



# **MEMORIA DESCRIPTIVA**

**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

**ICA, 2025**

## INTRODUCCION:

El crecimiento acelerado de la ciudad de Ica, ha generado una excesiva demanda de espacios urbanos para fines habitacionales y sus servicios complementarios. este proceso tiende a repercutir desfavorablemente en la distribución espacial, llegando a saturar las áreas centrales y originando asentamientos informales con poblaciones de bajos recursos, con edificaciones clandestinas en terrenos no habitados.

La necesidad de espacio vital, las falsas ideas del asentamiento ventajoso central; la falta de comunicación entre gobiernos y la ciudadanía. La ineficacia de la normatividad generalmente encarpetada, ha traído también como consecuencia el tráfico de tierras, altísimos costos de suelo; la aparición de asentamientos informales, los problemas de tránsito y transporte que cada día van agudizando en la relación directa al crecimiento poblacional con resultados inmediatos en términos de conflictos urbanísticos tales como congestionamiento vehicular, inadecuado uso de vías, etc.

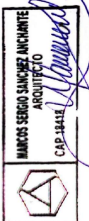
El objetivo de la presente propuesta es agrupar los criterios técnicos de diseño urbano para esquematizar el ordenamiento físico-espacial para determinar las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que este tenga una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente.

Los predios de análisis se encuentran en una zona considerada como de Gestión de Riesgos por Flujo de Detritos, según EL **PAT ICA 2020-2040 (Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica)** y sus alrededores corresponden a Zonas de Cultivo y Cultivo Permanente, así como Zona Cultural Arqueológica y Paleontológica, es así que resulta importante planificar el área de tal manera que logre una buena estructura funcional, clara y eficiente con espacios definidos según reglamentación urbanística, un orden, una identidad y un rol importante de consolidación, para lo cual se ha elaborado el presente Documento Sustentatorio.



# INDICE

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| <b>TITULO I</b>    | : Objetivos, estrategias y necesidad del PI      |
| <b>TITULO II</b>   | : Antecedentes                                   |
| <b>TITULO III</b>  | : Generalidades de la zona de estudio            |
| <b>TITULO IV</b>   | : Marco normativo                                |
| <b>TITULO V</b>    | : Delimitación del ámbito de intervención        |
| <b>TITULO VI</b>   | : Situación actual del predio y su entorno       |
| <b>TITULO VII</b>  | : Análisis de riesgo de desastre                 |
| <b>TITULO VIII</b> | : Aspectos técnicos en el ámbito de intervención |
| <b>TITULO IX</b>   | : Propuesta de Planeamiento Integral             |
| <b>TITULO X</b>    | : Conclusiones                                   |
| <b>ANEXOS</b>      |                                                  |



## I. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDAD DEL PI

### 1.1. Objetivos del PI

El Planeamiento Integral tiene como objetivo principal la elaboración del Expediente Técnico de Sustentación para el desarrollo urbano del Predio Parcela 35-A, correspondiente al 16.6667% de la Parcela 35, propiedad de Roma Ingeniería y Construcción S.A.C., ubicado en el distrito de Yauca del Rosario, provincia y departamento de Ica, con una superficie de 40,000 m<sup>2</sup> (4.00 ha) y un perímetro de 800 ml.

Este PI busca formalizar el uso urbano del predio, mediante la asignación de una zonificación adecuada para fines habitacionales, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA.

Adicionalmente, se propone consolidar un proyecto que integre criterios de sostenibilidad urbana y arquitectónica, asegurando una ocupación responsable del suelo que no genere impactos negativos en el entorno inmediato, sino que favorezca una convivencia armónica y funcional con el entorno existente.

### 1.2. Estrategias del PI

Para alcanzar los objetivos planteados, se establecen las siguientes estrategias:

- Desarrollar un proyecto de habilitación urbana con fines de vivienda, estructurado conforme a las unidades de acondicionamiento territorial definidas por la normativa nacional.
- Alinear el diseño urbano con lo estipulado en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el sistema vial normativo, y las pautas del D.S. N.° 012-2022-VIVIENDA.
- Implementar infraestructura urbana básica y complementaria, que garantice la adecuada provisión de servicios públicos, movilidad, accesibilidad, y espacios públicos de calidad.
- Integrar el predio a la estructura vial existente, consolidando su conexión con el entorno urbano inmediato y facilitando el desarrollo de actividades residenciales y de servicios, de manera que no se afecte negativamente el funcionamiento urbano actual.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, como la eficiencia energética, gestión de recursos hídricos, vegetación urbana, y resiliencia climática, orientando el diseño urbano hacia un modelo equilibrado y resiliente.

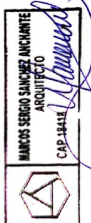




### 1.3. Necesidad del PI

El predio en cuestión no se encuentra considerado en el instrumento de planificación urbana vigente PDU, lo cual limita su desarrollo formal y su integración al crecimiento urbano ordenado del distrito de Yauca del Rosario. En este contexto, la formulación del Planeamiento Integral resulta indispensable para su integración a la trama urbana, así como:

- Formalizar la asignación de uso urbano y zonificación habilitante para fines habitacionales, en cumplimiento del marco legal y técnico establecido por el Estado.
- Atender la demanda habitacional creciente en la zona, proporcionando suelo urbano debidamente planificado, con criterios de seguridad, sostenibilidad y funcionalidad.
- Evitar la expansión informal o desordenada del suelo urbano, mediante una intervención planificada, legalmente sustentada y compatible con los instrumentos de gestión territorial.
- Fortalecer la articulación del territorio a través de una propuesta que considera el crecimiento urbano actual, la consolidación de la trama vial y el acceso a equipamiento urbano básico.

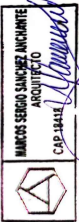




PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 02: PLANO DE UBICACIÓN SATELITAL



### III. GENERALIDADES DE LA ZONA DE ESTUDIO

#### 3.1. LOCALIZACIÓN

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 21,327.83 km<sup>2</sup>, equivalente al 1.7% del territorio nacional, en el que reside el 2.6% de la población del país. Esta superficie incluye 22.32 km<sup>2</sup> que es el área que tienen en conjunto las 17 islas existentes frente a sus costas. El 89% de la superficie regional está ubicado en la costa y el 11% en la sierra. La provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km<sup>2</sup>. La altura de la región Ica oscila entre el nivel del mar y los 3,796 msnm en el distrito de San Pedro de Huacarpana, provincia de Chincha. El 89% de su área departamental corresponde a la costa y el 11% a la sierra. Tiene como límites políticos: por el norte con Lima, por el este con Huancavelica y Ayacucho, por el sur con Arequipa y por el oeste con el Océano Pacífico.



IMAGEN 03: MAPA POLITICO DE LA REGION ICA

### 3.2. DIVISION POLITICA

La región Ica está conformada por 5 provincias y 43 distritos (Ver Cuadro N° 2.1.2-1 y Lámina N° 01). Su capital, la ciudad de Ica, ubicada en el distrito y provincia del mismo nombre, está ubicada en la zona central del territorio departamental, a 306 km al sur de Lima.

La Provincia de Ica tiene una extensión de 7,894.25 km<sup>2</sup>, incluidos los 0.20 km<sup>2</sup> de superficie insular, y cuenta con una población estimada al año 2003 en 309,034 habitantes. Tiene como una de sus principales unidades ecológicas, el valle del río Ica, en que se ubican 13 de sus 14 capitales de distritos.

| PROV.               | ICA                                                                                                                                                                                                       | CHINCHA                                                                                                                                                                          | PISCO                                                                                                       | PALPA                                                   | NASCA                                                        |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>DIST.</b>        | ICA<br>LA TINGUIÑA<br>LOS AQUILES<br>OCUCAJE<br>PACHACUTEC<br>PARCONA<br>PUEBLO NUEVO<br>SALAS<br>SAN JOSÉ DE LOS<br>MOLINOS<br>SAN JUAN BAUTISTA<br>SANTIAGO<br>SUBTANJALLA<br>TATE<br>YAUCA DEL ROSARIO | CHINCHA ALTA<br>ALTO LARÁN<br>CHAVÍN<br>CHINCHA BAJA<br>EL CARMEN<br>GRACIO PRADO<br>PUEBLO NUEVO<br>SAN JUAN DE YANAC<br>SAN PEDRO DE<br>HUACARPANA<br>SUNAMPE<br>TAMBO DE MORA | PISCO<br>HUÁNCAMO<br>HUMAY<br>INDEPENDENCIA<br>PARACAS<br>SAN ANDRÉS<br>SAN CLEMENTE<br>TUPAC AMARU<br>INCA | PALPA<br>LLIPATA<br>RÍO GRANDE<br>SANTA CRUZ<br>TIBILLO | NASCA<br>CHANGUILLO<br>EL INGENIO<br>MARCONA<br>VISTA ALEGRE |
| <b>TOTAL:</b><br>43 | 14                                                                                                                                                                                                        | 11                                                                                                                                                                               | 08                                                                                                          | 05                                                      | 05                                                           |

Fuente: INEI

IMAGEN 04: DATOS DEL INEI

### 3.3. CLIMA.

El clima en la costa del departamento de Ica es templado y desértico. La humedad atmosférica es alta en el litoral y disminuye hacia el interior. Las precipitaciones son escasas y normalmente inferiores a 15 mm anuales.

Excepcionalmente se producen lluvias de gran intensidad, pero de corta duración que tienen un origen extrazonal. En su sector andino, las lluvias son estacionales y de mayor intensidad. Las temperaturas máximas absolutas alcanzan a 32,3°C en el mes de febrero y las mínimas absolutas 9,8°C en el mes de julio, en la ciudad de Ica. La insolación es alta en los desiertos de Pisco, Ica y Nasca. El viento Paracas, brisa marina de gran intensidad sopla en la zona de Pisco y Paracas contribuyendo a despejar los cielos de esta zona.

El clima andino es templado cálido en la zona Yunga, templado seco en la quechua y templado frío en la Suni.

La orientación general del viento en el valle del río Ica no presenta cambios a través del año, pero sí en el curso del día, lo que se atribuye a la amplitud de la llanura pre-andina



y su ubicación entre el Océano Pacífico y la Cordillera de los Andes. La orientación local del viento puede sufrir cambios provocados por la morfología de la zona, la orientación de las calles u otros factores. La evaporación es mayor en los meses de verano que en los de invierno, pero sus valores no son muy elevados, por lo que no son muy perjudiciales para la vegetación.

• **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.

La temporada fresca dura 3.3 meses, del 6 de junio al 15 de setiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 24 °C.

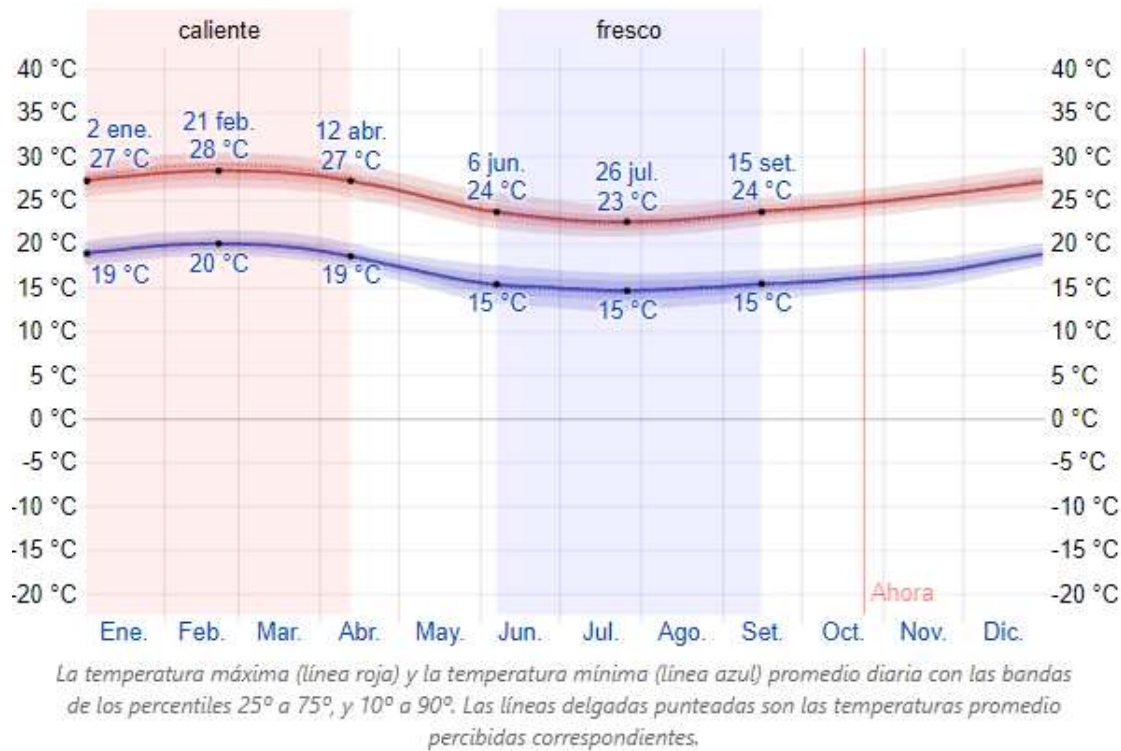


IMAGEN 05: TABLA DE TEMPERATURA MÍNIMA Y MÁXIMA

| Promedio | Ene.  | Feb.  | Mar.  | Abr.  | May.  | Jun.  | Jul.  | Ago.  | Set.  | Oct.  | Nov.  | Dic.  |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Alto     | 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 |
| Bajo     | 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 06: TABLA DE TEMPERATURA MAXIMA Y MINIMA

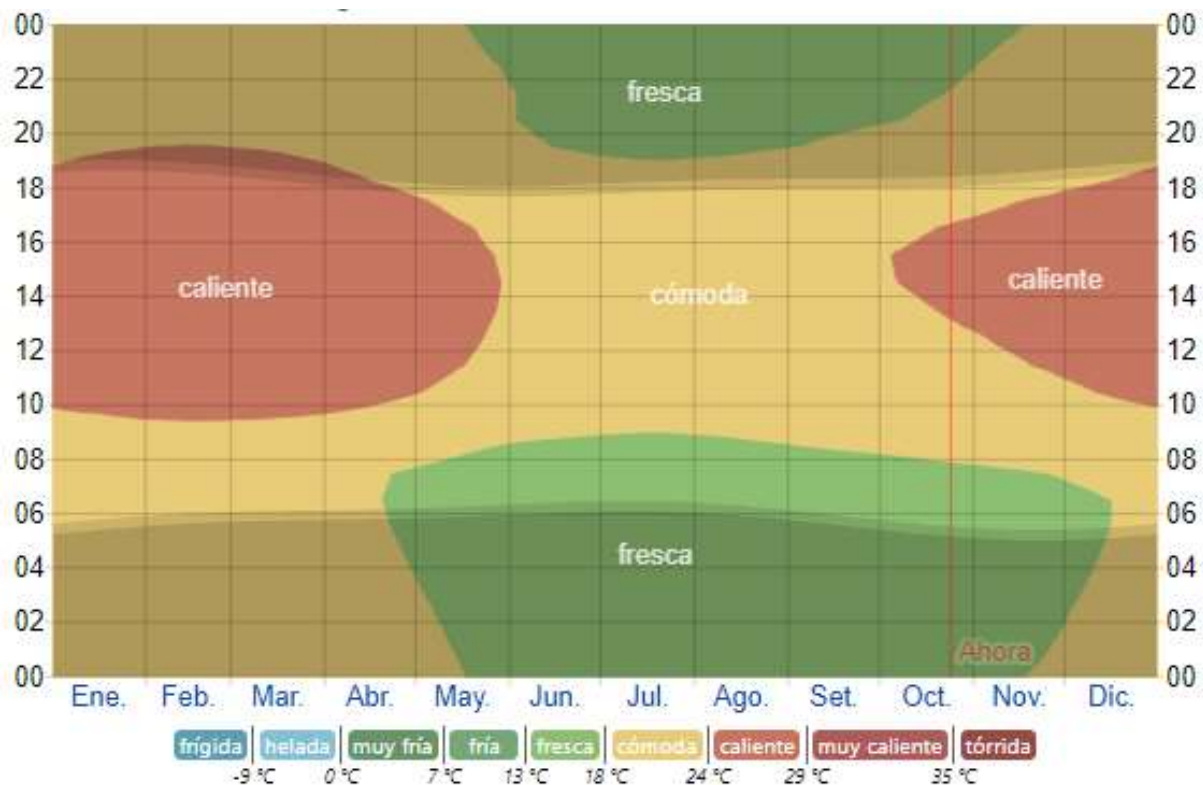
*[Firma]*  
CAP. 14412  
MAYOS

La figura siguiente muestra una ilustración compacta de las temperaturas promedio por hora de todo el año. El eje horizontal es el día del año, el eje vertical es la hora y el color es la temperatura promedio para ese día y a esa hora.

#### • NUBOSIDAD

En Ica, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía extremadamente en el transcurso del año.

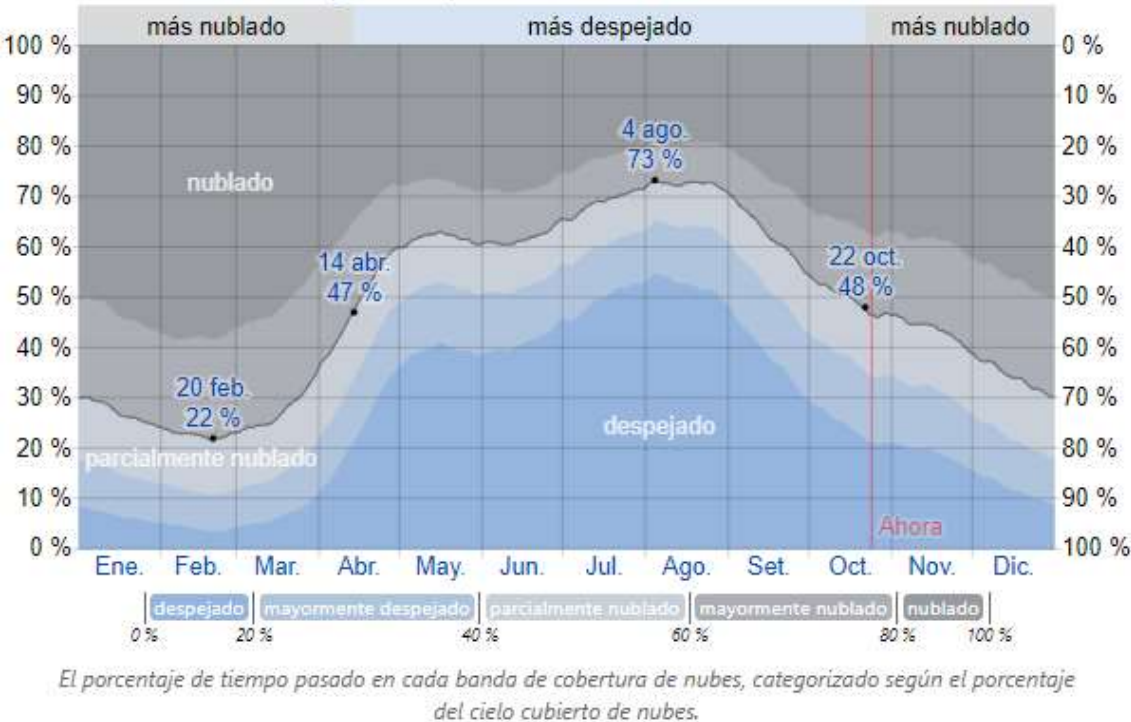
La parte más despejada del año en Ica comienza aproximadamente el 14 de abril; dura 6.2 meses y se termina aproximadamente el 22 de octubre.



La temperatura promedio por hora, codificada por colores en bandas. Las áreas sombreadas superpuestas indican la noche y el crepúsculo civil.

IMAGEN 07: GRAFICO DE NUBOSIDAD

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 22 de octubre; dura 5.8 meses y se termina aproximadamente el 14 de abril.



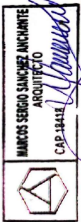
| Fracción    | Ene. | Feb. | Mar. | Abr. | May. | Jun. | Jul. | Ago. | Set. | Oct. | Nov. | Dic. |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Más nublado | 73 % | 77 % | 72 % | 50 % | 38 % | 38 % | 31 % | 28 % | 38 % | 51 % | 57 % | 66 % |
|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

IMAGEN 08: GRAFICO DE NUBOSIDAD

• **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 solo lluvia, solamente nieve o una combinación de las dos. 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.





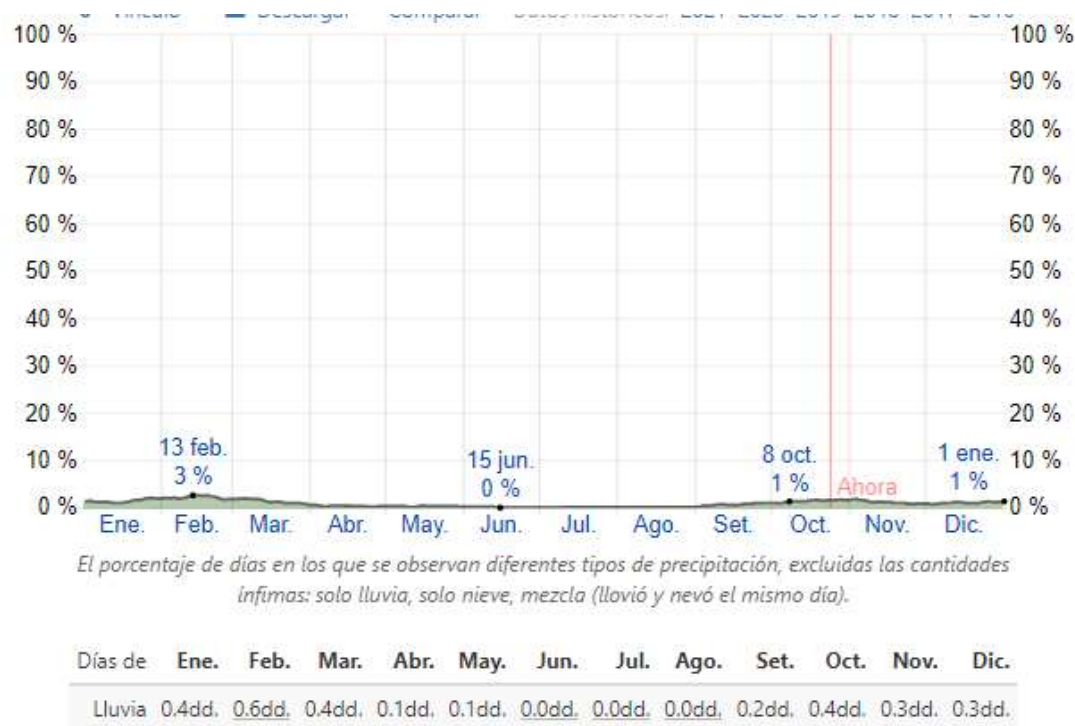


IMAGEN 09: GRAFICO DEPRECIPITACIONES

• **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 milímetros



IMAGEN 10: GRAFICO DE LLUVIAS

MARCO SERRA SANCHEZ ANCHUTE  
ARQUITECTO  
CAP. 14412

- SOL**

La duración del día en Ica varía durante el año. En 2021, 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.

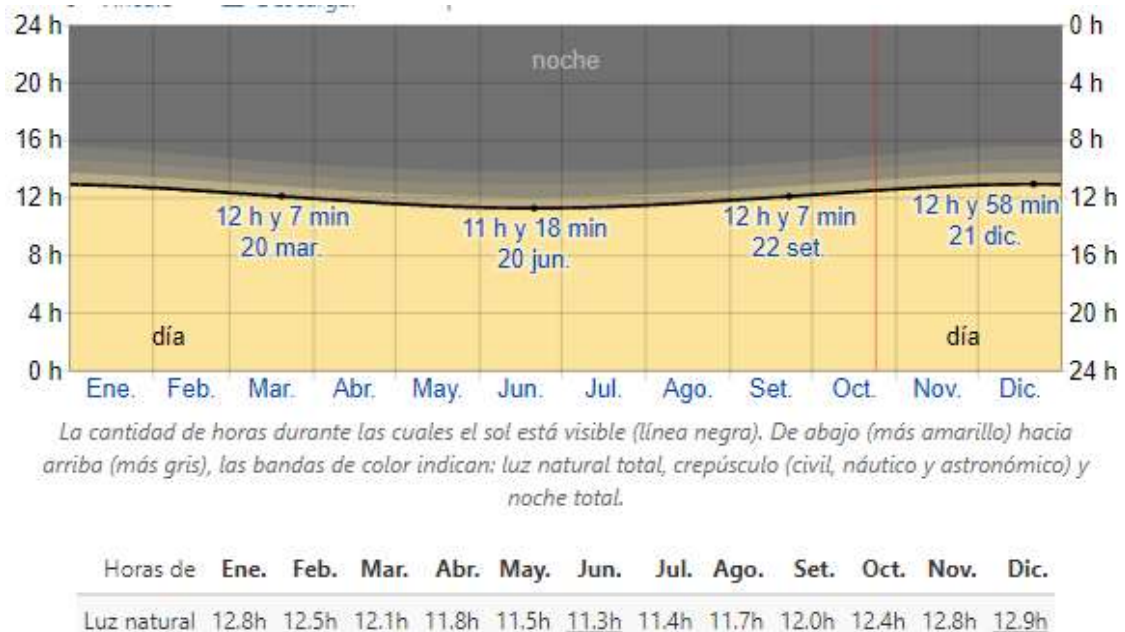
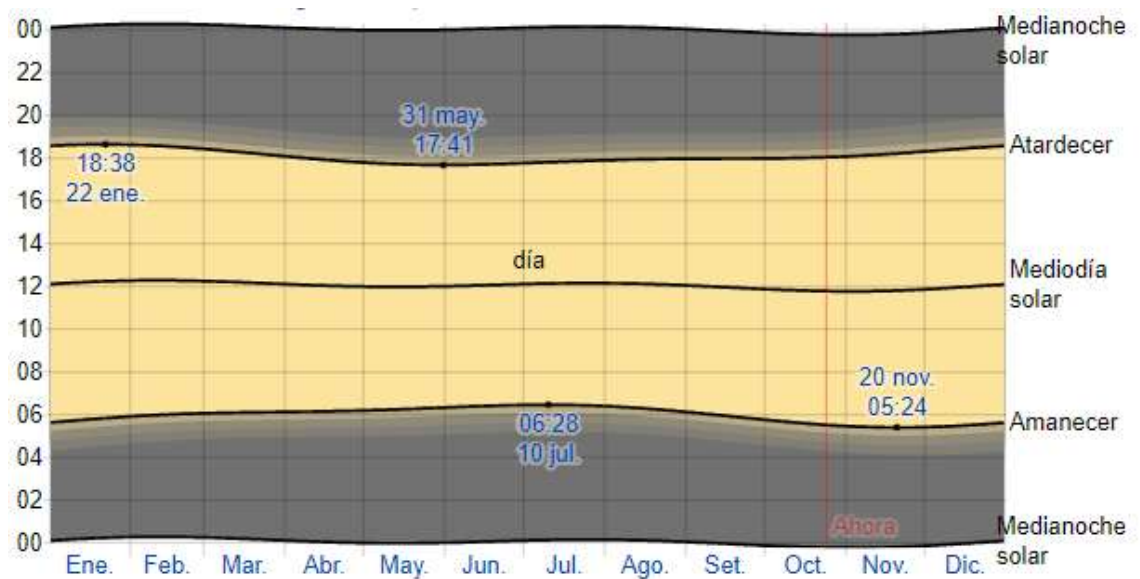


IMAGEN II: GRAFICO DE HORAS DE SOL

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 22 de enero.

No se observó el horario de verano (HDV) en Ica durante el 2021.

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



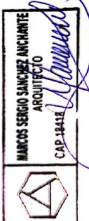
El día solar durante el año 2021. De abajo hacia arriba, las líneas negras son la medianoche solar anterior, la salida del sol, el mediodía solar, la puesta del sol y la siguiente medianoche solar. El día, los crepúsculos (civil, náutico y astronómico) y la noche se indican por el color de las bandas, de amarillo a gris.

IMAGEN 12: GRAFICO DE HORAS DE SOL

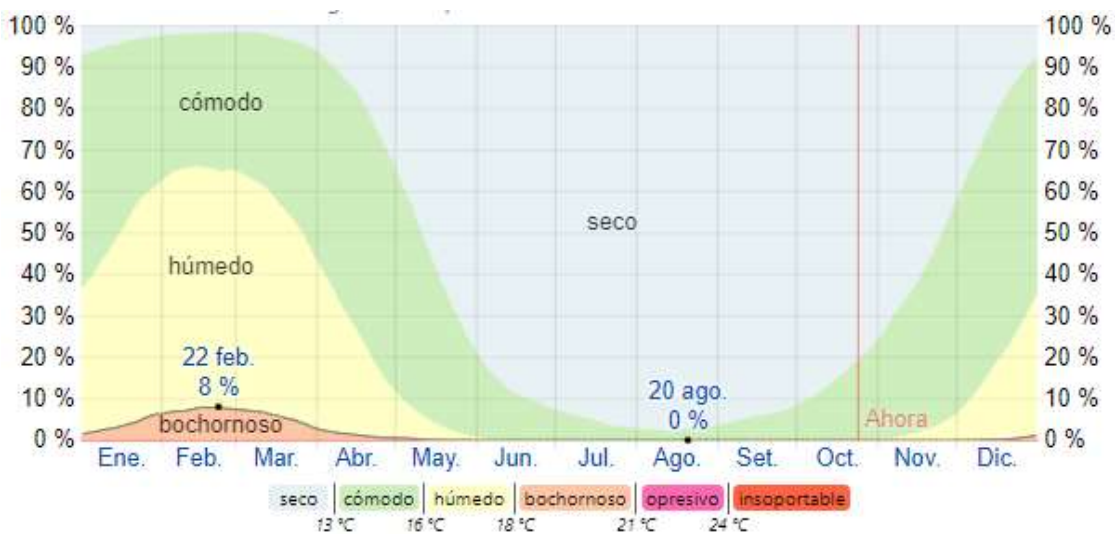
## • HUMEDAD

Basamos el nivel de comodidad de la humedad en el punto de rocío, ya que éste determina si el sudor se evaporará de la piel enfriando así el cuerpo. Cuando los puntos de rocío son más bajos se siente más seco y cuando son altos se siente más húmedo. 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 %.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



|                  | 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 13: GRAFICO DE HORAS DE SOL

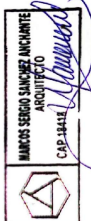
## • VIENTO

Esta sección trata sobre el vector de viento promedio por hora del área ancha (velocidad y dirección) a 10 metros sobre el suelo. 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.

