos, como instalaciones de generación, almacenamiento o distribución de energía, sistemas de telecomunicaciones, plantas de tratamiento de agua y alcantarillado, y otras infraestructuras de soporte urbano fundamentales para el funcionamiento de la ciudad.

La habilitación de estos predios debe considerar criterios de accesibilidad, seguridad, impacto urbano y compatibilidad con el entorno inmediato, conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y a las disposiciones urbanísticas que regula la Municipalidad Provincial de Ica mediante su plan de desarrollo urbano y demás instrumentos normativos vigentes.

8. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO ESPACIOS PÚBLICOS

8.1. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Para estimar de manera referencial la población futura que podría residir en el área objeto de intervención, se utilizará como parámetro la densidad neta máxima de habitantes por hectárea (hab/ha), en función del tipo de zonificación urbanística propuesta. Este indicador permite proyectar el número de habitantes considerando únicamente las áreas destinadas a uso residencial, excluyendo superficies ocupadas por vías, áreas verdes, equipamientos u otros usos no habitacionales.

La densidad aplicada deberá corresponder a los valores establecidos por la normativa urbana vigente en la provincia de Ica, en concordancia con los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y otros instrumentos técnicos que orienten el crecimiento poblacional de manera ordenada, sostenible y adecuada a la capacidad del entorno.

El cálculo de población proyectada constituye un insumo esencial para dimensionar adecuadamente los servicios urbanos, las redes de infraestructura y el equipamiento requerido, garantizando así un desarrollo equilibrado y eficiente del área intervenida.

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

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

Sobre la zonificación RDM 24 Has x 560 hab /ha = 13 440 hab.

Este valor corresponde al total de población proyectada para el área en estudio, bajo el supuesto de que se alcance la densidad máxima establecida por normativa. No obstante, es importante señalar que este crecimiento no se da de forma inmediata, sino que responde a una evolución progresiva en el tiempo, estimándose un horizonte de desarrollo que podría extenderse a 35 años o más, dependiendo de las condiciones del mercado inmobiliario, inversiones públicas y privadas, así como de los procesos de habilitación urbana y consolidación de servicios.

Este tipo de estimación es fundamental para la planificación adecuada del soporte urbano, infraestructura y equipamiento, asegurando que las futuras demandas poblacionales puedan ser atendidas de manera eficiente y ordenada.

8.2. EQUIPAMIENTO EXISTENTE

- Educación**

Estas infraestructuras educativas se concentran principalmente en las zonas urbanas más consolidadas, como el Centro Poblado Los Aquijes y el Centro Poblado El Rosario de Los Aquijes, donde ya existe una red establecida de instituciones educativas públicas y privadas.

En los sectores que han sido habilitados durante la última década, se evidencia una planificación que ha considerado la reserva de lotes para fines educativos. En varios de estos espacios, actualmente se están desarrollando edificaciones destinadas principalmente a los niveles de educación inicial, primaria y secundaria, lo que permite prever una ampliación de la cobertura educativa conforme se consoliden estos nuevos asentamientos. Esta dinámica responde a la demanda de servicios básicos generada por el crecimiento urbano del distrito.

Jerarquía Urbana	Equipamientos requeridos
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional 500 001 - 999 999 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básico Especial Nivel Básica Alternativa Universitario
Ciudad Mayor Principal: 250 001 - 500 000 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básico Especial Nivel Básica Alternativa Universitario
Ciudad Mayor: 100 001 - 250 000 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básico Especial Nivel Básica Alternativa
Ciudad Intermedia Principal: 50 001 - 100 000 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básico Especial Nivel Básica Alternativa
Ciudad Intermedia: 20 001 - 50 000 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva Sup. No Universitaria (Tecnológico, Pedagógico y Artística) Nivel Básico Especial
Ciudad Menor Principal: 10 000 - 20 000 hab.	Inicial Primaria Secundaria Técnico Productiva
Ciudad Menor: 5 000 - 9 999 hab.	Inicial Primaria Secundaria

IMAGEN 59: PROPUESTA EQUIPAMIENTO REQUERIDO SEGÚN RANGO POBLACIONAL
FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

CUADRO DE COBERTURA - EQUIPAMIENTO ACTUALES EDUCACIÓN				
Establecimiento de Educación	Categoría de Establecimiento	Distancia al Proyecto	Tiempo de Desplazamiento (min)	Atención de Servicio
Institución Educativa El Rosario	Institución Educativa	9.0 km	10 min en transporte	Si cumple
I.E Gabriel Ramos	Institución Educativa	11.5 km	15 min en transporte	Si cumple
Inicial - Jardín 09	Institución Educativa	12.8 km	18 min en transporte	Si cumple

Los principales establecimientos educativos ubicados en el entorno del predio se distribuyen en un rango de distancia que va desde los 9.0 km hasta aproximadamente 12.8 km, abarcando los niveles de educación inicial, primaria y secundaria. Al analizar estas distancias en relación con los parámetros de cobertura e influencia establecidos para este tipo de equipamientos, se puede concluir que las instituciones educativas existentes poseen la capacidad de atender adecuadamente la demanda generada por el área en estudio. No obstante, considerando el crecimiento urbano progresivo de la zona, resulta pertinente prever la implementación de nuevos equipamientos educativos complementarios, los cuales podrían ser emplazados dentro de las áreas de cesión reglamentarias previstas en la propuesta de desarrollo.

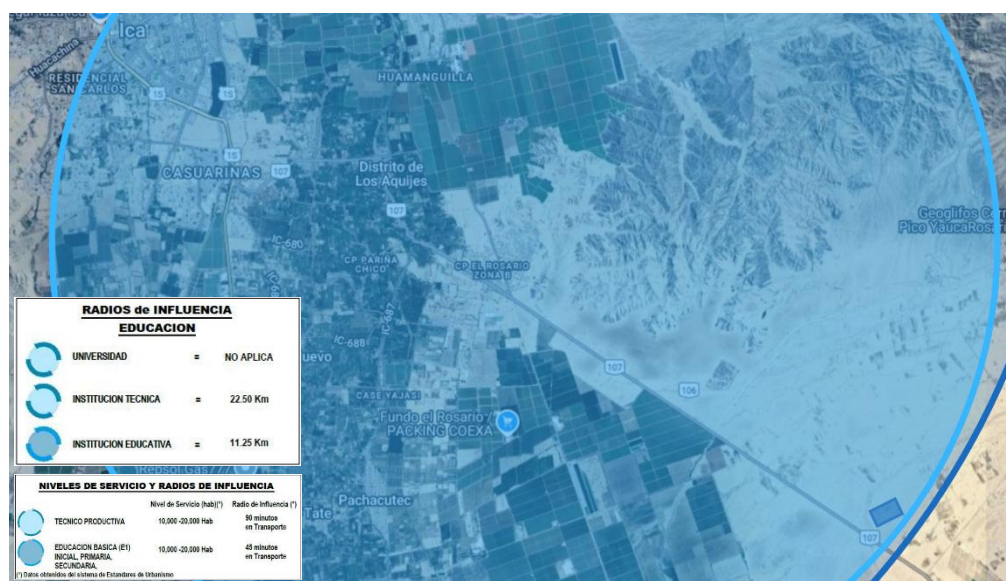


IMAGEN 60: RADIO DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

• Salud

El distrito de Yauca del Rosario cuenta con servicios de salud gestionados tanto por el Ministerio de Salud (MINSA) como por el Seguro Social de Salud (ESSALUD), los cuales atienden a la población local a través de establecimientos de primer nivel de atención. A esto se suma la cercanía al distrito de Los Aquijes, donde se ubican importantes infraestructuras de salud que refuerzan la cobertura sanitaria de la zona. Entre ellas destacan el Centro Médico El Rosario y el Hospital Augusto Hernández Mendoza (ESSALUD). La proximidad de estos centros garantiza el acceso a

servicios médicos de mayor nivel a los habitantes del área de estudio, lo cual representa una ventaja significativa e términos de bienestar y soporte sanitario.

JERARQUÍA URBANA	EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS
Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab	Centro/Instituto Especializado – Categoría III - 2 Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor Principal: 250,001 - 500,000 Hab.	Hospital Tipo III-Categoría III - 1 Hospitales Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Mayor: 100,001 - 250,000 Hab.	Hospital Tipo II-Categoría II-2 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Intermedia Principal: 50,001 - 100,000 Hab.	Hospital Tipo I Categoría II-1 Centro de Salud Puestos de Salud (Tipo II)- mínimo
Ciudad Intermedia: 20,001 - 50,000 Hab.	Centro de Salud (Tipo II) Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Menor Principal: 10,000 - 20,000 Hab.	Centro de Salud (Tipo II) Puestos de Salud (Tipo II) - mínimo
Ciudad Menor: 5,000 – 9,999 hab.	Puestos de Salud (Tipo II)

IMAGEN 61: PROPUESTA EQUIPAMIENTO REQUERIDO SEGÚN RANGO POBLACIONAL
FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

Para la habilitación del equipamiento de salud se deberán considerar las siguientes normas específicas que determinen población a servir; radios de influencia o cobertura del establecimiento; área mínima de los establecimientos y área de terreno mínimo en donde se desarrollarán los proyectos.

NORMATIVA PERUANA: EQUIPAMIENTO DE SALUD - INSTITUCION: MINISTERIO DE SALUD								
1. Primer Nivel De Atención								
Tipo	Población		Radio Influencia		Área		Terreno Mínimo	
	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Rural
Puesto de Salud	2,000-3,000	Menos de 1,500	10 min	30 min	92.17	164.70	350m2	800m2
Puesto de Salud con Médico	2,000-3,000	1,500 a 3,000	10 min	30 min-2horas				
Centro de Salud sin Internamiento	10,000 - 60,000	10,000 - 30,000	20 min	2 horas	529.00	589.00	1,200m2	2,000m2
Centro de Salud con Internamiento					727.00	787.00	1,500m2	
2. Segundo Nivel De Atención								
Tipo	Población		Radio Influencia		Área		Terreno m2	
Hospital I	50,000		60 min		2,800		4,000	
Hospital II	100,000		60 min		4,200		6,000	
Hospital Especializado I	100,000		90 min		5,600		8,000	
3. Tercer Nivel De Atención								
Hospital III	250,000		120 min		10,500		15,000	
Hospital Especializado II	500,000		Regional		16,000		20,000	
Instituto Especializado	500,000		Regional		16,000		20,000	

IMAGEN 62: NORMATIVA PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD
FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

CUADRO DE COBERTURA - EQUIPAMIENTO ACTUALES DE SALUD				
Establecimiento de Educación	Categoría de Establecimiento	Distancia al Proyecto	Tiempo de Desplazamiento (min)	Atención de Servicio
Centro médico del Rosario de Yauca	1° nivel de atención, categoría I-3	9.0 km	10 min en transporte	Si cumple
Centro De Salud De Los Aquijes	1° nivel de atención, categoría I-3	11.5 km	15 min en transporte	Si cumple
Puesto de Salud Pariña Chico	1° nivel de atención, categoría I-3	11.0 km	25 min en transporte	Si cumple

De acuerdo con el análisis de accesibilidad a los servicios de salud en el entorno inmediato al área de intervención, se ha identificado la presencia de tres establecimientos públicos de atención primaria (categoría I-3), ubicados a distancias que oscilan entre 9.0 km y 11.5 km respecto al polígono del proyecto.

Entre los establecimientos más cercanos se encuentra el Centro Médico del Rosario de Yauca, cuya localización permite un tiempo estimado de desplazamiento de 10 minutos en transporte motorizado, facilitando la atención inmediata de urgencias básicas y consultas ambulatorias. Asimismo, el Centro de Salud de Los Aquijes, ubicado a aproximadamente 11.5 km, y el Puesto de Salud de Pariña Chico, a 11.0 km, complementan la red de atención en el sector, con tiempos de llegada de 15 y 25 minutos, respectivamente.

Todos los establecimientos mencionados pertenecen al primer nivel de atención – categoría I-3, y actualmente se encuentran operativos, brindando servicios compatibles con las necesidades básicas de salud de la población del entorno.

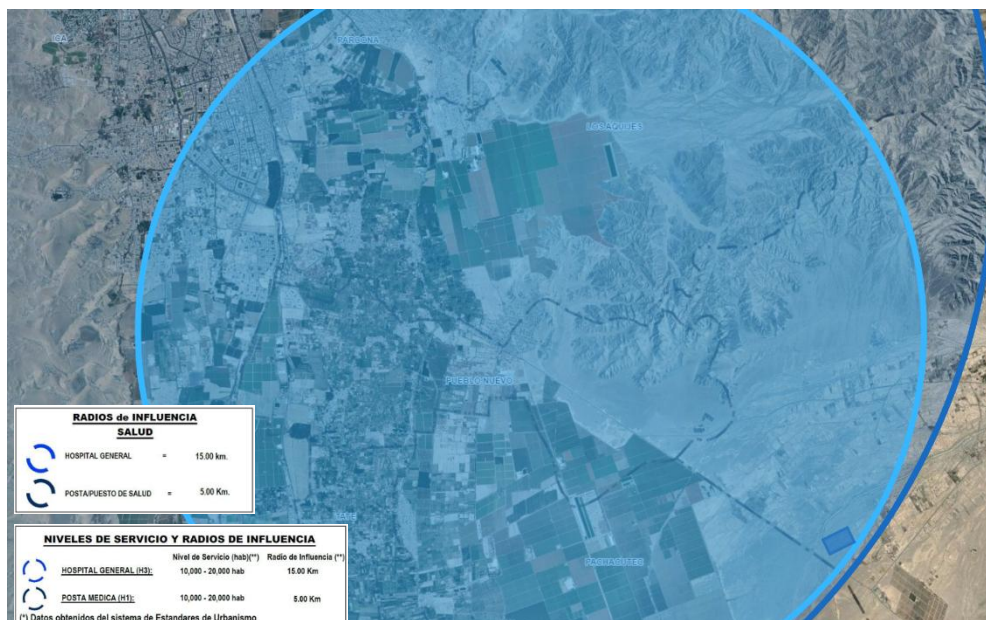


IMAGEN 63: RADIO DE INFLUENCIA DE EQUIPAMIENTO SALUD.

FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

- **Recreación**

En materia de recreación, se cuenta con espacios públicos destinados a actividades de esparcimiento y deporte, especialmente en las nuevas habilitaciones urbanas promovidas en los últimos años. Estas áreas comprenden aportes reglamentarios para uso recreativo, donde se han desarrollado parques, áreas verdes y losas deportivas equipadas con mobiliario urbano básico, orientadas a la atención de la población local. La disponibilidad de estos espacios contribuye a mejorar la calidad ambiental y favorece la integración social de los residentes.

JERARQUÍA URBANA	EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS
Áreas Metropolitanas / Metrópolis Regional: 500,001 - 999,999 Hab.	Parques locales y vecinales Parques zonales Parques Metropolitanos Canchas de usos múltiples Estadios Complejo Deportivo Centros recreacionales Coliseos Polideportivos Hipódromos Velódromos Clubes Metropolitanos
Ciudad Mayor Principal 250,001 - 500,000 Hab.	Parques locales y vecinales Parques zonales Canchas de usos múltiples Estadios Complejo Deportivo Centros recreacionales Coliseos Polideportivos
Ciudad Mayor 100,001 - 250,000 Hab.	Parques locales y vecinales Parques zonales Canchas de usos múltiples Estadios Complejo Deportivo
Ciudad Intermedia Principal 50,001 - 100,000 Hab.	Parques locales y vecinales Parques zonales
Ciudad Intermedia: 20,001 - 50,000 Hab.	Canchas de usos múltiples Estadios
Ciudad Menor Principal: 10,000 - 20,000 Hab.	Parques locales y vecinales
Ciudad Menor: 5,000 -9,999 Hab.	Canchas de usos múltiples

IMAGEN 64: PROPUESTA EQUIPAMIENTO REQUERIDO SEGÚN RANGO POBLACIONAL
FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

El predio materia de evaluación se encuentra ubicado dentro de una zona que, de acuerdo con su rango poblacional, se clasifica como Ciudad Menor Principal (10,000 – 20,000 habitantes). Esta jerarquía urbana establece como requerimientos mínimos en materia de equipamiento recreativo y deportivo la presencia de parques locales y vecinales, así como canchas de usos múltiples, elementos que garantizan condiciones adecuadas de esparcimiento y cohesión social para la población del entorno.