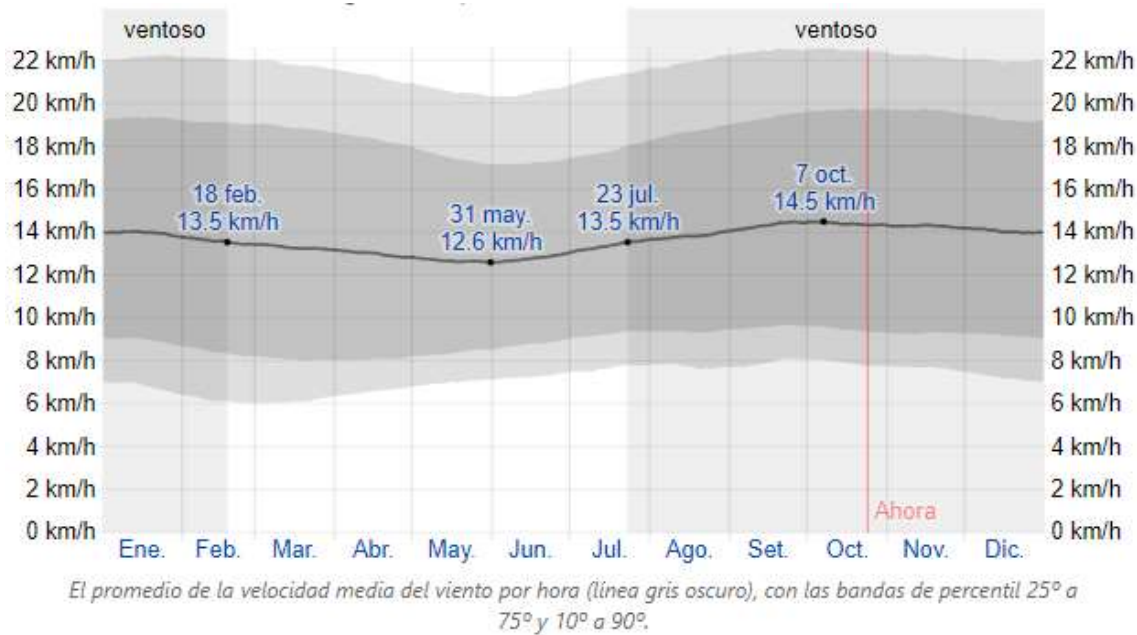
La velocidad promedio del viento por hora en Ica tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año.

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 tiempo más calmado del año dura 5.2 meses, del 18 de febrero al 23 de julio. The calmest month of the year in Ica is Mayo, with an average hourly wind speed of 12.7



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



|                  | Ene. | Feb. | Mar. | Abr. | May. | Jun. | Jul. | Ago. | Set. | Oct. | Nov. | Dic. |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wind Speed (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 14: GRAFICO DE VELOCIDAD DE VIENTO

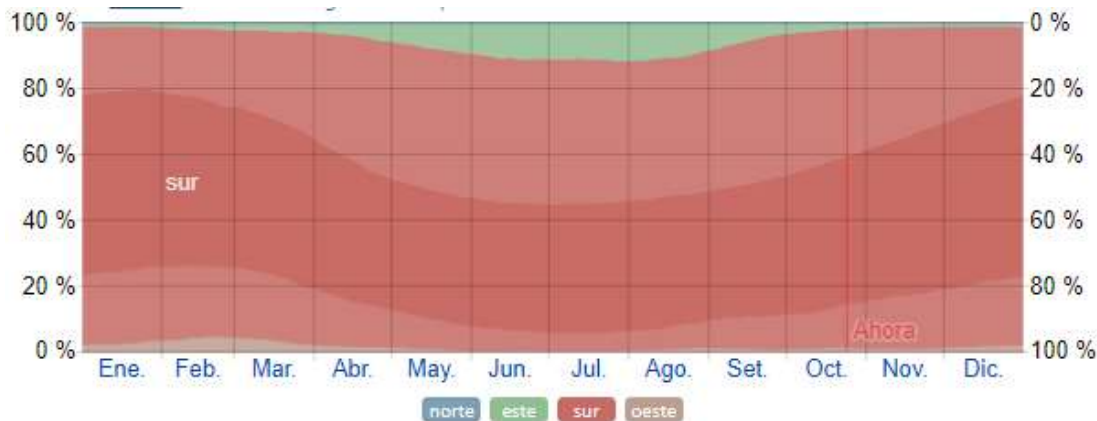


IMAGEN 15: GRAFICO DE PORCENTAJE DE VIENTO

MANOS SERRA SANCHEZ ANCHUTE  
ARQUITECTO  
CAP. 14412



### 3.4. GEOMORFOLOGIA REGIONAL

Físicamente, el territorio de la región Ica se ha configurado en relieves fisiográficos cuya evolución está controlada por los macizos rocosos y rasgos estructurales, donde por los movimientos epigenéticos se ha emplazado la Cordillera de la Costa, y ha configurado el flanco disectado de la Vertiente occidental de la Cordillera de los Andes y la planicie costanera y valle, los cuales son reconocidos en el territorio peruano como unidades geomorfoestructurales.

El territorio se encuentra localizado en la vertiente occidental de la Cordillera de los Andes, que se caracteriza por el relieve irregular y accidentado, y en cuyos flancos o laderas las aguas superficiales, aprovechando las fracturas y las condiciones físicas de las rocas, han desarrollado las quebradas y valles. Al oeste de la región se levanta un macizo denominado Cordillera de la Costa conformado por relieves algo regulares que sintetiza el resultado de las intensas deformaciones terrestres.

Este relieve se destaca por la tonalidad clara que adquiere debido a la intensa cobertura de materiales de origen eólico. La planicie y valle de la zona de interés comprende un relieve que se extiende desde la parte baja de la cordillera de la Costa y hace coalescencia con la parte del valle del río Ica, los que se disponen entre las geoformas antes mencionada.

Se caracteriza por su relieve que alcanza altitudes bajas que en promedio llega a los 420 msnm, mantiene una forma suave y regular con inclinaciones regionales al sur y sureste, donde se realiza la intensa actividad agrícola y se encuentran ubicadas las principales ciudades de los distritos motivo de este estudio.

### 3.5. GEOLOGIA REGIONAL

La cartografía geológica elaborada por el INGEMMET y publicada en los cuadrángulos Pisco, Guadalupe, Punta Grande, Ica y Córdova, del Boletín N° 47, y Santiago de Chocorvos y Paras del Boletín 49, describe la geología regional de Ica, donde se distribuyen materiales terrestres (rocas y material inconsolidado) de diferente origen y edad, las antiguas están representadas por rocas ígneas volcánicas de edad Jurásico inferior y las jóvenes por rocas sedimentarias clásticas del Neógeno (Terciario superior). Mientras los materiales inconsolidados representan el material de cobertura conformada por depósitos inconsolidados del Cuaternario





## • LITOLOGIA

En razón a los objetivos del presente estudio, cuyos fines son básicamente ingenieriles y de planificación regional, se ha orientado la descripción litológica para facilitar la interpretación de los diferentes materiales emplazados y comprometidos en la problemática que se estudia (peligros naturales), así como para fines de uso del suelo con interés constructivo se ha tratado el aspecto de la litología: roca de basamento y material de cobertura.

### A.1. ROCA DE BASAMENTO.

Comprende las rocas de origen ígneo, sedimentario de diferentes edades y que se distribuyen en el área de estudio, para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

| REGION ICA         | ROCA IGNEA        | Plutónica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA<br>Diorita Pampahuasi (KP-gb/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r), Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i) |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                   | Subvolcánica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bella Unión (K-bu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                    |                   | Volcánica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Formación Chocolate (Ji-ch), Grupo Sacsaquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)                                                                                                                                                                                                                                |
|                    |                   | Volcánico-sedimentario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                    | ROCA SEDIMENTARIA | Clástica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                    |                   | Clástica y no Clástica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará (Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po)                                                                                                                                                                                                                                      |
| CUENCA DEL RIO ICA | Alta              | Roca ígnea plutónica:<br>Granodiorita tonalita Tiabaya (KP-gd-t), Granodiorita Incahuasi (KP-gd-m), Monzonita tonalita Incahuasi (KP-mt-i), Tonalita incahuasi (K-t-i)<br><br>Roca ígnea volcánica:<br>Grupo Sacsaquero (Tim-s), Formación Caudalosa (Ts-ca)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                    | Media             | Roca ígnea Plutónica:<br>Diorita Pampahuasi (KP-gb/di-p), Monzonita Humay (KP-m-h), Gabros (K-gb), Monzodiorita Humay (KP-mdi-h), Monzonita Rinconada (KP-m-r)<br><br>Roca ígnea Subvolcánica<br>Bella Unión (K-bu)<br><br>Roca ígnea volcánica:<br>Formación Chocolate (Ji-ch)<br><br>Roca volcánico sedimentario:<br>Formación Guaneros (Js-g), Grupo Quilmana (Kms-q)<br><br>Roca sedimentaria clástica:<br>Formación Pisco (Ts-pi), Formación Pócolo (Ts-p)<br><br>Roca sedimentaria clástica y no clástica<br>Grupo Yura (Ji-yu), Formación Copará (Ki-co), Formación Portachuelo (Kis-po) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 16: INGEMMET



## A.2 MATERIAL DE COBERTURA

Comprende los materiales que se encuentran cubriendo a las rocas de basamento, las cuales son consideradas del cuaternario reciente, y que se distribuyen en el área de influencia de río Ica, y para lo cual serán tratadas de la siguiente manera:

| REGION ICA         | Origen Aluvial | UNIDAD LITOESTRATIGRÁFICA                                                                                             |
|--------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                | Depósito aluvial (Qh-al)                                                                                              |
|                    | Origen marino  | Depósito marino (Qh- m)                                                                                               |
|                    | Origen edóico  | Depósito edóico (Qh-e)                                                                                                |
|                    | Origen glaciar | Depósito fluvio glaciar (Qh-fg)                                                                                       |
| CUENCA DEL RIO ICA | Alta           | Origen glaciar<br>Depósito fluvio glaciar (Qh-fg)                                                                     |
|                    |                | Origen Aluvial<br>Depósito aluvial (Qh-al)                                                                            |
|                    | Media          | Origen marino<br>Depósito marino (Qh- m)                                                                              |
|                    |                | Origen edóico<br>Depósito edóico (Qh-e)<br><br>Origen Aluvial<br>Depósito aluvial (Qh-al)<br><br>Origen antropogénico |

Fuente: INGEMMET

IMAGEN 17: INGEMMET

## 3.6. GEOLOGÍA ESTRUCTURAL

La deformación tectónica en la región está relacionada a la Fase tectónica Andina del Cretáceo Superior-Paleógeno (KP), y que ha delineado la acción de los procesos naturales y ha controlado la evolución de la Cordillera de la Costa y la Cordillera de los Andes. En el Boletín N° 47, el INGEMMET reporta deformaciones de la roca de basamento (roca volcánica) con una orientación general noroeste-sureste y un buzamiento regional hacia el noreste.

Asimismo, por la abrupta desaparición de las estructuras y por el cambio brusco de litologías. Asimismo, se tiene los alineamientos estructurales (estructuras inferidas) que mantienen una orientación norte-sur, sustentados en la distribución de las rocas de basamento antiguas respecto aquellas de edad reciente, como es el caso de las rocas de Basamento que conforman la Cordillera de la Costa (rocas del Jurásico) y el flanco de la Cordillera (rocas del Cretáceo superior). Otro rasgo en los afloramientos de roca son las discontinuidades representadas por las fracturas con direcciones N 200 O y buzamiento 100 NE, S 300 O y buzamiento 100 NO En estas condiciones, se producen los procesos naturales y las rocas tienden sufrir un intenso proceso de meteorización



física y química. No se ha registrado en los antecedentes históricos y en el campo las deformaciones tectónicas en los depósitos cuaternarios.

### 3.7. SISMICIDAD

La consistencia en el conocimiento sobre la sismicidad de la región se enmarca en los aspectos geotectónicos, historia sísmica, fuentes sismogénicas, distribución espacial de la sismicidad de la región, intensidad sísmica y las aceleraciones máximas

Aspectos geotectónicos en la Región Ica La región de Ica se ha configurado entre las unidades geotectónicas: Fosa Marina, Cordillera de los Andes, la Dorsal de Nazca y Sistema de Fallas.

#### 3.7.1.1 a.1 Fosa Marina

La Fosa marina es un tipo de lineamiento estructural del piso oceánico con una dirección Noroeste-Sureste y paralelo al litoral de la costa, representa el límite de contacto entre la placa oceánica de Nazca y la placa Sudamericana. Este límite tiene la forma de una fosa de gran extensión, la misma que alcanza profundidades de hasta 8000 metros. La fosa está formada por sedimentos que han sido depositados sobre rocas pre-existentes. La Fosa marina representa un espacio en el que ocurre la interacción de las placas continental y oceánica donde la primera mantiene un movimiento con una dirección hacia el noroeste y la segunda en una dirección hacia el este, y se extiende en dicha dirección a profundidades intermedias hasta los 350 Km (Ocola, 1989). Finalmente, el contacto de placas, conocido como subducción es causante de todos los sismos y procesos orogénicos que se desarrollan en el continente como la Cordillera de los Andes.

#### 3.7.1.2 Cordillera de los Andes

La Cordillera de los Andes formado como producto del proceso de colisión entre la placa oceánica y la placa continental en diferentes procesos orogénicos, está conformada por rocas ígneas plutónicas que afloran en la superficie terrestre por procesos tectónicos. La Cordillera Andina se distribuye en el Perú en una dirección Noroeste-Sureste, alcanzando un ancho de 50 km aproximadamente en las regiones Norte y Centro hasta 300 Km en la región Sur. Así mismo, la Cordillera Andina se orienta en promedio en dirección NW-SE, aunque a la altura de la latitud de 130 S, esta se orienta en dirección E-W a lo largo de la deflexión de Abancay. Estudios de sismicidad, muestran que la Cordillera Andina tiene espesores del orden de 51 km en la región Central (Tavera, 1993); mientras que en la región Sur su espesor sería de 75 km aproximadamente (James, 1978). El desarrollo de la Cordillera de los Andes es joven, y se convierte en un macizo rocoso que ha controlado y alineado las estructuras tectónicas regionales en una dirección general noroestesureste configurando así la posición de pliegues y fallas.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 19: CORDILLERA DE LOS ANDES

### 3.7.1.3 Dorsal de Nazca

Cadena montañosa que se localiza en el océano Pacífico entre 150 S a 190 S. La dorsal está constituida por rocas volcánicas con capas de minerales en los cuales predomina el hierro, magnesio, potasio, y sodios cálcicos (Marocco, 1980); siendo, estos minerales más comunes en la corteza terrestre. La estructura de la Dorsal de Nazca es producto de un proceso de distensión de la corteza oceánica y se estima que su formación tiene una edad de 5 a 10 millones de años (Marocco 1980). Estudios recientes sobre anomalías magnéticas, permite considerar la hipótesis de que la dorsal debe su origen a una antigua zona de acreción de la corteza.

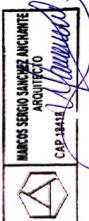




IMAGEN 20: GRAFICO DE DORSAL DE NASCA

#### 3.7.1.4 Sistemas de Fallas

Las fallas, cualquiera que sea su edad, son un peligro potencial al reactivarse. Si esta reactivación es súbita producirá sismos que pueden ser destructores y muy violentos.

##### a. Fuentes sismogénicas

Ocola (2002) en el documento sobre el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala que, desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima, la actividad sísmica superficial es de ambiente de colisión-subducción y se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental. Además, de Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica.

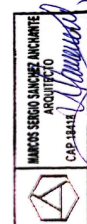
El sistema de fallas desde Pisco hasta Chala aproximadamente, es paralelo a la costa, afecta las ciudades de Ica, Nazca y otros centros poblados. En las costas de los departamentos de Arequipa, Moquegua y Tacna se desarrolla un sistema de fallas activas que son un peligro potencial para las localidades de Ilo, Punta de Bombón, Mollendo, entre otras.

El sismo del Puente Fiscal del 2001 es uno de los eventos asociados con esta estructura.

La sismicidad del ambiente de subducción se extiende a lo largo de la costa, y la distribución irregular de los focos en profundidad y en sentido horizontal está relacionada a los lineamientos estructurales que atraviesan la corteza.

Al respecto, en la parte del territorio peruano y áreas vecinas, el proceso de colisión de las placas no es uniforme, y la sismicidad en la zona de subducción muestra un patrón segmentado a lo largo de este borde de colisión.

Asimismo, los estudios señalan que la sismicidad en la región de la costa del Perú, puede estar relacionada a un reajuste cortical, es decir aquellos movimientos de las





capas superficiales terrestres debido al efecto de los esfuerzos tectónicos. Los sismos de magnitudes moderadas o mayores pueden causar fallas geológicas con desplazamiento de varios metros del terreno a lo largo de las zonas de fallamientos. Ocola, (2002), en el documento de Mapa de Sismicidad Superficial del Perú, señala los sismos relacionados a este ambiente de reajuste cortical. Además, indica la importancia del peligro que representa el sistema de fallas que se desarrolla en el flanco occidental de la cordillera Occidental Andina, y extiende dicho peligro a la infraestructura y la población del área de Ica.

En general, la sismicidad de la región Ica está relacionada a la colisión de las placas Nazca y sudamericana, y probablemente a un reajuste cortical. Según las evaluaciones de los antecedentes sísmicos y el reconocimiento de campo permiten sostener que el comportamiento sísmico de las zonas donde están asentadas las ciudades Ica, Subtanjalla, Parcona, La Tinguiña y San José de los Molinos, corresponden a un ambiente de colisión de las placas continental y oceánica.

b. Distribución espacial de la sismicidad en la Región Pomachagua (2000)

Presenta un mapa de sismos superficiales (foco superficial,  $h \leq 60$  Km de profundidad), y donde se distribuye el mayor número de los sismos en la parte Central y Sur de Perú.

c. En la región Central,

La sismicidad en relación de la profundidad de los focos mantiene una pendiente que va entre los  $25^\circ$  a  $30^\circ$  aproximadamente y a partir de los 450 Km de distancia desde la Fosa marina, los focos de los sismos tienen una distribución prácticamente horizontal hasta una distancia de 950 Km aproximadamente. Ocola (2002), en el Mapa de Sismicidad Superficial del Perú localiza los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 0-32 km., donde la actividad sísmica superficial de colisión-subducción se desarrolla por debajo del fondo marino en la plataforma continental con una distribución de los focos sismos desde cerca de Chiclayo hasta la latitud de Lima. Desde Lima hasta Chala (Arequipa), nuevamente la actividad sísmica está muy cerca de la costa, particularmente frente al departamento de Ica. En el Mapa de Sismicidad Intermedia del Perú (Ocola, 2002), se distribuyen los sismos registrados de Enero 1900-Junio 2001 con focos de profundidad 33-70 km. Anota, que la distribución espacial de la sismicidad sigue la línea de la costa hasta la altura de Chiclayo; con penetraciones leves por debajo del continente en los departamentos de Arequipa, Ica y Lima. En general, la sismicidad de la zona litoral de la región Ica, se ha desarrollado en un ambiente de colisión de las placas continental y sudamericana y donde los focos son de profundidad superficial menor de 70 km.

d. Intensidades sísmicas Alva, J. (1991),

Presenta en el mapa de máximas intensidades sísmicas observadas en el Perú y que representa los niveles de daños producidos por los terremotos ocurridos, donde la parte de la costa de la Región Ica se extiende en una zona asignado con los números VIII y X, este último como un valor extremo de carácter local, en la escala de Intensidades Mercalli Modificada. Ver Anexo A. En tal sentido la intensidad de los sismos en la provincia de Ica pueden haber alcanzado los números VIII y con un valor extremo de X en la escala MM.





e. Aceleraciones máximas Castillo (1982),

Ha presentado mapas de distribución de isoaceleraciones (Anexo A), donde los valores más altos de las aceleraciones sísmicas están localizados en toda la costa y van disminuyendo a medida que se avanza hacia al Este. En dichos mapas, las curvas de isoaceleraciones se mantienen paralelas a la costa, lo que coincide con el mecanismo de subducción. Asimismo, en la parte del ámbito del Estudio pasan curvas de isoaceleraciones que tienen valores de aceleración 0.42-0.46 g y 0.50-0.56 g para 50 y 100 años de vida útil respectivamente.

f. Zonificación sísmica

En atención a la calidad de la información sísmica y la actualización de las técnicas, y de los datos sísmicos, se ha tomado en consideración el documento del Instituto Geofísico del Perú referente a la zonificación sísmica del territorio peruano para fines de aplicación de la “Norma Técnica de Edificación E.030: Diseño Sismorresistente”, del Reglamento Nacional de Edificaciones publicada en el Diario Peruano el 08 de Junio de 2006; donde la Región Ica se ubica en la Zona 3 con un valor de aceleración de 0.4 g. En dicho documento se señala que el valor de la aceleración se debe interpretar “como la aceleración máxima del terreno con una probabilidad de 10% de ser excedida en 50 años” (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006). Las aceleraciones extremas se presentan a lo largo de las fallas geológicas reactivadas u originadas por los sismos superficiales. Considerando que la sismicidad en un aspecto en el estudio de peligros, y la existencia de registros y datos dispersos, se puede dar como primer alcance el Cuadro 2.1.7-3:

**PARÁMETROS DE LA SISMICIDAD EN LA COSTA DE LA REGIÓN ICA**

| Lugar             | Intensidad | Magnitud | Aceleraciones máximas                                    |                                                           |                                                      | Zonificación sísmica (Norma Técnica de Edificación E.030) |
|-------------------|------------|----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                   |            |          | 50 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de Estudio | 100 años de vida útil (Castillo, 1982)- ámbito de estudio | 50 años (Reglamento Nacional de Edificaciones, 2006) |                                                           |
| Costa de Reg. Ica | IX         | 8.64     | 0.42-0.46                                                | 0.50-0.56                                                 | 0.4                                                  | Zona 3                                                    |
| Costa de Reg. Ica | X          | 7.37     |                                                          |                                                           |                                                      |                                                           |

Fuente: Castillo, 1982

IMAGEN 21: PARAMETRO DE LA SISMICIDAD

### 3.8. HIDROGRAFIA

Los principales cursos de agua del departamento de Ica son los ríos Ica, San Juan, Pisco y Grande (con sus afluentes Santa Cruz y Palpa).

Estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que transportan durante el año. En el invierno algunos de ellos, como los ríos Ica, Grande y San Juan, sólo suelen tener agua en su tramo interandino, mientras que, en el verano, cuando se



producen las lluvias estacionales en la sierra, al agua llega hasta su desembocadura en el mar.

Con la finalidad de mejorar el abastecimiento de agua para los usos agropecuario, urbano e industrial, principalmente, se han represado algunas lagunas ubicadas en la cabecera de los mencionados cursos de agua.

En el caso del río Ica, aguas que pertenecen a la cuenca del Atlántico son represadas en Choclococha y derivadas hacia las costas del Pacífico. En el Cuadro N° 2.1.8-1 se puede apreciar el volumen medio anual escurrido y el volumen regulado por cada Cuenca.

#### DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LOS RIOS DE LA REGIÓN ICA

| COD. | CUENCA   | AREA<br>(Km. <sup>2</sup> ) | MODULO<br>(m <sup>3</sup> /seg) | VOLUMEN<br>MEDIO<br>ANUAL<br>ESCURRIDO<br>(mill. m <sup>3</sup> ) | VOLUMEN<br>REGULABLE<br>(mill. m <sup>3</sup> ) | AGUAS<br>SUBTERRANEAS<br>(mill. m <sup>3</sup> ) |                 |
|------|----------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
|      |          |                             |                                 |                                                                   |                                                 | RESER.<br>EXPL.                                  | EXPL.<br>ACTUAL |
| P-17 | ICA      | 7 711                       | 10.90                           | 343.70                                                            | -                                               | S.D.                                             | 351.19          |
| P-18 | SAN JUAN | 3 029                       | 18.80                           | 592.90                                                            | -                                               | S.D.                                             | 36.68           |
| P-19 | PISCO    | 4 376                       | 25.98                           | 819.31                                                            | 60.00                                           | S.D.                                             | 24.0            |
| P-20 | GRANDE   | 10 750                      | 16.6                            | 523.50                                                            | 70.20                                           | S.D.                                             | 60.40           |

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura  
Diagnóstico de la Agricultura - en la Provincia de Chincha (2007) – Agencia Agraria de Chincha  
Geo-Bahía Paracas - Coniam

IMAGEN 22: DISPONIBILIDAD DE AGUA

Las cuencas principales de la región son:

- Cuenca del río Ica, que es la más importante de la provincia de Ica.  
Su nacimiento está en un grupo de pequeñas lagunas situadas en la parte central de la Meseta de Castrovirreyna, las más conocidas de las cuales son la de Quinsacocha y la de Pariona. Es una de las más cortas de la costa peruana, con una longitud aproximada de 230 km, y un curso inicial de sur a oeste hasta las nacientes del valle de Ica, tomando luego una dirección de norte a sur, paralelo a la línea de costa -lo que es raro en los valles de la costa peruana que generalmente corren de este a oeste- hasta terminar en el fundo de Callango y la salida en la confluencia del sector Ramadillas.  
La sección del cauce es variable, con 22 a 25 m en buena parte de su curso, y en la parte alta se encuentran las bocatomas de La Achirana, Machacona y Quilluay. La cordillera de los Andes es pobre en su vertiente occidental, pero generosa en la oriental, por lo que el agua abunda en el río Pampas que forma parte de la cuenca del Atlántico.

Por ello, los Incas, al conquistar estos territorios, optaron por desviar las aguas del sistema del río Pampas, por medio de acequias, hacia la vertiente de Pacífico, restos de cuyos acueductos aún se pueden observar.

El caudal del río Ica se viene incrementando por la mencionada derivación de las aguas de las lagunas de Choclococha y Orcoccocha, con lo que se puede obtener agua durante los meses de mayo a noviembre para satisfacer los requerimientos del valle.





- Cuenca del río Grande,

Es un sistema hidrográfico conformado por muchos afluentes, los principales de los cuales son los ríos Santa Cruz, Nasca, Ingenio y Palpa. Siendo su caudal escaso y muy irregular, además del agua superficial se extrae agua del subsuelo para uso agrícola por medio de una gran cantidad de pozos tubulares y a tajo abierto. El río Santa Cruz, que es el más cercano de este sistema a la cuenca del río Ica, está separado de éste por las pampas de Huayuri – La Chimba. El río Palpa se origina por la confluencia de los ríos Huicuta y Palmadera, tomando el nombre de río Llanta a su paso por dicha localidad, y desemboca en el río Grande a la altura de la hacienda Dionisio.

### 3.9. RECURSOS NATURALES

La región Ica cuenta con una diversidad de recursos naturales, cuyo buen manejo y uso racional podrían garantizar la conservación de la diversidad biológica y cultural, y su aprovechamiento sostenible en base a proyectos productivos que promuevan el desarrollo sostenible de la región.

#### A. RECURSO HÍDRICO

Como se ha expresado, la región Ica cuenta con recursos hidrográficos e importantes valles como el de Chincha, Pisco, Ica, Nasca y Palpa, considerándose sin embargo que éste es el recurso más escaso de la región y el que de muchas maneras condiciona las posibilidades de crecimiento de la producción. Los recursos hídricos más importantes son los constituidos por las aguas superficiales del sistema hidrográfico regional descrito anteriormente, cuyos recursos son utilizados por la actividad agrícola, pecuaria, minera, industrial, y para el consumo de la población, siendo a la vez generadores de parte de la energía eléctrica.

**USO DEL AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION ICA**

| Cuenca   | Area (Km²) | Volumen Medio Anual | Doméstico   |      | Agrícola    |       | Pecuaria    |      | Industrial  |      | Total       |     |
|----------|------------|---------------------|-------------|------|-------------|-------|-------------|------|-------------|------|-------------|-----|
|          |            |                     | Volumen MMC | %    | Volumen MMC | %     | Volumen MMC | %    | Volumen MMC | %    | Volumen MMC | %   |
| Ica      | 7711       | 694.89              | 38.20       | 5.50 | 648.98      | 93.39 | 4.20        | 0.60 | 3.51        | 0.51 | 694.89      | 100 |
| San Juan | 3029       | 629.58              | 39.66       | 6.30 | 581.10      | 92.30 | 4.72        | 0.75 | 4.09        | 0.65 | 629.58      | 100 |
| Pisco    | 4376       | 843.31              | 39.13       | 4.64 | 779.05      | 92.38 | 11.81       | 1.40 | 13.32       | 1.58 | 843.31      | 100 |
| Grande   | 10750      | 583.90              | 39.71       | 6.80 | 527.96      | 90.42 | 8.93        | 1.53 | 7.30        | 1.25 | 583.90      | 100 |

Fuente: Portal Agrario / Ministerio de Agricultura  
Diagnóstico de la Agricultura en la Provincia de Chincha (2007) - Agencia Agraria de Chincha  
Geo-Bahía Paracas CONAM

IMAGEN 24: CUADRO DE USO DE AGUA DE LOS RIOS DE LA REGION DE ICA



## B. RECURSO SUELO

La región Ica presenta un suelo en parte desértico y, en otra, accidentado, por lo que resulta ser un recurso de gran escasez, disponiéndose de una reducida extensión de tierras apropiadas para fines agrícolas.

Por otro lado, el desarrollo de la agricultura se encuentra condicionado no solamente por la cantidad del recurso, sino también por la eficiencia con la que este recurso es manejado.

Se caracteriza por su baja fertilidad natural, deficiente en nitrógeno y escaso contenido



IMAGEN 25: RIO ICA

orgánico; son poco profundos, inestables y susceptibles a la erosión hidráulica que tipifica a las extensas tierras en laderas inclinadas del espacio cordillerano de la región, así como arenosos y con poca capacidad de retención de agua como ocurre en las grandes extensiones de dunas y médanos que conforman el Gran Tablazo de Ica y otras áreas costeras. Los suelos de importancia agrícola se caracterizan por su notable dispersión y fragmentación, apareciendo como angostas fajas a lo largo de los cursos de agua, producto del macizo andino que interrumpe la continuidad de la cubierta edáfica.

El potencial de tierras en la región de conformidad con su capacidad de uso mayor, según el tipo de clasificación contenido en el sistema de clasificación de tierras elaborado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América, con las adaptaciones realizadas para adecuarlas a la realidad de nuestro país, es el siguiente:

### SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO A SU CAPACIDAD DE USO MAYOR

| REGION | 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          |
|        | TIERRAS APTAS PRODUC. FORESTAL | 0                    | 0             |
|        | TIERRAS DE PROTECCION          | 1'935,139            | 91.06         |
|        | <b>TOTAL</b>                   | <b>2'125,139</b>     | <b>100.00</b> |

Fuente: ONERN, 1988. Plan de Desarrollo a Largo Plazo 1988-2010.  
Elaboración: Equipo Técnico - INDECI 2007

IMAGEN 26: SUPERFICIE DE TIERRAS DE ACUERDO CON SU CAPACIDAD





PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 27: VALLE DE ICA

**PRINCIPALES CULTIVOS**  
**REGIÓN ICA – AÑO 2002**

| PRODUCTOS          | PRODUCCIÓN (TM) | SUPERFICIE COSECHADA (Ha) |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>PROGRAMADOS</b> |                 |                           |
| Algodón rama       | 78 336          | 3 924                     |
| Frijol grano seco  | 1 396           | 959                       |
| Maíz amarillo duro | 52 797          | 7 545                     |
| Maíz amiláceo      | 359             | 173                       |
| Papa               | 68 947          | 2 139                     |
| Trigo              | 20              | 13                        |
| <b>REGIONALES</b>  |                 |                           |
| Alfalfa            | 111 831         | 3 924                     |
| Camote             | 1 475           | 98                        |
| Cebada             | 24              | 17                        |
| Cebolla            | 28 208          | 706                       |
| Espárrago          | 77 036          | 9 048                     |
| Garbanzo seco      | 2 170           | 1 205                     |
| Maíz chala         | 2 250           | 60                        |
| Mango              | 5 257           | 655                       |
| Naranja            | 9 749           | 699                       |
| Pallar grano seco  | 5 375           | 3 336                     |
| Palta              | 2 844           | 698                       |
| Pecano             | 1 051           | 619                       |
| Plátano            | 3 002           | 118                       |
| Tomate             | 40 758          | 702                       |
| Vid                | 50 586          | 4 979                     |
| Yuca               | 2 238           | 152                       |

Fuente: Dirección Regional de Agricultura, Ica – Oficina de Información Agraria  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI - 2007

IMAGEN 28: PRINCIPALES CULTIVOS





La actividad agrícola se desarrolla tanto en la costa bajo riego como en la zona andina en régimen de secano. Destacan en la costa, el algodón, vid, espárragos, maíz amarillo, tomate mango y alfalfa; mientras que en los valles interandinos se desarrollan la cebada, el trigo, papa, maíz amiláceo y, en cantidades pequeñas, cultivos nativos como la kiwicha, quinua y tarhui.