- **Comercio**

El crecimiento progresivo de la población y el desarrollo de nuevas urbanizaciones en el distrito de Yauca del Rosario y en el distrito vecino de Los Aquijes han contribuido a dinamizar la actividad comercial local. Este proceso se refleja principalmente en la consolidación de negocios de escala zonal y vecinal orientados a la atención de la demanda inmediata de los residentes. Entre los rubros con mayor presencia destacan los servicios automotrices, los restaurantes, bodegas y comercios de abastecimiento básico, los cuales se ubican mayoritariamente en las zonas con mejor accesibilidad vial y en proximidad a áreas residenciales consolidadas.

JERARQUÍA URBANA	EQUIPAMIENTOS REQUERIDOS
Áreas Metropolitanas / Metrópoli Regional: 500,001 - 999,999 Hab.	Mercado Mayorista Mercado Minorista Campos Feriales Terminal Pesquero Camal Municipal Centro de Acopio
Principal Ciudad Mayor 250,001 - 500,000 Hab.	Mercado Mayorista Mercado Minorista Campos Feriales Terminal Pesquero Camal Municipal Centro de Acopio
Ciudad Mayor 100,001 - 250,000 Hab.	Mercado Mayorista Camal Municipal Centro de Acopio Mercado Minorista Campos Feriales
Ciudad Intermedia Principal 50,001 - 100,000 Hab.	Camal Municipal Mercado Minorista Campos Feriales
Ciudad Intermedia: - 50,000 Hab. 20,001	Camal Municipal Mercado Minorista Campos Feriales
Ciudad Menor Principal: - 20,000 Hab. 10,000	Mercado Minorista Campos Feriales
Ciudad Menor: 9,999 Hab. 5,000 -	Campos Feriales

IMAGEN 65: PROPUESTA EQUIPAMIENTO REQUERIDO SEGÚN RANGO POBLACIONAL

FUENTE: Equipo Técnico Consultor – febrero 2011, consultado el 05 de agosto de 2025.

De acuerdo con la jerarquía urbana establecida por rango poblacional, el área donde se ubica el predio corresponde a una Ciudad Menor Principal (10,000 – 20,000 habitantes). Para esta categoría, se requieren como equipamientos básicos de abastecimiento y actividad económica el mercado minorista y los campos feriales, los cuales aseguran el acceso a productos de primera necesidad y la dinamización del comercio local.

- **Otros usos**

En relación con los equipamientos destinados a otros usos, se observa que la articulación vial con el distrito de Los Aquijes ha facilitado la instalación de infraestructuras que complementan los servicios del distrito de Yauca del Rosario. Dentro de este grupo se encuentran equipamientos de carácter público, como comisarías, templos religiosos y locales destinados a funciones administrativas y comunales. Asimismo, se identifican equipamientos privados que cumplen funciones específicas, tales como cementerios particulares, complejos deportivos de gestión privada y el aeródromo de Los Aquijes, que, aunque se encuentra fuera de los límites distritales, contribuye al sistema de servicios de la zona.

8.3. EQUIPAMIENTO PROPUESTO

Tal como se indicó en los apartados anteriores, el polígono propuesto para el Planeamiento Integral se encuentra dentro de los radios de influencia de los equipamientos urbanos existentes, tanto en salud como en educación. En complemento a esta cobertura, la propuesta incorpora áreas destinadas a equipamientos, considerando tanto la zonificación proyectada como los criterios normativos aplicables en los procesos de habilitación urbana.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), se ha calculado la proyección de las áreas que serán destinadas como aportes reglamentarios para espacios públicos. Estas áreas están orientadas a la implementación futura de equipamientos urbanos, tales como recreación pública, educación, salud y servicios complementarios, pasando a ser bienes de uso público conforme a la normativa vigente. Las dimensiones y distribución de estas áreas se detallan en los cuadros y planos siguientes.

CUADRO DE APORTES			
ITEM	NOMBRE	EXTENSIÓN	PORCENTAJE
RDM	ZONA DENSIDAD MEDIA	147516.794	61.47%
ZRP	ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	9064.994	3.78%
ED	EDUCACIÓN BÁSICA	2369.380	0.98%
VÍAS VEREDAS, BERMAS, ETC		81048.832	33.77%
ÁREA TOTAL		240 000	100%

La determinación final de las áreas destinadas a aportes reglamentarios se definirá durante el proceso formal de habilitación urbana, el cual se desarrollará posteriormente conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la Ley N.º 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como sus modificatorias y reglamento vigente. Este procedimiento garantizará que los espacios asignados cumplan con las proporciones y características exigidas para equipamientos públicos, tales como recreación, educación y servicios complementarios.

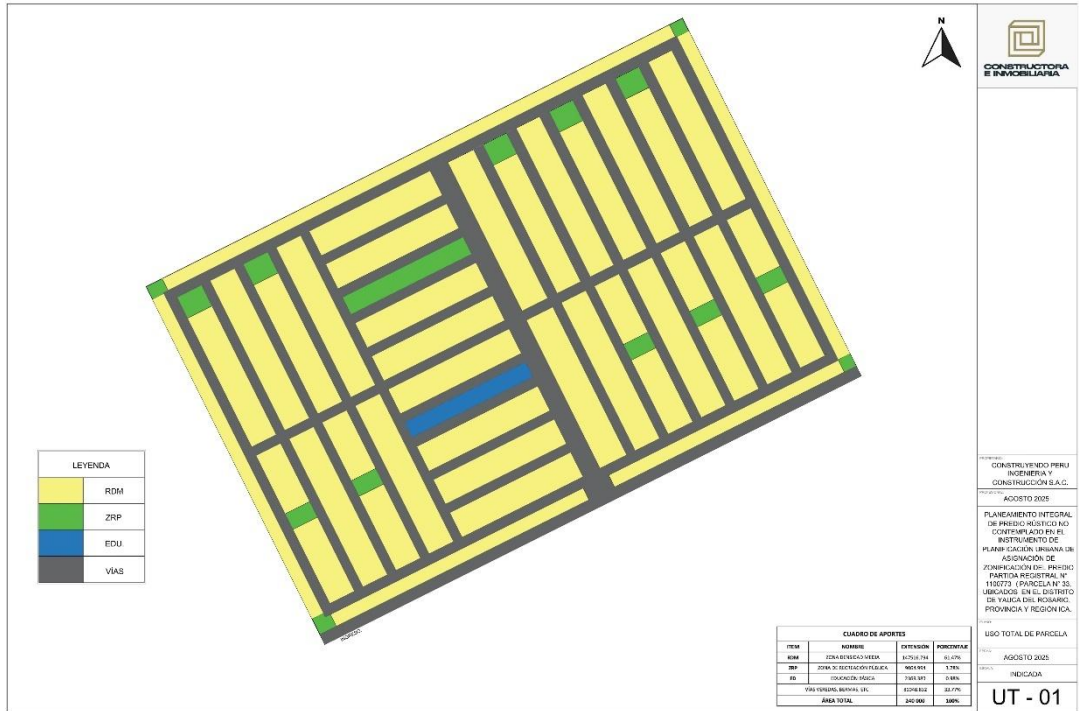


IMAGEN 66: PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANO
FUENTE: Elaboración propia

9. LA PROPUESTA DE RED DE VÍAS PRIMARIAS Y VÍAS LOCALES Y SU INTEGRACIÓN A LA TRAMA URBANA MÁS CERCANA

9.1. SITUACIÓN ACTUAL

Del análisis del sistema vial en el sector, se identifica a la carretera Camino a Tingue como la vía integradora de jerarquía nacional que atraviesa los distritos de Los Aquijes y Yauca del Rosario, articulando la mayoría de los núcleos urbanos existentes en ambos territorios. El área destinada al proyecto se encuentra contigua a esta vía, lo que le otorga una conexión directa con la red vial principal y facilita la accesibilidad hacia otros centros poblados y a la ciudad de Ica. Esta condición representa una ventaja estratégica para el desarrollo de la propuesta, ya que asegura la integración funcional con los corredores de transporte existentes.



IMAGEN 67: SITUACIÓN VIAL ACTUAL

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. 2025.

9.2. TRANSPORTE

En el distrito de Yauca del Rosario se identifican tres modalidades predominantes de transporte: interprovincial, transporte público urbano y transporte privado. En el caso del transporte público urbano, este se compone principalmente de servicios colectivos y taxis, que cumplen la función de conectar al distrito con la ciudad de Ica y con el distrito vecino de Los Aquijes. Las rutas más frecuentes siguen el recorrido Ica – Los Aquijes – Yauca del Rosario – Ica, siendo este último, en la mayoría de los casos, el punto final del trayecto.

Respecto a la infraestructura para la prestación del servicio, se observa una situación deficitaria, ya que no se cuenta con paraderos formales debidamente

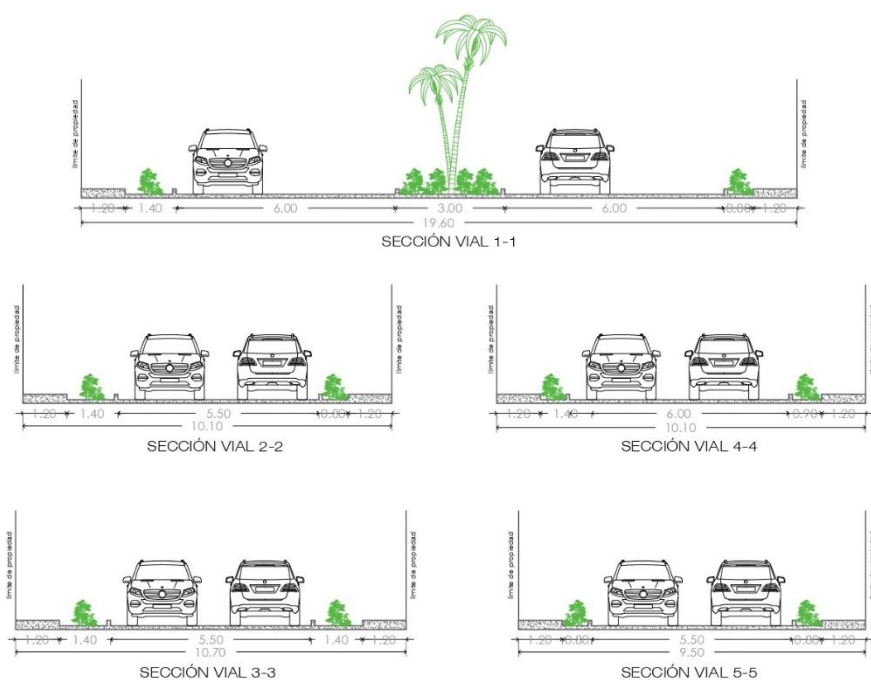
señalizados, ni con un sistema de señalización vial integral que ordene la operación del transporte. Estas carencias limitan la eficiencia del servicio y generan condiciones poco favorables para la movilidad urbana, lo que evidencia la necesidad de implementar mejoras en la planificación y equipamiento del sistema de transporte público en el distrito.

9.3. PROPUESTA VIAL

La propuesta para el dimensionamiento vial, así como la definición de sus secciones y trazado, se ha elaborado considerando la integración con la infraestructura existente. En este sentido, se ha adoptado la Carretera Camino a Tingue como la vía principal de conexión, a través de la cual el predio se articulará con la trama urbana más próxima, asegurando su vínculo con la malla vial de los distritos de Los Aquijes y Yauca del Rosario. Esta conexión permitirá mejorar la accesibilidad y optimizar los flujos hacia diferentes puntos de desfogue en el ámbito distrital y provincial.

En el interior del polígono se proyecta una avenida principal jerarquizada, complementada por vías secundarias, con el objetivo de redistribuir el tránsito vehicular desde los accesos hacia la red vial interna y garantizar una circulación eficiente. La vía principal también se constituirá como el corredor destinado al transporte público, asegurando la movilidad colectiva y la conectividad con el entorno inmediato.

Las secciones viales han sido diseñadas en concordancia con los lineamientos del Reglamento Nacional de Edificaciones, atendiendo a criterios de jerarquía, funcionalidad y seguridad, lo que permitirá contar con espacios adecuados para circulación vehicular, tránsito peatonal y, en algunos casos, áreas verdes de integración urbana.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11137721 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

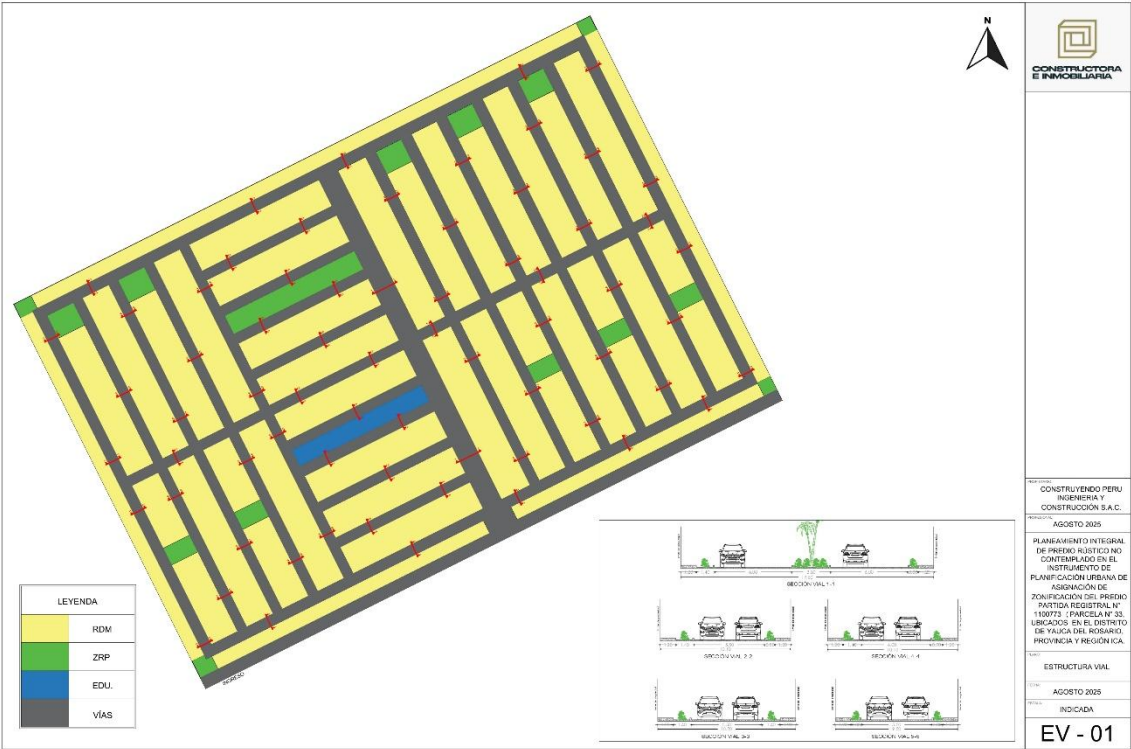


IMAGEN 68: PROPUESTA DE VÍAS DENTRO DEL PREDIO
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

10. MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PI

El monitoreo y seguimiento del Planeamiento Integral correspondiente al sector de Yauca del Rosario se sustentará en procesos que garanticen el cumplimiento de los objetivos planteados, asegurando la correcta ejecución de las estrategias definidas en el plan.

• Implementación

La implementación del Planeamiento Integral se orienta a garantizar la ejecución de las acciones previstas en la propuesta. Para ello, se establece:

- Conformación de un comité técnico integrado por representantes de la Municipalidad Distrital de Yauca del Rosario, la Municipalidad Provincial de Ica y entidades con competencia sectorial. Este comité será responsable de supervisar que los proyectos de habilitación urbana se aprueben en concordancia con las disposiciones del Planeamiento Integral.
- Fortalecimiento institucional de los órganos de línea con competencia en desarrollo urbano, acondicionamiento territorial, habilitación urbana y edificaciones, asegurando que cuenten con recursos y capacidades técnicas suficientes para desempeñar sus funciones.
- Desarrollo de capacidades en recursos humanos mediante procesos de capacitación continua orientados a planeamiento urbano y acondicionamiento territorial, considerando acciones a corto, mediano y largo plazo.
- Articulación con el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente, garantizando que el Planeamiento Integral se incorpore como parte del instrumento normativo y que su implementación se considere en futuras actualizaciones del PDU.

• Seguimiento

El sistema de seguimiento y monitoreo tiene como objetivo registrar y evaluar de manera continua la implementación del plan, identificando ajustes y mejoras necesarias durante las fases de aprobación y ejecución de los proyectos de habilitación urbana. Este seguimiento permitirá verificar:

- La proyección y ejecución de las vías jerarquizadas.
- El cumplimiento de parámetros urbanísticos y normativas de aportes reglamentarios.
- La integración efectiva del polígono a la trama urbana y la dotación de equipamientos y servicios públicos.

Para garantizar una gestión eficiente, se proponen las siguientes acciones:

- Revisión periódica para evaluar avances y detectar variaciones en la ejecución del plan.

- Registro sistemático de la información generada durante la implementación.
- Análisis y toma de decisiones para realizar ajustes correctivos cuando sea necesario.

Cabe señalar que, una vez aprobado, el Planeamiento Integral se incorporará al Plan de Desarrollo Urbano vigente, condicionando los procesos de actualización de dicho instrumento.

- **Evaluación**

La evaluación permitirá determinar de manera objetiva la pertinencia, eficacia e impacto de las acciones ejecutadas respecto a los objetivos del plan. Este proceso se orienta a medir los cambios generados en el territorio y en la población objetivo, considerando factores económicos, sociales, técnicos, institucionales y ambientales.

Los criterios de evaluación incluyen:

- Efectos del plan en su entorno, en términos de desarrollo urbano y calidad de vida.
- Magnitud y alcance de los cambios, identificando qué segmentos poblacionales fueron impactados y en qué medida.
- Contribución de cada componente del plan al logro de los objetivos.
- Relación de causalidad entre la ejecución del planeamiento y las transformaciones observadas.

La Oficina de Planeamiento Territorial de la Municipalidad Provincial de Ica será la entidad encargada de elaborar los informes de evaluación, en el marco de los procesos de actualización del PDU, utilizando como insumo los reportes generados por el sistema de seguimiento.

11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

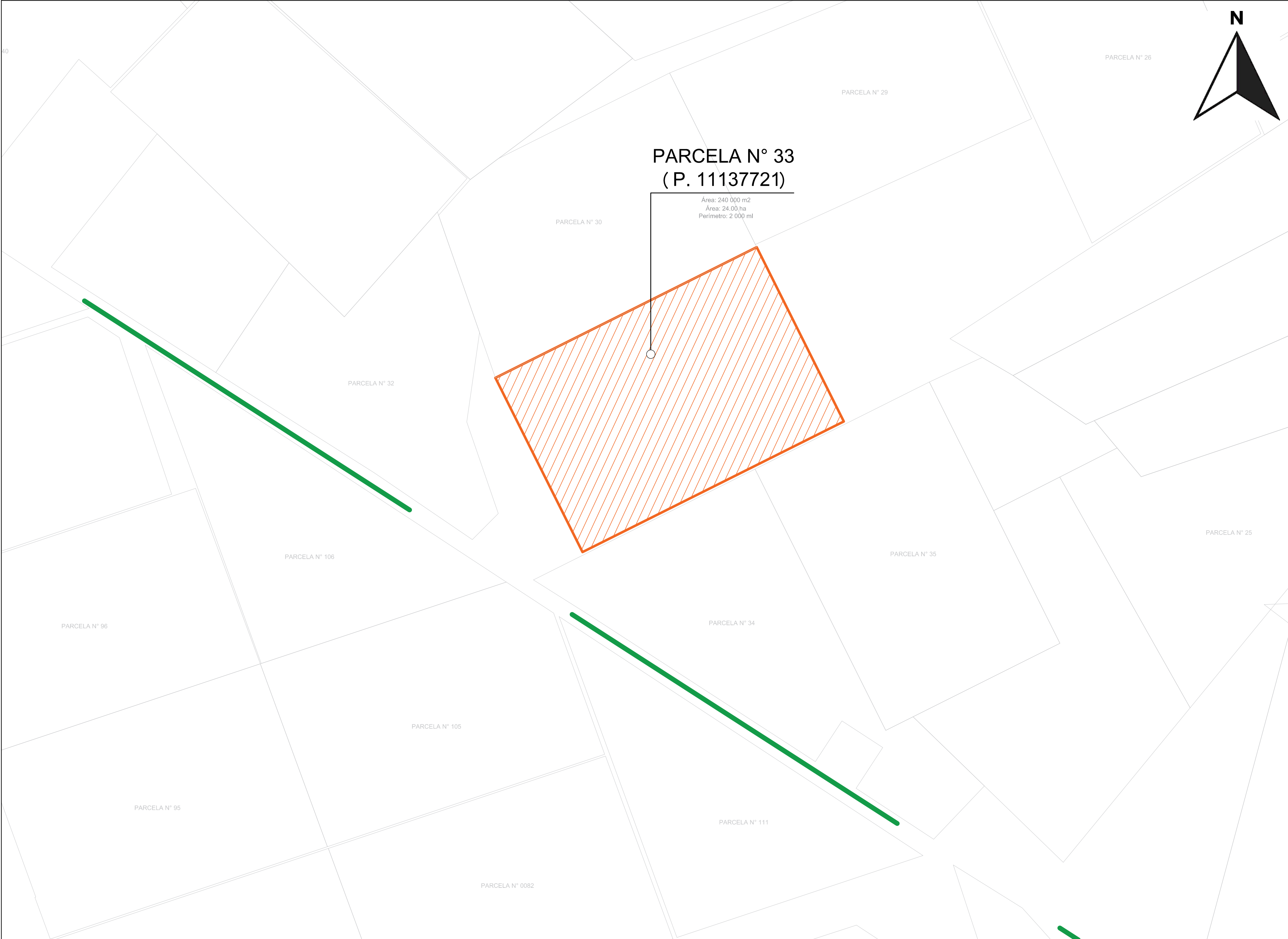
La propuesta de **PLANEAMIENTO INTEGRAL DE PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARTIDA REGISTRAL N°11007753 (PARCELA N°33), UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y REGIÓN ICA**, tiene como objetivo contribuir al desarrollo urbano ordenado y sostenible del distrito y la provincia, en beneficio de la población actual y futura del área de influencia.

Este planeamiento responde a la necesidad de atender la creciente demanda de vivienda de calidad, reduciendo las brechas existentes frente al déficit habitacional en el país. La propuesta plantea el aprovechamiento de áreas compatibles con uso residencial, potenciando las condiciones del sector para un desarrollo integral.

Asimismo, el proyecto fomentará la inversión privada para la ejecución de habilitaciones urbanas, edificaciones y equipamientos complementarios, generando valor en predios actualmente improductivos. De esta manera, se constituye en un instrumento de planificación formal y legalmente sustentado, que garantiza seguridad jurídica para las iniciativas empresariales y comerciales en la zona de intervención.

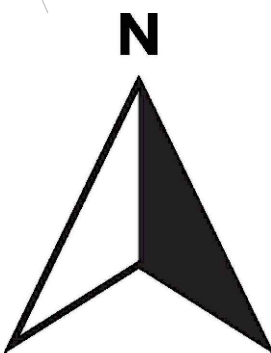
Se proyecta la consolidación de un nuevo sector urbano dotado de infraestructura básica, servicios públicos y equipamientos necesarios para actividades residenciales, comerciales, educativas y recreativas, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad.

Finalmente, la propuesta contribuirá a dinamizar el desarrollo urbano no solo en el distrito de Yauca del Rosario, sino también en la provincia de Ica, orientando el crecimiento hacia zonas de menor exposición a riesgos y garantizando un modelo de expansión urbana planificada y sostenible, en concordancia con los principios de ordenamiento territorial.



PARCELA N° 33
(P. 11137721)

Área: 240 000 m2
Área: 24.00 ha
Perímetro: 2 000 ml



- LEYENDA:
-  PARCELA EN CONSULTA
 -  CARRETERA A TINGUE

PROPIETARIO:
**CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.**

PROFESIONAL:

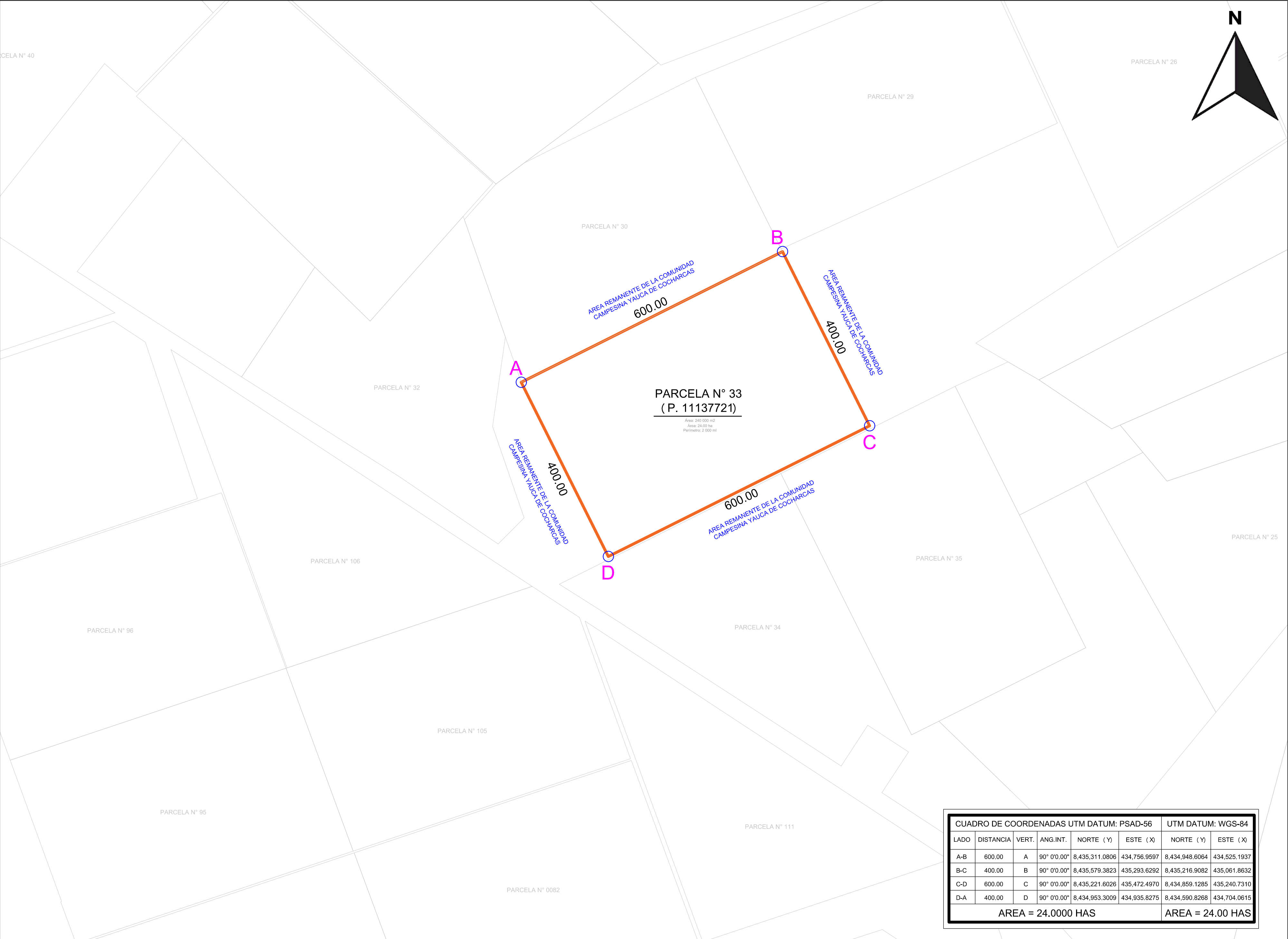
**PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.**

PLANO:
UBICACIÓN - LOCALIZACIÓN

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 5,000

UL - 01





**CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA**

LOCALIZACIÓN:


LEYENDA:
 PARCELA EN CONSULTA

PROPIETARIO:
**CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.**

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

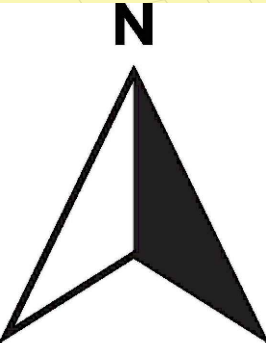
PLANO:
PERIMÉTRICO

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 5,000

PP - 01

CUADRO DE COORDENADAS UTM DATUM: PSAD-56						UTM DATUM: WGS-84	
LADO	DISTANCIA	VERT.	ANG.INT.	NORTE (Y)	ESTE (X)	NORTE (Y)	ESTE (X)
A-B	600.00	A	90° 0'0.00"	8,435,311.0806	434,756.9597	8,434,948.6064	434,525.1937
B-C	400.00	B	90° 0'0.00"	8,435,579.3823	435,293.6292	8,435,216.9082	435,061.8632
C-D	600.00	C	90° 0'0.00"	8,435,221.6026	435,472.4970	8,434,859.1285	435,240.7310
D-A	400.00	D	90° 0'0.00"	8,434,953.3009	434,935.8275	8,434,590.8268	434,704.0615
AREA = 24.0000 HAS						AREA = 24.00 HAS	



LOCALIZACIÓN:



LEYENDA:

- PARCELA EN CONSULTA
- CARRETERA A TINGUE
- ÁREA AGRÍCOLA
- ÁREA URBANA
- DESERTO COSTERO
- LADERA DE MONTAÑA
- PASTOS
- CUERPOS DE AGUA

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
USO ACTUAL DEL SUELO

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 10,000

US-01

CARRETERA A TINGUE

PARCELA N° 33
(P. 11137721)

ONDE AL PREDIO





**CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA**

LOCALIZACIÓN:

...\\Downloads\\Villas.png

LEYENDA:

PARCELA EN CONSULTA

RDB, RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

RDM, RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

ZA, ZONA AGRÍCOLA

ZAI, ZONA AGRÍCOLA INDUSTRIAL

E1, EDUCACIÓN BÁSICA

CV, COMERCIO VECINAL

CZ, COMERCIO ZONAL

PROPIETARIO:

CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

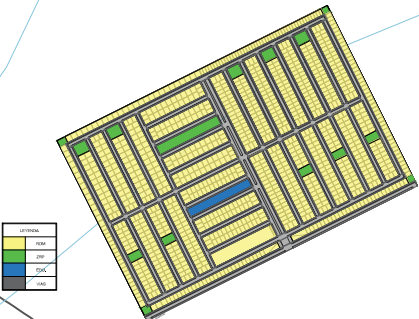
FECHA:

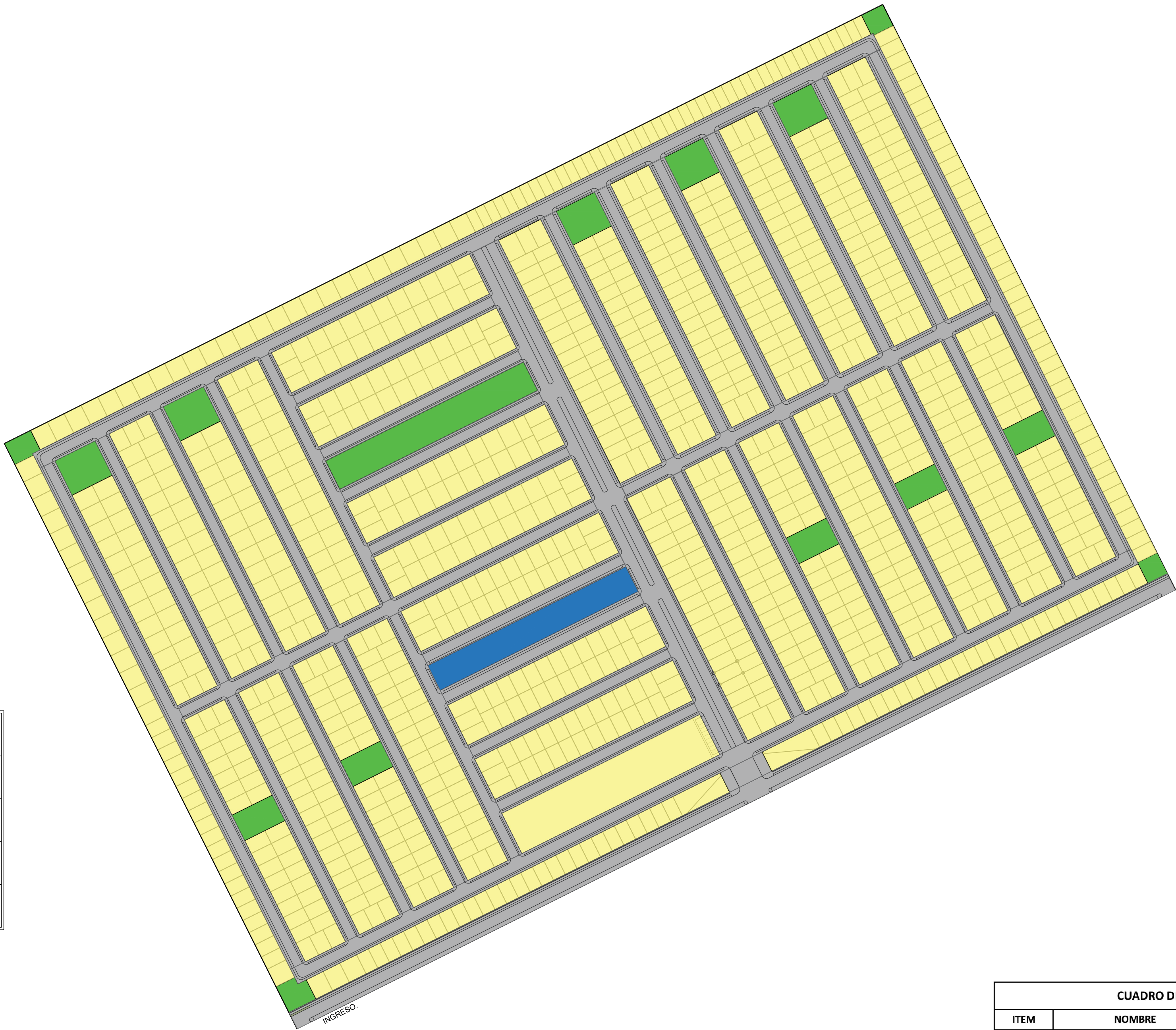
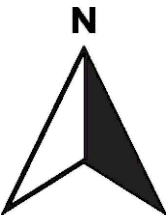
AGOSTO 2025

ESCALA:

1 / 15,000

ZP - 01





LEYENDA	
	RDM
	ZRP
	EDU.
	VÍAS

CUADRO DE APORTES			
ITEM	NOMBRE	EXTENSIÓN	PORCENTAJE
RDM	ZONA DENSIDAD MEDIA	147516.794	61.47%
ZRP	ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA	9064.994	3.78%
ED	EDUCACIÓN BÁSICA	2369.380	0.98%
VÍAS VEREDAS, BERMAS, ETC		81048.832	33.77%
ÁREA TOTAL		240 000	100%

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:
AGOSTO 2025

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
USO TOTAL DE PARCELA

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
INDICADA

UT - 01





**CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA**

LOCALIZACIÓN:


LEYENDA:

 PARCELA EN CONSULTA

 CARRETERA A TINGUE

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

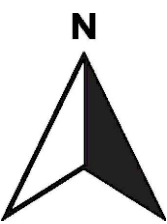
PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
SISTEMA VIAL ACTUAL

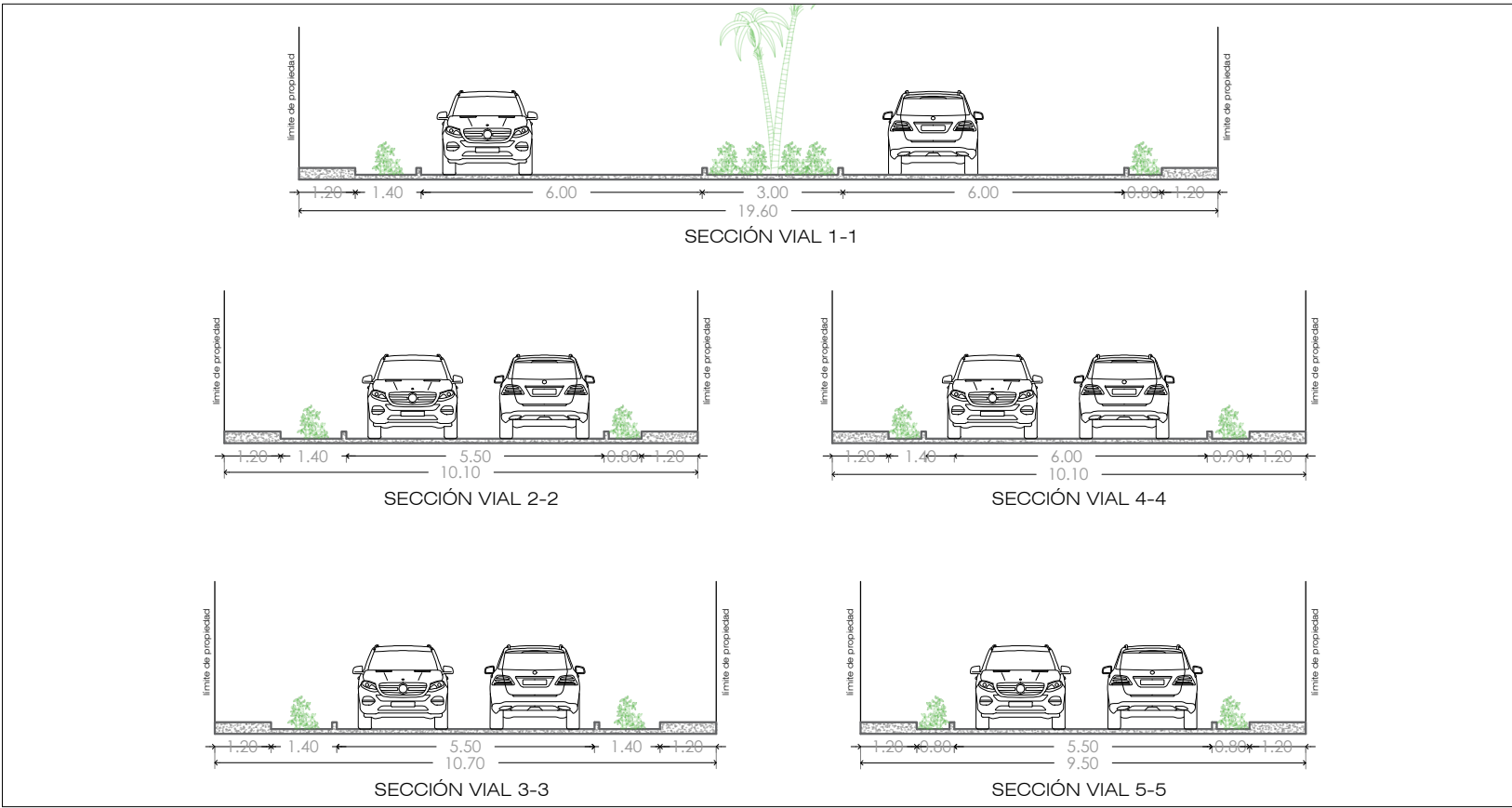
FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 15,000

SV - 01



LEYENDA	
	RDM
	ZRP
	EDU.
	VÍAS



PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:
AGOSTO 2025

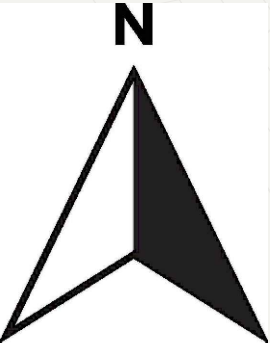
PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
ESTRUCTURA VIAL

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
INDICADA

EV - 01



LOCALIZACIÓN:



LEYENDA:

- PARCELA EN CONSULTA
- CARRETERA A TINGUE
- 1116 HAB. YAUCA DEL ROSARIO
- 7411 HAB. PACHACUTEC

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
DINÁMICA POBLACIONAL

FECHA:
AGOSTO 2025

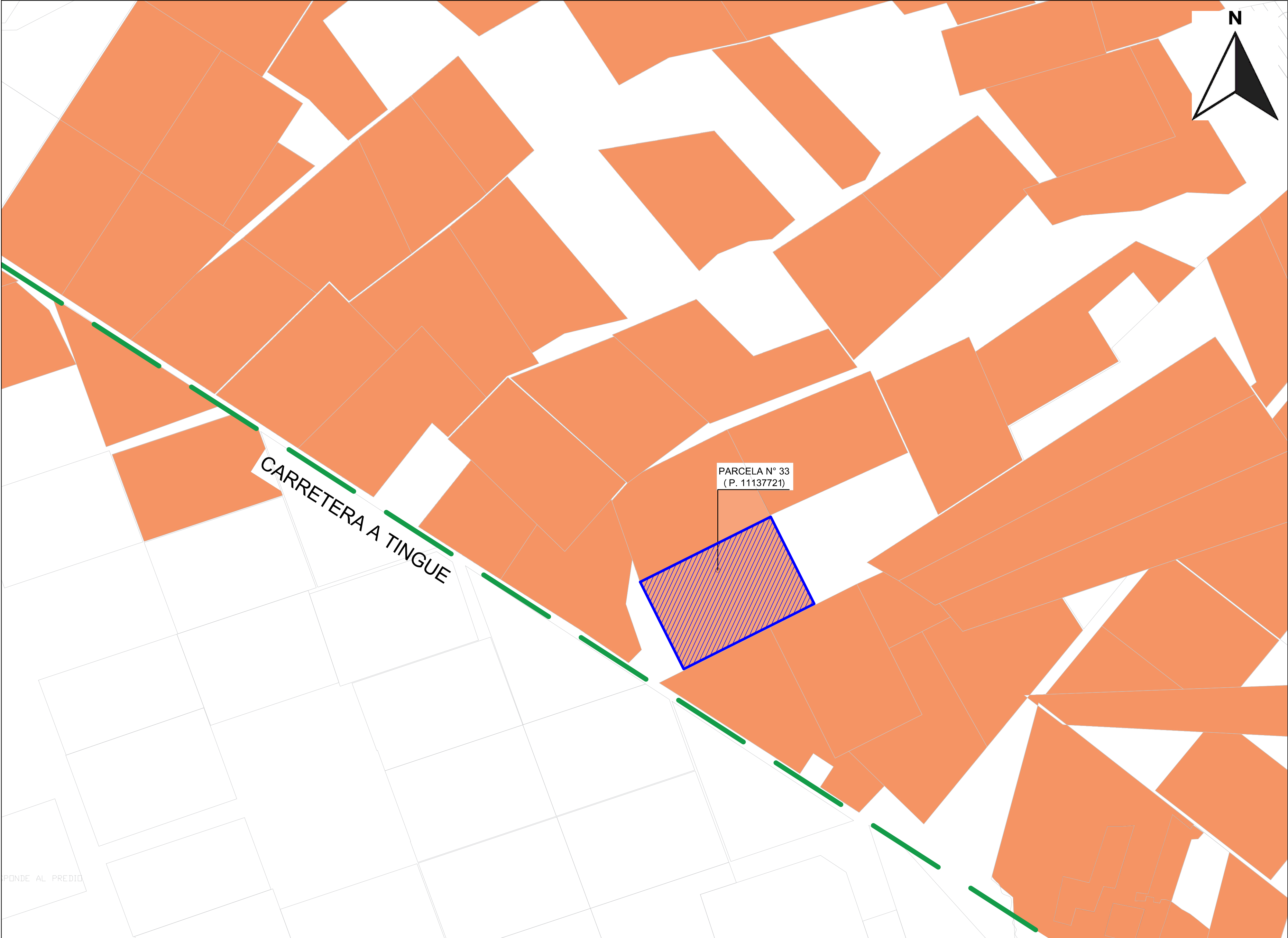
ESCALA:
1 / 10,000

DP-01

CARRETERA A TINGUE

PARCELA N° 33
(P. 11137721)

PONDE AL PREDIO





**CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA**

LOCALIZACIÓN:



LEYENDA:

-  PARCELA EN CONSULTA
-  CARRETERA A TINGUE
-  PRIMARIO
-  TERCARIO

PROPIETARIO:

CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

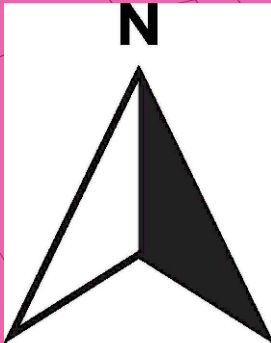
FECHA:

AGOSTO 2025

ESCALA:

1 / 10,000

AE-01



LEYENDA:



PARCELA EN CONSULTA



CARRETERA A TINGUE



Zona de Cultivo en Limpio y Cultivo Permanente



Zona de Gestión de Riesgos por flujo de detritos

PROPIETARIO:

CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:

UNIDADES DE
ACONDICIONAMIENTO
TERRITORIAL

FECHA:

AGOSTO 2025

ESCALA:

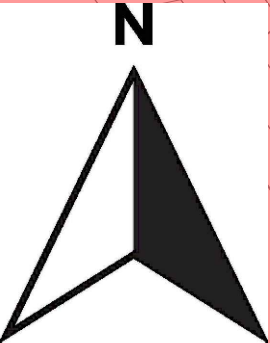
1 / 10,000

UAT-01

CARRETERA A TINGUE

PARCELA N° 33
(P. 11137721)

SPONDE AL PREDIO



LEYENDA:

	PARCELA EN CONSULTA
	CARRETERA A TINGUE
	MUY ALTO
	ALTO
	MEDIO
	BAJO

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
FLUJO DE DETRITOS

FECHA:
AGOSTO 2025

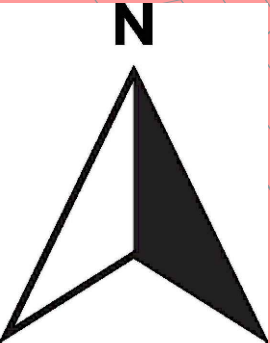
ESCALA:
1 / 10,000

FD-01

CARRETERA A TINGUE

PARCELA N° 33
(P. 11137721)