### C. RECURSO FORESTAL

Los bosques naturales de la región se distribuyen según la configuración geográfica de la zona donde se desarrollan, sea en la costa o en el espacio andino.

Los bosques de la costa presentan conformaciones homogéneas, y también heterogéneas, mientras que en la sierra casi todas son homogéneas. Así, tenemos que en la costa existen reducidos bosques aislados de algarrobo localizados en los valles, y en la sierra bosques de galería.

En las partes más altas, abundancia de gramíneas y escasos bosques de queñuales y quishuales que crecen hasta altitudes superiores a 4,000 m. También se observan bosques de eucalipto y pinos producto de la reforestación, crecen desde la costa hasta el límite inferior de las punas. Los troncos de eucalipto tienen variados usos tanto para la construcción de viviendas y la artesanía de madera labrada, como para la minería.

La región Ica cuenta con un gran potencial de bosques y tierras para plantaciones forestales y reforestaciones, pero que no están desarrolladas adecuadamente debido a la falta de tecnificación en su manejo y explotación.

#### PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES

| COSTA         |                      | SIERRA        |                      |
|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| NOMBRE VULGAR | NOMBRE CIENTIFICO    | NOMBRE VULGAR | NOMBRE CIENTIFICO    |
| Jacarandá     | Jacarandá acutifolia | Eucalipto     | Eucaliptus globulus  |
| Huarango      | Acacia Macracantha   | Pino          | Pinus Radiata        |
| Carrizo       | Phragmites           | Molle         | Schinus Molle        |
| Totora        | Commenus             | Tara          | Caesalpineá Tintorea |
| Hinea         | Seyrpus Californicus | Capuli        | Prunus Capuli        |
| Caña Brava    | Typha Angustifolia   | Quenual       | Pylepis sp.          |
| Junco         | Gynerium Sagittatum  | Quishuar      | Budela sp.           |
| Eucalipto     | Seyrpus              | Nogal         | Juglanes sp.         |
| Algarrobo     | condomeratus         | Aliso         | Alnus jurullensis    |
|               | Eucaliptus sp.       | Sauce         | Saliz sp.            |
|               | Prosopis Juliflora   | Ciprés        | Cupressus sp.        |

Fuente: Anuario Geográfico Departamental –Sociedad Geográfica de Lima–1990.  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 29: PRINCIPALES RECURSOS FORESTALES



Desierto Costanero (Dc): ubicadas en las pampas desde Chíncha hasta Nasca y Palpa, ocupando las primeras estribaciones del flanco occidental andino, desde el nivel del mar hasta aproximadamente 1,500 msnm. Comprende una vegetación temporera constituida por un diminuto tapiz herbáceo y especies de bromeliáceas.

#### **D. RECURSOS PESQUEROS.**

La vida marina se ve favorecida frente a la costa del departamento de Ica, por la especial configuración natural de sus costas, por la temperatura de sus aguas y por las profundidades que registra su fondo marino.

Las características de su plataforma continental y la presencia de la Corriente Peruana de aguas frías la convierten en una de las más grandes y productivas del mundo, conteniendo una riqueza íctica de dimensión industrial por la presencia de la anchoveta y la sardina, además de otros peces, algas, moluscos y crustáceos utilizados para el consumo humano directo.

Los factores oceanográficos y la presencia de afloramientos que generan nutrientes que sustentan la riqueza íctica, facilitaron un gran desarrollo de la actividad pesquera industrial, de la pesca artesanal para el consumo humano directo y de la acuicultura, resultando, sin embargo, que aproximadamente el 99% del pescado desembarcado en la región es destinado a la producción de harina y aceite, y sólo el 1% al consumo humano directo.

La industria de la harina y aceite localizada en Pisco y Tambo de Mora, de la que se mantienen operando 9 plantas industriales, exporta por el puerto de Pisco la mayor parte de su producción, siendo China y Alemania los principales compradores.

El mayor volumen de desembarque registrado en Ica durante los últimos años para esta finalidad fue en 1994, en que se utilizaron 1'769,690 TM de pescado. La pesca artesanal es la que provee casi la totalidad del pescado para consumo humano directo, consistiendo, según su forma de presentación en: fresco, curado, seco-salado y congelado.

Los principales puntos de desembarque están ubicados en Tambo de Mora, San Andrés, La Puntilla, El Chaco, Lagunillas y Laguna Grande, en algunos de los cuales existen facilidades de desembarque, almacenamiento y producción de hielo.



Actualmente, la maricultura se desarrolla con mayores perspectivas, con una creciente oferta exportable de conchas de abanico cultivadas en sistemas suspendidos y de fondo, principalmente en la bahía de Paracas (playa Atenas) y la bahía de Independencia (Laguna Grande). Respecto a la acuicultura en aguas continentales, el Centro de Acuicultura de Tambo de Mora viene realizando avanzadas investigaciones para el cultivo del camarón nativo de río (*Cryphiops caementarius*), habiendo logrado la reproducción en laboratorio y exitosas pruebas de engorde en cautiverio, y también para el mejoramiento de los cultivos del camarón gigante de Malasia, la tilapia y otras especies de agua dulce.



IMAGEN 30: PUERTO DE PISCO

## E. RECURSOS ENERGÉTICOS

La región no cuenta actualmente con condiciones adecuadas para la generación de energía por tener sus ríos sólo crecidas temporales y carecer de caídas de agua, a excepción de casos aislados de empresas privadas que generan energía térmica para su propio consumo (en algunos casos sólo para situaciones de emergencia), como es el caso de SHOUGESA (que ha venido eventualmente suministrando energía a Electro Sur Medio S.A.A), Aceros Arequipa, algunas plantas de harina y aceite de pescado, y otras menores. La región cuenta con un potencial hídrico mediante el aprovechamiento de la derivación del río Pampas hacia la cuenca del Pacífico, otros proyectos hídricos y la utilización del marea motriz del mar que baña sus costas. Es importante indicar que el potencial energético regional puede incrementarse, además de aumentando la capacidad de generación hidroeléctrica, mediante el mayor uso de otras fuentes de energía como la térmica, geotérmica, solar, eólica, biomasa, etc.,



**Energía Térmica.** - Además de los grupos electrógenos para el abastecimiento de algunos pueblos y de plantas industriales, existen pequeños generadores de energía a petróleo que son utilizados en viviendas del interior, así como en áreas rurales que no cuentan con energía eléctrica conectada a la red nacional.

**Energía Eólica.-** Se genera a través de molinos de viento y acumuladores en la generación de energía para la extracción de agua del subsuelo, calentadores de agua, secadores de productos agrícolas, molindas de granos, etc. sobre todo en las zonas rurales de la costa, siendo muy poco conocida en la zona andina. El viento es un recurso inagotable y muy abundante en la región, siendo conocida la extraordinaria fuerza con la que sopla el viento “Paracas”, por lo que su uso debería ser promovido.

**Energía Solar.-** Consiste en aprovechar la energía natural proveniente del sol, como resultado de la radiación electromagnética que produce por efecto de la fusión nuclear de su estructura. En otras regiones se está utilizando incipientemente la captación de esta energía a través de células fotovoltaicas para alumbrado doméstico y calentamiento del agua en las viviendas, así como en zonas rurales para telecomunicaciones.



IMAGEN 31: PROYECTO EOLICO

## F. RECURSOS MINEROS

La franja andina de la región tiene un potencial importante en el sector minero metálico, explotándose principalmente el hierro en yacimientos a tajo abierto, en la provincia de Nasca, distrito de Marcona, por parte de la empresa china Shougang-Hierro Perú, la que adquirió los derechos durante la privatización de la actividad empresarial del Estado, en la década de los 90', dedicándose desde entonces a la producción de hierro en pelets, sinter, torta y mineral oxidado.

Esta empresa tiene una fuerza laboral de aproximadamente 1,750 trabajadores y su mercado comercial incluye Japón, China, Corea, Argentina, Estados Unidos y otros países. Los minerales polimetálicos explotados en la región, en volúmenes significativamente menores, han sido el oro, zinc, plomo, y cobre, dos de cuyos principales centros mineros es el de la Cia. Minera Zorro Plateado, El Ingenio y Shougang – Hierro Perú. En el departamento de Ica buena parte de la explotación del oro se da de manera informal en lavaderos y aluviales de la costa sur del departamento.

En el subsector minero no metálico, operan la Compañía Minera de Agregados Calcáreos S.A. que produce sílice en Pisco, caliza en Paracas, Pisco, Nasca y Palpa; la Compañía Nacional de Mármoles S.A. que produce caliza en Marcona; Química del Pacífico S.A. que produce sal en la zona de Paracas y otras.

Existen empresa explotan principalmente materiales de construcción que son utilizados como agregados, consistentes en arena fina, arena gruesa, hormigón, piedra de diferentes diámetros, rocas, etc., algunas de cuyas áreas de extracción para agregados están en: La Achirana, Machacona-Quilloay, La Tinguña, Yaurilla-Parcona, Sacta y Paraya; para material de relleno en La Banda, Quilloay y Paraya; y, para rocas, en las canteras de La Achirana, Los Molinos, Cansas, Paraya, Machacona, Quilloay, Sacta, Paraya y Pinilla. En este campo de acción se tienen otras posibilidades potenciales por la existencia de bentonita, diatomita, caolín, caliza y otros, pero su comercialización es limitada por la escasa demanda local y el desconocimiento de las tecnologías a aplicar, así como los requerimientos del mercado internacional.

Por otra parte, el gas natural procedente de Camisea y que es conducido a Pisco, presenta múltiples posibilidades de aprovechamiento energético para la región, así como de beneficios directos e indirectos. Uno de los proyectos que puede contribuir en forma efectiva al desarrollo económico y social de la población es el de instalar y operar sistemas de distribución de gas natural en algunas ciudades de la región. Algunos de los potencialmente grandes usuarios del sistema podrían ser Shougag -Hierro Perú, Shougesa, la industria de transformación pesquera, Funsur, Aceros Arequipa, la actividad comercial, de pequeñas y medianas industrias y la residencial.





PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

De acuerdo con la Ley General de Minería, DS N° 014-92-EM, el Canon Minero se determina aplicando el 20% sobre el impuesto a la renta pagado por los titulares de la actividad minera, el mismo que viene siendo distribuído desde el año 1992 entre los gobiernos locales, según lo dispuesto por los artículos 97° y 99° de la ley 23853. G. RECURSOS AGROSTOLÓGICO PECUARIOS

**PROYECTOS DE INVERSIÓN MINERA**  
**REGIÓN ICA**

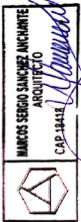
| Proyecto/Prospecto | Metal              | Etap         | Inversionista        | País   |
|--------------------|--------------------|--------------|----------------------|--------|
| Cerro Lindo        | Cu, Zn, Pb, Ag, Au | Exploración  | Phelps Dodge/Milpo   | Perú   |
| Marcona            | Fe                 | Expansión    | Shougang             | China  |
| Ingenio            | Au                 | Exploración  | Centromin Perú       | Perú   |
| Chalhuan           | Au, Cu             | Exploración  | Rio Amarillo Mining  | Canadá |
| Monterosas         | Ag, Cu             | Exploración  | Centromin Perú       | Perú   |
| Funsur             | Sn                 | Construcción | Grupo Brecia         | Perú   |
| Chincha Tantara    | Zn, Pb, Au, Cu     | Exploración  | Cia. Min. Milpo S.A. | Perú   |
| Planta Piloto      | Au                 | Explotación  | Alberto Arias        | Perú   |

Fuente: Plan Referencial de Minería 1996-2006.  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 32: PROYECTO DE INERSION MINERA



IMAGEN 33: PROYECTO MINERO



## G. GANADERIA

En la región Ica, la actividad ganadera está ligada en gran porcentaje con la utilización del recurso agrostológico conformado por las asociaciones vegetales naturales de carácter temporal, en especial en la zona andina donde se encuentran los auquénidos y ovinos, y, en la costa, pasturas gramíneas y cultivos de alfalfa. Entre los principales pastos naturales tenemos al crespillo, garbancillo, cebadilla, cushpa cushpa, ojetilla, tarqui, kachusa, grama, ichu, trébol, entre otros.

En algunas de las partes altas de la región se encuentra el mayor porcentaje de vegetación con capacidad de pastoreo, alimentando en el año 2002 a una población de 12,238 ovinos, 51,179 caprinos y 19,852 porcinos (estos dos últimos en zonas interandinas y bajas). La ganadería vacuna con una población promedio de 28,967 cabezas y el ganado lechero con 6,437, es criada en todos esos niveles altitudinales, por la capacidad de soporte de los pastizales. La producción de leche en el año mencionado fue de 24,216 TM y la de aves de 5,237 unidades. Según el Censo Nacional de Vicuñas del año 2002 efectuado por el Concejo Nacional de Camélidos sudamericanos, (CONACS), el número de vicuñas en el departamento de Ica es de 1,781, lo que representa el 1.2% del total nacional, habiéndose incrementado en 7.2% en relación al año anterior. La vicuña es un camélido salvaje esbelto y de gran belleza.

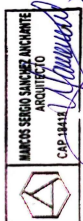
Su fina lana es una de las de mejor calidad en el mercado mundial, por lo que la vicuña es protegida legalmente para salvaguardar su subsistencia.

**POBLACIÓN PECUARIA  
REGIÓN ICA  
(Unidades)**

| ESPECIE                 | 1997   | 1998   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Aves 1/                 | 6 550  | 10 808 | 4 696  | 4 526  | 4 800  | 5 237  |
| Ganado Ovino            | 35 350 | 21 460 | 21 067 | 16 772 | 12 632 | 12 238 |
| Ganado Porcino          | 52 800 | 39 357 | 35 240 | 24 129 | 21 324 | 19 852 |
| Ganado Vacuno           | 42 000 | 80 854 | 29 987 | 25 250 | 29 128 | 28 967 |
| Ganado Caprino          | 98 520 | 55 417 | 51 434 | 45 023 | 52 598 | 51 179 |
| Ganado Lechero          | 6 125  | 6 342  | 8 594  | 6 651  | 6 529  | 6 437  |
| Producción de Leche (t) | 14 985 | 16 929 | 17 481 | 14 976 | 15 124 | 24 216 |

Fuente: Dirección Regional de Agricultura. ICA.  
Elaboración: Equipo Técnico INDECI. 2007.

IMAGEN 34: POBLACION PECUARIA



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



IMAGEN 35: AGROPECUARIOS DE ICA



IMAGEN 36: AGROPECUARIOS DE ICA

## IV. MARCO NORMATIVO

### 4.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO

#### Artículo 255

Preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo **la Zonificación y Urbanismo** en sus respectivas circunscripciones territoriales; **Los Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades** establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

### 4.2. LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES 27972, TÍTULO V, CAPÍTULO I Y II.

### 4.3. REGLAMENTO NACIONAL DE CONSTRUCCIONES, TITULO II, CAPITULO XVI Y MODIFICACIONES.

### 4.4. DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE (DS N°012-2022-VIVIENDA).

Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano propicia:

- La ocupación racional y sostenible del territorio.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, prevención de riesgos y contingencias físico-ambientales.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
- La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población.

Asimismo, se considera importante los artículos relacionados con la elaboración de instrumentos de planificación urbana, dícese de planeamientos integrales, planes metropolitanos, planes de desarrollo urbano, etc.

### Artículo 20. Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

20.1. Las municipalidades, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, según corresponda, formulan y aprueban los siguientes planes:



1. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:

a) Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT):

Aplica a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.

2. Instrumentos de Planificación Urbana:

a) Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM):

Dirigido a las áreas metropolitanas identificadas en el SICC.EP.

b) Plan de Desarrollo Urbano (PDU):

Aplica a las ciudades identificadas en el SICC.EP y a aquellas áreas dentro de las metrópolis que los Planes de Desarrollo Metropolitano dispongan.

c) Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU):

Dirigido a villas, pueblos y caseríos identificados en el SICC.EP.

3. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:

a) Plan Específico (PE):

Para sectores que requieren un tratamiento integral especial, identificados en los instrumentos de planificación urbana. Aplica a suelos clasificados como:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano de transformación
- Suelo urbano en consolidación
- Suelo urbanizable

También puede aplicarse en suelo de protección, de ser el caso.

b) Planeamiento Integral (PI):

Para predios rústicos no comprendidos en el ámbito de los instrumentos de planificación urbana, que cumplan las condiciones para ser clasificados como suelo urbanizable inmediato.

## Subcapítulo II

### Artículo 66 – Definición y alcance del Planeamiento integral

66.1. Producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

66.2. Resulta de aplicación única y excepcionalmente, con el debido sustento técnico, en aquellos casos que el ámbito de intervención cumpla las condiciones para ser clasificado como suelo urbanizable inmediato.





### **Artículo 67.- Ámbito de intervención del PI**

El PI se aplica a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana.

### **Artículo 68.- Contenido mínimo del PI**

El PI contiene, como mínimo, lo siguiente:

- a) La delimitación del ámbito de intervención.
- b) Los objetivos, estrategias y necesidad del PI.
- c) El análisis integral del impacto sobre el instrumento de planificación urbana vigente.
- d) El análisis de riesgo en materia de gestión de riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, la identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental y ecológica; incluyendo, además, las medidas de prevención y reducción del riesgo, así como las acciones que mejoren la calidad ambiental, de ser el caso.
- e) La zonificación del ámbito de intervención.
- f) La ubicación y características del equipamiento urbano y espacios públicos.
- g) La propuesta de red de vías primarias y vías locales y su integración a la trama urbana más cercana.
- h) Los mecanismos de implementación, seguimiento y evaluación del PI.

### **Artículo 69.- Preparación, elaboración y aprobación del PI**

69.1 La preparación y elaboración de un PI, y el debido sustento técnico para su formulación única y excepcional, está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial correspondiente en coordinación con la municipalidad distrital involucrada. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del presente Reglamento.

69.2. Las municipalidades distritales en coordinación con la municipalidad provincial correspondiente pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PI. Asimismo, informa de ello al MVCS, al Gobierno Regional, y a los actores sociales identificados.

69.3 En caso una persona natural o jurídica formule una propuesta de PI, esta será evaluada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial y/o distrital, según corresponda.

69.4 Culminado el diagnóstico y la propuesta del PI se inicia la consulta pública, conforme a lo establecido en el numeral 9 del párrafo 8.4 del artículo 8 del presente Reglamento.

69.5. Concluido el proceso de la consulta pública del PI, el equipo técnico remite al área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial o distrital, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico y legal producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.

69.6. Cuando la iniciativa de elaboración del PI es de la municipalidad distrital, el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente



de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para que mediante Acuerdo de Concejo se apruebe su remisión a la municipalidad provincial para su evaluación y aprobación mediante Ordenanza Provincial.

69.7. Cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

#### **Artículo 70.- Personas naturales o jurídicas facultadas a proponer un PI**

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la municipalidad distrital o provincial un PI, según corresponda. Estas peticiones tienen la naturaleza de peticiones de gracia.

#### **Artículo 71.- Horizonte de Planeamiento del PI**

71.1. El horizonte de planeamiento del PI es equivalente al horizonte de planeamiento del PDM o PDU o EU al que se sujeta.

71.2. El PI se mantiene vigente incluyendo la regulación urbanística establecida en el mismo, mientras no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

#### **Artículo 72.- Incorporación del PI a los Instrumentos de Planificación Urbana**

El PI aprobado se incorpora al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta en la fase de actualización de este último. Esta incorporación es mencionada de manera expresa en la Ordenanza Provincial que aprueba la actualización del Instrumento de Planificación Urbana.

#### **Artículo 73.- Implementación, seguimiento y evaluación del PI**

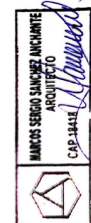
73.1. Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PI, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, mientras el PI no se incorpore a un Instrumento de Planificación Urbana.

73.2. Una vez incorporado el PI al Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta, su implementación, seguimiento y evaluación se realiza en el marco de las fases de implementación, seguimiento y evaluación del Instrumento de Planificación Urbana al que se sujeta

### **4.5. PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE TIPO 2 Y 3 DE ICA 2020-2030**

#### **Capítulo III: Habilitaciones Urbanas**

Artículo 9 – Generalidades: La Habilitación urbana (HU), es el proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para la educación, salud y otros fines, en lotes



regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el registro de predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Artículo 10 °.- Ninguna obra de Habitación Urbana podrá aprobarse o ejecutarse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas . Los proyectos de habitación Urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020-2030, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habitaciones Urbanas del RNE en el presente Reglamento, sin perjuicio de la observación de las demás normas locales , regionales y nacionales sobre la materia.

Artículo 11 .- La regulación jurídica de los procesos administrativos para la obtención de las licencias de Habitación Urbana , la fiscalización en ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras se encuentran regulados por la Ley y Reglamento de Habitaciones Urbanas y Edificaciones, los cuales son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. NO debiendo otorgarse licencias de habitación Urbana fuera de las áreas de suelo urbanizable inmediato y de reserva identificados en el presente plan.

Artículo 12°.-Los parámetros técnicos para el desarrollo de las Habitaciones Urbanas están contenidos en las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones -RNE, los cuales se aplican en concordancia con los parámetros urbanísticos contenidos en el presente Reglamento , de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 9-10 de la norma técnica TH . 010

#### Artículo 15 ° TIPOS DE HABILITACIONES

Por su uso y naturaleza, las habitaciones urbanas se clasifican en : habitaciones para uso residencial comercial, industrial y de uso especiales. La Reglamentación de los usos del suelo establecen la compatibilidad de cada una de las clases de habitaciones con las zonas propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano Tipo 2-3 de Ica

#### Artículo 22 ° .-HABILITACIONES RESIDENCIALES

Son aquellas que están predominantemente a la edificación de viviendas y se realizan en predios con zonificación compatible y de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente Reglamento. Las Habitaciones Residenciales se Clasifican en:

Habitaciones para uso de Viviendas o Urbanizaciones, son aquellas conformadas por lotes para fines de edificación de viviendas unifamiliares, multifamiliares y/o conjuntos residenciales, así como de sus servicios públicos complementarios y el comercio local. Este tipo de habitaciones se realizan preferentemente en zonas residenciales RDB,RDM y RDA, así como en las demás zonas compatibles, especificadas en el presente Reglamento

Artículo 23 ° .-El proceso de habitación para uso residencial se efectuara de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II Habitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 24° . - Las Habitaciones Urbanas para uso residencial son aquellas destinadas predominantemente a la construcción de viviendas. Los tipos de habitación para uso



de vivienda según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo con lo establecido en la Norma TH 010 del Título II RNE son las siguientes: Tipos de Habilitaciones urbanas con fines de vivienda y el cuadro Resumen de Zonificación Urbana

| Densidad | Área Mínima de lote | Frente Mínimo de lote | Tipo de vivienda            |
|----------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1        | 450 m2              | 15 ml.                | Unifamiliar                 |
| 2        | 300 m2              | 10 ml.                | Unifamiliar                 |
| 3        | 160 m2              | 8 ml.                 | Unifamiliar / Multifamiliar |
| 4        | 90 m2               | 6 ml.                 | Unifamiliar / Multifamiliar |
| 5        | (*)                 | (*)                   | Unifamiliar / Multifamiliar |
| 6        | 450 m2              | 15 ml.                | Multifamiliar               |

Fuente Art. 9 Urbanizaciones Norma TH. 010 RNE

1. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad, a ser ejecutadas en RDB
2. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad, a ser ejecutadas en RDB
3. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media, a ser ejecutadas en RDM
4. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Media, a ser ejecutadas en RDM
5. (\*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea en RDM o RDA
6. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Densidad Alta, a ser ejecutadas en RDA.

IMAGEN 38: NORMA DE URBANIZACIONES RNE

Artículo 25°.- Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planteamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización ( vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales etc.) se ubique de acuerdo a sus propias funciones y a su interrelación con la ciudad.

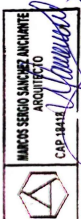
Artículo 37°.- En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter provincial o distrital, se descuentan de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de cómputo de aporte, así como para el pago de tasas y derechos

**Cuadro 74 Aportes para habilitaciones urbanas con fines de Vivienda**

| Tipo | Recreación Pública | Parques Zonales | Servicios Públicos Complementarios |             |
|------|--------------------|-----------------|------------------------------------|-------------|
|      |                    |                 | Educación                          | Otros Fines |
| 1    | 8%                 | 2 %             | 2 %                                | 1 %         |
| 2    | 8%                 | 2 %             | 2 %                                | 1 %         |
| 3    | 8%                 | 1 %             | 2 %                                | 2 %         |
| 4    | 8%                 | ---             | 2 %                                | 3 %         |
| 5    | 8%                 | ---             | 2 %                                |             |
| 6    | 15%                | 2 %             | 3 %                                | 4 %         |

Fuente Art. 10 Norma TH 010 RNE

IMAGEN 39: NORMA DE RNE





## V. DELIMITACION DEL AMBITO DE INTERVENCION

### 5.1. UBICACIÓN

Departamento : Ica  
Provincia : Ica  
Distrito : Yauca del Rosario  
Predio : PARCELA 35-A  
Área : 40,000 M2 ( 4 has)

El predio objeto del presente Planeamiento Integral se encuentra ubicado en el distrito de Yauca del Rosario, perteneciente a la provincia y departamento de Ica, en la región homónima. Su localización estratégica dentro del territorio regional responde a una lógica de expansión urbana en zonas de crecimiento progresivo y demanda habitacional sostenida. El acceso al predio se realiza mediante la carretera nacional PE-1S (carretera 107), una vía principal de conectividad regional. Desde esta carretera, se toma el desvío hacia la vía conocida como “Camino a Yauca”, que permite la vinculación directa con el área de intervención. Esta ruta garantiza una adecuada conectividad con el núcleo urbano del distrito, así como con otros centros poblados cercanos.

Cabe señalar que la Parcela 35-A, objeto de análisis en este documento, formaba parte originalmente de una unidad predial de mayor extensión (Parcela 35). Sin embargo, para efectos del presente Planeamiento Integral, se ha delimitado exclusivamente la Parcela 35-A, la cual constituye el único ámbito de intervención considerado en esta propuesta técnica.





PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

## 5.2. LÍMITES Y COLINDANCIAS DEL PREDIO

**POR EL NORTE:** En línea recta de un tramo, del vértice 01 – 02, con una medida de 200.00 ml, colinda con el Av. Principal.

**POR EL SUR:** En línea recta de un tramo, del vértice 03 – 04 con una medida de 200.00 ml, colinda con Parcela 35.

**POR EL ESTE:** En línea recta de un tramo, del vértice 02 – 03, con una medida de 200.00 ml y colinda con Parcela 35.

**POR EL OESTE:** En línea recta de un tramo, del vértice 01 – 04, con una medida de 200.00 ml y colinda con Parcela 34.

## 5.3. ÁREAS Y PERÍMETRO DEL PREDIO

- Áreas y medidas perimétricas vinculantes del PI:

### POLIGONO:

Área: 40,000 m<sup>2</sup> ( 4 has)

Perímetro: 800 ml

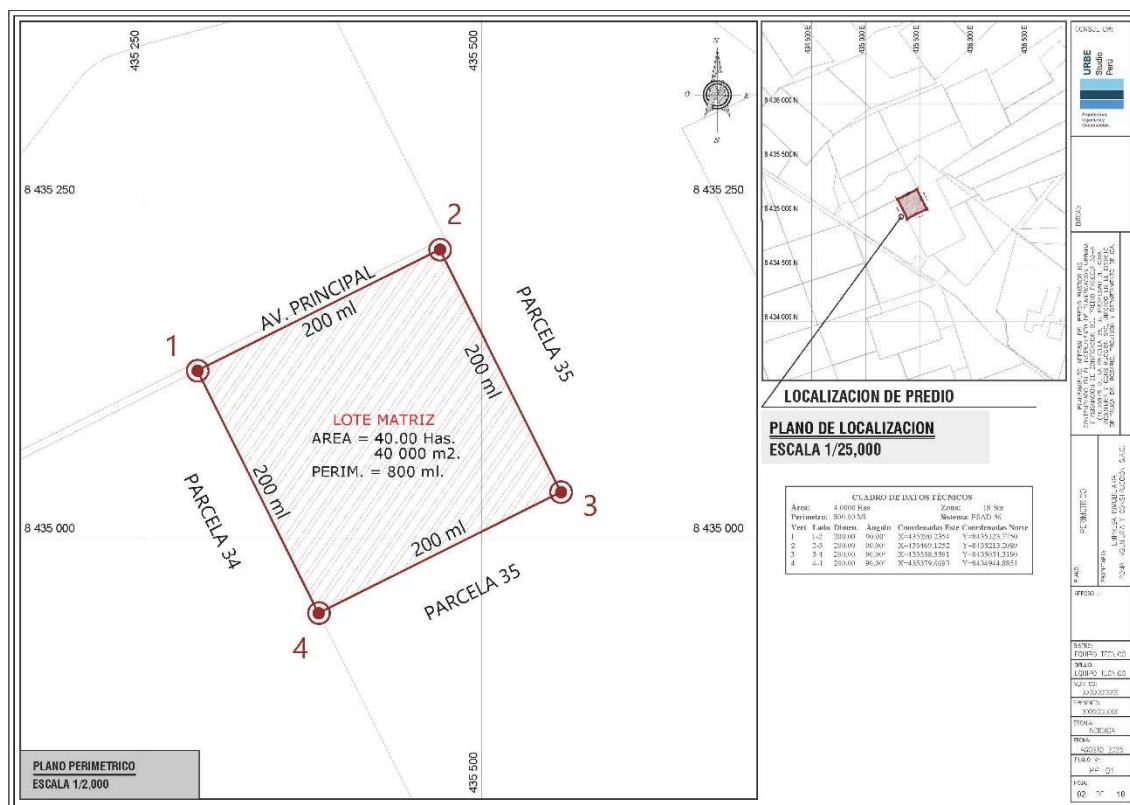


IMAGEN 41: PLANO PERIMETRICO

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

| CUADRO DE DATOS TÉCNICOS |            |          |         |                  |                   |
|--------------------------|------------|----------|---------|------------------|-------------------|
| Área:                    | 4.0000 Has | Zona:    | 18 Sur  |                  |                   |
| Perímetro:               | 800.00 Ml  | Sistema: | PSAD 56 |                  |                   |
| Vert                     | Lado       | Dimen.   | Ángulo  | Coordenadas Este | Coordenadas Norte |
| 1                        | 1-2        | 200.00   | 90.00°  | X=435290.2354    | Y=8435123.7750    |
| 2                        | 2-3        | 200.00   | 90.00°  | X=435469.1252    | Y=8435213.2089    |
| 3                        | 3-4        | 200.00   | 90.00°  | X=435558.5591    | Y=8435034.3190    |
| 4                        | 4-1        | 200.00   | 90.00°  | X=435379.6693    | Y=8434944.8851    |

5.4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO Y UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

Zona heterogénea, no planificada con uso actual de Gestión de Riesgos por Flujo de Detritos (ZRPFDs) según el Plan de Acondicionamiento Territorial de Ica 2020-2040.

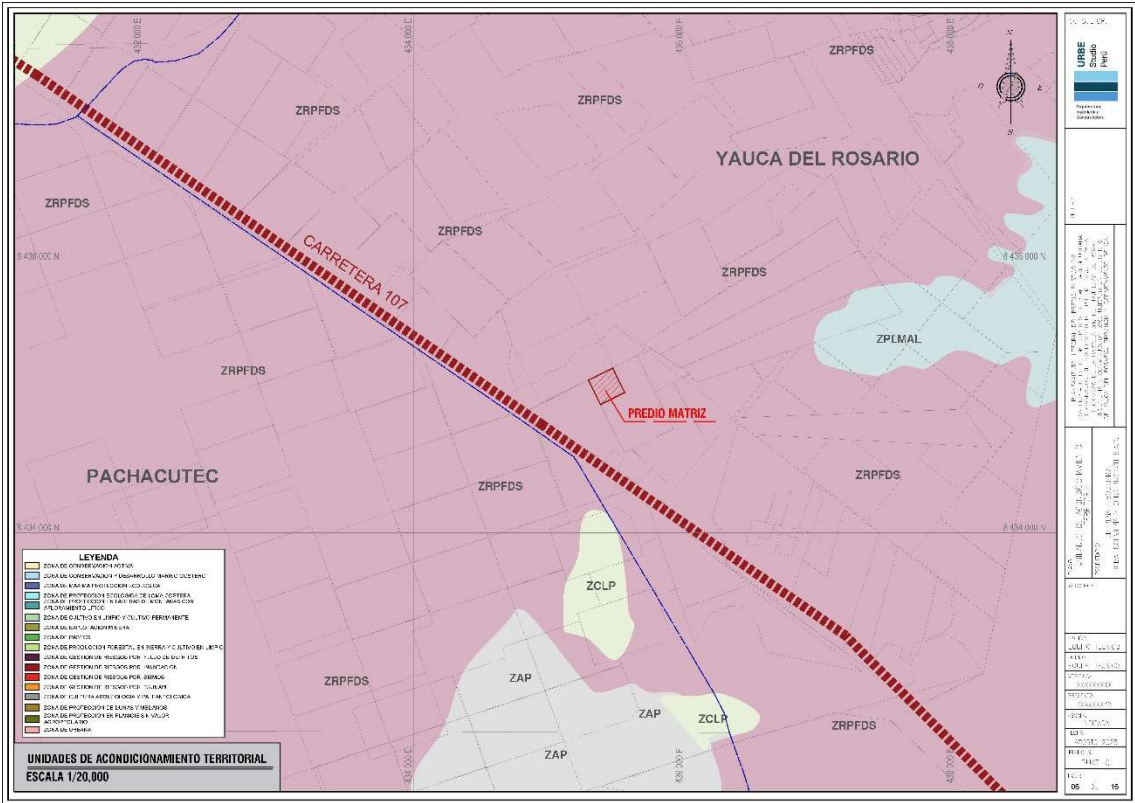


IMAGEN 42: UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL. -EQUIPO TECNICO

MARCOS SERRA SANCHEZ ANCHANTE  
ARQUITECTO  
CAP. 14413

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

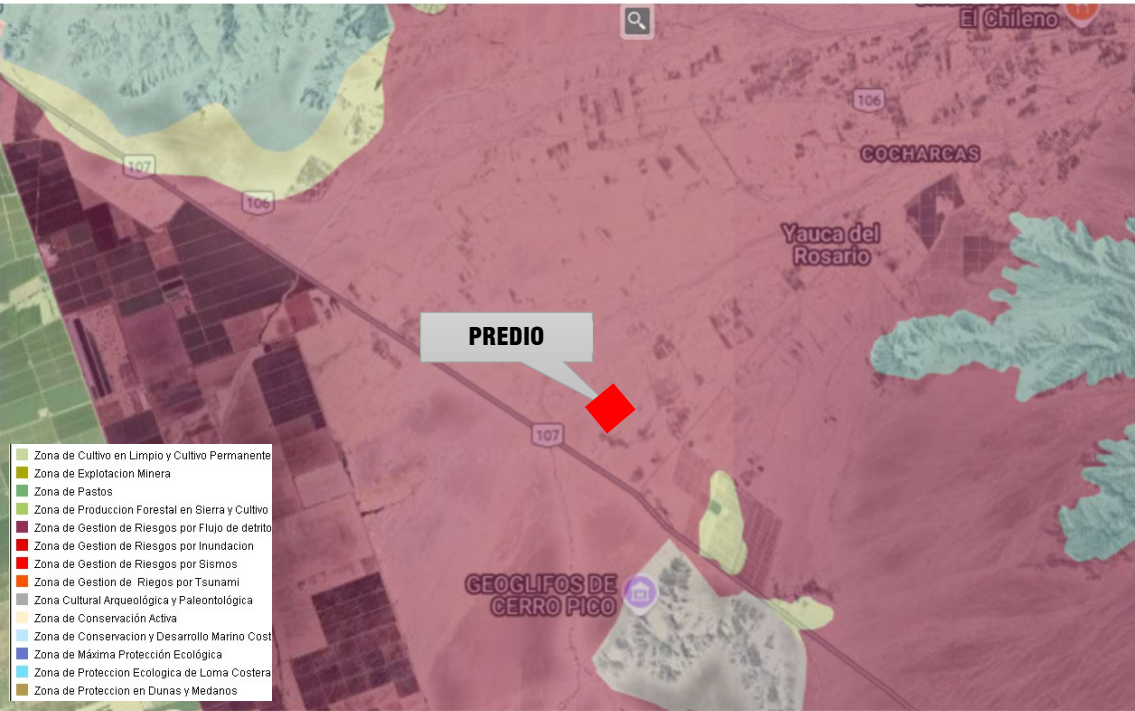


IMAGEN 43: PAT 2020-20230

Dinámica Poblacional: Actualmente el predio de estudio se encuentra en el Distrito de Yauca de Rosario y cuenta con 1116 hab. según el análisis de dinámica urbana del Plan de Acondicionamiento Territorial de Ica.

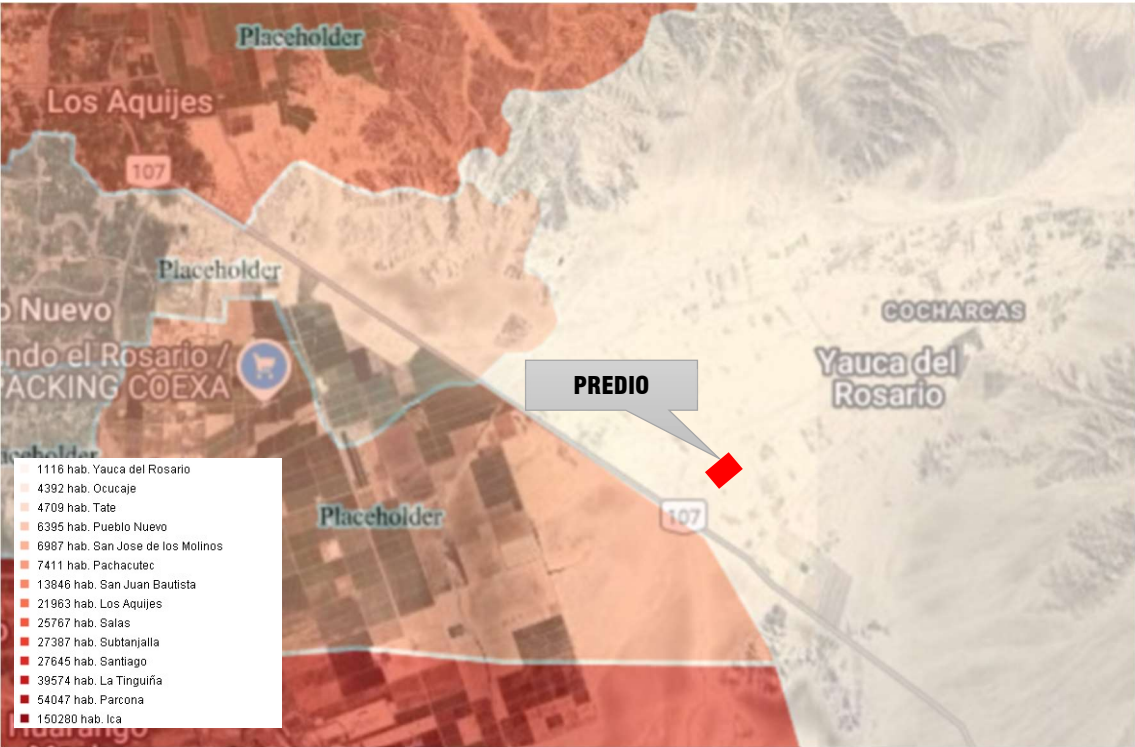


IMAGEN 44: DINAMICA POBLACIONAL

MARCOS SERRA SANCHEZ ANCHANTE  
ARQUITECTO  
CAP. 14412



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

Flujo de Redes de Influencia: El sector donde se encuentra situado el predio de estudio forma parte de la red de influencia del distrito de Yauca del Rosario, teniendo su acceso principal por ese medio

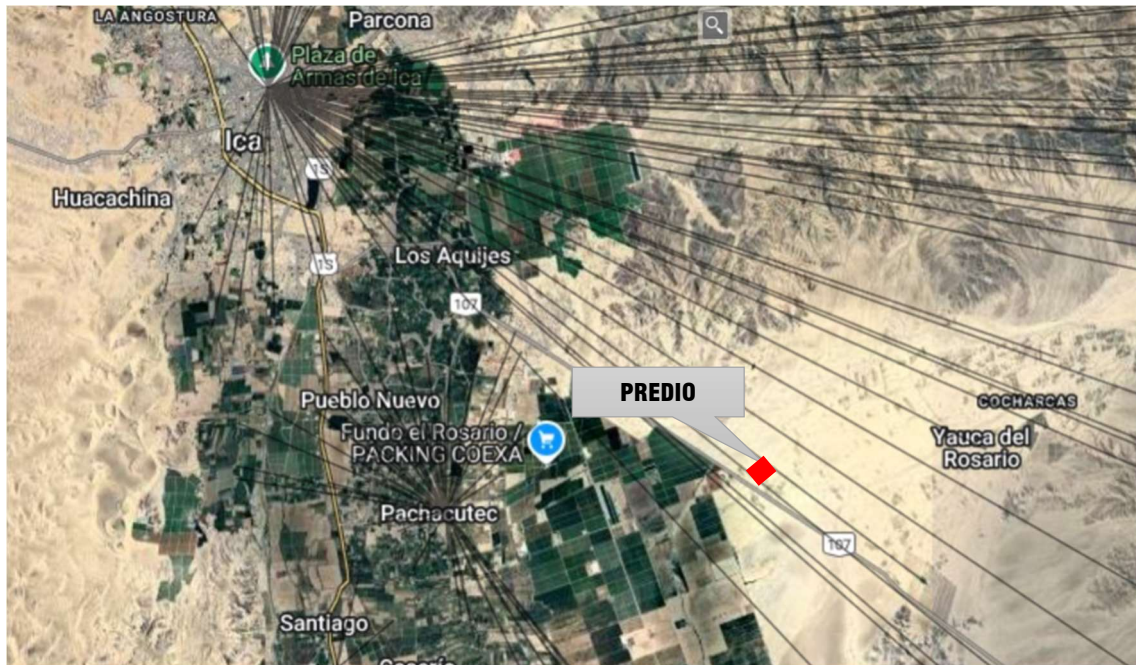


IMAGEN 45: REDES DE INFLUENCIA SEGÚN PDU 2020-2030

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

VI. SITUACION ACTUAL DEL PREDIO Y SU ENTORNO

La situación actual del predio y parte del entorno urbano está orientada son terrenos eriazos.



IMAGEN 46: PLANO SATELITAL

Existe un crecimiento explosivo de la población provincial de Ica y con ello, el desarrollo del comercio y servicios , fundamentalmente orientados al abastecimiento de la población , trayendo actividades económicas, dentro de la propuesta de planeamiento integral presentada.



IMAGEN 47: USO ACTUAL DE SUELO – EQUIPO TECNICO



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

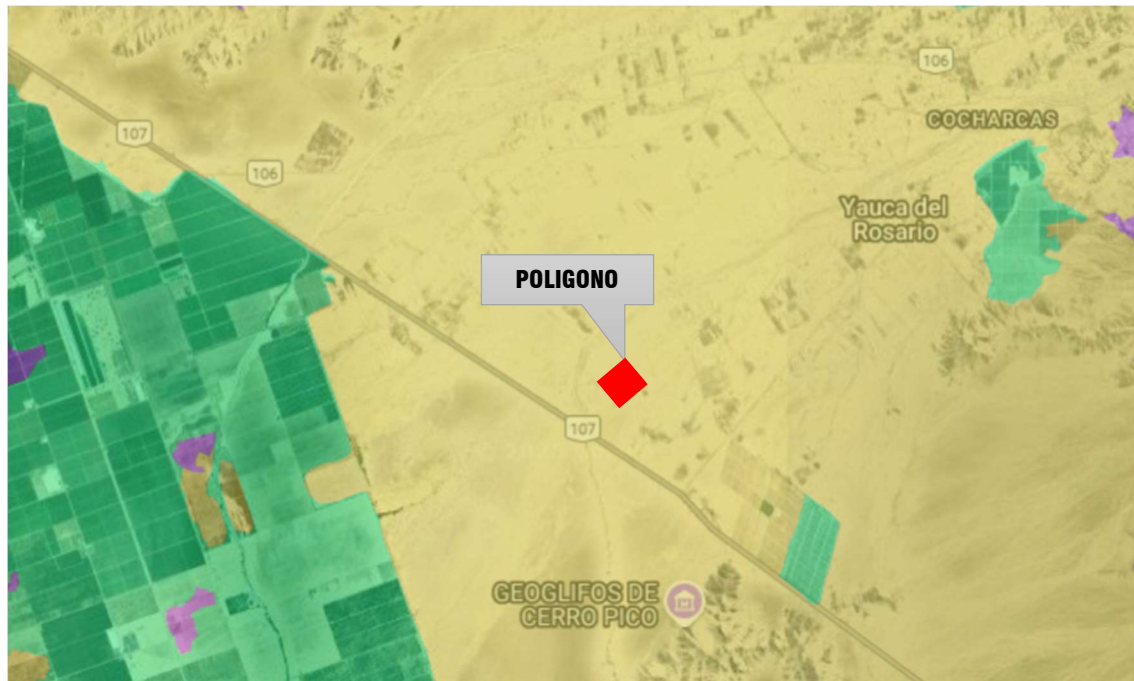


IMAGEN 48: USO ACTUAL DE SUELO – PAT 2020 -2040

## 5.1. ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS: VIALIDAD

El asunto de ocupación de la provincia de Ica, en la actualidad esta articulado por una red vial de nivel nacional, regional y Local, que permite la conexión de la Provincia en estos distintos niveles, con los demás Sectores de la Ciudad de Ica .El presente proyecto tiene una ubicación próxima a los distritos de Los Aquijes y Yauca del Rosario, lugar al que se accede por medio de una vía contemplada en el PAT 2020-2040

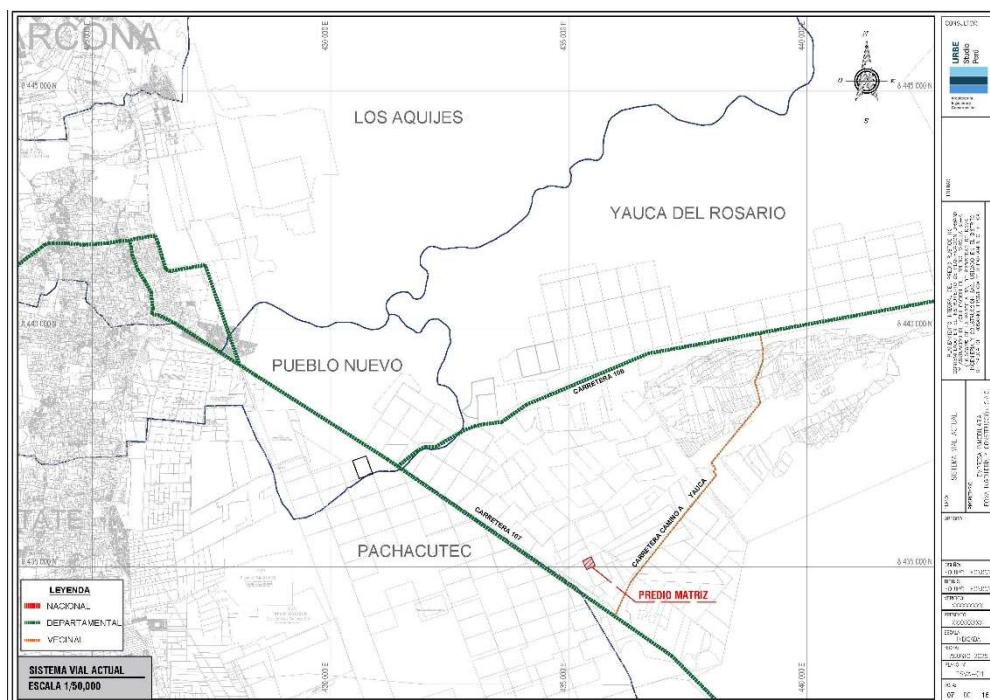


IMAGEN 49: ACCESO AL PREDIO

## **5.2. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: LIMPIEZA PÚBLICA**

Los Gobiernos Locales, Distrital y Provincial tienen la responsabilidad la administración y tratamiento de los residuos sólidos, dentro del ámbito de su jurisdicción como rural y urbano. El servicio consiste en recolección y transporte de residuo solidos mediante las vías locales provenientes de fuentes domiciliarias, comerciales mediante camiones de recojo de residuos sólidos y personal de limpieza promovido por las municipalidades distritales

Sin embargo, actualmente los predios de análisis debido a que no cuentan con cercanía a la zona urbana no cuentan con servicio de recojo de residuos sólidos, por lo que se presentaran soluciones a este servicio básico en la etapa de Habilitación Urbana.

## **5.3. ACCESO A LOS SERVICIOS PUBLICOS: TRANSPORTE**

La red de vías en la Provincia de Ica y se halla en su mayor parte en estado de asfaltado recorrido así toda la vía del Distrito de Ica, la cual tiene todas las condiciones de atender el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte vehicular de tránsito privado, carga y tránsito pesado, y también el transporte de nivel Nacional y departamental.

Esta peculiaridad, permite que el distrito se conecte a través de la red vial, esto ha permitido que la expansión urbana, se pueda transportar a nivel local, distrital y provincial y conectarse con ciudades vecinas a su entorno.

Actualmente el predio de análisis debido a que no cuentan con cercanía a la zona urbana, el único acceso que se tiene es la Carretera 107 y Camino a Yauca, las cuales se conectan con el distrito de Yauca del Rosario y Los Aquijes y en su mayoría son caminos carrozables.

## **5.4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: EDUCACION**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de educación sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para a uso de Educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## **5.5. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: SALUD**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de salud sin embargo en los centro poblados cercanos se encuentran centros de atención primaria como el Centro de Atención del Centro Poblado El Rosario, y centros de salud de mayor escala en el centro del distrito de los Aquijes.



## **5.6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO: RECREACION**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no se encuentran equipamientos de recreación sin embargo se proyectará los aportes requeridos según el reglamento para los equipamientos futuros para a uso de recreación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## **5.7. ACCESO SERVICIOS BASICOS**

- **SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA:**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no cuentan con suministro de energía eléctrica, sin embargo, se proyectará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

- **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

Actualmente en el entorno de los predios de estudio no cuentan con suministro de agua potable y alcantarillado, sin embargo, se proyectará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

## **5.8. CARACTERISTICAS AMBIENTALES Y SOCIO ECONOMICO**

Los escenarios naturales y ambientales dentro de la ciudad de Ica se dedicaron al principio fundamentalmente que fue la actividad agricultura, entonces pasaron a otra etapa se complementó con la artesanía y ahora podemos observar en la actualidad que la ciudad cuenta con negocios, servicios y comercio, manteniendo así la actividad agropecuaria y aumentando el comercio esto muy importante para la economía para la ciudad de Ica y generación de empleo y puestos de trabajo.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

## VII. ANALISIS DE RIESGO DE DESASTRE

### 7.1. ZONAS DE PROTECCION ECOLOGICA Y/O ARQUEOLOGICA

El predio de intervención no se encuentra en una zona de protección natural, sin embargo, se encuentra próxima a una zona de paisaje cultural arqueológico, llamado CERRO PICO, designado como tal bajo la Resolución Directoral N° 000192-2025-DGPA-VMPCIC/MC.



IMAGEN 50: ZONAS DE PROTECCION NATURAL Y/O ARQUEOLOGICAS

### 7.2. ANALISIS DE PELIGRO

#### . Peligro por sismo

De acuerdo con los rangos y el historial registrados en el distrito de Yauca, el nivel de peligro es muy alto, lo que indica una situación de riesgo considerable para sus habitantes y la necesidad urgente de implementar medidas de seguridad efectivas.





**PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**



IMAGEN 51: PELIGRO POR SISMO

**. Peligro por flujo de detritos**

De acuerdo con los rangos y el historial registrados en el distrito de Yauca, el nivel de peligro es muy alto, lo que indica una situación de riesgo considerable para sus habitantes y la necesidad urgente de implementar medidas de seguridad efectivas.

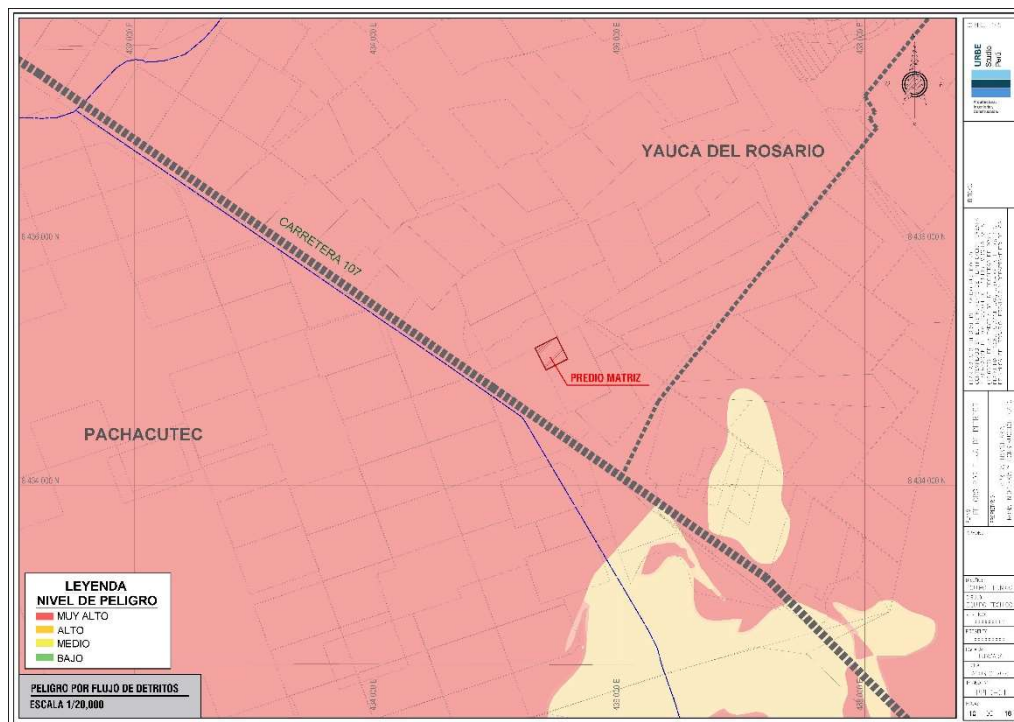


IMAGEN 52: PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS



### 7.3. ANALISIS DE VULNEABILIDAD

Actualmente, el área del proyecto se encuentra conformada principalmente por terrenos vacíos o sin edificaciones permanentes, lo cual implica una baja vulnerabilidad física en el estado actual, dentro del predio, pero cabe considerar que existen asentamientos urbanos próximos que presentan un nivel de vulnerabilidad medio bajo.

En función del desarrollo urbano proyectado, es necesario anticipar los posibles factores de vulnerabilidad asociados al uso futuro del suelo.

- VULNERABILIDAD FÍSICA

Actual: Baja. La ausencia de edificaciones o infraestructuras reduce la exposición directa a daños estructurales ante fenómenos naturales.

Potencial: Moderada. Con el desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano, será necesario aplicar criterios técnicos de diseño sismo-resistente y drenaje pluvial para reducir riesgos asociados a sismos e inundaciones.

- VULNERABILIDAD SOCIAL

Actual: Nula o muy baja, al no haber población residente.

Potencial: Puede aumentar dependiendo del tipo de uso asignado al área (residencial, educativo, comercial, etc.). Se recomienda planificar rutas de evacuación, accesibilidad a servicios de emergencia, y campañas de educación sobre riesgos.

- VULNERABILIDAD ECONÓMICA

Actual: Baja, dado que no existen activos físicos en riesgo.

Potencial: A medida que se urbanice el área, los activos construidos estarán expuestos a pérdidas si no se implementan medidas de prevención adecuadas.

- VULNERABILIDAD AMBIENTAL

Actual: Media. Aunque el terreno está vacío, una mala gestión futura (como urbanización sin drenaje adecuado o pérdida de cobertura vegetal) puede aumentar la vulnerabilidad ante inundaciones urbanas.

Recomendación: Incorporar soluciones basadas en la naturaleza (SBN), como áreas verdes permeables, jardines de lluvia, y reservorios temporales de agua.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

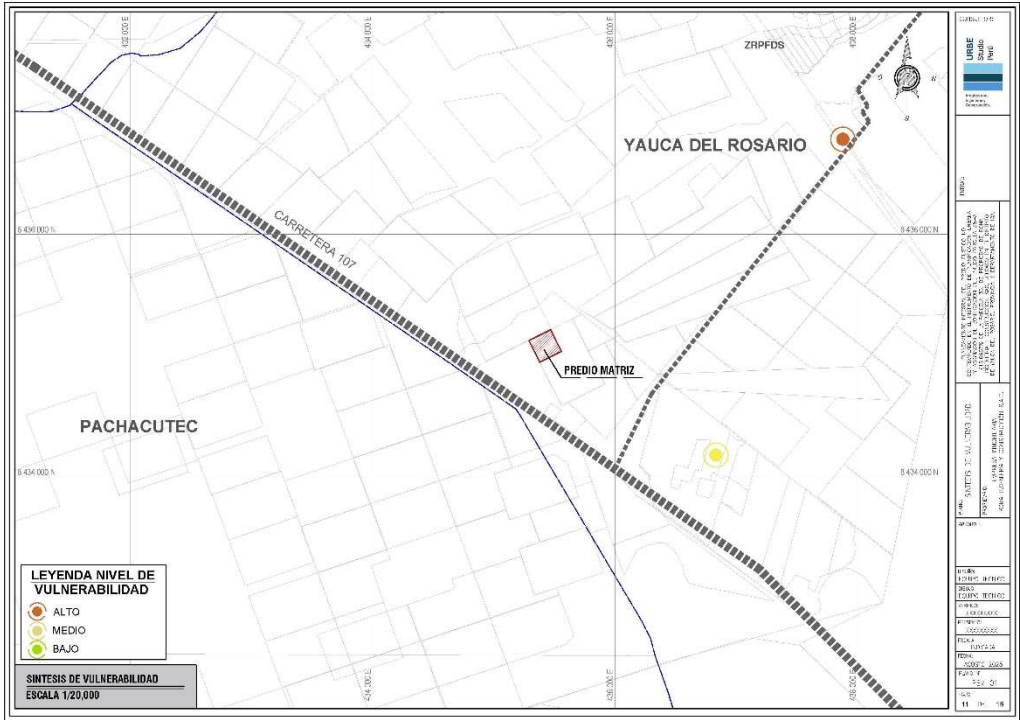


IMAGEN 53: ANALISIS DE VULNERABILIDAD

7.4. ANALISIS DE RIESGO

A continuación, se presenta la matriz de riesgo, elaborada a partir de un análisis detallado por tipo de peligro y considerando la vulnerabilidad actual de los distintos sectores del distrito.

| Peligro           | Nivel de Peligro | Vulnerabilidad Actual | Nivel de Riesgo Actual | Descripción                                                                                                                               |
|-------------------|------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sismo             | Muy alto         | Baja                  | Moderado               | Aunque la amenaza sísmica es elevada, la infraestructura o preparación comunitaria reduce significativamente los efectos potenciales.     |
| Flujo de detritos | Muy alto         | Bajo                  | Moderado               | A pesar del riesgo geográfico (quebradas, laderas), la baja vulnerabilidad del distrito permite una respuesta y mitigación más eficiente. |

MANRIS SANCHEZ ANCHANTE  
ARQUITECTO  
CAP 14413

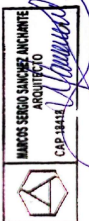
[illegible]

## 7.5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGO

- **Diseño sismo-resistente:** Aplicar los parámetros del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) para edificaciones nuevas, priorizando estructuras con buena capacidad de respuesta sísmica.
- **Sistemas de drenaje pluvial:** Incorporar drenajes superficiales e infraestructura verde que permita una adecuada evacuación de aguas, reduciendo el riesgo de inundaciones urbanas.
- **Superficies permeables:** Utilizar pavimentos permeables en calles peatonales y espacios públicos para facilitar la infiltración de agua al subsuelo.
- **Gestión del suelo y zonificación:** Evitar la construcción en zonas más propensas a acumulación de agua o con pendientes inestables.
- **Vías de evacuación y señalización:** Planificar rutas seguras para evacuación en caso de emergencias, señalizadas y accesibles.
- **Sensibilización comunitaria:** Promover campañas educativas sobre prevención de riesgos y respuesta ante desastres naturales.