PONDE AL PREDIO



LEYENDA:

- PARCELA EN CONSULTA
- CARRETERA A TINGUE
- MUY ALTO
- ALTO
- MEDIO
- BAJO

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
POR PELIGRO DE SISMO

FECHA:
AGOSTO 2025

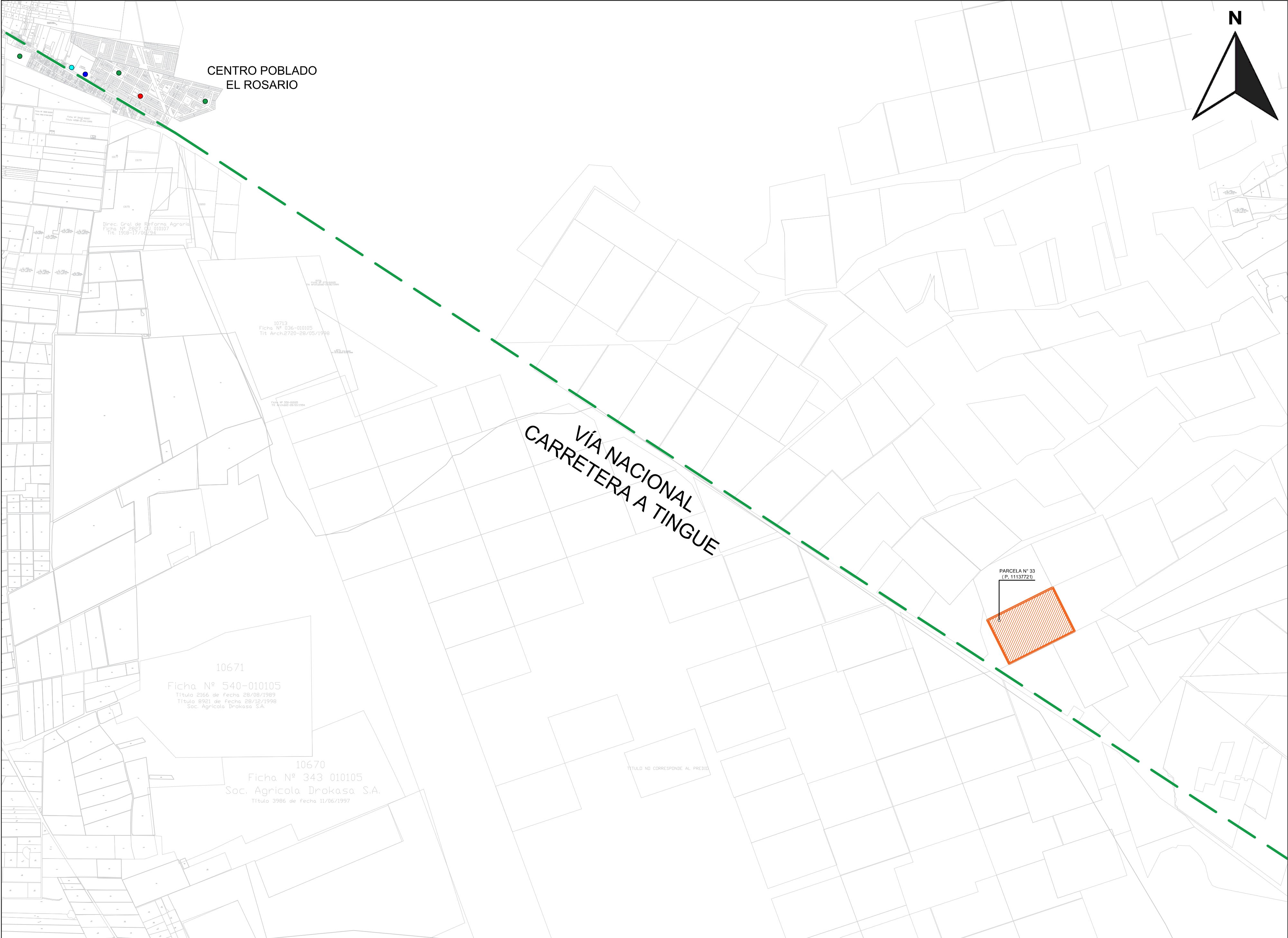
ESCALA:
1 / 10,000

PS-01

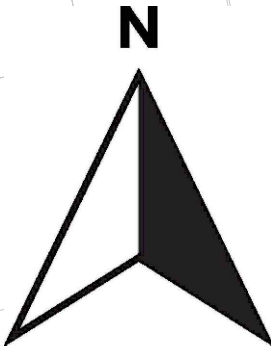
CARRETERA A TINGUE

PARCELA N° 33
(P. 11137721)

PONDE AL PREDIO



CENTRO POBLADO
EL ROSARIO



CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA

LOCALIZACIÓN:



LEYENDA:

-  PARCELA EN CONSULTA
-  CARRETERA A TINGUE
-  EDUCACIÓN
-  SALUD
-  DEPORTE
-  COMERCIO

PROPIETARIO:

CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:

EQUIPAMIENTO

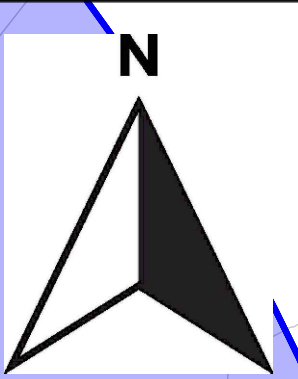
FECHA:

AGOSTO 2025

ESCALA:

1 / 20,000

E - 01



- LEYENDA:
- PARCELA EN CONSULTA
 - CARRETERA A TINGUE
 - HOSPITAL - 16.7 km
 - Posta / Puesto de salud = 9.5 km

PROPIETARIO:
**CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.**

PROFESIONAL:

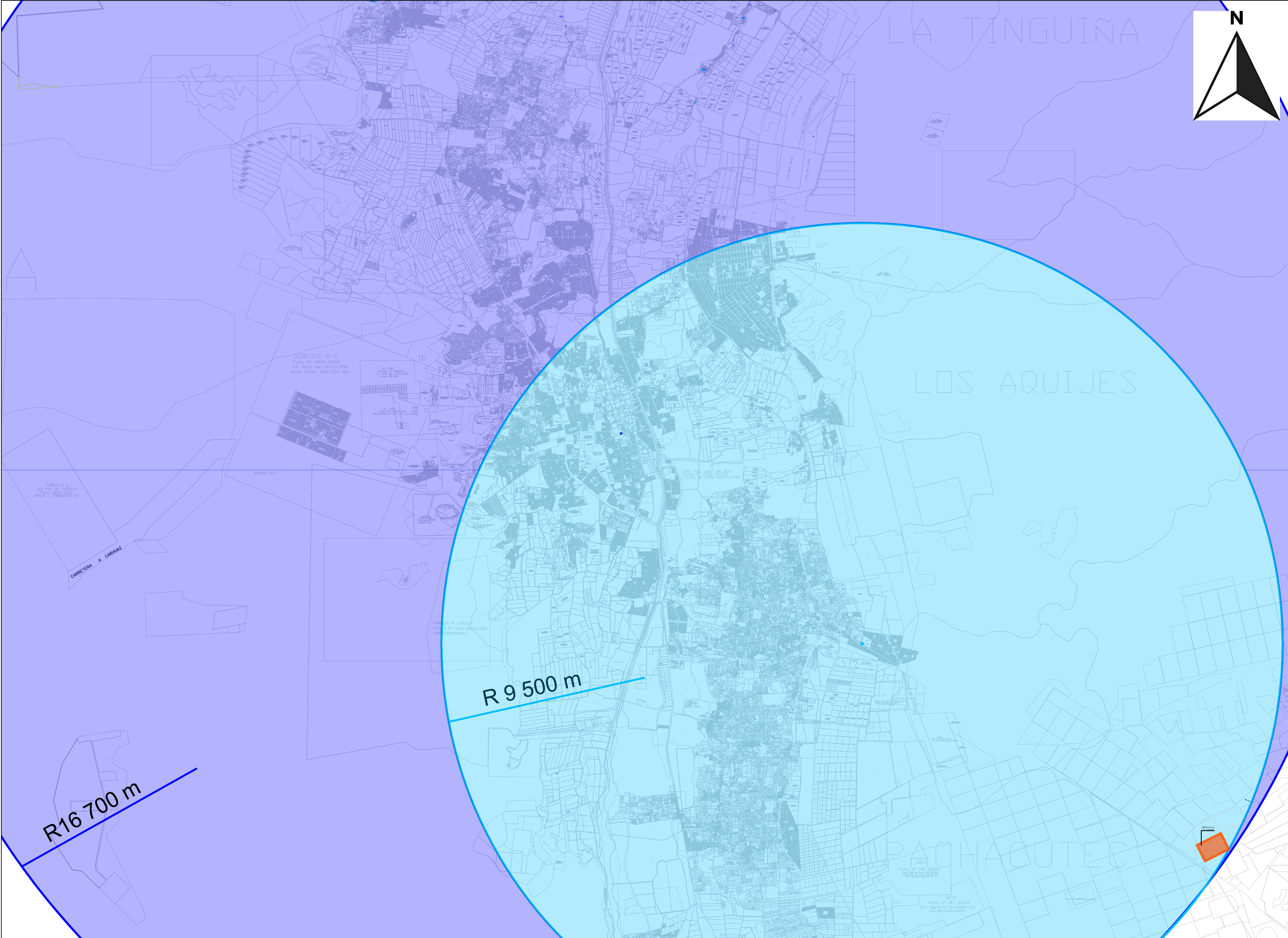
**PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.**

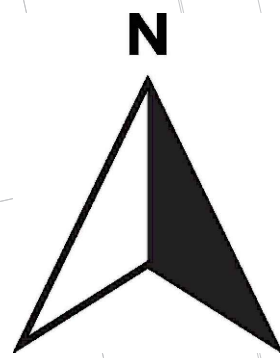
PLANO:
EQUIPAMIENTO SALUD

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 55,000

ES-01





- LEYENDA:
- PARCELA EN CONSULTA
 - CARRETERA A TINGUE
 - COBERTURA ELÉCTRICA

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

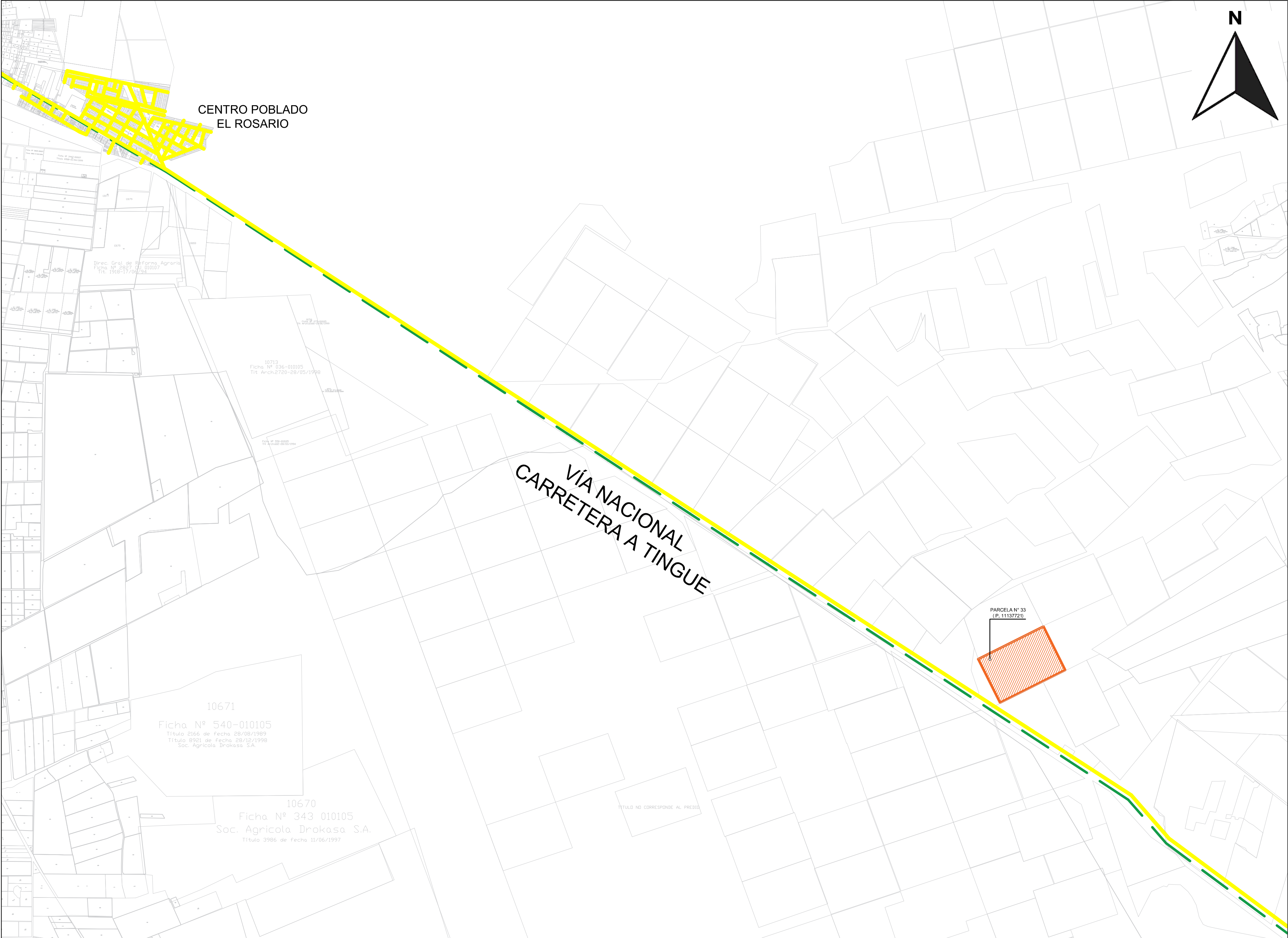
PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

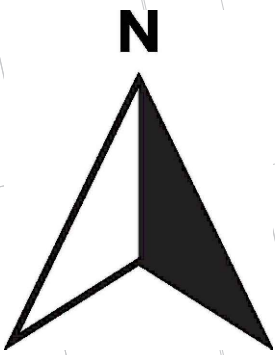
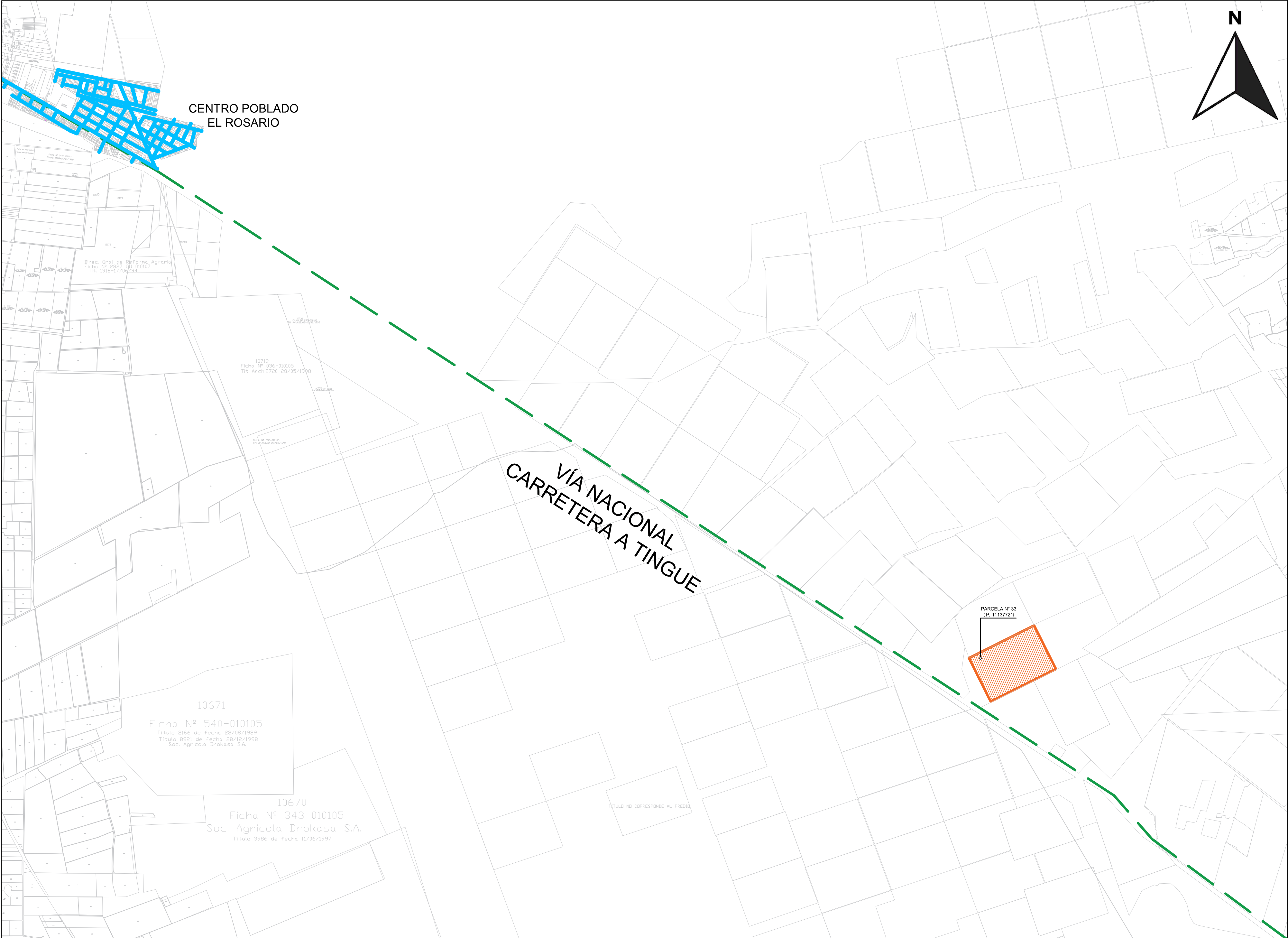
PLANO:
COBERTURA ELÉCTRICA

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 20,000

CE - 01





CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA

LOCALIZACIÓN:



LEYENDA:



PARCELA EN CONSULTA



CARRETERA A TINGUE



COBERTURA AGUA POTABLE

PROPIETARIO:

CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:

COBERTURA AGUA POTABLE

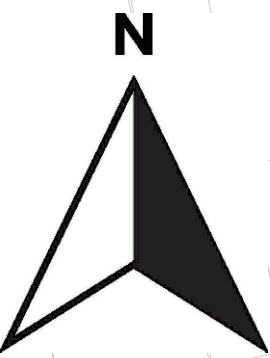
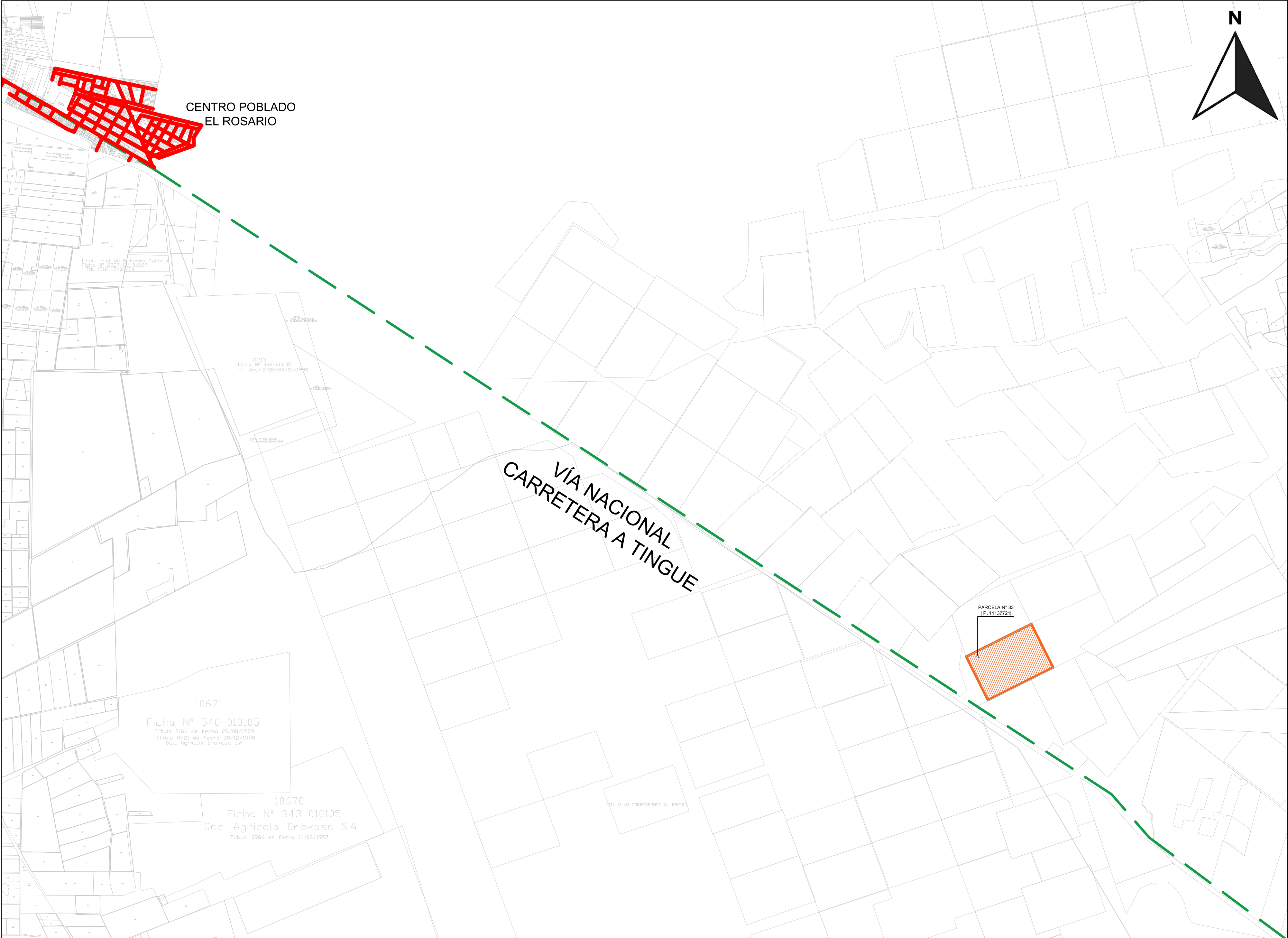
FECHA:

AGOSTO 2025

ESCALA:

1 / 20,000

CA - 01



**CONSTRUCTORA
E INMOBILIARIA**

LOCALIZACIÓN:

LEYENDA:

PARCELA EN CONSULTA

CARRETERA A TINGUE

COBERTURA DESAGUE

PROPIETARIO:
CONSTRUYENDO PERU
INGENIERIA Y
CONSTRUCCIÓN S.A.C.

PROFESIONAL:

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE PREDIO RÚSTICO NO
CONTEMPLADO EN EL
INSTRUMENTO DE
PLANIFICACIÓN URBANA Y
ASIGNACIÓN DE
ZONIFICACIÓN DEL PREDIO
PARTIDA REGISTRAL N°
11137721 (PARCELA N° 33,
UBICADOS EN EL DISTRITO
DE YAUCA DEL ROSARIO,
PROVINCIA Y REGIÓN ICA.

PLANO:
COBERTURA DESAGUE

FECHA:
AGOSTO 2025

ESCALA:
1 / 20,000

CD - 01

**ANÁLISIS DE RIESGO DEL PREDIO
PARCELA N°33 – Partida Registral
(N°11137721)
SECTOR “B”- YAUCA DE
COCHARCAS**



2025

ÍNDICE

I. CARÁTULA	3
II. RESUMEN TÉCNICO	4
III. ANÁLISIS DE RIESGO	5
1. Identificación del predio	5
2. Ubicación y Entorno	5
3. Marco normativo y criterios aplicados	6
4. Condiciones físicas del terreno	7
5. Peligros identificados	8
6. Análisis de vulnerabilidad	13
7. Evaluación del nivel de riesgo	15
8. Medidas de prevención y mitigación	16
IV. CONCLUSIONES	19
V. ANEXOS	21
– Registro fotográfico	
– Plano de ubicación y accesos	
– Plano de topografía y curvas de nivel	
– Plano de peligros identificados	

I. CARÁTULA

Nombre del documento: Análisis de Riesgo del Predio Parcela N°33 – Sector “B”,
Yauca de Cocharcas

Ubicación del predio:

- **Departamento:** Ica
- **Provincia:** Ica
- **Distrito:** Yauca del Rosario
- **Sector:** “B” – Yauca de Cocharcas
- **Partida Registral:** N° 11137721
- **Superficie:** 24.00 hectáreas

Propietario / Solicitante: Propietario del Predio Parcela N°33

Fecha de elaboración: Octubre, 2025

Elaborado por: _____

II. RESUMEN TÉCNICO

El presente documento corresponde al Análisis de Riesgo del Predio Parcela N°33 – Sector “B”, Yauca de Cocharcas, ubicado en el distrito de Yauca del Rosario, provincia y región Ica, con una superficie total de 24 hectáreas, identificado con la Partida Registral N°11137721. El estudio se elabora en cumplimiento del D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

1. Objetivo del estudio

Determinar la presencia de peligros naturales o antrópicos que puedan afectar el predio, evaluando su nivel de riesgo y la aptitud del terreno para el uso urbano propuesto.

2. Metodología aplicada

El análisis se desarrolló mediante revisión de cartografía oficial (IGP, INGEMMET, CENEPRED y Municipalidad Provincial de Ica), observaciones de campo, evaluación de peligros geológicos e hidrometeorológicos y determinación del nivel de riesgo según criterios del CENEPRED (2015) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

3. Resultados principales

El predio se localiza en zona de topografía plana a ligeramente ondulada, con suelos de origen aluvial y coluvial, adecuados para uso urbano. Se identificó peligro sísmico alto (regional) y peligro bajo a moderado por escorrentías pluviales. No se registran evidencias de deslizamientos, erosión severa o inestabilidad de laderas en el área inmediata. El nivel de riesgo global se considera bajo a moderado.

4. Medidas de prevención y mitigación

Cumplimiento de la Norma E.030 – Diseño Sismorresistente, implementación de drenaje pluvial superficial, franja de protección de 10 a 15 m, nivelación adecuada de rasantes, gestión ordenada de servicios básicos y residuos sólidos.

5. Conclusiones principales

El Predio Parcela N°33 – Sector “B”, Yauca de Cocharcas, es apto para uso urbano condicionado. El terreno no presenta peligros críticos, siendo el riesgo global bajo a moderado. No se requiere una EVAR, bastando este análisis de riesgo básico. El predio es compatible con el desarrollo urbano planificado, siempre que se implementen las medidas recomendadas.

Conclusión final

El presente Análisis de Riesgo demuestra que el Predio Parcela N°33 – Partida Registral N°11137721, ubicado en el Sector “B” de Yauca de Cocharcas, presenta condiciones físicas y ambientales favorables para su habilitación urbana, siendo viable desde el enfoque de la gestión del riesgo de desastres.

III. ANÁLISIS DE RIESGO

1. Identificación del Predio

El presente Análisis de Riesgo corresponde al predio inscrito en la Partida Registral N° 11137721 del Registro de Predios de Ica, identificado como Parcela N°33, con una superficie total de 24 hectáreas, ubicado en el sector Yauca del Rosario, jurisdicción del distrito de Yauca del Rosario, provincia y región Ica.

El terreno forma parte de una zona predominantemente rural con presencia de parcelas agrícolas y terrenos eriazos. Se encuentra en las coordenadas aproximadas (UTM zona 18S, Datum WGS84) que serán precisadas en el plano de ubicación adjunto.

El acceso principal al predio se realiza mediante la carretera local que conecta con la vía departamental hacia el centro poblado de Yauca del Rosario.

El predio se encuentra destinado al desarrollo de un proyecto de habilitación urbana, por lo cual se realiza el presente análisis con el fin de determinar si existen peligros naturales o antrópicos que puedan afectar su ocupación y uso futuro.

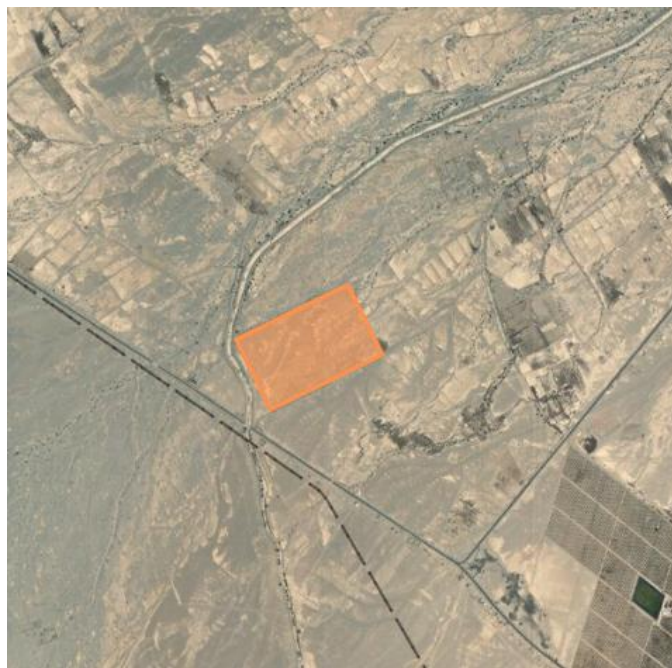


IMAGEN 01: PREDIO ACTUALMENTE
FUENTE: Elaboración propia, 2025.

2. Ubicación y entorno

El predio Parcela N°33, con una superficie total de 24 hectáreas, se encuentra ubicado en el distrito de Yauca del Rosario, provincia y región Ica, formando parte de la zona rural del distrito. Administrativamente, el terreno se localiza dentro del ámbito de influencia del Centro Poblado de Yauca del Rosario, el cual se ubica a hacia el noreste del predio.

El área presenta una topografía predominantemente plana a ligeramente ondulada, con una altitud media aproximada de 500 a 550 m.s.n.m., característica del valle interandino del río Yauca, afluente temporal que discurre al oeste del distrito. Los suelos predominantes corresponden a depósitos aluviales y coluviales, con textura arenosa a franco arenosa, propios de zonas de valle con influencia agrícola.

En cuanto a la infraestructura y servicios básicos, el área no cuenta con redes públicas consolidadas de agua potable, alcantarillado ni energía eléctrica, sin embargo, el predio posee posibilidad de acceso a estos servicios por su proximidad a las redes que abastecen al núcleo urbano de Yauca del Rosario. El camino de acceso presenta afirmado natural, transitable en la mayor parte del año, aunque con posibles afectaciones durante lluvias intensas.

El entorno **no muestra evidencias recientes de procesos de inestabilidad de laderas ni erosión severa**; sin embargo, se reconoce la exposición general de la zona a sismos de origen cortical y subducción, dada la ubicación del distrito dentro de la región sísmica de Ica, una de las más activas del país.