## 7.6. ACCIONES PAR LA MEJORA DE CALIDAD AMBIENTAL

- Incorporación de áreas verdes urbanas: Diseñar parques, jardines lineales y espacios vegetados que contribuyan al confort térmico, la mejora del aire y la infiltración de agua.
- Reforestación y cobertura vegetal: Plantar especies nativas resistentes al clima local para recuperar la biodiversidad y reducir la erosión del suelo.
- Control de emisiones y polvo: Durante la etapa de construcción, implementar medidas para mitigar emisiones y polvo, protegiendo la salud ambiental.
- Manejo adecuado de residuos: Establecer puntos de recolección diferenciada y promover el reciclaje tanto en la etapa constructiva como en la operación del espacio urbano.
- Movilidad sostenible: Fomentar el uso de bicicletas y transporte no motorizado mediante la implementación de ciclovías y rutas peatonales bien conectadas.
- Soluciones basadas en la naturaleza (SBN): Integrar jardines de lluvia, biofiltros y otros elementos que gestionen agua y mejoren la resiliencia ambiental.



## VIII. ASPECTOS TECNICOS DEL AMBITO DE ESTUDIO

### 8.1. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.”

La ciudad de Ica alberga una gran cantidad de población por ello requiere zonas óptimas para vivir en la cual resulta necesario atender, considerando que, en esta Zona en particular, el territorio es el adecuado por sus características morfológicas, ambientales y de suelo, ideales para la expansión urbana y desarrollo de actividades complementarias.

En competencia y obligación de las municipalidades como órganos representativos de la población atender o promover la atención de las principales necesidades básicas de su pueblo, siendo una de ellos el de impulsar el desarrollo económico dotando a la población de áreas destinadas para actividades complementarias; por estas consideraciones en su dedicación de atender las necesidades de la población de adquirir una propiedad donde pueda vivir convenientemente y desarrollar actividades complementarias, impulsando de esta manera la generación de trabajo y mejora de la calidad de vida.

Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado, sostenible y ecológico; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder brindar **CALIDAD DE VIDA** a su comodidad.

La propuesta del Planeamiento Integral que se propone permitirá un desarrollo ordenado para la ciudad, y generando continuidad de definición de las calles y sus vías en un alineamiento definiendo los límites de las propiedades de acuerdo con el desarrollo de los diseños realizados para los planteamientos de vías que se adecuan de acuerdo al contorno de la geografía establecida y de su mejoramiento y para sus usos del suelo soportar el crecimiento demográfico que viene experimentando la ciudad. Se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente.

### 8.2. ACCESIBILIDAD VIAL

Se tiene la factibilidad de acceso a la zona, teniendo que la principal vía de comunicación la constituye la Carretera 107, la cual permite el acceso por una vía departamental y que constituye uno de los ejes de integración y desarrollo urbano, tiene un recorrido de Norte a Sur. Para acceder al predio se tiene como vía articuladora vecinal la carretera camino a Yauca del Rosario, las mismas que se conectan con vías colectoras propuestas en el planeamiento integral.





Las secciones viales están representadas según el reglamento de edificación vigente.

### **8.3. ENTORNO URBANO Y DOTACION DE EQUIPAMIENTOS URBANOS:**

Los intereses de los propietarios del predio **PARCELA 35-A**, es obtener el Planeamiento Integral de Habilitación Urbana de Uso ZDM, con la finalidad de ejecutar en mediano y largo plazo (10 años) el proyecto de habilitación urbana con fines residenciales y con la dotación del equipamiento de servicios públicos referidos a Educación y Recreación Pública además de servicios públicos complementarios que demanda toda área urbana a nivel institucional y cultural.

- **DOTACION DE EQUIPAMIENTO EDUCACION:**

Dentro del predio, se está efectuando con proyectar los aportes requeridos según el reglamento para futuros equipamientos futuros para uso de educación, cuya ubicación se definirá dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la habilitación Urbana del área bruta del terreno.

- **DOTACION DE EQUIPAMIENTO DE RECREACION:**

El presente proyecto, se está cumpliendo con proyectar los aportes reglamentarios según el reglamento para los equipamientos futuros para de recreación, cuya ubicación será determinado dentro del proceso de aprobación de la Habilitación Urbana.

- **COMERCIO:**

La propuesta del Planeamiento Integral propone espacios dedicados a comercio vecinal, para satisfacer las necesidades básicas de la población proyectada en la zona.

### **8.4. LIMPIEZA PUBLICA Y GESTION INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS**

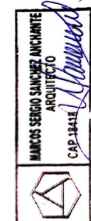
Los espacios públicos considerarán las áreas necesarias para los puntos de acopio de los residuos sólidos impulsando de esta manera un modelo de manejo y gestión integral de los residuos sólidos con la participación de la población residente del lugar, la empresa privada y la corporación municipal, incorporando los principios de reúso y reciclaje, así como las tecnologías ambientalmente sostenibles. En el marco de la normativa vigente, se implementarán la selección del tipo de residuo sólido: vidrios, papeles, cartón, plásticos, residuos orgánicos, estableciendo que el recojo, transporte y disposición final de los residuos orgánicos se realice diariamente. La limpieza pública y barrido de las calles y espacios públicos se realizará en coordinación con la administración municipal y la población

- **TRANSPORTES**

Al presente el transporte público dentro de la zona de estudio es atendida a través de vehículos de tránsito privado, particulares, vehículos motorizados.

- **SERVICIOS BASICOS:**

En cuanto a los servicios básicos:



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

1. **EI SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.** El proyecto de agua potable y alcantarillado se desarrollará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.
2. **EL PROYECTO ELECTRICO:** se proyectará dentro del proceso y evaluación de la aprobación de la Habilitación Urbana.

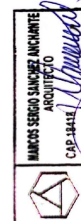
**IX. PROPUESTA INTEGRAL DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONS TRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.**

La propuesta de Planeamiento Integral busca asignarle Zonificación al predio **PARCELA 35-A**, distrito de Yauca del Rosario, provincia de Ica, departamento de Ica, La zonificación planteada corresponde a los usos de suelo que se dan en el sector las cuales cuentan con los servicios públicos necesarios para que puedan funcionar adecuadamente.

Esta propuesta permitirá desarrollar un sector adecuadamente planificado, sostenible y ecológico; desarrollando sus características físicas y ambientales, en el uso adecuado del territorio; y así poder brindar **CALIDAD DE VIDA** a su comodidad.

Asimismo la propuesta del Planeamiento Integral, permitirá un desarrollo ordenado para la ciudad, además de generar continuidad de definición en las calles y sus vías en un alineamiento definiendo así los límites de las propiedades de acuerdo al desarrollo de los diseños realizados.

Se define de conformidad a la legislación vigente y al urbanismo tendencial que se desarrolla en la zona, considerando que el terreno posee una vocación para los usos urbanos, que no origina impactos negativos a su entorno sino más bien reconoce las bondades y ventajas de su medio ambiente para integrarlos a la trama urbana inmediata.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

## 9.1. ZONIFICACION PROPUESTA:

El predio Parcela 35 - A se zonifica de la siguiente manera:

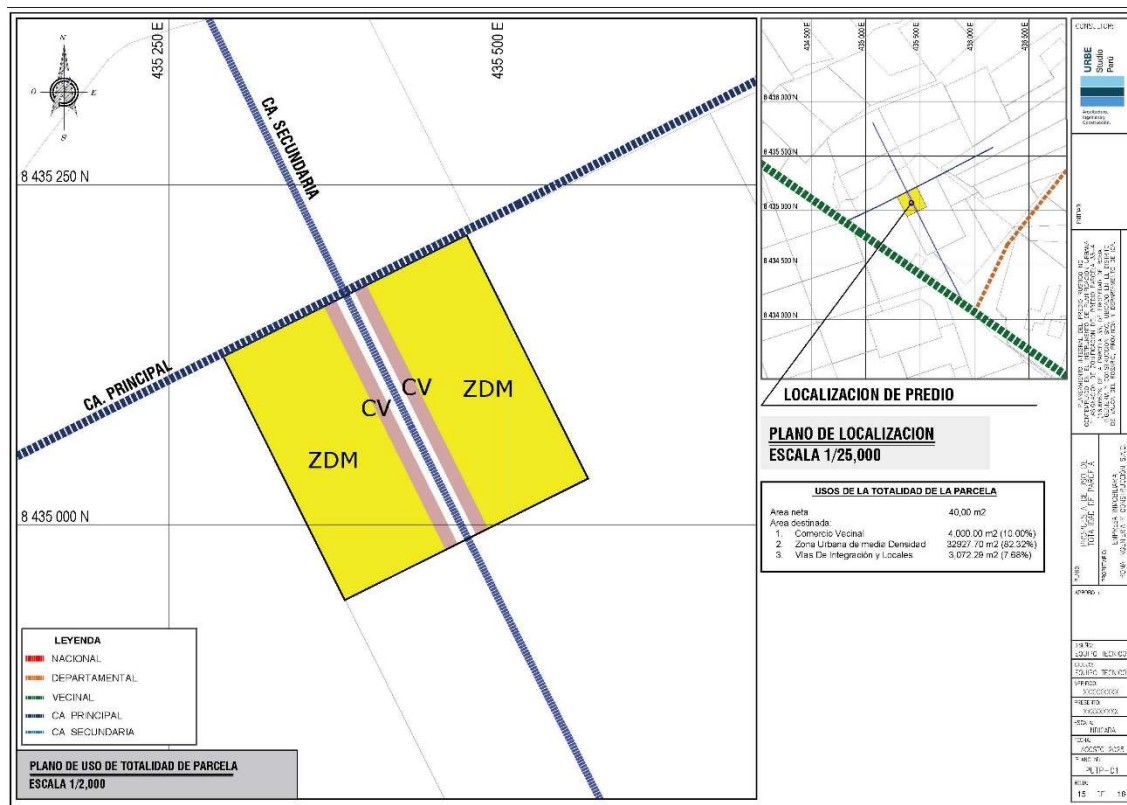


IMAGEN 55: SECTORIZACION EQUIPO TECNICO

La propuesta de Zonificación del predio Parcela 35-A, es ZDM (Zona Residencial de Densidad Media) y CV (Comercio Vecinal), dividiéndose en porcentajes de la siguiente manera.

- |    |                               |                                      |
|----|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Comercio Vecinal              | 4,000 m <sup>2</sup> (10%)           |
| 2. | Zona de Densidad Media        | 32,927.708 m <sup>2</sup> (82.32%)   |
| 3. | Vías De Integración y Locales | 632, 399.8195 m <sup>2</sup> (7.68%) |

Área neta 40,000 m<sup>2</sup> ( 4 has)

## 9.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y APORTES REGLAMENTARIOS

### 9.2.1. Parámetros Urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos aplicados a la zonificación propuesta estarán delimitados por el Plan de Desarrollo Urbano de Ica 2020 – 2030, que se señalan a continuación.

- Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM)



Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media.

La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,170 hab./ha. dependiendo del tipo de Habitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

Específicamente, dicha zonificación se encuentra contenida por la zonificación Residencial de Densidad Alta. Los parámetros urbanísticos considerados en la propuesta de Planeamiento integral serán exclusivamente de Uso Unifamiliar como se observa en el siguiente cuadro:

| ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) |                     |                                 |                            |                                     |                        |                    |                 |                                              |             |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------|
| PARAMETROS URBANISTICOS                  |                     |                                 |                            |                                     |                        |                    |                 |                                              |             |
| Zona                                     | Usos <sup>(1)</sup> | Densidad Neta Máxima (hab./ha.) | Lote Mínimo Normativo (m²) | Frente Mínimo de Lote Normativo (m) | Aportes Reglamentarios |                    |                 |                                              |             |
|                                          |                     |                                 |                            |                                     | Total                  | Recreación Pública | Parques Zonales | Servicios Públicos Complementarios Educación | Otros Fines |
|                                          | Unifamiliar         | 560                             | 90                         | 6                                   | 13%                    | 6%                 | 2%              | 2%                                           | 1%          |

IMAGEN 56: PARAMETROS URBANISTICOS

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

| ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) |                     |                                      |                       |                             |                   |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| PARAMETROS EDIFICATORIOS                 |                     |                                      |                       |                             |                   |
| Zonificación                             | Usos <sup>(1)</sup> | Máxima Altura de Edificación (pisos) | Área Libre Mínima (%) | Coefficiente de Edificación | Estacionamiento   |
|                                          | Unifamiliar         | 3 + Azotea                           | 30                    |                             | 1 cada 1 vivienda |

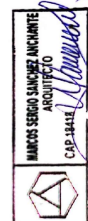
IMAGEN 57: PARAMETROS URBANISTICOS

El retiro frontal es obligatorio en edificaciones frente a vías del Sistema Vial Primario y vías locales, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. No son exigibles los retiros laterales y posteriores. Usos Compatibles: son los especificados en el cuadro del Índice de Compatibilidad de Usos, el cual forma parte del presente Reglamento.

#### • Comercio Zonal (CV)

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance barrial hasta los 7,500 habitantes. El comercio en esta zona está destinado a ofrecer bienes y servicios de consumo diario, especialmente alimentos y artículos o servicios de primera necesidad.

Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en las principales avenidas de la ciudad o en el cruce de ellas y es compatible con zonificación residencial RDM / RDB en el 60% del área total techada.



Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

**Cuadro 92. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Vecinal.**

| ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)<br>PARAMETROS URBANISTICOS<br>(Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.) |                      |                                         |                                     |                                                                                                                                                                                              |                 |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Zonificación                                                                                       | Tipo de Habilitación | Lote Mínimo Normativo (m <sup>2</sup> ) | 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%                                |

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2\_3 Ica (2020).

IMAGEN 58: PARAMETROS URBANISTICOS

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro

**Cuadro 93. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Vecinal.**

| ZONA DE COMERCIO VECINAL (CV)<br>PARAMETROS EDIFICATORIOS<br>(Nivel de Servicio = Hasta 7,500 hab.) |                      |                       |                  |            |                            |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|------------|----------------------------|-----------------|
| Zonificación                                                                                        | Tipo de Habilitación | Altura de Edificación |                  | Área Libre | Coeficiente de Edificación | Estacionamiento |
|                                                                                                     |                      | Metros <sup>(1)</sup> | Pisos            |            |                            |                 |
| Zona de Comercio Vecinal CV                                                                         | Uso Exclusivo        | 1.5 (a+r)             | 6 pisos + azotea | (2)        | Según Proyecto             | (3)             |
|                                                                                                     | Uso Mixto            | 1.5 (a+r)             | 6 pisos + azotea |            |                            |                 |

IMAGEN 59: PARAMETROS URBANISTICOS

### • Zonas de Otros Usos o Usos Especiales (OU)

Usos Especiales (OU) son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente, tales como:

Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; y Servicios Públicos como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas.





Según su naturaleza y tipología, estos equipamientos están reglamentados y normados como proyectos especiales, y no solo dependen de una administración local, ya sea pública o privada, si no de organismos Regionales y Nacionales.

Las edificaciones en estas zonas, además de cumplir con lo establecido en el RNE se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno, en aspectos relacionados como: altura de edificación, coeficiente de edificación, retiros, voladizos, dimensiones de manzana, dotación de estacionamientos. además de aquellas especificaciones técnicas propias de la tipología de equipamientos, los cuales se rigen por las normas sectoriales específicas. Las nuevas zonas o equipamientos de usos especiales no contemplados en el Plano de Zonificación deberán ser definidas y calificadas por la Municipalidad Provincial, mediante Ordenanza Municipal

- **Zonas de Servicios Públicos Complementarios**

Son las áreas urbanas destinadas a la habitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

- Educación (E) Los equipamientos de Educación están integrados por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios educativos de enseñanza.

La categorización para el equipamiento de Educación lo establece el Ministerio de Educación. Está constituido por los niveles siguientes

Las áreas destinadas a usos de equipamiento educativo no podrán subdividirse, ni reducirse debiendo sujetarse a las normas específicas para este tipo de locales. Sin embargo, sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permita.

Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al contenido del RNE y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas en lo referente a retiros, alturas, coeficientes de edificación y volumetría del área adyacente en la que se localizan.

Los centros de educación requeridos en los keas Urbanizables Inmediatas, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas Habilitaciones Urbanas.

La localización de nuevos centros educativos se ceñirá a lo prescrito en el Plano General de Clasificación de Usos del Suelo y Zonificación Urbana y al contenido del Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del presente Reglamento. Sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el cuadro "Estructura del Sistema Educativo Nacional", incluye las áreas mínimas básicas para el establecimiento de equipamientos de educación. El contenido de estas tablas es vinculante para la aplicación del cumplimiento de los aportes. Las prescripciones contenidas el cuadro "Estructura del Sistema Educativo Nacional" son definidas y periódicamente actualizadas por el Ministerio de Educación.



En este sentido, cualquier modificación del contenido de estos, generará la actualización del presente Reglamento, la cual se aprueba mediante Ordenanza de la Municipalidad Provincial

| ESTRUCTURA DEL SISTEMA EDUCATIVO NACIONAL |                  |                     |                                                    |                                          |              |
|-------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|
| Etapas                                    | Modalidad        | Nivel               | Tipo de Equipamiento                               | Área Mínima de Terreno (m <sup>2</sup> ) | Nomenclatura |
| 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) |                                          |              |

IMAGEN 60: PARAMETROS URBANISTICOS

### • Zonas de Recreación Pública (ZRP)

Las Zonas de Recreación Pública (ZRP) son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares. Las Zonas de Recreación Pública de propiedad estatal, son bienes de dominio público por lo que tienen carácter de inalienables, imprescriptibles, e inembargables. Además, en el caso de las áreas verdes de uso público son intangibles.

Las zonas destinadas al equipamiento recreacional no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines, salvo los recreacionales. En los parques o complejos deportivos, el área destinada a edificaciones administrativas y de servicios culturales no podrá exceder el 10% del área total. Los proyectos que se ejecuten en las zonas de uso recreacional, así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar el uso público irrestricto

Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte, deberán respetar las normas que sobre retiros y alturas del área donde se localizan, que haya establecido la Municipalidad Provincial de Ica. Usos Permitidos: Las indicadas en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

### 9.3. SISTEMA VIAL PROPUESTO

Se tiene como punto a favor, la factibilidad de acceso a la zona, teniendo el siguiente sistema de vías:

- **Red Vial Departamental:** La Carretera 107 que conecta con el distrito de Los Aquijes y Pachacutec
- **Red Vial Vecinal:** La carretera camino a Yauca, que conecta con el distrito de Yauca del Rosario y posteriormente a otra carretera que conecta con el departamento de Huancavelica.



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

- **Red vial colectora:** Avenidas principales y secundarias que contribuyen con la organización de la lotización interna de la habilitación urbana en proyección y conectan con las redes vecinales y departamentales, las cuales son accesos a la zona de estudio.

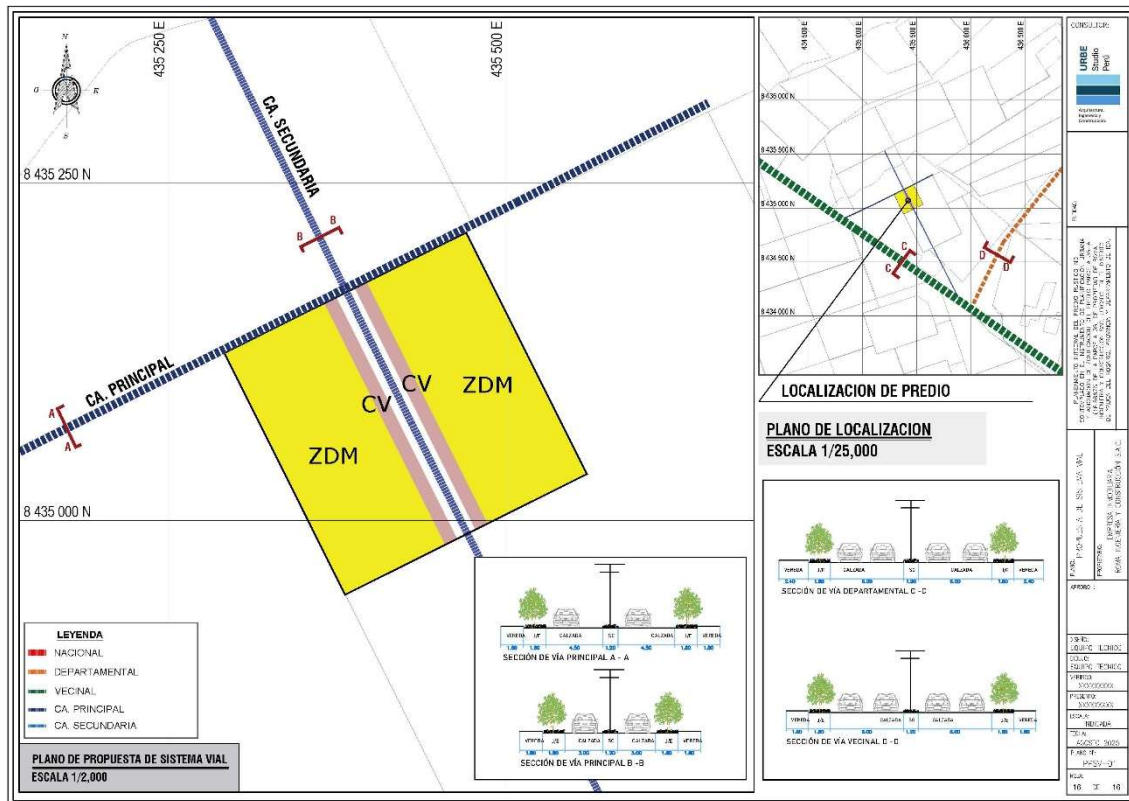


IMAGEN 61: SISTEMA VIAL PROPUESTO

## LA CARRETERA 107

Conecta con el distrito de Los Aquijes, cuenta con dos carriles destinados al tránsito vehicular, permitiendo un flujo eficiente y seguro. Además, está diseñado para facilitar la integración vial entre ambas zonas, contribuyendo a mejorar la movilidad y el acceso local.

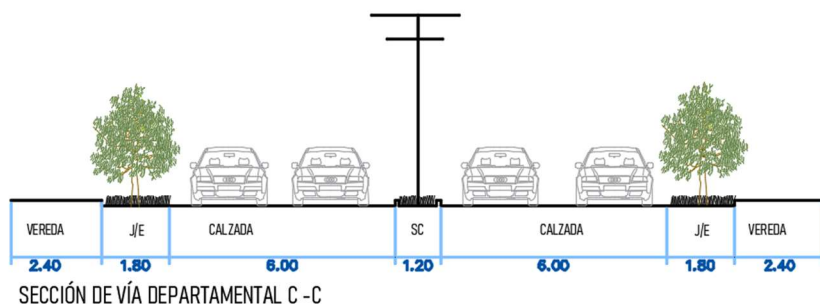
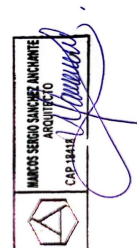


IMAGEN 62: SECCION VIALES EQUIPO TECNICO



PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

## LA CARRETERA CAMINO A YAUCA

Conecta con el distrito de Yauca del Rosario además de que después de algunos km conecta con una vía provincial que va hacia Huancavelica. Además, está diseñado para facilitar la integración vial entre ambas zonas, contribuyendo a mejorar la movilidad y el acceso local.

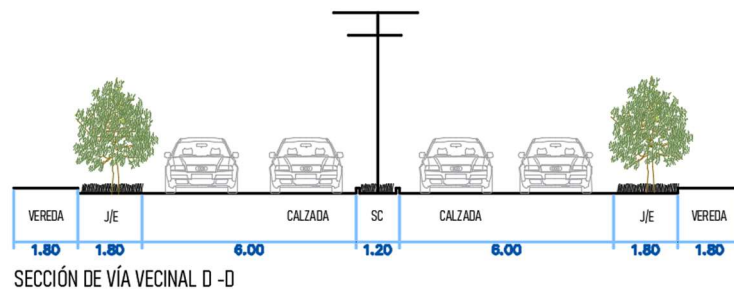


IMAGEN 63: SECCION VIALES EQUIPO TECNICO

## VIAS COLECTORAS

Avenidas que contribuyen con la organización de la lotización interna de la habilitación urbana en proyección y conectan con las redes vecinales y departamentales.

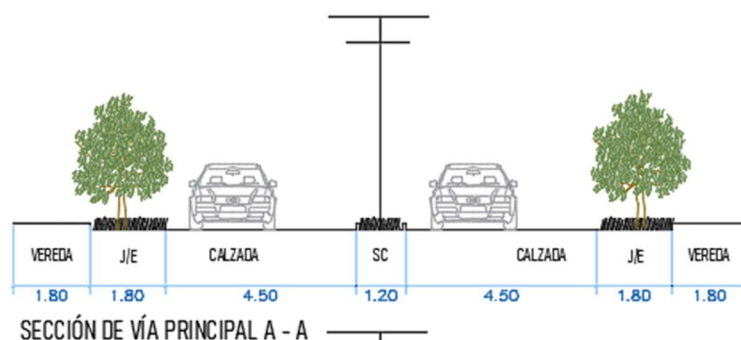
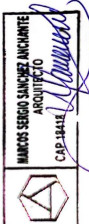


IMAGEN 69: PLANO VIALES EQUIPO TECNICO



IMAGEN 64: SECCIONES VIALES EQUIPO TECNICO







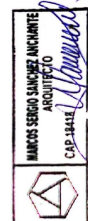
## 9.5. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 20.4 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, el **PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y COSNTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA** se desarrollará en las siguientes fases:

| ETAPAS                                           | May-25        |   |   |   | Jun-25        |   |   |   | Jul-25        |   |   |   | Ago-25        |   |   |   | Set-25        |   |   |   | Oct-25        |   |   |   | Nov-25        |   |   |   | Dic-25 |  |  |  |
|--------------------------------------------------|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|--------|--|--|--|
|                                                  | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 |        |  |  |  |
| 1. FASE DE PREPARACIÓN                           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Revisión PAT/PDM/PDU/EU                          | 01/05 - 21/05 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Identificación de actores sociales               |               |   |   |   | 22/05 - 14/06 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Aprobación del plan de trabajo                   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15-Jun        |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 2. FASE DE ELABORACIÓN                           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Comunicación inicio del proceso                  |               |   |   |   | 15/06 - 28/06 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Elaboración del diagnóstico                      |               |   |   |   |               |   |   |   | 29/06 - 18/07 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Propuesta del plan                               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 20/07 - 14/08 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 3. FASE DE APROBACIÓN                            |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Evaluación técnica                               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/08 - 14/09 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Consulta pública (Art. 8)                        |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/09 - 14/10 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Aprobación final Concejo Municipal               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/10 - 14/11 |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 4. FASE DE IMPLEMENTACIÓN                        |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Cronograma de ejecución por etapas               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 22/11 |   |   |   |        |  |  |  |
| Implementación de instrumentos de gestión urbana |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 23/11 - 30/11 |   |   |   |        |  |  |  |
| Asignación y movilización de recursos            |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 07/12 |   |   |   |        |  |  |  |
| Identificación y coordinación de responsables    |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 07/12 |   |   |   |        |  |  |  |
| Monitoreo inicial de la implementación           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 01/12 - 31/12 |   |   |   |        |  |  |  |

## X. CONCLUSIONES

- La propuesta de **PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**, responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde al crecimiento acelerado de la ciudad como consecuencia del crecimiento y desarrollo económico y agroindustrial que viene experimentando el país Peruano, la ciudad de Lima como capital y como departamento Ica. La propuesta contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio considerando las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas.
- La propuesta de Planeamiento Integral de **PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA**, propiciará un desarrollo urbano orientado al bienestar de la sociedad en conjunto a través de una propuesta racional que considera el desarrollo de equipamientos que complementen y garanticen calidad de vida de sus habitantes, oportunidades de trabajo, seguridad ciudadana, acceso a vivienda digna, a espacios de encuentro, recreación y esparcimiento.
- La propuesta de Planeamiento Integral de **PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA** facilitando posteriormente la aprobación de los planeamientos integrales, proyectos de habilitación urbana y de edificación en esta importante área del sector.
- La presente propuesta es concordante con la normas urbanísticas vigentes a nivel nacional como el Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible **D.S.022-2012- VIVIENDA**, así como con las normas de nivel provincial y local emitidas por la Municipalidad Provincial de Ica y respetando todos los lineamiento de los parámetros urbanísticos.



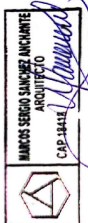
## XI. ANEXOS

### Anexo 1 – Mecanismos de implementación - Cronograma de ejecución

| ETAPAS                                           | May-25        |   |   |   | Jun-25        |   |   |   | Jul-25        |   |   |   | Ago-25        |   |   |   | Set-25        |   |   |   | Oct-25        |   |   |   | Nov-25        |   |   |   | Dic-25 |  |  |  |
|--------------------------------------------------|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|---------------|---|---|---|--------|--|--|--|
|                                                  | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 | 1             | 2 | 3 | 4 |        |  |  |  |
| 1. FASE DE PREPARACIÓN                           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Revisión PAT/PDM/PDU/EU                          | 01/05 - 21/05 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Identificación de actores sociales               |               |   |   |   | 22/05 - 14/06 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Aprobación del plan de trabajo                   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15-Jun        |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 2. FASE DE ELABORACIÓN                           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Comunicación inicio del proceso                  |               |   |   |   | 15/06 - 28/06 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Elaboración del diagnóstico                      |               |   |   |   |               |   |   |   | 29/06 - 18/07 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Propuesta del plan                               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 20/07 - 14/08 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 3. FASE DE APROBACIÓN                            |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Evaluación técnica                               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/08 - 14/09 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Consulta pública (Art. 8)                        |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/09 - 14/10 |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Aprobación final Concejo Municipal               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/10 - 14/11 |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| 4. FASE DE IMPLEMENTACIÓN                        |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |        |  |  |  |
| Cronograma de ejecución por etapas               |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 22/11 |   |   |   |        |  |  |  |
| Implementación de instrumentos de gestión urbana |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 23/11 - 30/11 |   |   |   |        |  |  |  |
| Asignación y movilización de recursos            |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 07/12 |   |   |   |        |  |  |  |
| Identificación y coordinación de responsables    |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 15/11 - 07/12 |   |   |   |        |  |  |  |
| Monitoreo inicial de la implementación           |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   |               |   |   |   | 01/12 - 31/12 |   |   |   |        |  |  |  |

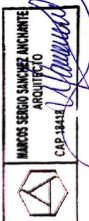
## Anexo 2 – Mecanismos de implementación – Instrumentos de gestión urbana

| Sector              | Empresa/Institución                                                               | Objeto del Convenio                                                                                                                                 | Compromisos Clave                                                                                     | Plazo Estimado       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Energía Eléctrica   | ELECTRODUNAS                                                                      | - Instalación de redes eléctricas (subterráneas/aéreas)<br>- Alumbrado público                                                                      | - Diseño técnico coordinado con el proyecto<br>- Garantizar suministro en fase operativa              | 12 meses (ejecución) |
| Agua y Saneamiento  | JASS                                                                              | - Conexión a red de agua potable y alcantarillado<br>- Construcción de infraestructura (cámaras de rebombeo, pozos tubulares, reservorios elevados) | - Evaluar caudal suficiente para población<br>- Mantenimiento post-obra                               | 18 meses (ejecución) |
| Residuos Sólidos    | Empresa de limpieza pública y ornato                                              | - Recolección diferenciada (comercio/residencias)<br>- Limpieza de vías y áreas verdes                                                              | - Frecuencia mínima de 3 veces/semana en zona comercial.<br>- Frecuencia mínima de 2 veces por semana | Continuo (operación) |
| Habilitación Urbana | Municipalidad Distrital de Yauca del Rosario /<br>Municipalidad Provincial de Ica | - Aprobación de licencias y fiscalización<br>- Mantenimiento de vías públicas<br>- Habilitación urbana y edificación                                | - Agilizar trámites (<30 días)<br>- Coordinación en seguridad ciudadana (Serenazgo sin fronteras)     | Permanente           |
| Equipamiento Urbano | Empresas privadas                                                                 | - Creación de mercado minorista vecinal.                                                                                                            | - Mejorar la dotación de servicios comerciales en la zona                                             | 24 años (ejecución)  |



### Anexo 3 – Mecanismos de implementación – Asignación de recursos e identificación de responsables

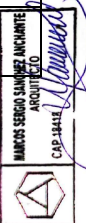
| Rubro                                                    | Proyectos Asociados                                                                | Responsable                               | Monto Estimado (S/) |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|
| Estudios Técnicos para ejecución de Habilitación Urbana. | - Estudio de suelos<br>- Topografía básica<br>- Evaluación ambiental               | Empresa inmobiliaria                      | 150 000             |
| Infraestructura Básica                                   | - Red de agua potable<br>- Red eléctrica subterránea<br>- Alcantarillado           | Empresas Prestadoras (JASS, ELECTRODUNAS) | 2 000 000           |
| Vías y Accesos                                           | - Pavimentación de vías principales<br>- Semaforización<br>- Señalización vertical | Empresa inmobiliaria                      | 4 000 000           |
| Espacios Públicos                                        | - Parques<br>- Mobiliario urbano<br>- Ciclovías integradas                         | Empresa inmobiliaria                      | 2 000 000           |
| Supervisión y Gestión                                    | - Monitoreo de obras<br>- Control de calidad<br>- Fiscalización técnica            | Oficina de Proyectos Municipal            | 100,000             |
| Equipamiento Urbano                                      | - Creación de mercado minorista                                                    | Consultora                                | 3 500,000           |
| <b>TOTAL</b>                                             |                                                                                    |                                           | <b>11 750 000</b>   |





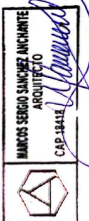
**Anexo 4 – Mecanismos de seguimiento – Indicadores de avance físico y financiero**

| Rubro               | Proyecto específico                | Indicador de medición                                                                 | Unidad de medida |
|---------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Equipamiento Urbano | Creación de mercado minorista      | N° de puestos comerciales (avance físico)<br># Ingresos mensuales (avance financiero) | Und / S/.        |
| Estudios técnicos   | Estudio de suelo                   | N° de puntos de investigación                                                         | m2               |
|                     | Topografía básica                  | Área de mapeo completado                                                              | m2               |
|                     | Evaluación ambiental               | N° de permisos obtenidos                                                              | Und              |
| Infraestructura     | Red de agua potable                | N° de puntos de conexión                                                              | Und              |
|                     | Red eléctrica                      | N° de postes instalados<br>N° de puntos de conexión                                   | Und              |
|                     | Alcantarillado                     | N° de puntos de conexión/ N° de cámaras de rebombeo                                   | Und              |
| Vías y Accesos      | Pavimentación                      | m2 de vía pavimentada                                                                 | m2               |
|                     | Semaforización                     | N° de cruces equipados                                                                | Und              |
|                     | Señalización vertical y horizontal | N° de señales instaladas                                                              | Und              |
| Espacios públicos   | Parques                            | m2 de áreas verdes implementadas                                                      | m2               |
|                     | Mobiliarios urbanos                | N° de bancas/ juegos / tachos, instalados                                             | Und              |
|                     | Ciclovías                          | m2 de avance construido                                                               | m2               |
| Supervisión         | Monitoreo de obras                 | N° de informes entregado                                                              | Und              |
|                     | Control de calidad                 | N° de pruebas de materias aprobadas                                                   | Und              |
|                     | Fiscalización técnica              | N° de actas de inspección                                                             | Und              |



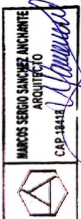
PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

**Anexo 5 – Mecanismos de seguimiento – Informes periódicos de supervisión técnica, visitas de campo o inspecciones urbanas y supervisión por parte de las municipalidades (Ver en pagina final).**



**Anexo 6 – Mecanismos de seguimiento – Evaluación de impacto urbano y social / Revisión del cumplimiento de objetivos**

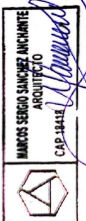
| Rubro               | Proyecto / Intervención       | Impacto Urbano / Social                                                                                                                                                                                       | Horizonte de Impacto                                                                     | Indicadores de medición                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EQUIPAMIENTO URBANO | Creación de Mercado minorista | <b>Positivo:</b> Genera espacios de comercio formal y empleo local. Mejora acceso a productos frescos<br><b>Negativo:</b><br>- Necesidad de manejo de residuos sólidos<br>- Mayor congestionamiento vehicular | Corto plazo (beneficio desde apertura)<br>Mediano plazo (1-3 años por adaptación social) | Número de puestos ocupados                                                                                    |
|                     | Red de Agua (Implementación)  | <b>Positivo:</b> Acceso inicial a agua potable (servicio inexistente actualmente).<br><b>Negativo:</b> Posible interrupción durante la instalación producto de avance de obra                                 | Inmediato (durante obra). Corto plazo (beneficio desde el mes 1).                        | N° de viviendas conectadas al sistema, continuidad del servicio (horas/día).                                  |
| INFRAESTRUCTURA     | Red de Alcantarillado         | <b>Positivo:</b> Acceso inicial a servicio de alcantarillado<br><b>Negativo:</b> Riesgo de saturación o colapso a futuro si no se planifica en base al crecimiento demográfico.                               | Mediano plazo (3–5 años).                                                                | N° de viviendas conectadas, N° de incidencias de inundaciones o malos olores.                                 |
|                     | Alumbrado Público             | <b>Positivo:</b> Mejora en seguridad y uso nocturno del espacio público.<br><b>Negativo:</b> Conexiones subterráneas expuestas                                                                                | Corto plazo (beneficio inmediato tras instalación). Largo plazo (10+ años).              | N° de luminarias instaladas, percepción de seguridad (% en encuestas).                                        |
| VIAS Y ACCESOS      | Pistas y Veredas              | <b>Positivo:</b> Conexión y accesibilidad inicial; reducción del aislamiento.<br><b>Negativo:</b> Polvo y ruido durante construcción.                                                                         | Inmediato (durante obra). Corto plazo (beneficio desde el mes 3).                        | m2 de vías pavimentadas, m2 de vereda en general. de veredas accesibles para personas con movilidad reducida. |



|                         |                        |                                                                                                                                                                 |                                                                          |                                                                                  |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <b>Semaforización</b>  | <b>Positivo:</b> Organización del tránsito desde la primera ocupación.<br><b>Negativo:</b> Baja utilización inicial por escaso tráfico.                         | Mediano plazo (6–12 meses tras ocupación).                               | Nº de intersecciones semaforizadas, tiempos promedio de espera.                  |
| <b>ESPACIOS UBLICOS</b> | <b>Parques Urbanos</b> | <b>Positivo:</b> Primeros espacios verdes para recreación y cohesión social.<br><b>Negativo:</b> Posible vandalismo en etapa inicial sin comunidad establecida. | Corto plazo (beneficio desde el mes 2).<br>Largo plazo (sostenibilidad). | m² de áreas verdes por habitante, Nº de visitantes/día, índice de mantenimiento. |
|                         | <b>Ciclovías</b>       | <b>Positivo:</b> Movilidad sostenible desde la planificación.<br><b>Negativo:</b> Baja demanda inicial hasta consolidación del área.                            | Mediano plazo (1–2 años, según ocupación).                               | m2 de ciclovías construidas<br>Nº de ciclistas/día, % de uso en horas pico.      |

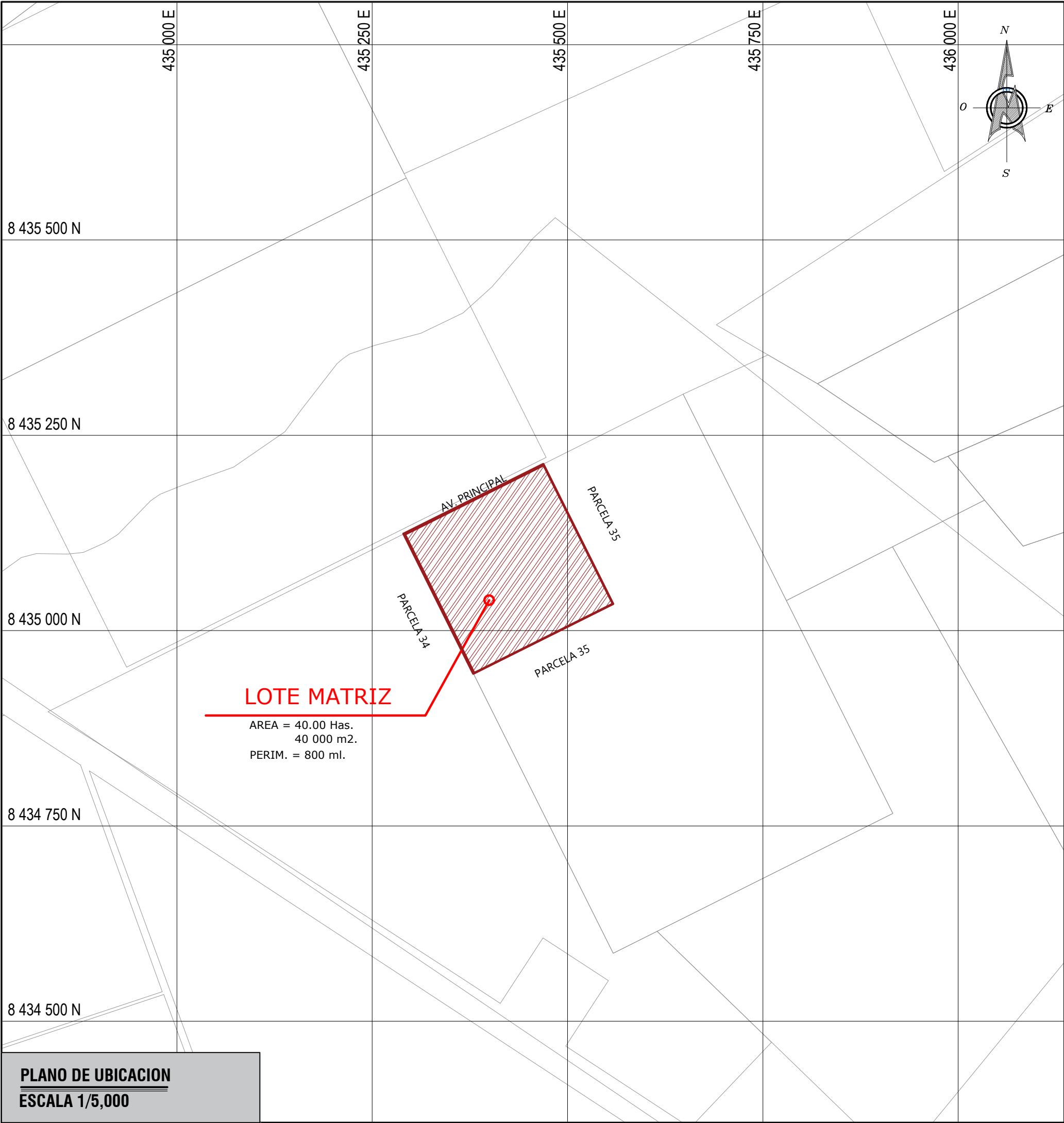
## Anexo 7 – Mecanismos de seguimiento – Ajustes normativos o técnicos

| Concepto                             | Plazo Inicial | Prórrogas / Revalidaciones                                                 | Plazo Total Posible         | Observaciones                                                                                                      |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan Integral (PI)                   | 10 años       | No aplica                                                                  | 10 años                     | Vigencia suficiente para la ejecución del proyecto.                                                                |
| Habilitación Urbana (HHUU) – 1 etapa | 3 años        | Revalidación por 3 años adicionales. Ampliación excepcional por 1 año más. | 7 años (3 + 3 + 1)          | Todo el proyecto (4 ha) se ejecuta en una sola etapa.                                                              |
| Comparación de Plazos                | —             | —                                                                          | PI: 10 años<br>HHUU: 7 años | No se requiere ajuste, ya que la HHUU se desarrolla dentro de la vigencia del PI, quedando aún 3 años disponibles. |

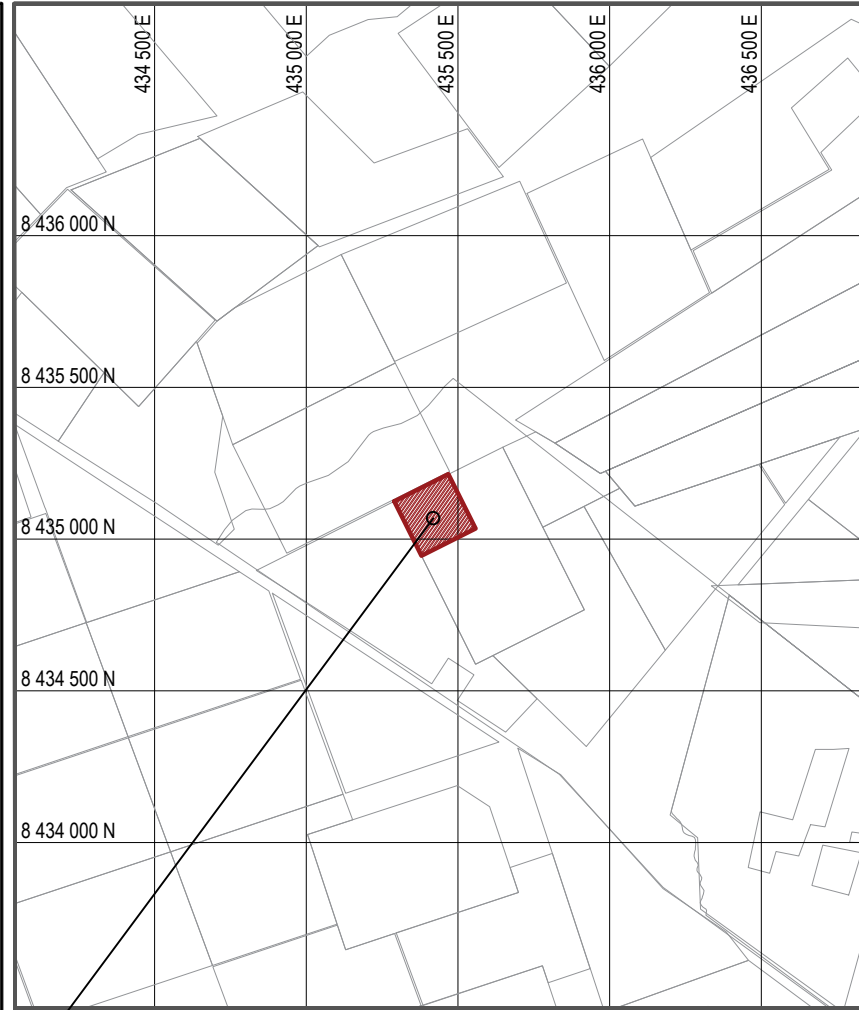








**PLANO DE UBICACION**  
**ESCALA 1/5,000**



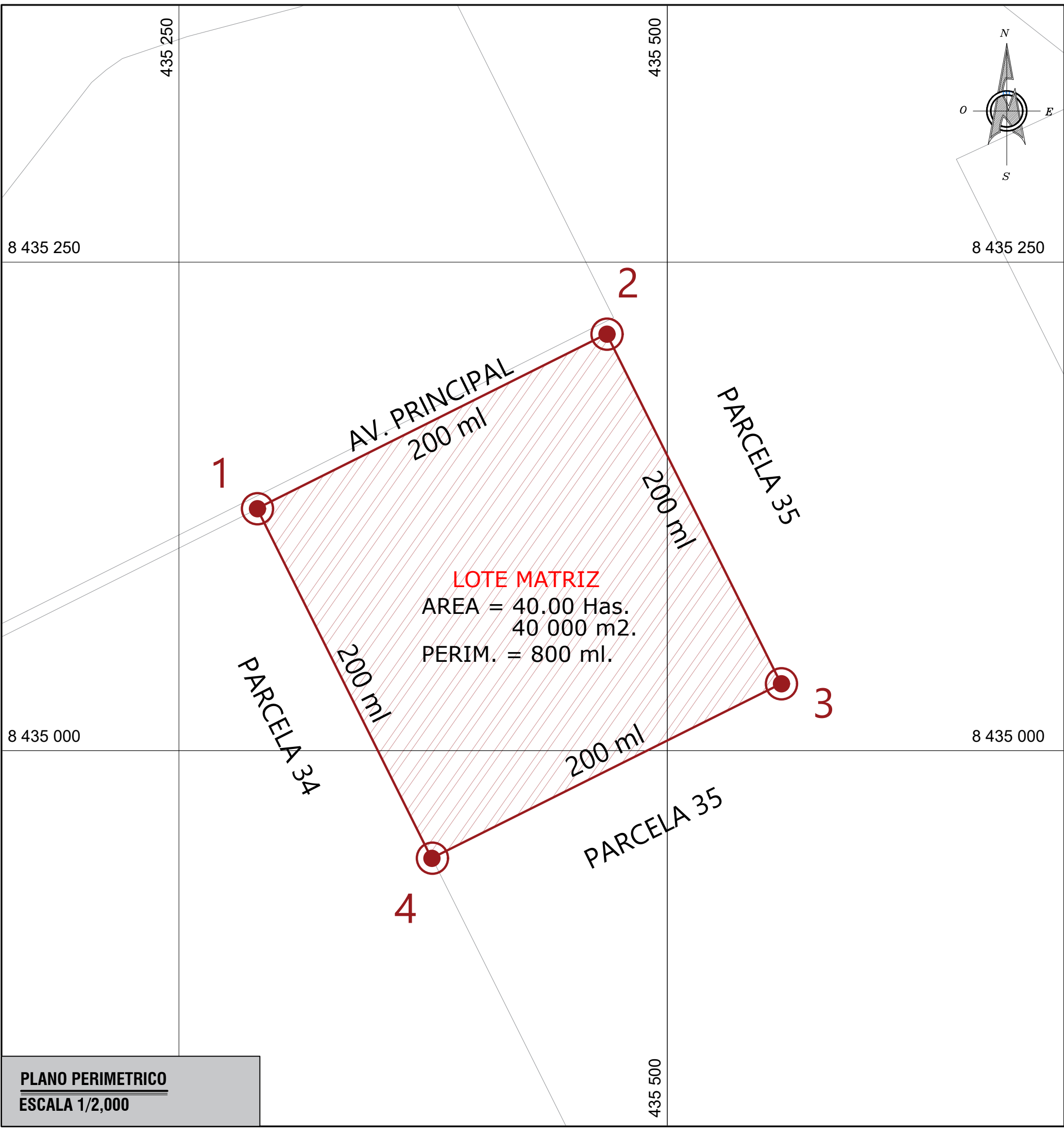
**LOCALIZACION DE PREDIO**

**PLANO DE LOCALIZACION**  
**ESCALA 1/25,000**

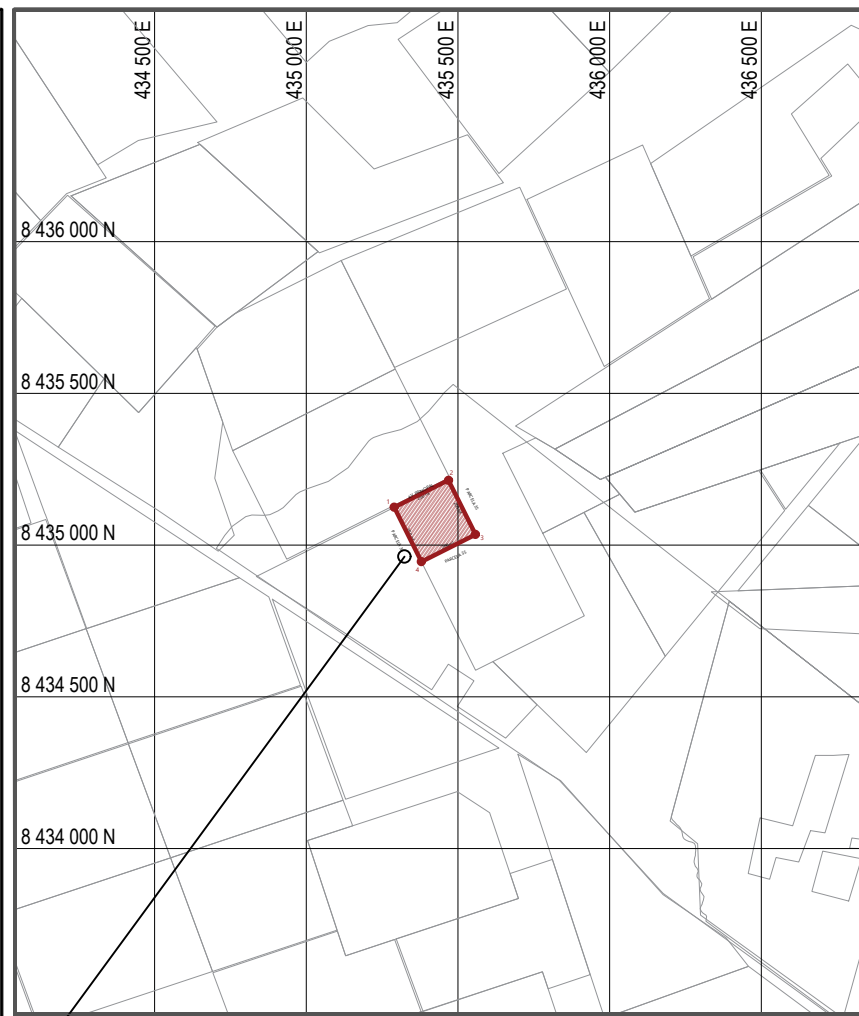
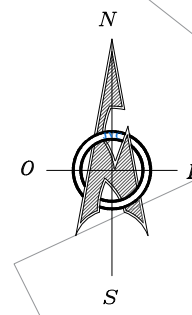


*[Handwritten signature]*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| CONSULTOR:                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |
| <br>Arquitectura,<br>Ingeniería y<br>Construcción.                                                                                                                                                                                |                                                               |
| ENTIDAD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |
| PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA. |                                                               |
| PLANO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UBICACION Y LOCALIZACION                                      |
| PROPIETARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | EMPRESA INMOBILIARIA<br>ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C. |
| APROBO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |
| DISEÑO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | EQUIPO TECNICO                                                |
| DIBUJO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | EQUIPO TECNICO                                                |
| VERIFICO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | XXXXXXXXXX                                                    |
| PRESENTO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | XXXXXXXXXX                                                    |
| ESCALA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | INDICADA                                                      |
| FECHA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | AGOSTO 2025                                                   |
| PLANO N°:                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PU-01                                                         |
| HOJA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 01 DE 16                                                      |



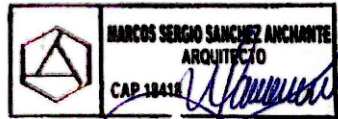
**PLANO PERIMETRICO**  
**ESCALA 1/2,000**



**LOCALIZACION DE PREDIO**

**PLANO DE LOCALIZACION**  
**ESCALA 1/25,000**

| CUADRO DE DATOS TÉCNICOS |            |          |         |                  |                   |
|--------------------------|------------|----------|---------|------------------|-------------------|
| Área:                    | 4.0000 Has | Zona:    | 18 Sur  |                  |                   |
| Perímetro:               | 800.00 MI  | Sistema: | PSAD 56 |                  |                   |
| Vert                     | Lado       | Dimen.   | Ángulo  | Coordenadas Este | Coordenadas Norte |
| 1                        | 1-2        | 200.00   | 90.00°  | X=435290.2354    | Y=8435123.7750    |
| 2                        | 2-3        | 200.00   | 90.00°  | X=435469.1252    | Y=8435213.2089    |
| 3                        | 3-4        | 200.00   | 90.00°  | X=435558.5591    | Y=8435034.3190    |
| 4                        | 4-1        | 200.00   | 90.00°  | X=435379.6693    | Y=8434944.8851    |

  
*[Signature]*

CONSULTOR:  
  
Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANTEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PERIMETRICO

PROPIETARIO:  
EMPRESA INMOBILIARIA  
ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO:  
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:  
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:  
XXXXXXXXXX

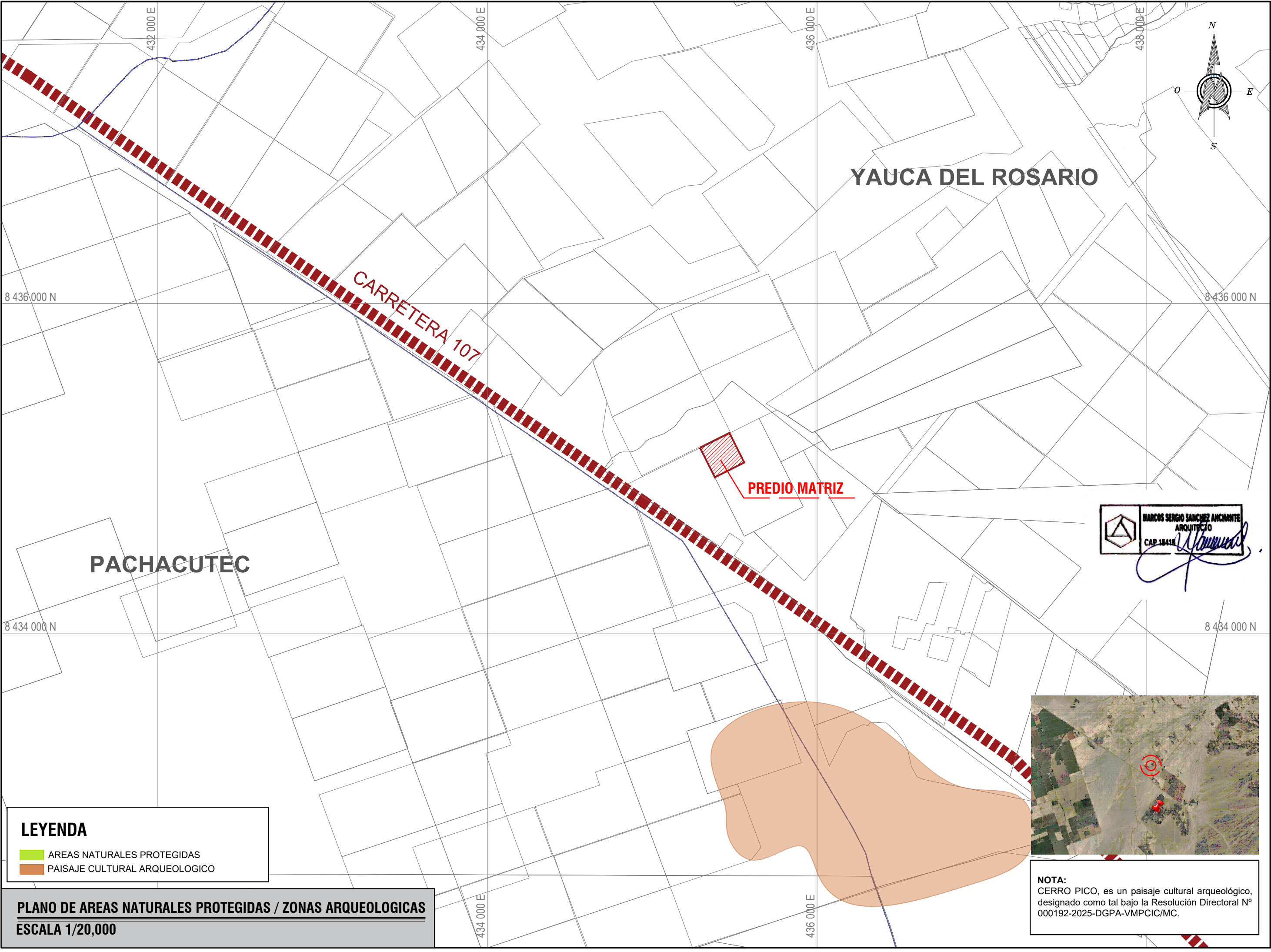
PRESENTO:  
XXXXXXXXXX

ESCALA:  
INDICADA

FECHA:  
AGOSTO 2025

PLANO N°:  
PP-01

HOJA:  
02 DE 16



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:

AREAS NATURALES PROTEGIDAS  
ZONAS ARQUEOLOGICAS

PROPIETARIO:

EMPRESA INMOBILIARIA  
ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

AGOSTO 2025

PLANO N°:

PANPZA-01

HOJA:

03 DE 16

NOTA:

CERRO PICO, es un paisaje cultural arqueológico, designado como tal bajo la Resolución Directoral N° 000192-2025-DGPA-VMPCIC/MC.

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCANANTE  
ARQUITECTO  
CAP 18416







LEYENDA

ÁREA AGRÍCOLA

ÁREA URBANA

DESERTO COSTERO

LADERA DE MONTAÑAS

PASTOS

CUERPOS DE AGUA

PLANO DE USO ACTUAL DEL SUELO

ESCALA 1/20,000

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE  
ARQUITECTO  
CAP 18416

CONSULTOR:

URBE Studio Perú

Arquitectura, Ingeniería y Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RÚSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:USO ACTUAL DEL SUELOPROPIETARIO:EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.C.

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: AGOSTO 2025

PLANO N°: PUAS-01

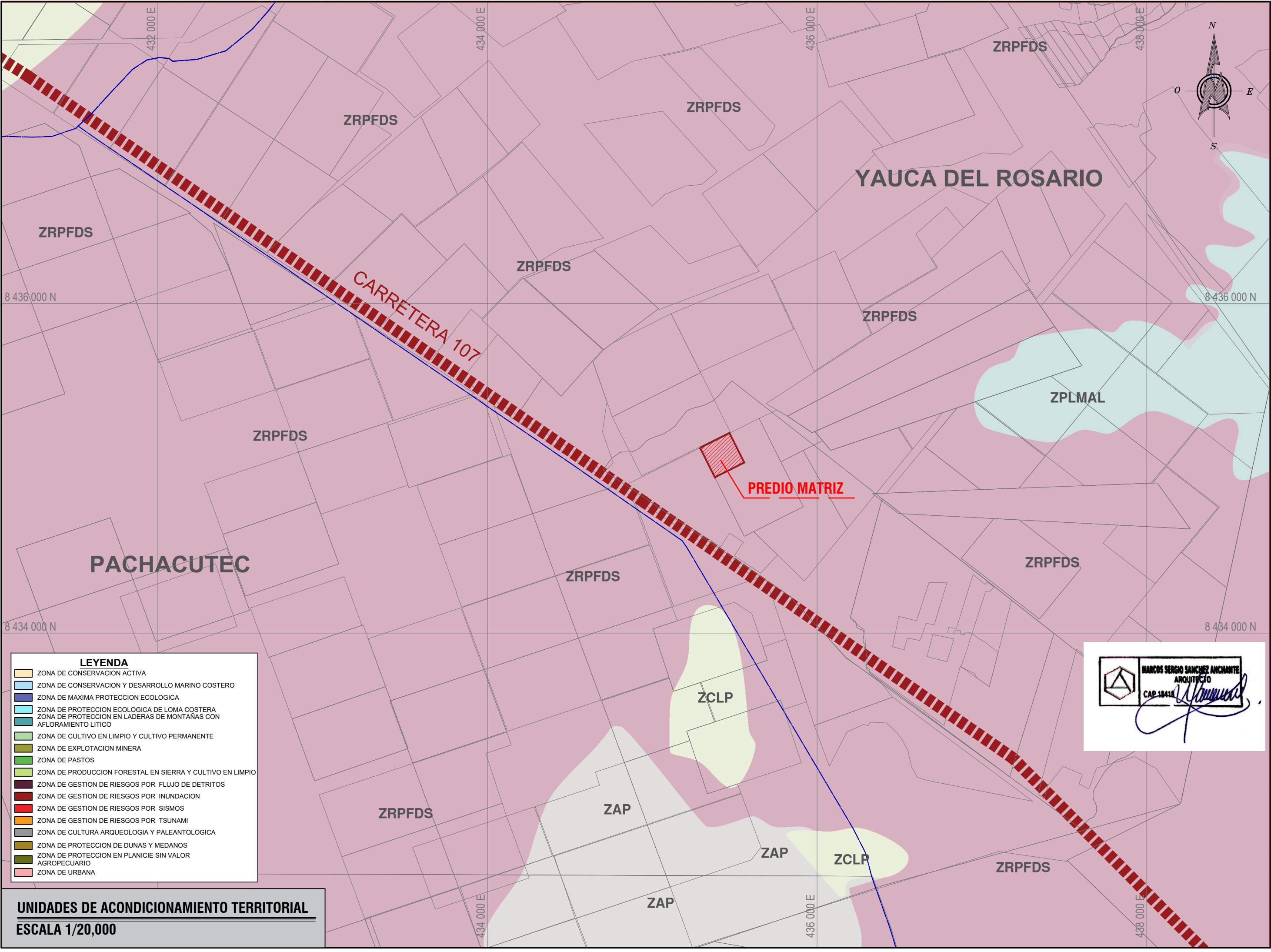
HOJA: 04 DE 16





**PLANO DE PROPUESTA DE USO DE SUELO**  
**ESCALA 1/20,000**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| CONSULTOR:<br><div><div>URBE</div><div>Studio</div><div>Perú</div></div> <div>Arquitectura,<br/>Ingeniería y<br/>Construcción.</div>                                                                                                                                                                                 |                                                                         |
| ENTIDAD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                         |
| PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA. |                                                                         |
| PLANO: PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.                                                                                                                                                                                                                                       | PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C. |
| APROBO :<br><div><div>MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE</div><div>ARQUITECTO</div><div>CAP 18416</div></div>                                                                                                                                                                                                            |                                                                         |
| DISEÑO: EQUIPO TECNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |
| DIBUJO: EQUIPO TECNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |
| VERIFICO: XXXXXXXXX                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |
| PRESENTO: XXXXXXXXX                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |
| ESCALA: INDICADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |
| FECHA: AGOSTO 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                         |
| PLANO N°: PPUS-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                         |
| HOJA: 05 DE 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                         |



| LEYENDA |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
|         | ZONA DE CONSERVACION ACTIVA                                       |
|         | ZONA DE CONSERVACION Y DESARROLLO MARINO COSTERO                  |
|         | ZONA DE MAXIMA PROTECCION ECOLOGICA                               |
|         | ZONA DE PROTECCION ECOLOGICA DE LOMA COSTERA                      |
|         | ZONA DE PROTECCION EN LADERAS DE MONTAÑAS CON AFLORAMIENTO LITICO |
|         | ZONA DE CULTIVO EN LIMPIO Y CULTIVO PERMANENTE                    |
|         | ZONA DE EXPLOTACION MINERA                                        |
|         | ZONA DE PASTOS                                                    |
|         | ZONA DE PRODUCCION FORESTAL EN SIERRA Y CULTIVO EN LIMPIO         |
|         | ZONA DE GESTION DE RIESGOS POR FLUJO DE DETRITOS                  |
|         | ZONA DE GESTION DE RIESGOS POR INUNDACION                         |
|         | ZONA DE GESTION DE RIESGOS POR SISMOS                             |
|         | ZONA DE GESTION DE RIESGOS POR TSUNAMI                            |
|         | ZONA DE CULTURA ARQUEOLOGIA Y PALEANTOLOGICA                      |
|         | ZONA DE PROTECCION DE DUNAS Y MEDANOS                             |
|         | ZONA DE PROTECCION EN PLANICIE SIN VALOR AGROPECUARIO             |
|         | ZONA DE URBANA                                                    |

UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

ESCALA 1/20,000

CONSULTOR:

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANTEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:

UNIDADES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

PROPIETARIO:

EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

AGOSTO 2025

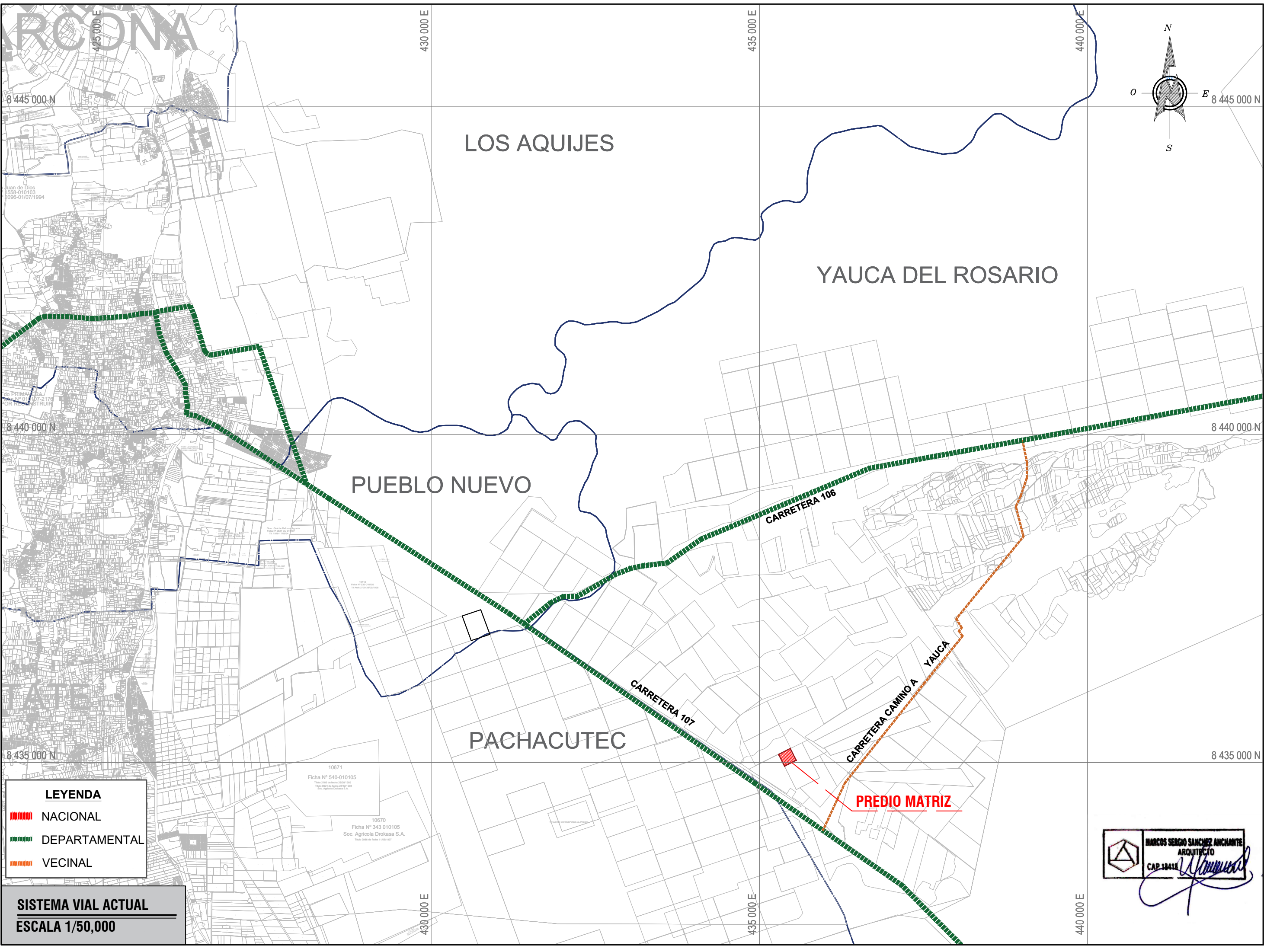
PLANO N°:

PUAT-01

HOJA:

06 DE 16





LEYENDA

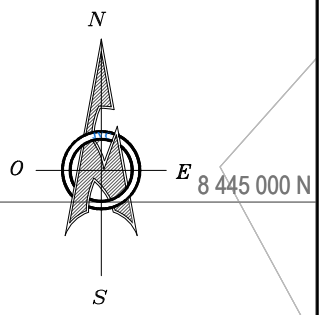
NACIONAL

DEPARTAMENTAL

VECINAL

SISTEMA VIAL ACTUAL

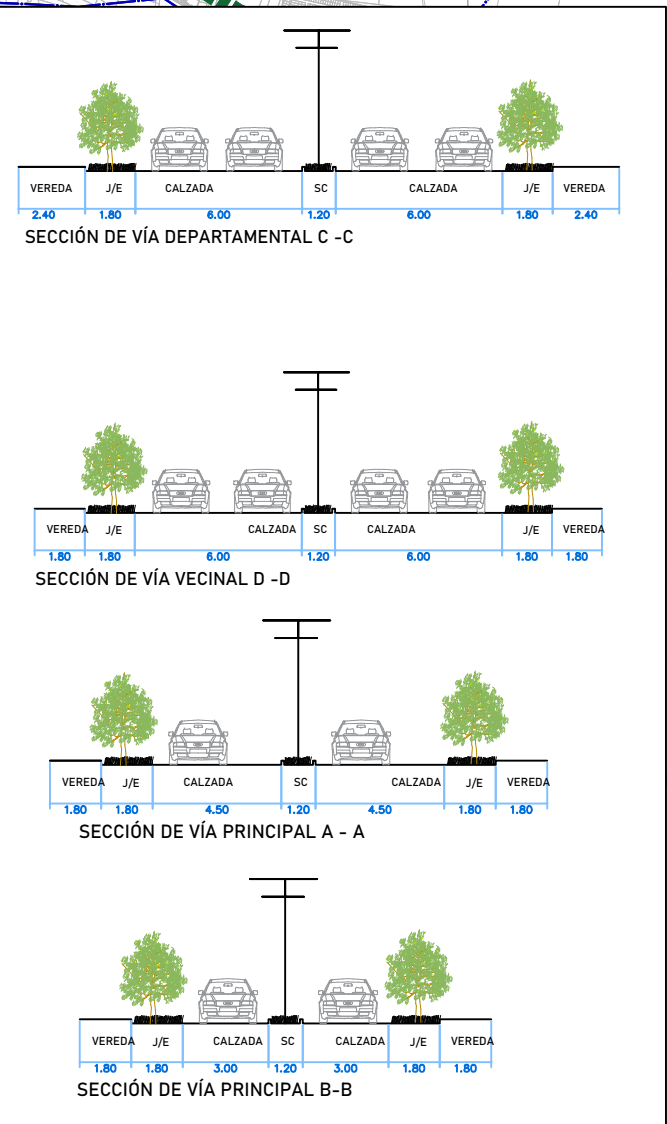
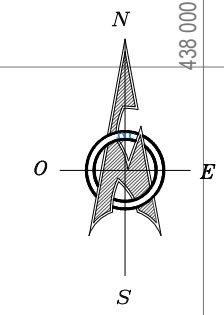
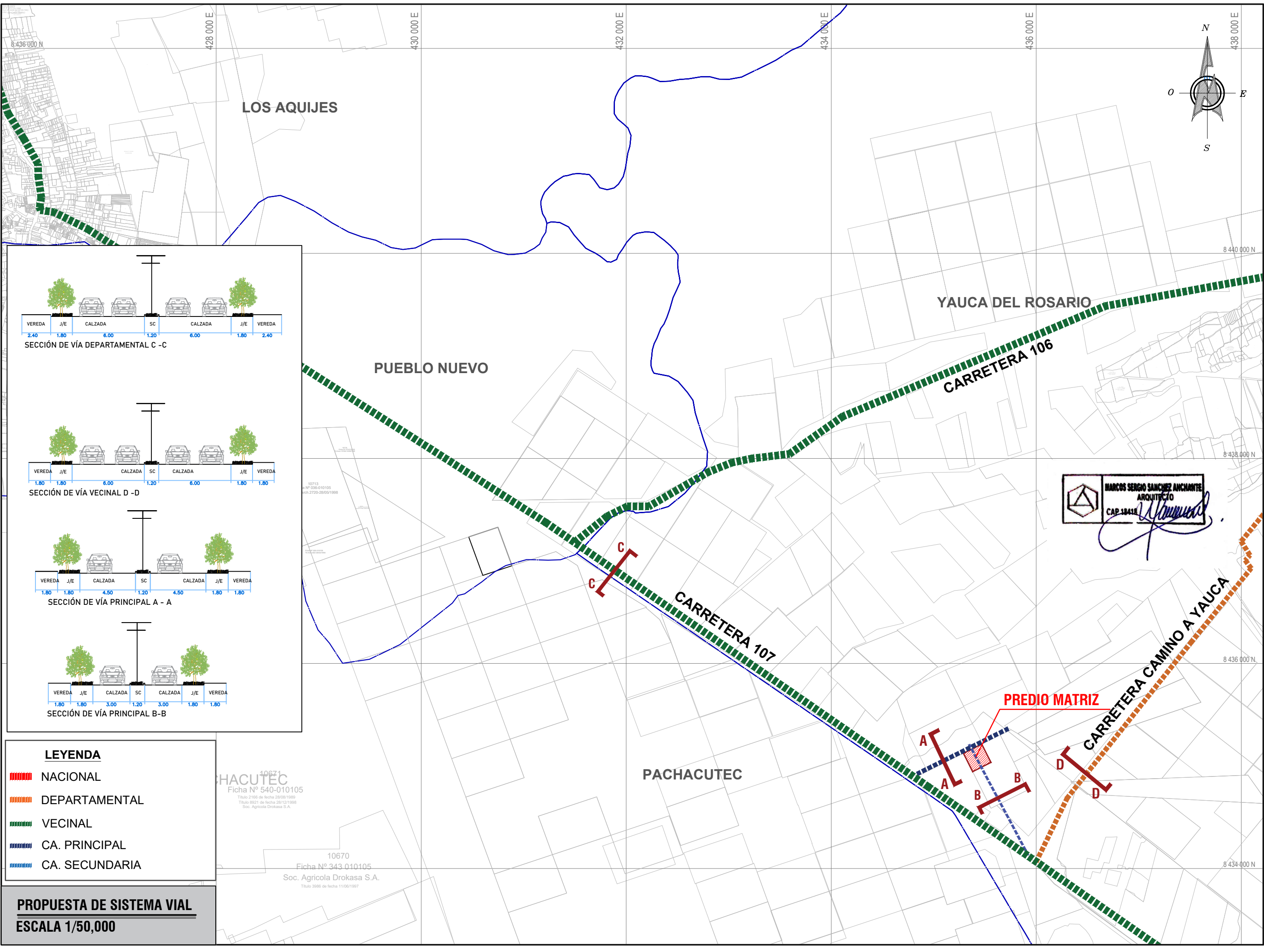
ESCALA 1/50,000





**MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE**  
ARQUITECTO  
CAP 18418

|                           |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| CONSULTOR:                |                     | <div><div>URBE</div><div>Studio</div><div>Perú</div></div> <div><div></div><div>Arquitectura,<br/>Ingeniería y<br/>Construcción.</div></div>                                                                                                                                                                        |                                                               |
| ENTIDAD:                  |                     | PLANAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA. |                                                               |
| PLANO:                    | SISTEMA VIAL ACTUAL | PROPIETARIO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | EMPRESA INMOBILIARIA<br>ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.C. |
| APROBO :                  |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| DISEÑO:<br>EQUIPO TECNICO |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| DIBUJO:<br>EQUIPO TECNICO |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| VERIFICO:<br>XXXXXXXXXX   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| PRESENTO:<br>XXXXXXXXXX   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| ESCALA:<br>INDICADA       |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| FECHA:<br>AGOSTO 2025     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| PLANO N°:<br>PSVA-01      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |
| HOJA:<br>07 DE 16         |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                               |



| LEYENDA |                |
|---------|----------------|
|         | NACIONAL       |
|         | DEPARTAMENTAL  |
|         | VECINAL        |
|         | CA. PRINCIPAL  |
|         | CA. SECUNDARIA |

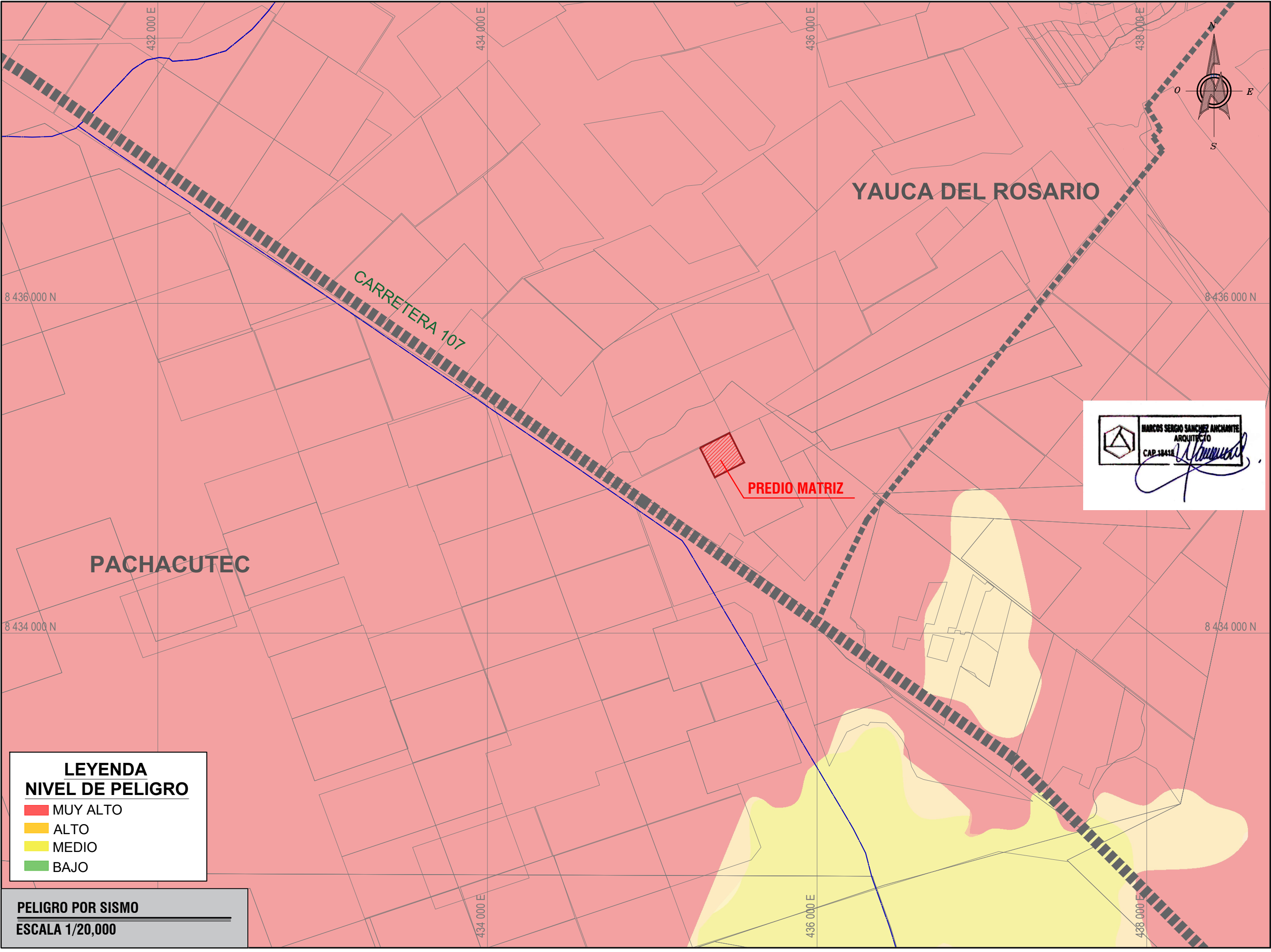
**PROPUESTA DE SISTEMA VIAL**  
**ESCALA 1/50,000**

10671  
**PACHACUTEC**  
Ficha N° 540-010105  
Título 2166 de fecha 28/08/1989  
Título 8921 de fecha 28/12/1988  
Soc. Agrícola Drokasa S.A.

10670  
Ficha N° 343-010105  
Soc. Agrícola Drokasa S.A.  
Título 3986 de fecha 11/06/1997

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| CONSULTOR:<br><b>URBE</b><br>Studio<br>Perú<br>Arquitectura,<br>Ingeniería y<br>Construcción.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |
| ENTIDAD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |
| PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO<br>CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA<br>Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A<br>(16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA<br>INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO<br>DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA. |                                                                               |
| PLANO:<br>PROPUESTA DE SISTEMA VIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PROPIETARIO:<br>EMPRESA INMOBILIARIA<br>ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C. |
| APROBO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |
| DISEÑO:<br>EQUIPO TECNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
| DIBUJO:<br>EQUIPO TECNICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
| VERIFICO:<br>XXXXXXXXXX                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |
| PRESENTO:<br>XXXXXXXXXX                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |
| ESCALA:<br>INDICADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |
| FECHA:<br>AGOSTO 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                               |
| PLANO N°:<br>PPSV-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                               |
| HOJA:<br>08 DE 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                               |





CONSULTOR:



ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: PELIGRO POR SISMO  
PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

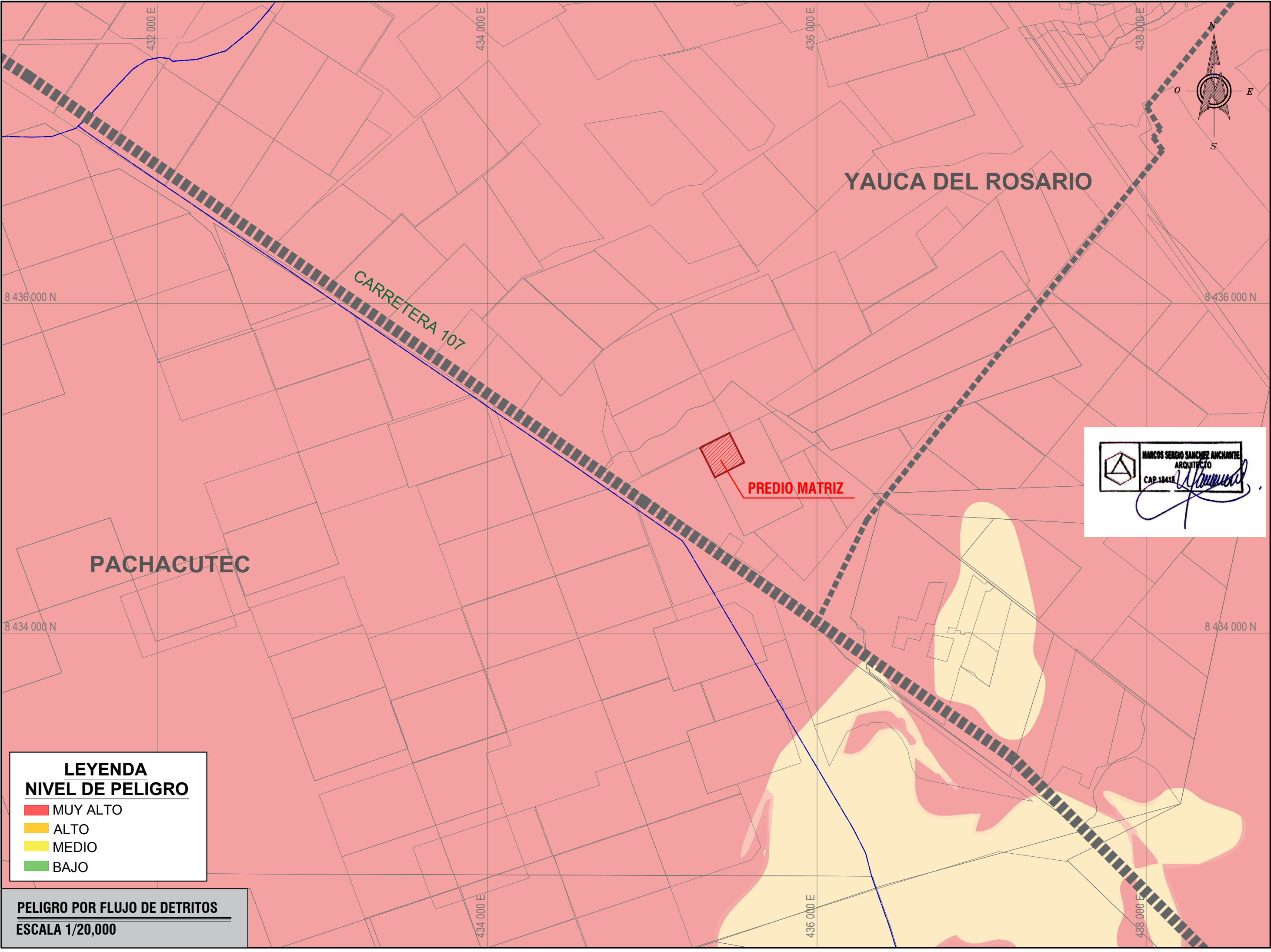
APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO  
DIBUJO: EQUIPO TECNICO  
VERIFICO: XXXXXXXXX  
PRESENTO: XXXXXXXXX  
ESCALA: INDICADA

FECHA: AGOSTO 2025  
PLANO N°: PPS-01

HOJA: 09 DE 16





LEYENDA

NIVEL DE PELIGRO

MUY ALTO

ALTO

MEDIO

BAJO

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

ESCALA 1/20,000

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,

Ingeniería y

Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:

PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

PROPIETARIO:

EMPRESA INMOBILIARIA

ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

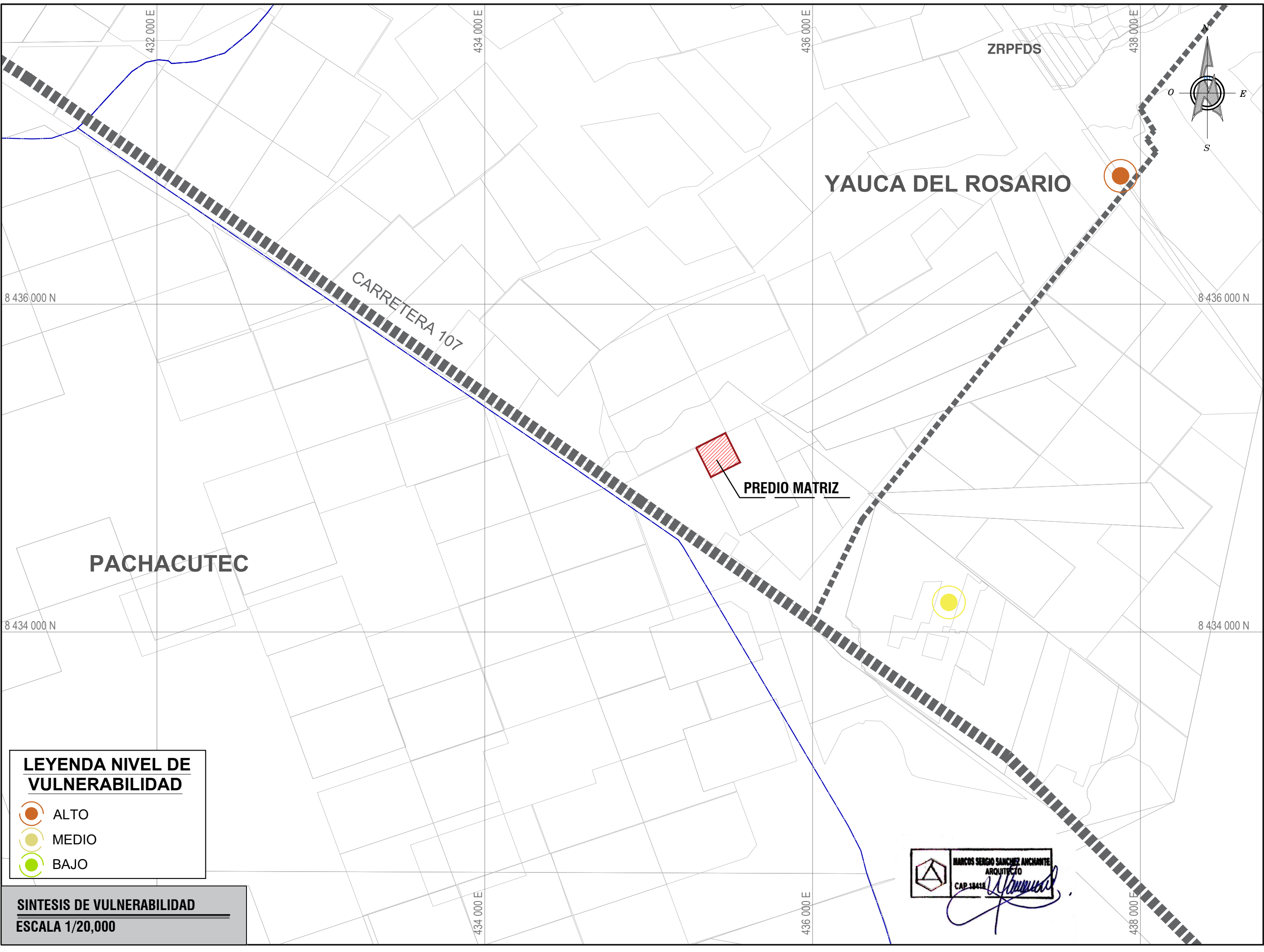
AGOSTO 2025

PLANO N°:

PPFD-01

HOJA:

10 DE 16



**LEYENDA NIVEL DE VULNERABILIDAD**

ALTO

MEDIO

**SINTESIS DE VULNERABILIDAD**

**ESCALA 1/20,000**

**MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE**  
ARQUITECTO  
CAP 18416

**CONSULTOR:**

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

**ENTIDAD:**

PLANTEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO  
CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA  
Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A  
(16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA  
INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO  
DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

**PLANO:** SINTESIS DE VULNERABILIDAD

**PROPIETARIO:** EMPRESA INMOBILIARIA  
ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

**APROBO :**

**DISEÑO:** EQUIPO TECNICO

**DIBUJO:** EQUIPO TECNICO

**VERIFICO:** XXXXXXXXX

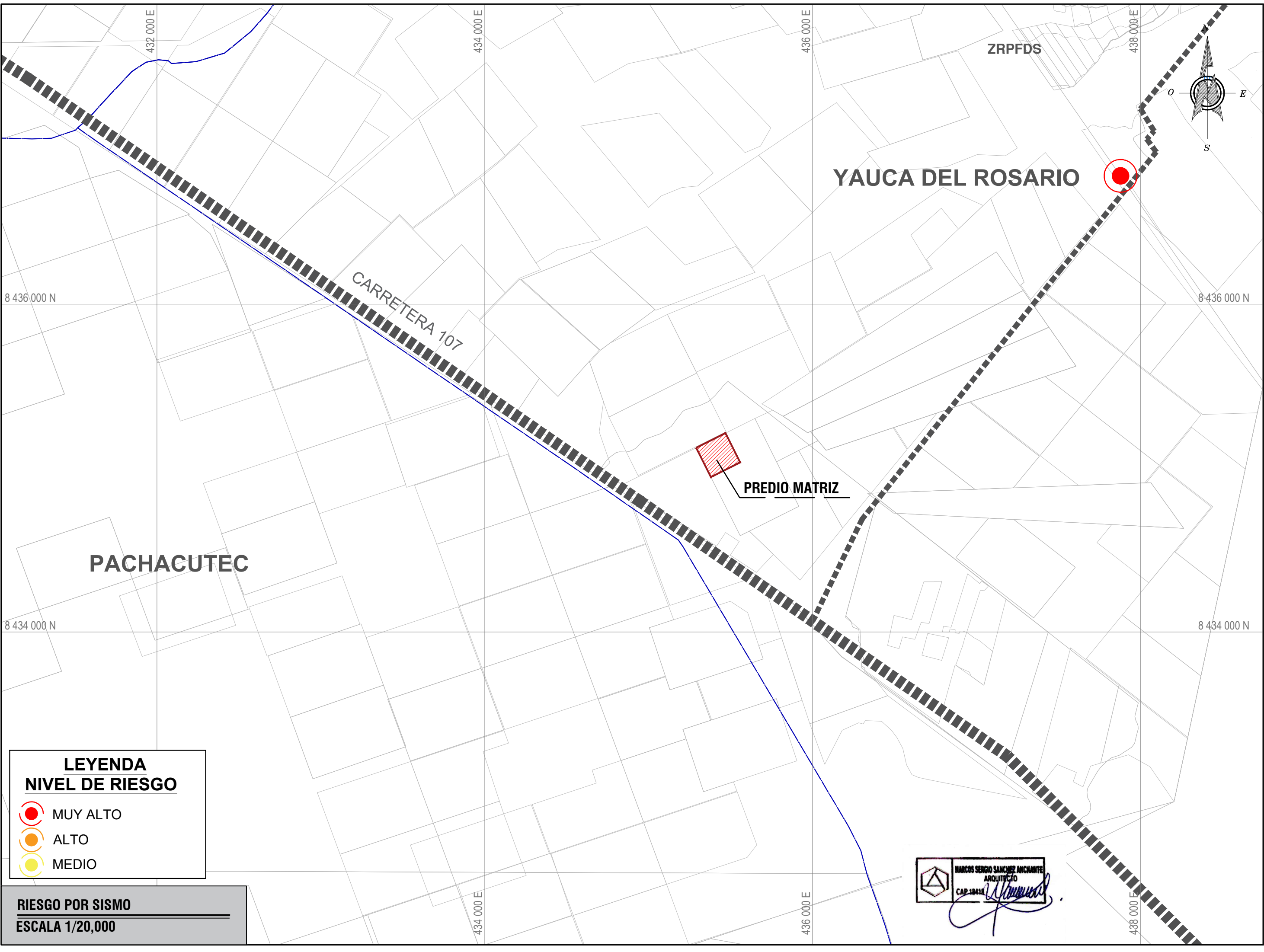
**PRESENTO:** XXXXXXXXX

**ESCALA:** INDICADA

**FECHA:** AGOSTO 2025

**PLANO N°:** PSV-01

**HOJA:** 11 DE 16



LEYENDA

NIVEL DE RIESGO

MUY ALTO

ALTO

MEDIO

RIESGO POR SISMO

ESCALA 1/20,000

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE  
ARQUITECTO  
CAP 18418

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO  
CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA  
Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A  
(16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA  
INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO  
DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:

RIESGO POR SISMO

PROPIETARIO:

EMPRESA INMOBILIARIA  
ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO:

EQUIPO TECNICO

DIBUJO:

EQUIPO TECNICO

VERIFICO:

XXXXXXXXXX

PRESENTO:

XXXXXXXXXX

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

AGOSTO 2025

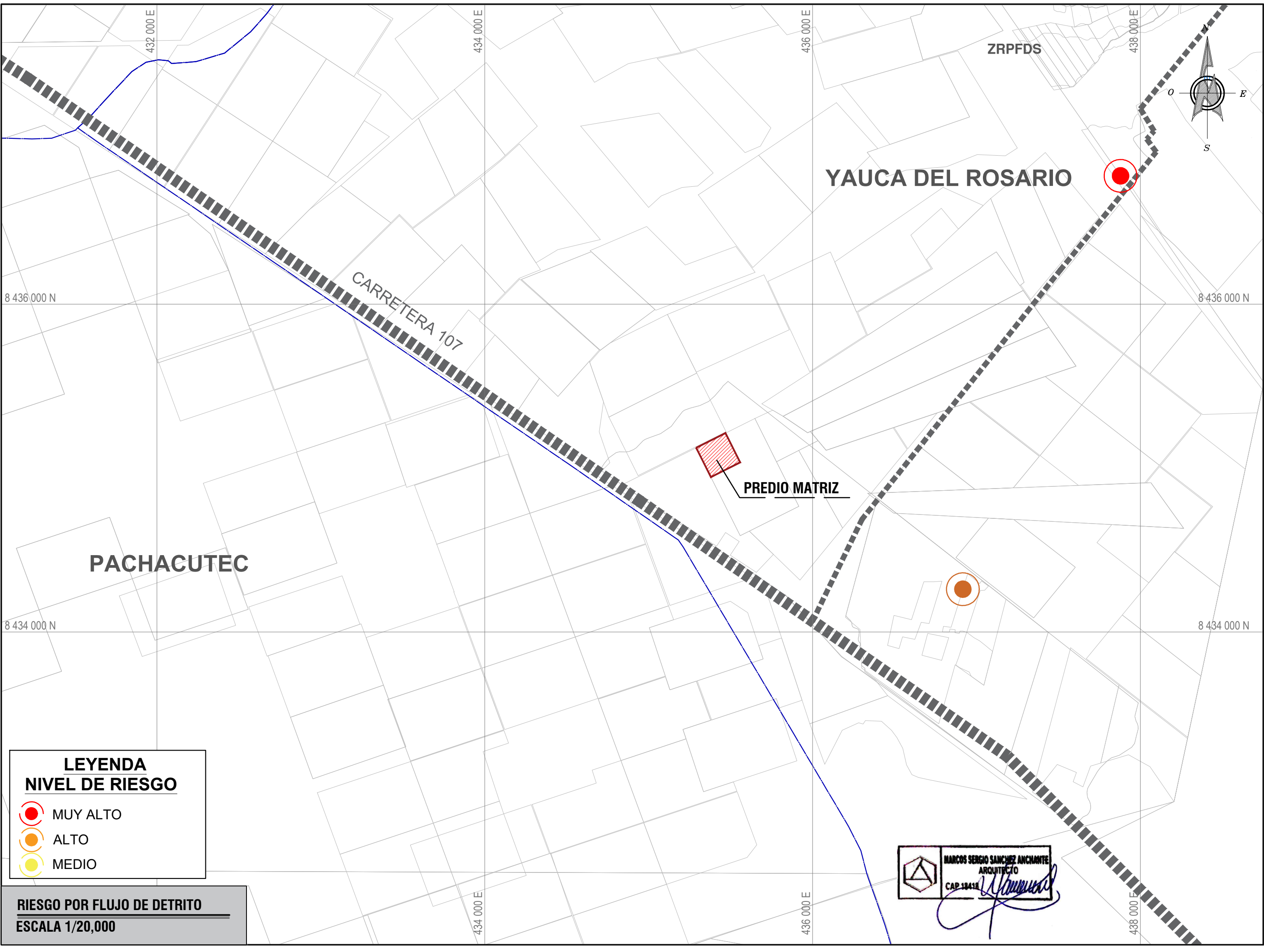
PLANO N°:

PRS-01

HOJA:

12 DE 16





LEYENDA

NIVEL DE RIESGO

MUY ALTO

ALTO

MEDIO

RIESGO POR FLUJO DE DETRITO

ESCALA 1/20,000

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE

ARQUITECTO

CAP 18418

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,

Ingeniería y

Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: RIESGO POR FLUJO DE DETRITO

PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

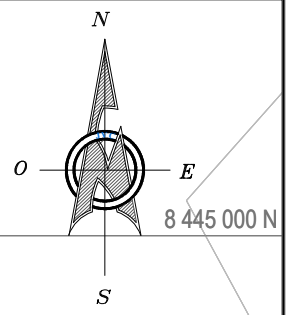
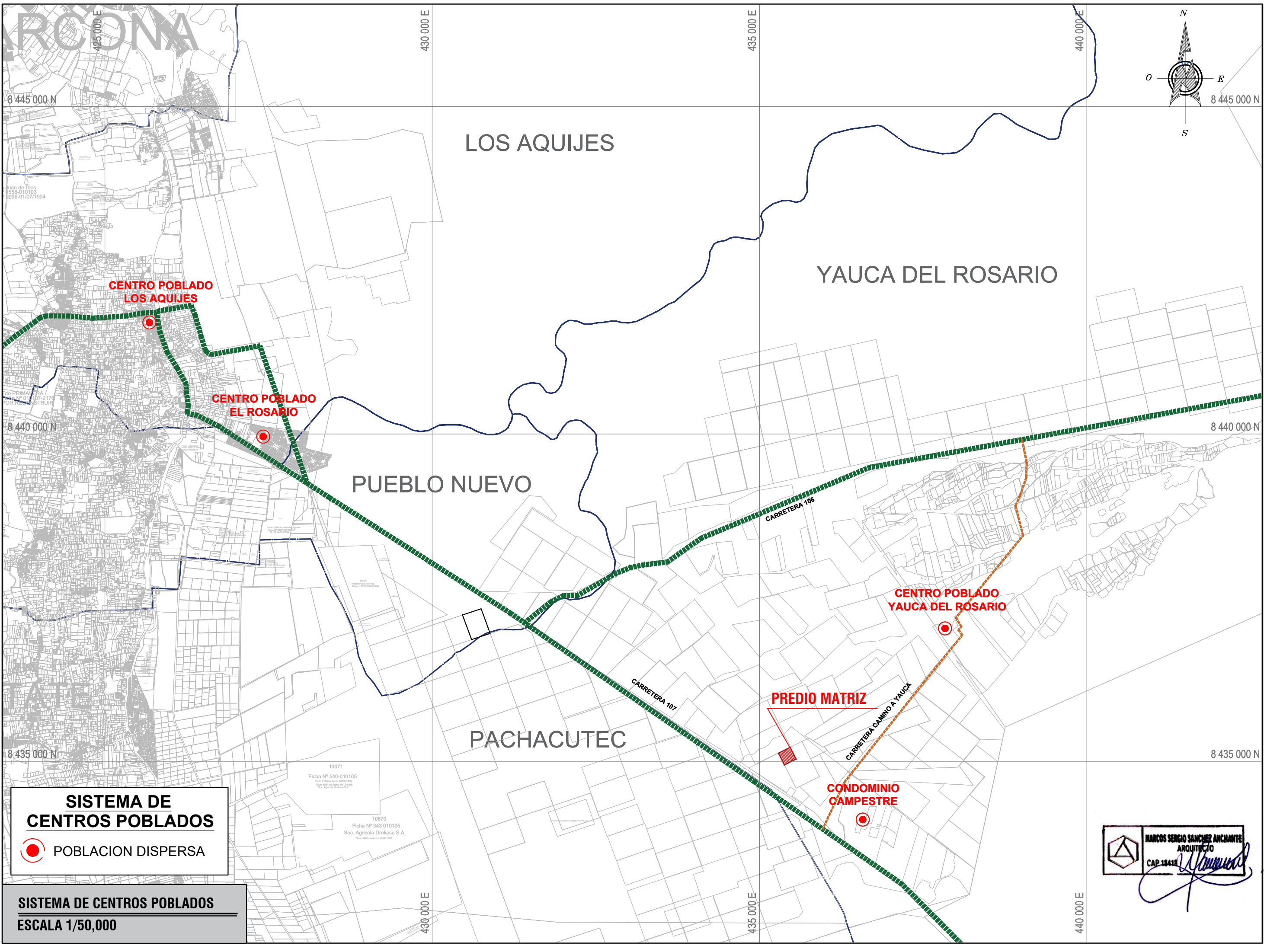
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: AGOSTO 2025

PLANO N°: PRFD-01

HOJA: 13 DE 16



CONSULTOR:  
**URBE**  
Studio  
Perú  
  
Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:  

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO  
CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA  
Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A  
(16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA  
INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC, UBICADO EN EL DISTRITO  
DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO:  
SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

PROPIETARIO:  
ROMA INMOBILIARIA  
EMPRESA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :  

DISEÑO:  
EQUIPO TECNICO

DIBUJO:  
EQUIPO TECNICO

VERIFICO:  
XXXXXXXXXX

PRESENTO:  
XXXXXXXXXX

ESCALA:  
INDICADA

FECHA:  
AGOSTO 2025

PLANO N°:  
PSCP-01

HOJA:  
14 DE 16

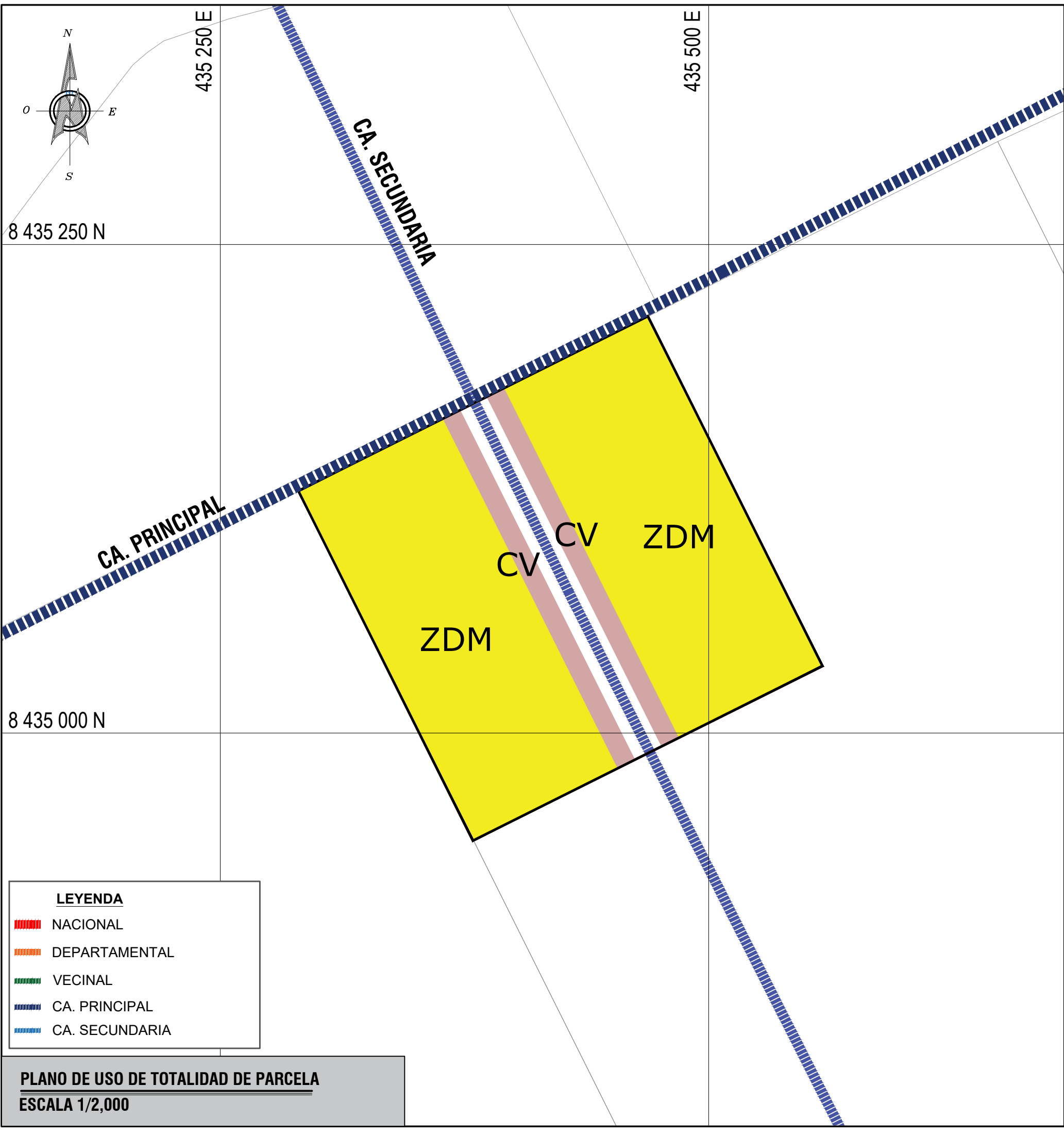
**SISTEMA DE  
CENTROS POBLADOS**

**POBLACION DISPERSA**

**SISTEMA DE CENTROS POBLADOS**  
**ESCALA 1/50,000**

**MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE**  
ARQUITECTO  
CAP 18418





LEYENDA

NACIONAL

DEPARTAMENTAL

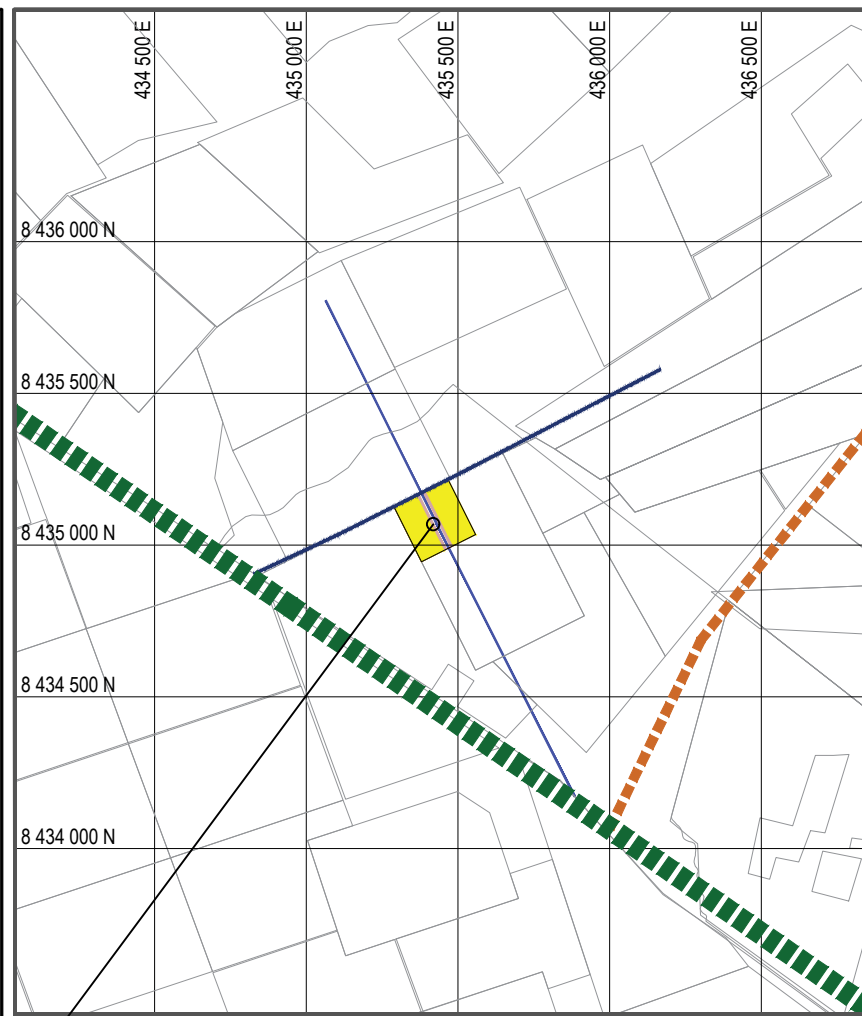
VECINAL

CA. PRINCIPAL

CA. SECUNDARIA

PLANO DE USO DE TOTALIDAD DE PARCELA

ESCALA 1/2,000



LOCALIZACION DE PREDIO

PLANO DE LOCALIZACION

ESCALA 1/25,000

| USOS DE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA |             |          |
|------------------------------------|-------------|----------|
| Area neta                          | 40,00 m2    |          |
| Area destinada:                    |             |          |
| 1. Comercio Vecinal                | 4,000.00 m2 | (10.00%) |
| 2. Zona Urbana de media Densidad   | 32927.70 m2 | (82.32%) |
| 3. Vías De Integración y Locales   | 3,072.29 m2 | (7.68%)  |

MARCOS SERGIO SANCHEZ ANCHANTE

ARQUITECTO

CAP.18418

CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO RUSTICO NO CONTEMPLADO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACION URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO PARCELA 35-A (16.6667% DE LA PARCELA 35, DE PROPIEDAD DE ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAC UBICADO EN EL DISTRITO DE YAUCA DEL ROSARIO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.

PLANO: PROPIUESTA DE USO DE TOTALIDAD DE PARCELA

PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

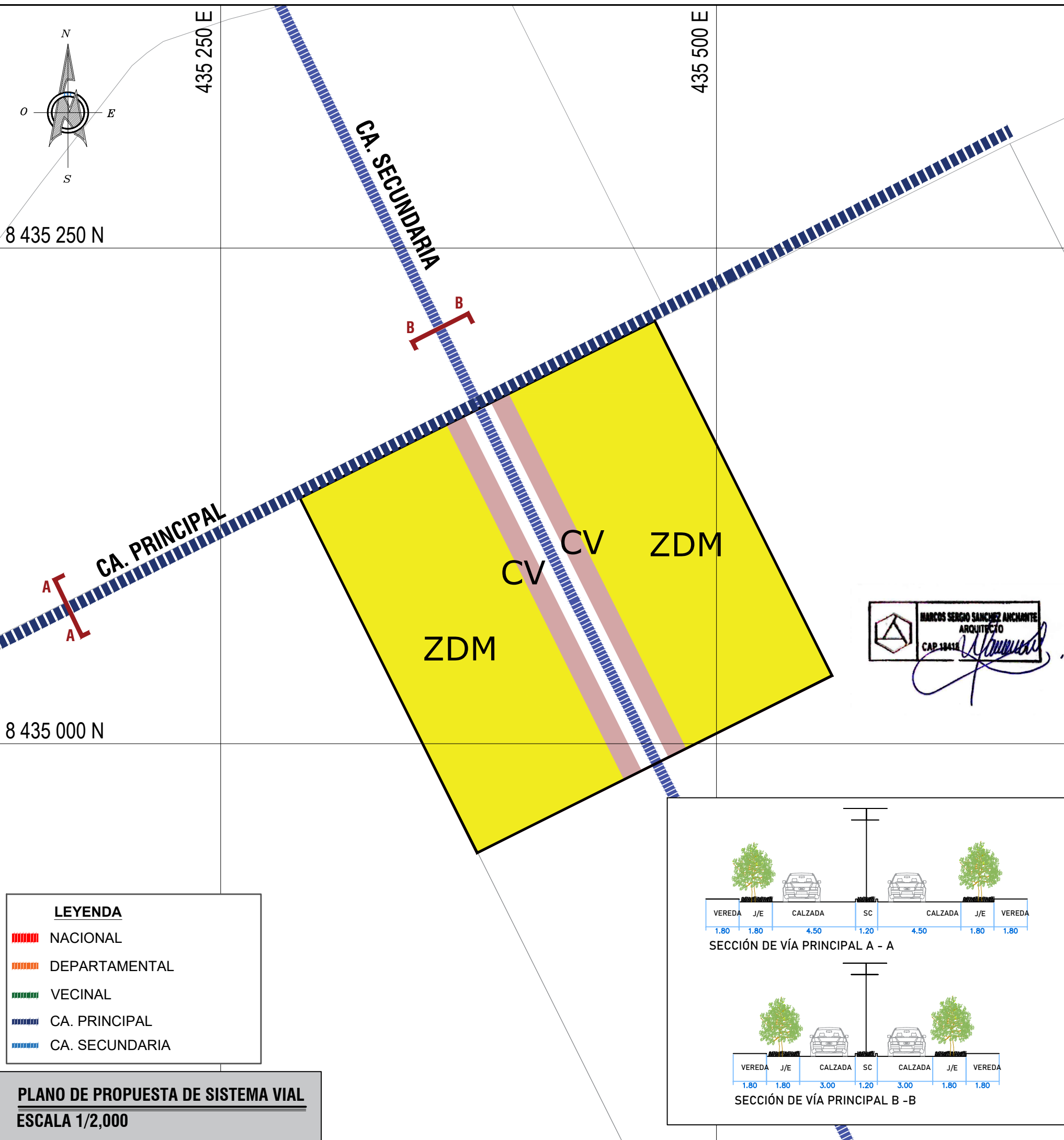
PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: AGOSTO 2025

PLANO N°: PUTP-01

HOJA: 15 DE 16



LEYENDA

NACIONAL

DEPARTAMENTAL

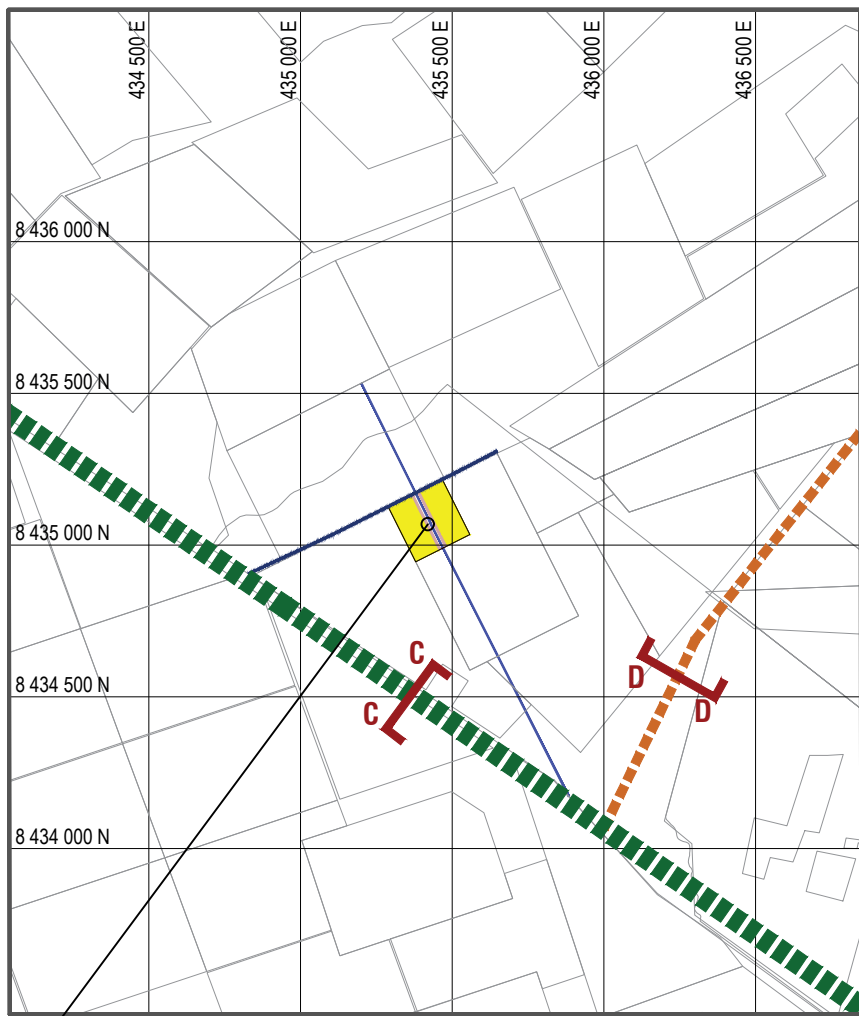
VECINAL

CA. PRINCIPAL

CA. SECUNDARIA

PLANO DE PROPUESTA DE SISTEMA VIAL

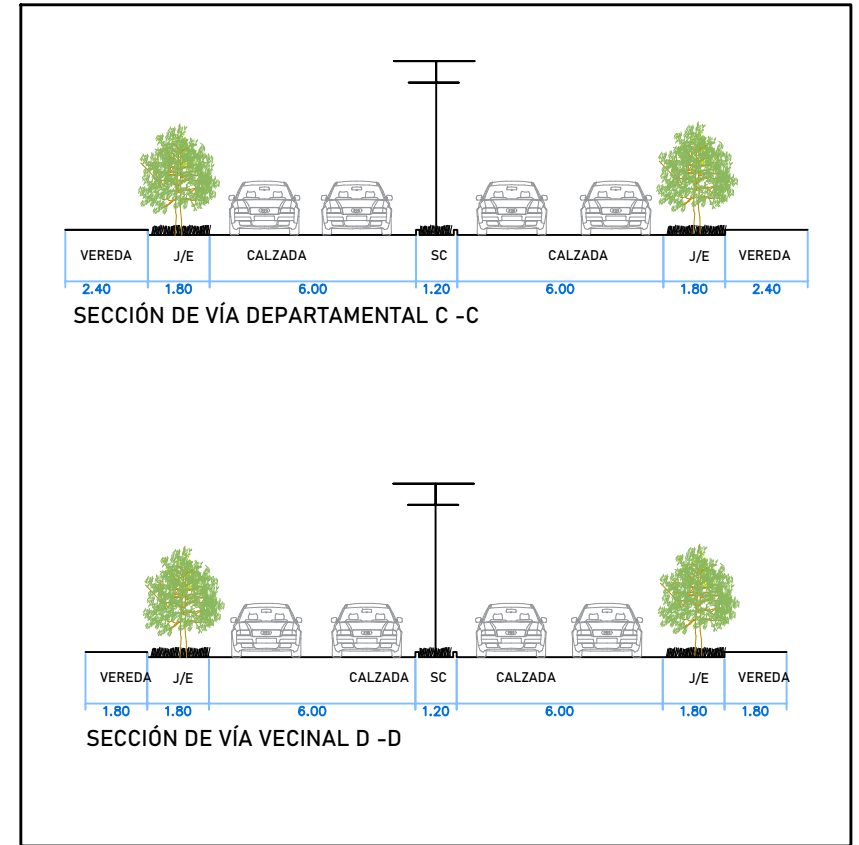
ESCALA 1/2,000



LOCALIZACION DE PREDIO

PLANO DE LOCALIZACION

ESCALA 1/25,000



CONSULTOR:

URBE

Studio

Perú

Arquitectura,  
Ingeniería y  
Construcción.

ENTIDAD:

PLANEO: PROPUESTA DE SISTEMA VIAL

PROPIETARIO: EMPRESA INMOBILIARIA ROMA INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.C.

APROBO :

DISEÑO: EQUIPO TECNICO

DIBUJO: EQUIPO TECNICO

VERIFICO: XXXXXXXXX

PRESENTO: XXXXXXXXX

ESCALA: INDICADA

FECHA: AGOSTO 2025

PLANO N°: PPSV-02

HOJA: 16 DE 16