3. Marco normativo y criterios aplicados

El presente Análisis de Riesgo se elabora en cumplimiento del marco legal y técnico vigente en materia de gestión del riesgo de desastres y habilitaciones urbanas, considerando los siguientes instrumentos normativos:

- Ley N° 29664 – Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD), que establece la obligación de identificar, analizar y reducir los riesgos antes de autorizar nuevos desarrollos urbanos.
- Decreto Supremo N° 048-2011-PCM – Reglamento de la Ley N°29664, que define los componentes y procesos del SINAGERD, incluyendo la gestión prospectiva del riesgo.
- Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA – Reglamento que establece disposiciones para la gestión del riesgo en habilitaciones urbanas y edificaciones, indicando los casos en que se debe realizar un Análisis de Riesgo o una Evaluación del Riesgo (EVAR). En este caso, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 9, no se requiere una EVAR, siendo suficiente la elaboración del presente análisis de riesgo básico.
- Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Análisis y Evaluación del Riesgo de Desastres – CENEPRED, 2015, que establece la metodología para la identificación de peligros, análisis de vulnerabilidad y determinación del nivel de riesgo.
- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), especialmente:
 - Norma E.030 – Diseño Sismorresistente, que fija los parámetros mínimos de diseño estructural frente a la amenaza sísmica.
 - Norma A.140 – Bienes Culturales Inmuebles, para la protección de patrimonio cultural, en caso de que existan áreas de influencia.
 - Norma G.050 – Seguridad durante la construcción, sobre medidas de prevención en la ejecución de obras.

- Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Provincia de Ica, que orienta la expansión urbana y la compatibilidad del uso del suelo.
- Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (PLANAGERD 2014–2021), aprobado por D.S. N°034-2014-PCM, que promueve la incorporación del enfoque de riesgo en la planificación del desarrollo territorial.

Criterios técnicos aplicados:

- Se adoptó la metodología de análisis del riesgo propuesta por el CENEPRED (2015), basada en la relación $\text{Riesgo} = \text{Peligro} \times \text{Vulnerabilidad}$, con enfoque cualitativo.
- Se revisó información cartográfica y geotécnica proveniente de instituciones oficiales como INGEMMET, IGP, CENEPRED y la Municipalidad Provincial de Ica.
- Se aplicaron criterios de clasificación del nivel de riesgo (Bajo, Moderado, Alto, Muy Alto) según la intensidad del peligro y el grado de vulnerabilidad del terreno.

4. Condiciones físicas del terreno

El predio Parcela N°33, con una extensión de 24 hectáreas, presenta una morfología predominantemente plana, con ligeras ondulaciones hacia los bordes oeste y sur, que responden a antiguos depósitos aluviales del río Yauca y a procesos de erosión natural. Las pendientes del terreno son suaves, menores al 5%, lo que favorece su aprovechamiento para fines de habilitación urbana y agrícolas.

4.1. Geomorfología

El terreno forma parte de una planicie aluvial de origen cuaternario, conformada por materiales sueltos no consolidados (gravas, arenas y limos), depositados por los flujos del río Yauca en eventos de crecida estacional. Se trata de un terreno de buena capacidad portante, aunque con alta permeabilidad, por lo que puede presentar infiltraciones rápidas ante lluvias intensas o filtraciones de riego.

4.2. Suelos

De acuerdo con la clasificación general de suelos del valle de Ica, los suelos en el área de estudio corresponden a suelos franco-arenosos, de color pardo claro, con baja presencia de materia orgánica y con buena capacidad de drenaje natural. En sectores puntuales se observa presencia de suelos con ligera compactación superficial, producto de antiguas labores agrícolas.

Los resultados de inspección visual y reconocimiento del área no evidencian zonas con suelos inestables ni saturaciones permanentes de agua. No se observan indicios de agrietamientos, subsidencias ni colapsos del terreno.

4.3. Hidrología superficial

El predio no se encuentra atravesado por cauces activos de ríos ni quebradas principales. Sin embargo, en el borde oeste se identifica una quebrada menor estacional, sin cauce permanente, que podría presentar escorrentías superficiales

temporales en épocas de lluvias intensas (enero–marzo). No se evidencia riesgo directo por inundación o flujo de detritos, aunque se recomienda mantener una franja de protección o faja marginal mínima respecto a esta depresión natural

4.4. Drenaje natural

El drenaje natural del área es eficiente, orientado hacia el oeste, coincidiendo con la pendiente general del terreno. No se registran zonas de empozamiento ni acumulación de agua. Este comportamiento favorece el escurrimiento pluvial y minimiza el riesgo de inundación local.

4.5. Cobertura y uso actual

El predio presenta cobertura mixta de terreno agrícola y áreas eriazas, con cultivos temporales en rotación y sectores sin vegetación significativa. No existen edificaciones permanentes dentro del predio. El uso actual es predominantemente agrícola, con tendencia a reconvertirse a uso urbano en el marco de un proyecto de habilitación urbana planificada.

5. Peligros identificados

El presente análisis considera la identificación y evaluación de los principales peligros naturales y antrópicos que podrían afectar el predio Parcela N°33 – Partida Registral N°11137721, ubicado en el sector “B” Yauca de Cocharcas, distrito de Yauca del Rosario, provincia y región Ica.

El sector “B” de Yauca de Cocharcas corresponde a una zona rural de valle interandino, ubicada en la margen media del río Yauca. Presenta condiciones semiáridas, con lluvias estacionales de corta duración, suelos aluviales y topografía predominantemente plana a suavemente ondulada. Estas características condicionan la ocurrencia y el nivel de peligros naturales que podrían afectar el área del predio.

5.1. Peligro sísmico

La región Ica se ubica dentro de la zona de alta peligrosidad sísmica (Zona 4), según la Norma E.030 – Diseño Sismorresistente del Reglamento Nacional de Edificaciones. Esto se debe a la interacción de las placas de Nazca y Sudamericana, donde se originan sismos frecuentes y de gran magnitud.

El sector Yauca de Cocharcas se encuentra sobre depósitos aluviales de gravas y arenas con buena capacidad portante y sin saturación permanente, lo que reduce la susceptibilidad a fenómenos de licuefacción.

En el caso específico del área de estudio, los instrumentos oficiales de análisis territorial y de riesgo, como los disponibles en el Portal GEOPLAN, identifican un nivel de peligro sísmico de riesgo alto, ya que la zona puede experimentar movimientos sísmicos severos con aceleraciones del orden de 0.40g a 0.45g.

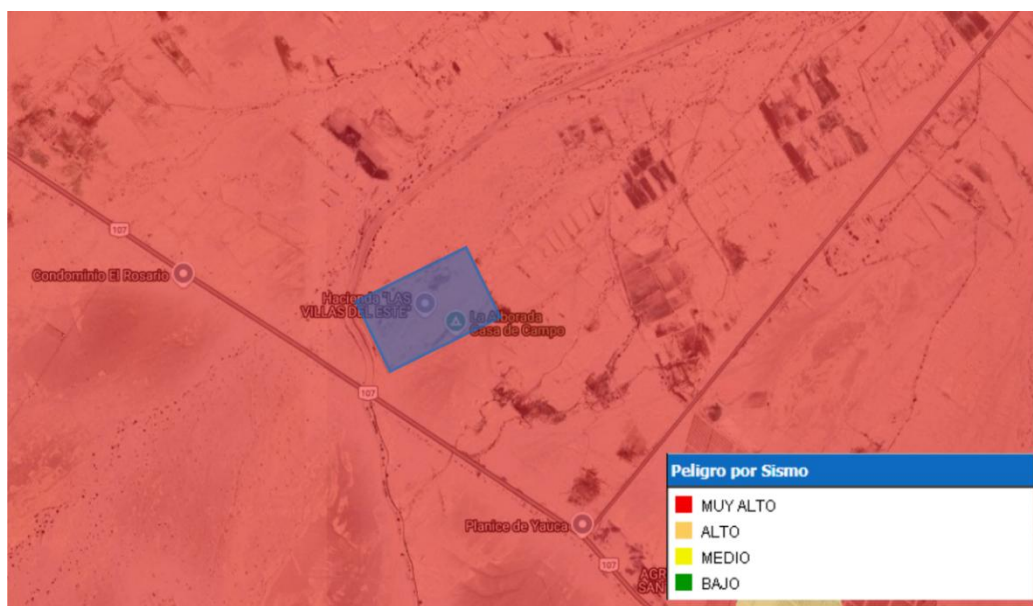


IMAGEN 02: PELIGRO POR SISMOS

FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

Por ello, cualquier edificación o infraestructura futura deberá cumplir con los criterios establecidos por la Norma E.030 – Diseño Sismorresistente, priorizando la seguridad estructural y el control de asentamientos diferenciales.

5.2. Peligro por inundación y escorrentía superficial

El sector “B” Yauca de Cocharcas se encuentra próximo a cauces menores y quebradas estacionales que desembocan hacia el río Yauca. Aunque el predio Parcela N°33 no se ubica dentro del cauce principal ni en zonas históricas de inundación, se ha identificado hacia el borde oeste una depresión natural o cauce temporal, que actúa como vía de escorrentía en épocas de lluvias intensas (enero–marzo).



IMAGEN 03: PELIGRO POR SISMOS

FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

Por las características del relieve y los materiales del suelo, el peligro de inundación se clasifica como bajo a moderado, condicionado a precipitaciones excepcionales.

Se recomienda:

- Mantener una faja de protección mínima de 10 a 15 metros respecto a las depresiones naturales.
- Implementar drenajes pluviales y canaletas de derivación en el futuro diseño urbano, para evitar empozamientos o erosión localizada.

5.3. Peligro por movimientos en masa

El sector “B” Yauca de Cocharcas presenta topografía plana, con pendientes menores al 5%, sin presencia de taludes pronunciados ni laderas inestables.

Durante la inspección de campo, no se evidenciaron huellas de deslizamientos, reptaciones o erosión severa. Por lo tanto, el peligro por movimientos en masa es nulo dentro del predio y bajo en el entorno.

5.4. Peligro por huaycos o flujos de detritos

En el ámbito del distrito de Yauca del Rosario se han registrado huaycos localizados en las partes altas de las quebradas de Cocharcas y Tambillo, los cuales, en eventos extraordinarios, pueden transportar detritos hacia las zonas bajas del valle.

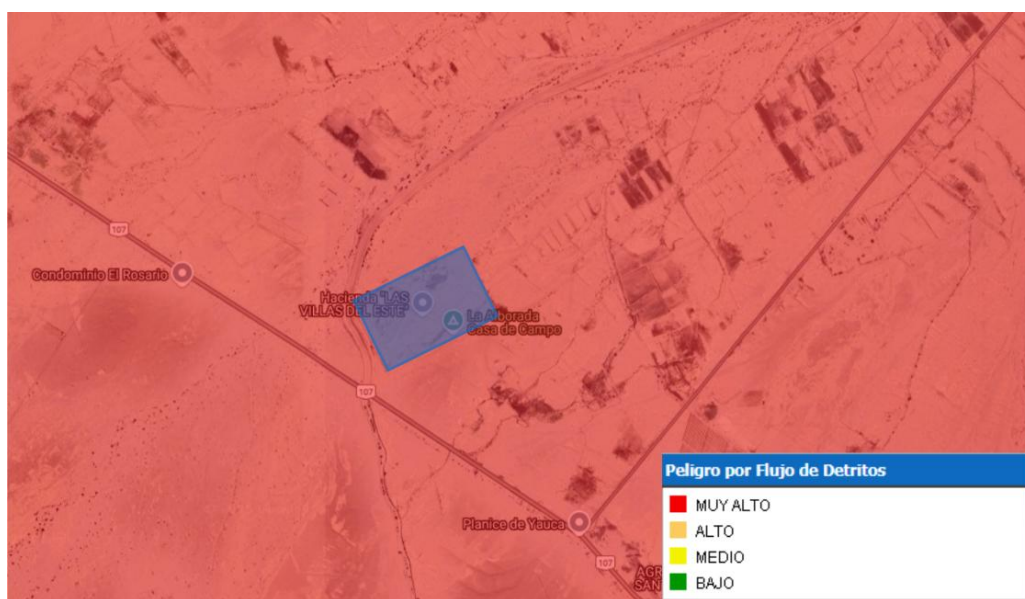


IMAGEN 04: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS
FUENTE: PAT ICA 2020 - 2040. Consultado el 04 de agosto de 2025.

Sin embargo, el sector “B” de Yauca de Cocharcas, donde se ubica el predio, **no presenta evidencias de depósitos recientes de detritos ni afectación directa** por huaycos históricos.

Por tanto, **el peligro por flujos de detritos se considera bajo**, aunque se recomienda prever canales de desvío o disipadores de energía pluvial en el diseño urbano, a fin de reforzar la seguridad del proyecto ante eventos extremos.



IMAGEN 05: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración propia. 2025.



IMAGEN 06: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración Propia. 2025.

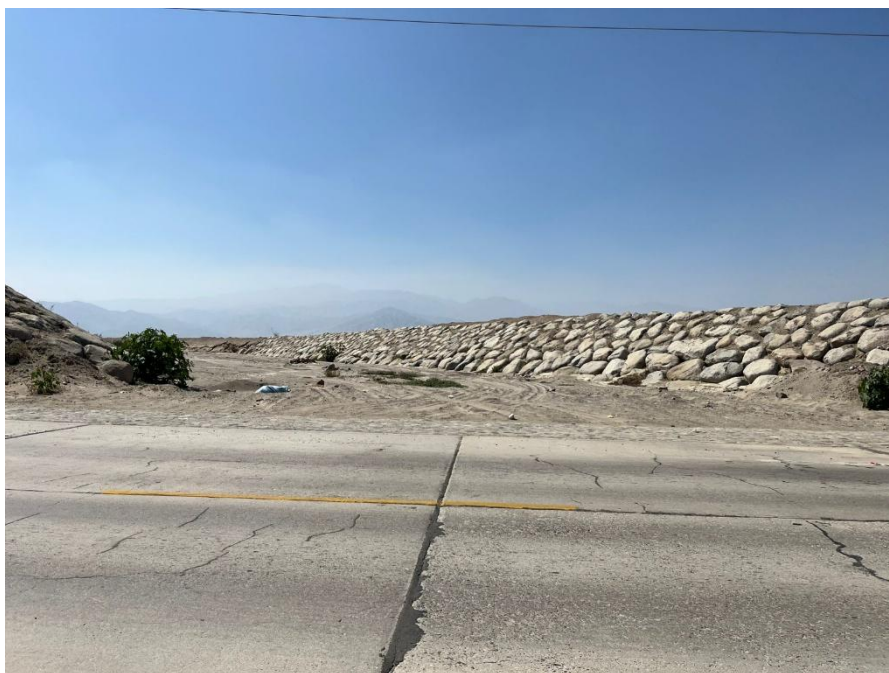


IMAGEN 07: OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGO DE DESASTRE
FUENTE: Elaboración propia. 2025.

5.5. Peligros antrópicos

En el entorno inmediato del sector “B” Yauca de Cocharcas no se identifican actividades antrópicas de alto riesgo, tales como industrias, canteras, depósitos de combustibles o residuos peligrosos.

El peligro antrópico predominante está relacionado con la expansión urbana informal y la ausencia de infraestructura de drenaje, que podría incrementar el riesgo de anegamientos en sectores bajos.

Resumen de peligros identificados – Sector “B” Yauca de Cocharcas		
Tipo de peligro	Nivel de peligro	Observaciones específicas
Sismo	Alto	Zona sísmica 4, Aceleración = 0.45g
Inundación / escorrentía	Bajo – moderado	Quebrada estacional en borde oeste, riesgo temporal
Movimientos en masa	Nulo	Topografía plana, sin laderas inestables
Huaycos / detritos	Bajo	Lejos de quebradas activas, riesgo indirecto
Peligros antrópicos	Bajo	Expansión urbana sin infraestructura pluvial

TABLA 01: RESUMEN DE PELIGROS IDENTIFICADOS
FUENTE: Elaboración Propia. 2025.

6. Análisis de vulnerabilidad

El análisis de vulnerabilidad tiene por objetivo determinar el grado de susceptibilidad del predio y su entorno ante la ocurrencia de los peligros naturales y antrópicos identificados en el punto anterior.

Para ello, se evalúan factores como el uso actual y futuro del suelo, las características físicas del terreno, la presencia de infraestructura, y la capacidad de respuesta del área ante eventos adversos.

6.1. Vulnerabilidad física del terreno

El predio Parcela N°33 presenta condiciones favorables de estabilidad y soporte, dado que su terreno es plano, con pendientes menores al 5%, y conformado por materiales aluviales compactos (arenas y gravas).

Estos suelos poseen buena capacidad portante y adecuada permeabilidad, lo que minimiza el riesgo de asentamientos diferenciales o pérdida de soporte durante eventos sísmicos o pluviales.

No se identifican suelos colapsables, zonas saturadas ni deslizamientos activos. En consecuencia, la vulnerabilidad física del terreno es baja frente a peligros geotécnicos.

6.2. Vulnerabilidad ante sismos

El área se encuentra en una zona de alta peligrosidad sísmica (Zona 4); sin embargo, la vulnerabilidad dependerá principalmente de las características de las edificaciones futuras.

Si las viviendas o infraestructuras proyectadas cumplen con las normas de diseño sismorresistente (E.030 del RNE) y utilizan materiales adecuados, la vulnerabilidad será baja a moderada.

En cambio, edificaciones informales o de materiales no estructurales podrían aumentar el nivel de exposición.

Por ello, se recomienda que todo desarrollo urbano dentro del predio contemple:

- Diseño estructural conforme al RNE E.030 – Diseño Sismorresistente.
- Cimentaciones continuas y adecuadas al tipo de suelo.
- Control técnico de construcción durante la ejecución del proyecto.

6.3. Vulnerabilidad ante inundaciones o escorrentías

El sector “B” Yauca de Cocharcas presenta cauces estacionales y depresiones naturales que, en eventos de lluvia intensa, podrían conducir escorrentías temporales.

Aunque **el terreno del predio no muestra evidencia de inundaciones previas**, las áreas más bajas hacia el borde oeste podrían ser afectadas por acumulación de agua superficial si no se implementan medidas de drenaje.

La vulnerabilidad ante inundación o escorrentía es moderada, y puede reducirse mediante:

- Obras de drenaje pluvial (cunetas, canaletas y pozos de percolación).
- Nivelación del terreno y definición de cotas de rasante seguras.
- Faja de protección respecto a cauces estacionales (mínimo 10–15 m).

6.4. Vulnerabilidad ante huaycos y detritos

El predio se encuentra alejado de quebradas activas y **no existen antecedentes de flujos de detritos que hayan afectado el sector “B”** de Yauca de Cocharcas.

La topografía plana y la distancia respecto a la parte alta del valle hacen que la vulnerabilidad ante huaycos sea baja.

Sin embargo, ante eventos extraordinarios (lluvias excepcionales o deslizamientos aguas arriba), la afectación podría ser indirecta.

Se recomienda mantener un monitoreo preventivo de las quebradas principales del distrito y prever sistemas de canalización pluvial para desviar flujos menores.

6.5. Vulnerabilidad ante peligros antrópicos

Actualmente, el entorno del predio es rural agrícola, sin presencia de actividades industriales ni fuentes de contaminación.

El principal factor de vulnerabilidad antrópica es la ausencia de infraestructura básica consolidada (agua, alcantarillado y energía eléctrica), lo que incrementa la exposición si la urbanización se desarrolla sin planificación técnica.

Por tanto, se considera una vulnerabilidad antrópica moderada, que disminuirá al implementar obras de servicios básicos y sistemas de evacuación pluvial adecuados.

Evaluación Global de Vulnerabilidad			
Tipo de peligro	Nivel de peligro	Nivel de vulnerabilidad	Condición General
Sismo	Alto	Moderado	Cumplir norma E.030 para reducir impacto
Inundación / escorrentía	Bajo – moderado	Moderado	Implementar drenajes y fajas de protección
Movimientos en masa	Nulo	Bajo	Terreno estable
Huaycos / detritos	Bajo	Bajo	Riesgo indirecto por eventos extremos
Peligros antrópicos	Bajo	Moderado	Falta de infraestructura básica

TABLA 02: EVALUACIÓN GLOBAL DE VULNERABILIDAD

FUENTE: Elaboración Propia. 2025.

Conclusión parcial:

El Predio Parcela N°33 – Sector “B” Yauca de Cocharcas **presenta una vulnerabilidad general baja a moderada**, asociada principalmente a la exposición sísmica y a la ausencia actual de obras de drenaje y servicios básicos. No obstante, **el terreno es físicamente estable y apto para el desarrollo urbano planificado**, siempre que se adopten medidas técnicas de mitigación adecuadas.

7. Evaluación del nivel de riesgo

El nivel de riesgo resulta de la combinación entre el nivel de peligro (probabilidad de ocurrencia de un evento adverso) y el nivel de vulnerabilidad (grado de afectación del predio ante dicho evento).

En este caso, el análisis integra la información obtenida en los puntos anteriores, considerando los principales peligros naturales y antrópicos que pueden incidir en el Sector “B” Yauca de Cocharcas.

Evaluación Integrada de riesgo				
Tipo de peligro	Nivel de peligro	Nivel de vulnerabilidad	Condición General	Observaciones
Sismo	Alto	Moderado	Medio - Alto	Zona sísmica 4; riesgo depende del cumplimiento del RNE E.030
Inundación / escorrentía	Bajo – moderado	Moderado	Bajo - Medio	Riesgo localizado en sectores bajos; se controla con drenaje adecuado
Movimientos en masa	Nulo	Bajo	Bajo	Terreno plano y estable, sin laderas
Huaycos / detritos	Bajo	Bajo	Bajo	Riesgo indirecto; alejado de quebradas activas
Peligros antrópicos	Bajo	Moderado	Bajo - Medio	Falta de infraestructura básica y control urbano

TABLA 03: EVALUACIÓN INTEGRADA DE RIESGO
FUENTE: Elaboración Propia. 2025.

7.1. Interpretación de resultados

- El riesgo sísmico es el más relevante para el área, dada la ubicación de Yauca del Rosario dentro de la zona sísmica 4 (alta peligrosidad) del país. No obstante, este riesgo puede ser mitigado eficazmente mediante la aplicación

estricta de las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones (E.030 y E.070), garantizando que las futuras construcciones sean sismorresistentes.

- El riesgo por inundación y escorrentía superficial es bajo a medio, principalmente en sectores cercanos al cauce estacional del borde oeste del predio. Este riesgo es controlable mediante obras de drenaje, manejo de cotas de nivel y conservación de fajas de protección.
- Los riesgos por movimientos en masa y huaycos son bajos o nulos, ya que el terreno no presenta pendientes pronunciadas ni evidencia de procesos de remoción en masa.
- El riesgo antrópico se asocia a la carencia actual de infraestructura de saneamiento y energía eléctrica, lo que representa un riesgo funcional y sanitario moderado, que disminuirá una vez que se implementen los servicios básicos en la habilitación urbana.

7.2. Nivel de riesgo global del predio

De acuerdo con la ponderación general de los peligros y vulnerabilidades identificadas, el nivel de riesgo global del predio Parcela N°33 (Sector “B” Yauca de Cocharcas) se clasifica como:

RIESGO GLOBAL: BAJO A MODERADO

Esta clasificación indica que el área no presenta limitaciones críticas para su uso urbano, siempre que se apliquen medidas preventivas y de mitigación estructural y no estructural durante la planificación y ejecución del proyecto.

7.3. Implicancias para el desarrollo urbano

- El terreno es apto para fines de habilitación urbana y venta de lotes, previa incorporación de obras básicas de drenaje pluvial, control de escorrentías y cumplimiento estricto del diseño sismorresistente.
- No se requiere la elaboración de una Evaluación de Riesgo Detallada (EVAR), conforme al D.S. N°012-2022-VIVIENDA, debido a que el área no presenta peligros altos ni incompatibilidades de uso.
- Se recomienda que los proyectos de urbanización incluyan planos de drenaje y manejo de aguas pluviales, así como la evaluación estructural de edificaciones según la norma técnica correspondiente.

8. Medidas de prevención y mitigación

Las medidas de prevención y mitigación tienen como objetivo reducir la vulnerabilidad del predio y garantizar la seguridad del futuro desarrollo urbano, frente a los peligros naturales y antrópicos presentes en el área de estudio.

Dado que el nivel de riesgo global del predio es bajo a moderado, las medidas propuestas se orientan principalmente a controlar los efectos de sismos y escorrentías pluviales, así como a ordenar el crecimiento urbano de manera segura y sostenible.

8.1. Medidas frente al peligro sísmico

- Cumplimiento estricto de la Norma E.030 – Diseño Sismorresistente del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) para todas las edificaciones futuras dentro del proyecto de habilitación urbana
- Evaluar la capacidad portante del suelo mediante ensayos geotécnicos específicos (si se proyectan construcciones de más de 2 niveles).
- Diseñar cimentaciones continuas o losas de cimentación que distribuyan uniformemente las cargas, reduciendo el riesgo de asentamientos diferenciales.
- Evitar construcciones informales o autoconstrucción sin supervisión técnica.
- Promover campañas de capacitación y sensibilización a los futuros propietarios o usuarios sobre construcción segura y respuesta ante sismos.

8.2. Medidas frente a inundaciones y escorrentías pluviales

- Implementar un sistema integral de drenaje pluvial, que incluya cunetas laterales, canaletas y pozos de percolación en puntos bajos del terreno.
- Mantener y respetar una franja de protección mínima de 10 a 15 metros en el borde oeste del predio, donde se identifica una depresión o cauce estacional.
- Diseñar las rasantes viales y niveles de los lotes de manera que faciliten el escurrimiento natural del agua hacia los drenajes, evitando empozamientos.
- Evitar construcciones en zonas bajas o depresiones naturales; en caso de requerirse, elevar el nivel del terreno con material compactado.
- Incorporar vegetación de bajo mantenimiento en áreas verdes que favorezca la infiltración y reduzca la erosión superficial.

8.3. Medidas frente a huaycos y flujos de detritos

- Realizar mantenimiento y monitoreo periódico de las quebradas principales del distrito (Cocharcas y Tambillo), para detectar posibles obstrucciones o acumulación de materiales en la parte alta.
- Promover, en coordinación con la Municipalidad Distrital de Yauca del Rosario, la limpieza preventiva de cauces estacionales antes de la temporada de lluvias.
- En caso de futuras urbanizaciones en las zonas aledañas, se sugiere la implementación de canales de desviación o disipadores pluviales para manejar adecuadamente el escurrimiento superficial.

8.4. Medidas frente a peligros antrópicos

- Planificar la habilitación urbana con provisión de servicios básicos, en especial agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, evitando sistemas precarios que generen riesgos sanitarios.
- Establecer un control municipal sobre el crecimiento urbano para evitar la ocupación informal o fuera de los parámetros del plan de lotización.
- Gestionar la disposición adecuada de residuos sólidos y aguas residuales, evitando su descarga a cauces naturales o zonas de drenaje.

8.5. Medidas de gestión y planificación

- Incorporar el análisis de riesgo dentro de la documentación técnica del proyecto de habilitación urbana, conforme al D.S. N°012-2022-VIVIENDA.
- Implementar un plan de gestión del riesgo y respuesta ante emergencias, que contemple rutas de evacuación, puntos de reunión y medidas de autoprotección.
- Promover la arborización controlada con especies nativas (como Prosopis pallida – algarrobo, o Schinus molle – molle) para estabilizar suelos y mejorar el microclima.
- Fomentar la participación comunitaria en el mantenimiento de drenajes, limpieza de canales y prevención de desastres.

Conclusión del punto:

Las medidas planteadas permitirán reducir de manera significativa la exposición y vulnerabilidad del Predio Parcela N°33 – Sector “B” Yauca de Cocharcas, garantizando un desarrollo urbano seguro, ordenado y resiliente, en concordancia con los lineamientos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD) y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

IV. CONCLUSIONES

Del análisis realizado sobre las condiciones físicas, geológicas, geomorfológicas y de peligros naturales que podrían afectar al Predio Parcela N°33 – Sector “B”, Yauca de Cocharcas, se concluye lo siguiente:

- **Ubicación y características generales:**

El predio se encuentra en una zona rural del distrito de Yauca del Rosario, dentro del valle interandino de Yauca de Cocharcas, caracterizada por una topografía predominantemente plana, suelos de origen aluvial y coluvial, y un entorno con uso agrícola. El terreno se encuentra fuera de zonas de alto peligro identificadas por eventos de remoción en masa o inundaciones recurrentes.

- **Condiciones geotécnicas y de drenaje:**

Los suelos del área presentan buenas condiciones para el desarrollo urbano, con texturas arenosas a franco arenosas que permiten la infiltración de aguas pluviales y una capacidad portante adecuada para construcciones de baja densidad. No se observan indicios de inestabilidad de suelos ni erosión significativa, aunque es recomendable implementar un sistema de drenaje pluvial para evitar acumulación de aguas durante lluvias intensas.

- **Peligros naturales predominantes:**

El principal peligro identificado corresponde a la sismicidad, por la ubicación del distrito dentro de la región sísmicamente activa de Ica. Adicionalmente, existe un peligro moderado por escorrentías pluviales superficiales en épocas de lluvia, debido a la presencia de pequeñas depresiones naturales y cauces estacionales cercanos al límite oeste del predio. No se han identificado amenazas por huaycos, deslizamientos ni erosión severa en el área inmediata.

- **Nivel de riesgo global:**

De acuerdo con la evaluación realizada, el nivel de riesgo global del predio es bajo a moderado, siendo apto para el desarrollo de un proyecto de habilitación urbana, siempre que se implementen las medidas de prevención y mitigación propuestas en el presente informe.

- **Aptitud del terreno para uso urbano:**

El Predio Parcela N°33 – Sector “B” Yauca de Cocharcas es apto para uso urbano condicionado, sujeto al cumplimiento de las recomendaciones técnicas. Su aprovechamiento debe incluir la consideración de las condiciones naturales del terreno, la incorporación de obras de drenaje pluvial y el cumplimiento de la normativa sismorresistente vigente (Norma E.030 del RNE).

- **Viabilidad desde la gestión del riesgo:**

El proyecto propuesto no requiere la elaboración de una Evaluación de Riesgo Detallada (EVAR), conforme al D.S. N°012-2022-VIVIENDA, ya que el nivel de riesgo identificado es bajo y no se evidencian peligros geológicos significativos. En

su lugar, se sustenta la presentación de este análisis de riesgo básico, que demuestra la compatibilidad del terreno con el uso urbano planificado.

- **Compatibilidad con la planificación territorial:**

El predio se encuentra dentro de una zona de expansión urbana del distrito, y su desarrollo puede contribuir al ordenamiento del entorno rural de Yauca de Cocharcas, siempre que la habilitación se ejecute de manera planificada, con obras de infraestructura básica y medidas de seguridad física y ambiental adecuadas.

Conclusión final:

El Predio Parcela N°33 – Partida Registral N°11137721, ubicado en el Sector “B” de Yauca de Cocharcas, distrito de Yauca del Rosario, presenta condiciones favorables para el uso urbano. No se identifican peligros críticos que impidan su habilitación, y el nivel de riesgo se considera bajo a moderado, siendo viable su desarrollo, siempre que se apliquen las medidas de mitigación propuestas y se cumpla con la normativa técnica del Reglamento Nacional de Edificaciones y el D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

V. ANEXOS

- Registro fotográfico
- Plano de ubicación y accesos
- Plano de topografía y curvas de nivel
- Plano de peligros identificados

Registro fotográfico:

