

## MEMORIA DESCRIPTIVA

**PROYECTO** : ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM) - ACTUALIZACION PARCIAL.  
MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA - DE ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA POR OMISION DE HABILITACION URBANA Y OTRO.

**PROPIETARIO** : **ROSELEYEV RAMOS REYMUNDO Y ANA MARIA DEL PILAR BENAVIDES DURAN**

**UBICACIÓN** : Distrito : Pilcomayo  
Provincia : Huancayo  
Departamento : Junín  
Paraje : Piedra Negra  
Barrio : Miraflores Alto.

**FECHA** : HUANCAYO, MAYO DEL 2025.

---

1. FINALIDAD:

La presente Memoria Descriptiva tiene por finalidad sustentar el Proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo – Actualización parcial, en cuanto a la modificación de zonificación específica de ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), en el mencionado Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037 (PDM) aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM, de fecha 27 de abril de 2020.

2. OBJETIVO:

Realizar la modificación de zonificación específica del área en estudio establecida como ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), sobre la propiedad del señor ROSELEYEV RAMOS REYMUNDO Y ANA MARIA DEL PILAR BENAVIDES DURAN, con el objeto de lograr dicha modificación de zonificación del PDM de manera puntual y parcial en el distrito de Pilcomayo.

3. METODOLOGIA:

La solicitud se sostiene y está amparada por toda una normatividad legal de derecho de propiedad; asimismo por la arbitrariedad realizada en la propuesta de zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano vigente amparada en la ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N° 012 - 2022 – Vivienda, el mismo que contempla los procedimientos de Actualización del PDM y de Modificación de la Zonificación.

#### 4. BASE LEGAL

- Resolución Gerencial N° 389-2006/MPH-GDUA y su aclaratoria Resolución N° 440-2006-MPH/GDUA.
- Ordenanza Municipal N° 636 MPH/CM de fecha 27 de abril de 2020
- Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- D.S. N° 012-2022-Vivienda (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible)
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Huancayo vigente
- Constitución Política del Perú.

#### FUNDAMENTACION LEGAL:

Los fundamentos legales están orientados a lo Normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante D.S. N° 012-2022- Vivienda, la Ordenanza Municipal N° 636 MPH/CM (norma con el que se aprueba el plan de desarrollo Metropolitano de Huancayo), la que establece los procedimientos y criterios para las propuestas de áreas de equipamiento así mismo establece los casos en que no son posibles proponer dichas áreas de reserva. El reglamento establece los procedimientos de modificaciones al plan urbano y los casos en que son factibles dichas modificaciones.

#### REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, APROBADO MEDIANTE EL D.S. N° 012-2022-VIVIENDA

##### Artículo 1.- Objeto

El Reglamento tiene por objeto establecer disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

##### Artículo 2.- Finalidad

El Reglamento tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

##### Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Las disposiciones y procesos que se desarrollan en el Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas a nivel nacional.

##### Artículo 39.- Preparación, elaboración y aprobación del PDM

39.1 La preparación y elaboración del PDM está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente

de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional en coordinación con las municipalidades distritales, el Gobierno Regional correspondiente, y los sectores del Gobierno Nacional. Se realiza siguiendo un proceso de participación ciudadana efectiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento.

39.2 El área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial conforma un equipo técnico multidisciplinario para la elaboración del PDM, el cual presenta un Plan de trabajo que señala los plazos de las fases de elaboración y aprobación del PDM, considerando, además, lo establecido en el artículo 8 del presente Reglamento. El Plan de Trabajo es aprobado por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional.

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

39.4. Concluido el proceso de exhibición y consulta pública del PDM, el equipo técnico remite al área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, según corresponda, la propuesta final del plan, la cual incluye el sustento técnico producto del levantamiento de las observaciones, aportes y/o sugerencias de la consulta.

39.5. La propuesta final del PDM con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

39.6. En caso el PDM involucre más de una jurisdicción provincial este se aprueba de acuerdo a lo establecido en el mecanismo asociativo o del Convenio de Cooperación Interinstitucional o del mecanismo de coordinación apropiado, según sea el caso, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 30.2 del artículo 30 de la Ley.

#### Artículo 41.- Actualización del PDM

41.1. Cualquier modificación al contenido de los PDM se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos.

41.2 Los procesos de actualización de los PDM deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento. Para ello, la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional adecúa las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.

41.3. La(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional evalúan y, de ser el caso, realizan actualizaciones parciales y/o totales de los PDM, como mínimo una vez al año. Para ello toman en consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en ese periodo.

41.4. Cuando las actualizaciones consisten en modificaciones parciales de ciertos aspectos o contenido del PDM, se realiza un análisis integral del PDM, considerando el impacto que estas tengan con respecto a los otros ámbitos y contenidos del plan. En caso se produzcan impactos respecto de otros ámbitos o contenidos, la actualización deberá considerar también la modificación de los mismos.

41.5 Se consideran una actualización parcial del PDM, los casos no previstos en el párrafo 41.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización.

41.6 En caso de una actualización total del contenido del PDM, la misma debe ser debidamente sustentada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento.

41.7. Se considera una actualización total del PDM en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas, arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas.

41.8. La municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional implementan mecanismos para recibir y acumular peticiones de modificación de cualquiera de los contenidos establecidos en el PDM. Dichas peticiones son consideradas pedidos de gracia, no generando procedimiento administrativo alguno u obligación de las municipalidades de aceptarlas.

41.9. La municipalidad provincial inicia el proceso de actualización total del PDM antes de concluir su horizonte de planeamiento.

41.10. La actualización del PDM puede incluir la ampliación del horizonte de planeamiento.

41.11. La propuesta de actualización del PDM con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

41.12. La versión actualizada del PDM es parte integrante de la Ordenanza Provincial que lo aprueba y se remite al MVCS para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

#### Artículo 42.- Implementación, seguimiento y evaluación del PDM

42.1. Las municipalidades provinciales y distritales ejecutan las acciones de implementación, seguimiento y evaluación del cumplimiento del PDM, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias.

42.2. Las municipalidades provinciales y distritales, en el ámbito de sus jurisdicciones y en el marco de sus competencias, pueden proponer mecanismos complementarios a los aprobados en el PDM para asegurar

la implementación, seguimiento y evaluación del mismo.

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación.

123.1. **La modificación de zonificación es propuesta por:**

1. **Los propietarios de los predios.**
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda.

124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico.

125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se

encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

5. UBICACION:

El predio materia de modificación se encuentra ubicado en:

- Distrito : Pilcomayo
- Provincia : Huancayo
- Departamento: Junín
- Paraje : Piedra Negra
- Barrio : Miraflores Alto.

6. DIRECCION DEL PREDIO Y PROPIETARIO:



**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO  
OFICINA REGISTRAL HUANCAYO  
N° Partida: 11252076

**INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE  
PREDIO PARAJE PIEDRA NEGRA  
PILCOMAYO – HUANCAYO – JUNIN**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO:** ANTECEDENTE DOMINIAL  
A00001

**INDEPENDIZACION POR ADJUDICACION**

**ANTECEDENTE REGISTRAL:** P.E N° 02043304 del Registro de Predios.

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE:**  
Predio ubicado en el Paraje denominado "Piedra Negra", del Distrito de Pilcomayo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

**ÁREA:** 2 920.84 m<sup>2</sup>

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

**Por el Norte** : Con propiedad de la Comunidad Campesina de Pilcomayo; en 20.70 m, 8.60 m y 14.00 m.-

**Por el Sur** : Con propiedad de la Comunidad Campesina de Pilcomayo; en 31.44 m.-

**Por el Este** : Con propiedad de la Testamentaria Taipei; en 90.81 m.-

**Por el Oeste** : Con propiedad de Rubén Galeas y otros; en 86.90 m.-

**TÍTULOS DE DOMINIO:**  
**Adjudicatarios:**  
**ROSELEYEV RAMOS REYMUNDO**, con D.N.I N° 20039937 y su cónyuge **ANA MARIA DEL PILAR BENAVIDES DURAN**, con D.N.I N° 20049327.

7. DE LA PROPIEDAD, AREAS Y LINDEROS:

Medidas perimétricas y linderos según partida electronica.

ORIENTACIÓN	COLINDANTE	MEDIDA
NORTE	Con la Comunidad Campesina de Pilcomayo.	20.70, 8.60, 14.00 m.
ESTE	Con la Testamentaria Taipe	90.81 m.
OESTE	Con propiedad de Rubén Galeas y otros	86.90 m.
SUR	Con una vía proyectada	31.44 m.
AREA		2,910.66 m <sup>2</sup>
PERIMETRO		252.45 m

Áreas y medidas Según Levantamiento del predio afectado por cambio de zonificación:

ORIENTACIÓN	COLINDANTE	MEDIDA
NORTE	Con la Comunidad Campesina de Pilcomayo.	20.70, 8.60, 14.00 m.
ESTE	Con la Testamentaria Taipe	90.81 m.
OESTE	Con propiedad de Rubén Galeas y otros	86.90 m.
SUR	Con una vía proyectada	31.44 m.
AREA		2,920.84 m <sup>2</sup>
PERIMETRO		252.45 m

8. SERVICIOS:

ENERGIA ELECTRICA: El inmueble cuenta con el servicio público de Energía eléctrica que pasan por la vía proyectada de acceso al predio afectado por cambio de zonificación.

AGUA POTABLE Y DESAGUE: Cuenta con conexión pública.

TELEFONO: No cuenta con redes públicas colindantes al predio.

PISTAS Y VEREDAS: Los inmuebles no cuentan con pistas ni veredas consolidadas en las vías colindantes al predio

Es decir que es una zona en proceso de consolidación urbana.

9. PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037

ZONIFICACION:

De acuerdo al plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2017-2037, el predio de propiedad privada materia de la modificación se encuentran detallado como Zona de recreación Publica Pasiva (ZRP-P), propuesto dentro de un entorno zonificado como Zona Residencial de Densidad Media (RDM).

RED VIAL:

El predio se encuentra servido por una vía proyectada que se integran al

sistema vial urbano de la ciudad de Pilcomayo, con secciones de vías en proceso de consolidación.

#### 10. PROPUESTA DE ACTUALIZACION DEL PDM 2017-2037:

Para el proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, se propone la modificación de zonificación específica para el cambio de Zonificación del área normada como Zona de recreación Publica Pasiva (ZRP-P), A USO DE SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), zonificación similar establecida por el Plan de Desarrollo Metropolitano para áreas que circundan al equipamiento materia de análisis, con los siguientes usos compatibles:

- **VIVIENDA (RDM y RDA):** Viviendas multifamiliares, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio y vivienda comercio.
- **COMERCIO (CM):** Comercio vecinal, comercio especializado, centro comercial por inversión privada, comercio intensivo, comercio mayorista, galería comercial, complejo comercial, mercado tradicional, autoservicio, ferias, tiendas de artefactos, salones de belleza y peluquería, imprentas, zapaterías, internet, fábrica y venta de joyas, ensamblaje, reparación y venta de equipos de computación, fabricación y venta de instrumentos musicales, letreros y anuncio de propaganda, sello y otros, fabricación y venta de escarapelas, venta de automóviles.
- **SERVICIOS:** Oficinas y Consultorios, hoteles – alojamientos, restaurantes – cafés, boticas – farmacias, Servicios Médicos Veterinarios, anuncios – bienes raíces – rotulados, edificios y plaza de estampados e impresiones.
- **INDUSTRIA:** Industria elemental, productos de panadería, envasado de fruta y legumbres, tratamiento y elaboración de hierbas aromáticas, confección de ropa de vestir, de cama y otros, productos de cuero, fábrica de aparatos fotográficos e instrumento de óptica.
- **EQUIPAMIENTO:** Mercados, mercadillos, Establecimientos de enseñanza, locales culturales – institucionales, centro de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos, instituciones de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos.
- **OTROS USOS:** Locales religiosos.

#### 11. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

##### ASPECTO CONCEPTUAL:

Se entiende por Zona de Recreación Publica (ZRP) al Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: plazas, parques, juegos infantiles y similares. (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

Y se entiende por Zona Urbana de Densidad Media (Z-RDM) al suelo urbano

cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento intenso del suelo. Zona de uso mixto que permiten, el Uso residencial, uso comercial y usos especiales (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

#### ASPECTO NORMATIVO:

Teniendo como base y fundamento principal el Reglamento de Acondicionamiento territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible – Título IV Capítulo III INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA – SUB CAPITULO I PLANES DE DESARROLLO METROPOLITANO, que señala:

Artículo 41.- Actualización del PDM

41.1. Cualquier modificación al contenido de los PDM se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos.

41.2 Los procesos de actualización de los PDM deben respetar la participación ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento. Para ello, la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional adecúa las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada.

41.3. La(s) municipalidad(es) provincial(es) de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional evalúan y, de ser el caso, realizan actualizaciones parciales y/o totales de los PDM, como mínimo una vez al año. Para ello toman en consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en ese periodo.

41.4. Cuando las actualizaciones consisten en modificaciones parciales de ciertos aspectos o contenido del PDM, se realiza un análisis integral del PDM, considerando el impacto que estas tengan con respecto a los otros ámbitos y contenidos del plan. En caso se produzcan impactos respecto de otros ámbitos o contenidos, la actualización deberá considerar también la modificación de los mismos.

41.5 Se consideran una actualización parcial del PDM, los casos no previstos en el párrafo 41.7 del presente artículo, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento. En este caso la municipalidad adecúa el mismo de acuerdo a la complejidad de la actualización.

41.6 En caso de una actualización total del contenido del PDM, la misma debe ser debidamente sustentada por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional, debiendo seguir el proceso establecido en el artículo 39 del presente Reglamento.

41.7. Se considera una actualización total del PDM en los casos en que existan cambios sustanciales al mismo, tales como: reorientación de las áreas urbanizables, modificación en los trazos de las vías expresas,

arteriales o colectoras y/o la eliminación o disminución de las áreas de equipamiento siempre que no sean repuestas.

41.8. La municipalidad provincial de la Metrópoli Nacional o Metrópoli Regional implementan mecanismos para recibir y acumular peticiones de modificación de cualquiera de los contenidos establecidos en el PDM.

Dichas peticiones son consideradas pedidos de gracia, no generando procedimiento administrativo alguno u obligación de las municipalidades de aceptarlas.

41.9. La municipalidad provincial inicia el proceso de actualización total del PDM antes de concluir su horizonte de planeamiento.

41.10. La actualización del PDM puede incluir la ampliación del horizonte de planeamiento.

41.11. La propuesta de actualización del PDM con su respectivo Informe Técnico Legal es remitida por el área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad provincial al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

41.12. La versión actualizada del PDM es parte integrante de la Ordenanza Provincial que lo aprueba y se remite al MVCS para su inclusión en el Observatorio Urbano Nacional.

Título VI ZONIFICACION que señala:

Artículo 122.- Modificación de la zonificación

122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año.

122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa

a la modificación, considerando entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.

5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1. La modificación de zonificación es propuesta por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. El Gobierno Nacional.
4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes.
3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación

124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación, es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según

corresponda.

124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente.

124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico.

125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas.

125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento.

125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud.

125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso.

125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial.

125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva.

125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva.

125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.

#### ASPECTO TECNICO-LEGAL:

El predio materia de la presente solicitud de modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano, tiene un área neta afectada a zona de recreación pública pasiva en un total de 2,920.84 m<sup>2</sup> que forma parte de un predio en mayor extensión.

Se debe tener en cuenta que para la formulación de la propuesta de la zonificación en el plan de desarrollo metropolitano y su posterior aprobación se tiene que considerar los derechos obtenidos por procesos de habilitación

urbana, sin embargo, en este caso no se tuvo en cuenta la Resolución Sub Gerencial N° 020-2017-HU/SGDUEI/MDP, seguida con expediente N° 110-2017 y con visación municipal de fecha 02-02-2017. Que otorga las siguientes características:

- RESOLUCION DE HABILITACION URBANA COMO LOTE UNICO CON RECEPCION DE OBRAS.
- ZONIFICACION: (RECREACION ACTIVA) RA
- USOS COMPATIBLES: CENTROS DE ESPARCIAMIENTO, LOCALES DEPORTIVOS.
- AREA A REMODELAR: 2, 910.66 m<sup>2</sup>
- AREA SEGÚN CONSTATAACION: 2,920.8 4m<sup>2</sup>
- AREA DE APORTES: NO AFECTO

#### DE LOS PLANES ANTERIORES.

Cabe mencionar que, en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huancayo aprobado con Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM, y su ampliación aprobada con Ordenanza Municipal N° 450-CM/MPH no estaba establecida también como Zona De Recreación Pasiva (ZRP), y tenía una zonificación residencial densidad media.

#### ASPECTOS DEL USUARIO:

Los propietarios del terreno no están predispuestos, no fueron consultados sobre el cambio de zonificación en la etapa de elaboración del PDM, tampoco cuentan con las posibilidades de desarrollar actividades que se relacionen al sector recreación, ni sus usos compatibles como indica el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO. Así mismo, no renuncian a su derecho de propiedad ni a la libertad de inversión.

Estas acciones, vienen perjudicando a los propietarios que no pueden invertir ni utilizar su terreno como capital de trabajo para el desarrollo de las familias y la satisfacción de necesidades urbanas de los pobladores que circundan al predio.

Los propietarios nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore parte del predio como zonificación de recreación publica pasiva (ZRP-P) en el Plan de desarrollo metropolitano. Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la municipalidad de Huancayo tales facultades.

#### ASPECTOS DE COMPATIBILIDAD

La zonificación que circunda al predio materia del presente tramite, se caracteriza en su mayoría por ser de uso REDISENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDA) y usos compatibles descritos en el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, con la existencia de edificaciones de 3 hasta 6 pisos, es decir que posee características urbanas consolidadas, además se cuenta con un área zonificado con uso recreacional consolidado como se puede apreciar en el plano de zonificación adjunto, que por su radio de influencia ya abastece

en forma suficiente el uso recreacional para la zona, debiendo orientar el uso recreacional en zonas más distantes.

Por lo mencionado los propietarios solicitan acogerse y reiterar el uso asignado a este predio por resolución de REMODELACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA con los usos compatibles aprobados.

POR LO TANTO: Por las consideraciones, argumentos expuestos y al amparo de las leyes y normas establecidas y el derecho de propiedad vigente, a través de la Municipalidad Provincial de Huancayo y su órgano correspondiente se solicita la MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, MEDIANTE EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE USOS RECREACIONAL PUBLICO PASIVO (ZRP-P) A USO DE SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y usos compatibles para el predio materia de la presente solicitud.

Por lo expuesto y para una mejor evaluación se adjunta:

- Plano de ubicación del predio
- Plano de modificación al plan de desarrollo metropolitano
- Copia de título de propiedad
- Copia de Resolución Sub Gerencial N° 020-2017-HU/SGDUEI/MDP.

**ANEXOS: VISTAS FOTOGRAFICAS DE LA ZONA.**



Vista de acceso al terreno, hacia el norte.



Vista del terreno desde el frente izquierdo entrando, hacia el norte.



Vista integral del terreno, al fondo construcciones de vivienda.





Vista desde el frente del terreno hacia el sur. Hay ya un grado de consolidación de uso residencial, la zona cuenta con servicio de energía eléctrica y agua.





Vista desde el frente del terreno hacia el lado oeste. Hay consolidación con viviendas de uso residencial.





Vista desde el frente del terreno hacia el lado este y oeste. Hay consolidación con viviendas de uso residencial.





Vista desde la vía de acceso al terreno hacia el lado oeste y sur. Hay consolidación con viviendas de uso residencial.



**ANEXOS: INSCRIPCION DE LA HABILITACION URBANA.**

 <p><b>sunarp</b> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO OFICINA REGISTRAL HUANCAYO N° Partida: 11252076</p>
	<p><b>INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE PREDIO URBANO PARAJE PIEDRA NEGRA PILCOMAYO - HUANCAYO - JUNIN</b></p>

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
**RUBRO:** DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE  
B00001

**REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA CON  
RECEPCIÓN DE OBRAS - LOTE ÚNICO**

Mediante Resolución Sub Gerencial N° 020-2017-/HU/SGDUEI/MDP de fecha 02.02.2017; aclarada mediante Resolución N° 031-2017/SGDUEI/MDP de fecha 04.07.2017 suscrita por la Sub Gerente de Desarrollo Urbano e Infraestructura Ing. Nancy Espinoza Buendía, emitida en el Expediente N° 110-2017, de la Municipalidad Distrital de Pilcomayo, HA RESUELTO: **APROBAR LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIÓN URBANA CON RECEPCIÓN DE OBRAS** del predio inscrito en la presente partida, según el siguiente detalle:

**-Cuadro de Áreas:**

ÁREA SEGÚN TITULO MATRIZ	2,910.66 m2
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO	2,920.84 m2
ÁREA CEDIDA A VÍA	0.00 m2
ÁREA DE APORTES	0.00% (REDIMIDO EN EFECTIVO)
ÁREA NETA ÚTIL A HABILITAR	2,920.84 m2

**-Responsabilizar** de la veracidad o falsedad de la prueba documentaria de la Memoria Descriptiva y de los planos presentados a esta Municipalidad y al profesional responsable Arq. Carlos Rojas Peña con CAP N° 2214.

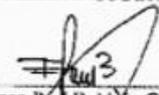
**-Ratificar** la sección vial normada de la Vía Proyectada con 12.00ml, del Distrito de Pilcomayo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

Se acompaña a la citada Resolución, memoria descriptiva, plano de localización - ubicación y perimétrico, el Informe Técnico de Valorización suscrito por el profesional responsable con firma legalizada ante Notario de Huancayo Abog. Godofredo O. Salas Butrón con fecha 18.04.2017. El Área de Catastro ha dado su conformidad a los documentos técnicos mediante Informe Técnico N° 4792-17-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT recepcionado con fecha 02.06.2017.-

*Se deja constancia que se efectúa el presente asiento en mérito a la Resolución N° 2325-2017-SUNARP-TR-L de fecha 12.10.2017 emitido por el Tribunal Registral.*

**El título fue presentado el 26/04/2017 a las 09:53:51 AM horas, bajo el N° 2017-00868281 del Tomo Diario 0091. Derechos cobrados S/ 191.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00013615-396 00019393-396 00028214-397.-REINGRESADO 06/11/2017.- HUANCAYO, 10 de Noviembre de 2017.**

ZONA REGISTRAL N° VIII  
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO

  
Emerson Bovi Baldaón Gamarra  
REGISTRADOR PÚBLICO

 <p><b>sunarp</b> Superintendencia Nacional de los Registros Públicos</p>	<p>ZONA REGISTRAL N° VIII - SEDE HUANCAYO OFICINA REGISTRAL HUANCAYO N° Partida: 11252076</p>
	<p><b>INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE PREDIO PARAJE PIEDRA NEGRA PILCOMAYO – HUANCAYO – JUNÍN</b></p>

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: ANTECEDENTE DOMINIAL  
A00001

### INDEPENDIZACIÓN POR ADJUDICACIÓN

**ANTECEDENTE REGISTRAL:** P.E N° 02043304 del Registro de Predios.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:**

Predio ubicado en el Paraje denominado "Piedra Negra", del Distrito de Pilcomayo, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

**ÁREA: 2 920.84 m<sup>2</sup>**

**LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

- Por el Norte** : Con propiedad de la Comunidad Campesina de Pilcomayo; en 20.70 m, 8.60 m y 14.00 m.-  
**Por el Sur** : Con propiedad de la Comunidad Campesina de Pilcomayo; en 31.44 m.-  
**Por el Este** : Con propiedad de la Testamentaria Taipei; en 90.81 m.-  
**Por el Oeste** : Con propiedad de Rubén Galeas y otros; en 86.90 m.-

**TÍTULOS DE DOMINIO:**

**Adjudicatarios:**

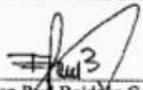
**ROSELEYEV RAMOS REYMUNDO**, con D.N.I. N° 20039937 y su cónyuge **ANA MARIA DEL PILAR BENAVIDES DURAN**, con D.N.I. N° 20049327.

Los adjudicatarios antes citados, han adquirido la propiedad del inmueble objeto de esta partida a mérito del contrato de adjudicación celebrado con sus anteriores propietarios, la Comunidad Campesina de Pilcomayo debidamente representada por su Presidente de la Directiva Comunal don Jesús Espiritu Palpa Cerrón, según facultades inscritas en la P.E. N° 11006491 del Registro de Personas Jurídicas de ésta sede registral, valorizando el predio en la suma de **S/ 98,962.44 (noventa y ocho mil novecientos sesenta y dos 44/100 Soles)**, así y más consta de la Escritura Pública de fecha 27.12.2014, extendido ante Notario Público de Chupaca Abog. Marcial Ojeda Sánchez.- Habiéndose adjuntado para esta inscripción Constancia de Inexistencia de Posesiones Informales en Predios sujetos a actos de Disposición efectuados por Comunidades Campesinas N° 00068-2017-OZJUN de fecha 27.03.2017, emitida por Norma Dina Camborda Zamudio, Jefa de la Oficina Zonal de Junín - COPOPRI, así como el Plano de Ubicación - Localización y Memoria Descriptiva autorizadas por el Arq. Carlos Rojas Peña con CAP N° 2214. Teniéndose en cuenta el Informe Técnico N° 4792-17-ZRVIII-SHYO/UREG-CAT recepcionado con fecha 02.06.2017 que otorga su conformidad a la documentación técnica presentada.

*Se deja constancia que se efectúa el presente asiento en mérito a la Resolución N° 2325-2017-SUNARP-TR-L de fecha 12.10.2017 emitido por el Tribunal Registral.*

El título fue presentado el 26/04/2017 a las 09:53:51 AM horas, bajo el N° 2017-00868281 del Tomo Diario 0091. Derechos cobrados S/ 191.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00013615-396 00019393-396 00028214-397.-REINGRESADO 06/11/2017.- HUANCAYO, 10 de Noviembre de 2017.

ZONA REGISTRAL N° VIII  
OFICINA REGISTRAL DE HUANCAYO

  
Emerson Paul Baldaón Gamarra  
REGISTRADOR PÚBLICO

Página Número

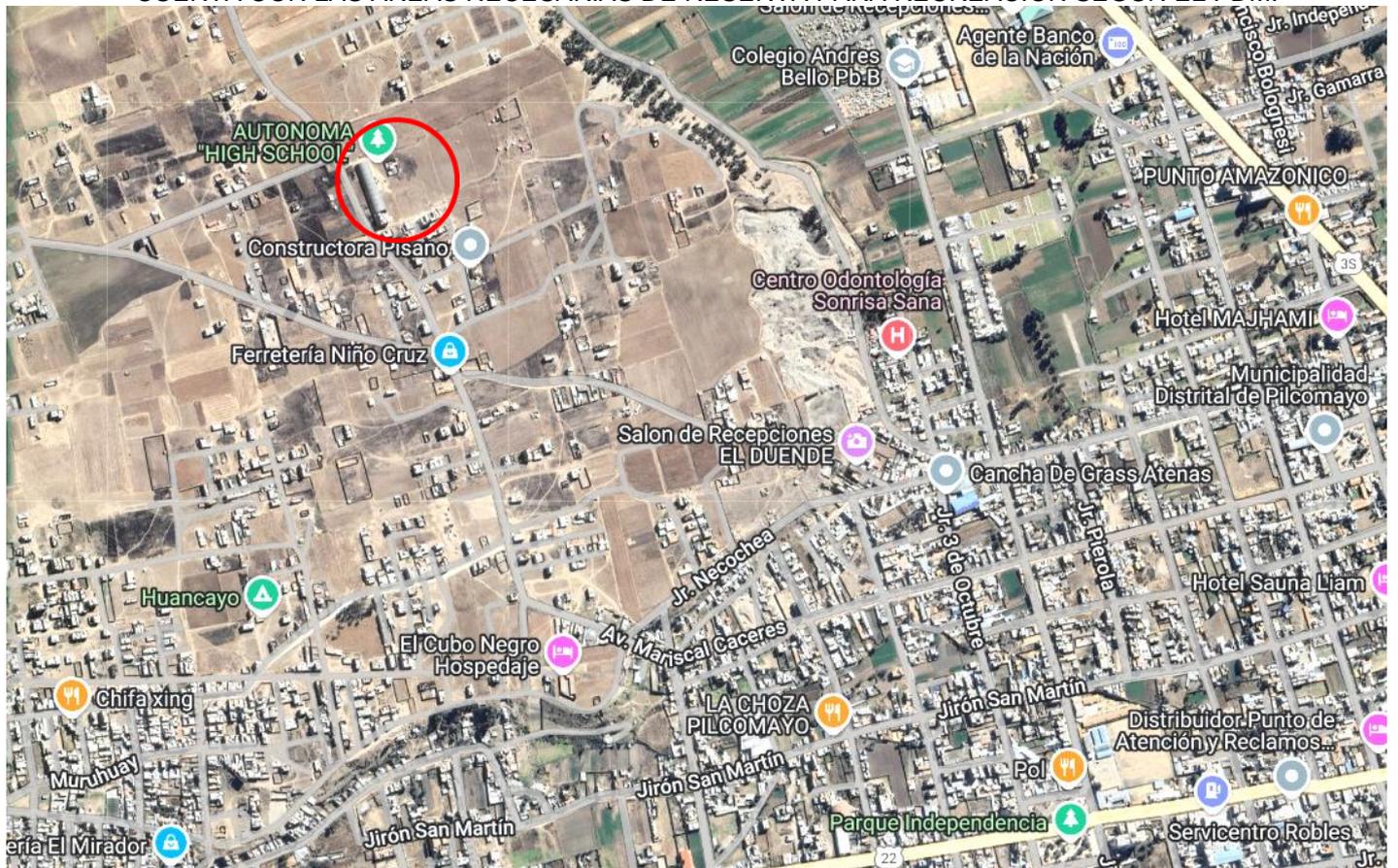
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97-SUNARP

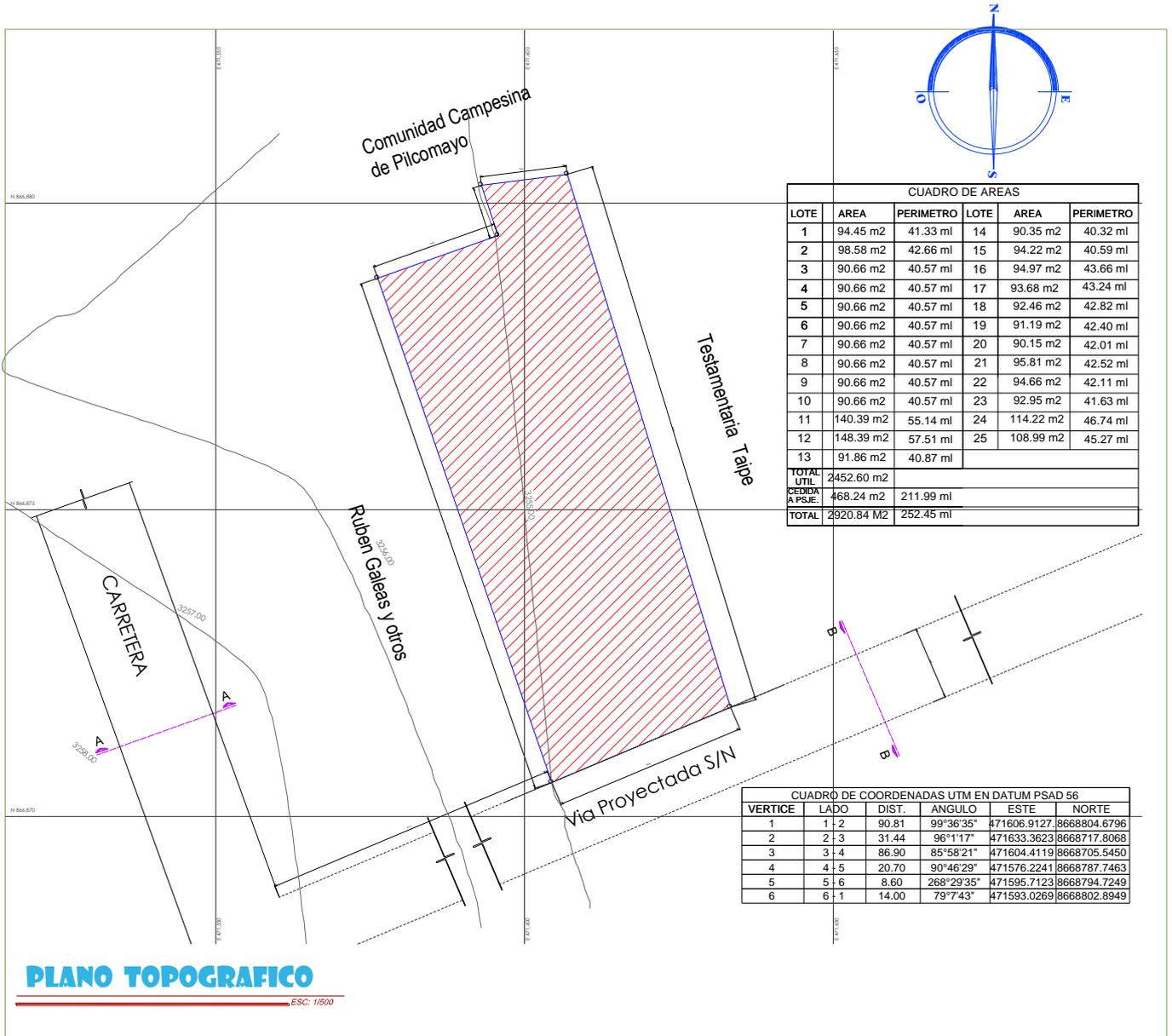


## ANEXOS: VISTAS SATELITALES DE LA ZONA.

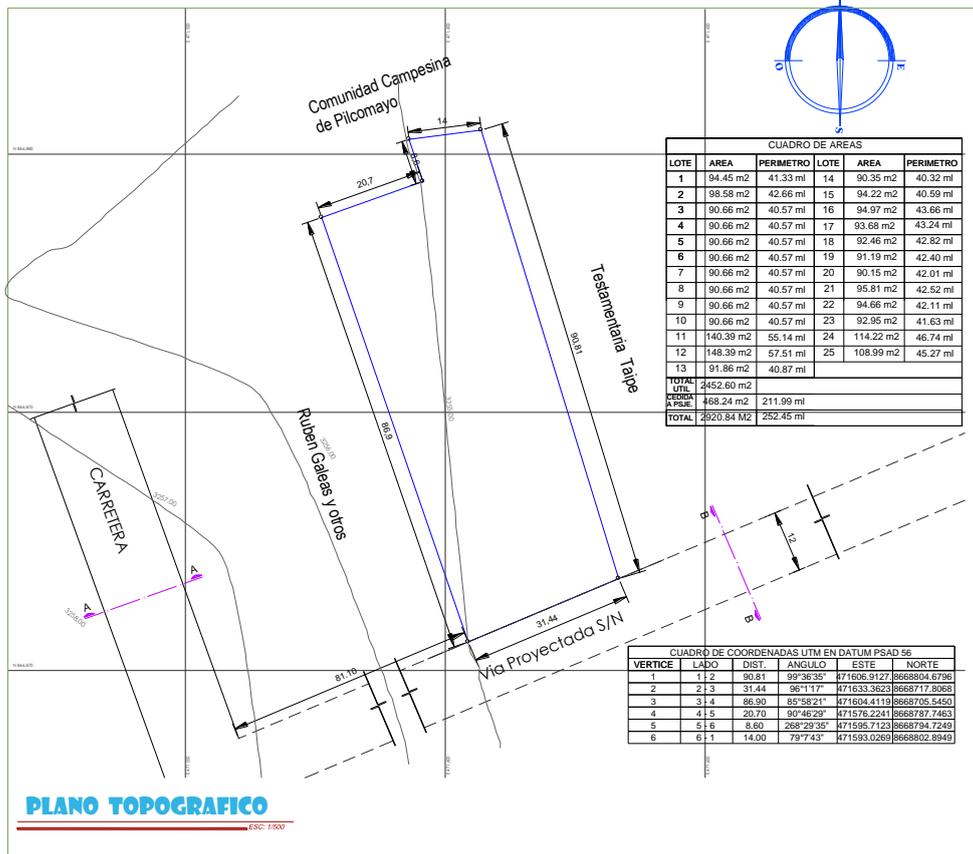


EL SECTOR SE ENCUENTRA EN FRANCO PORCESO DE URBANIZACION DEL TIPO RESIDENCIAL Y CUENTA CON LAS AREAS NECESARIAS DE RESERVA PARA RECREACION SEGUN EL PDM.

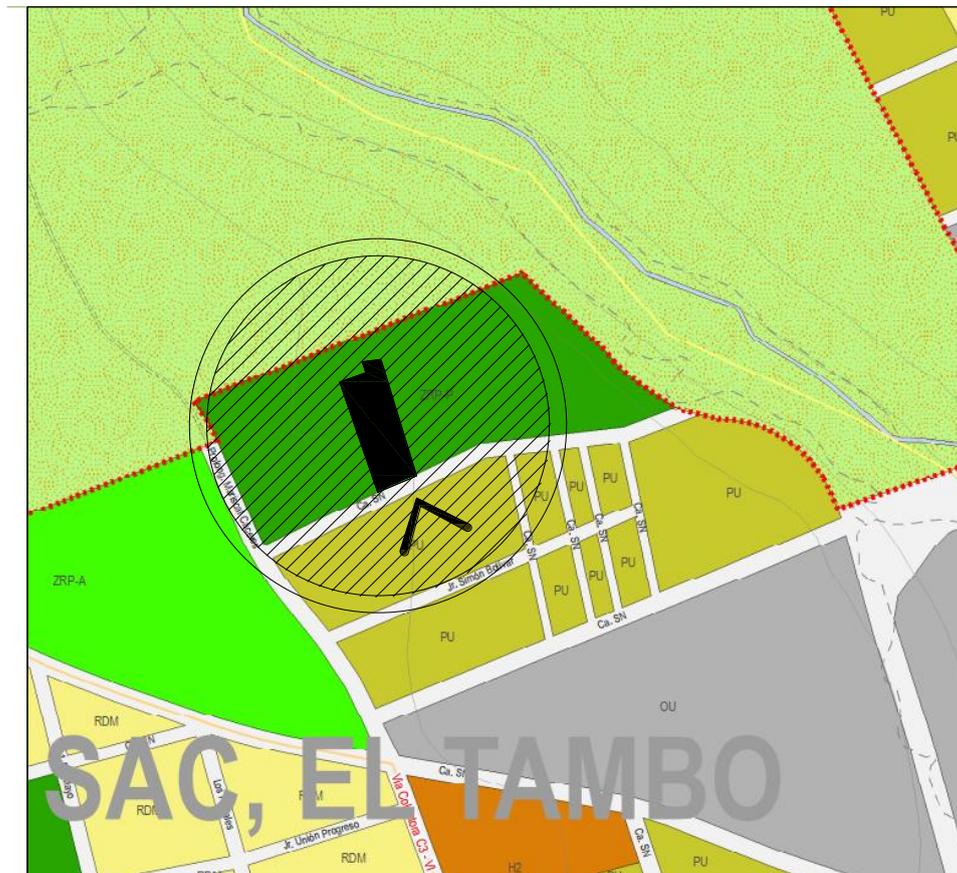




PLANO TOPOGRAFICO, AREA Y LINDEROS.



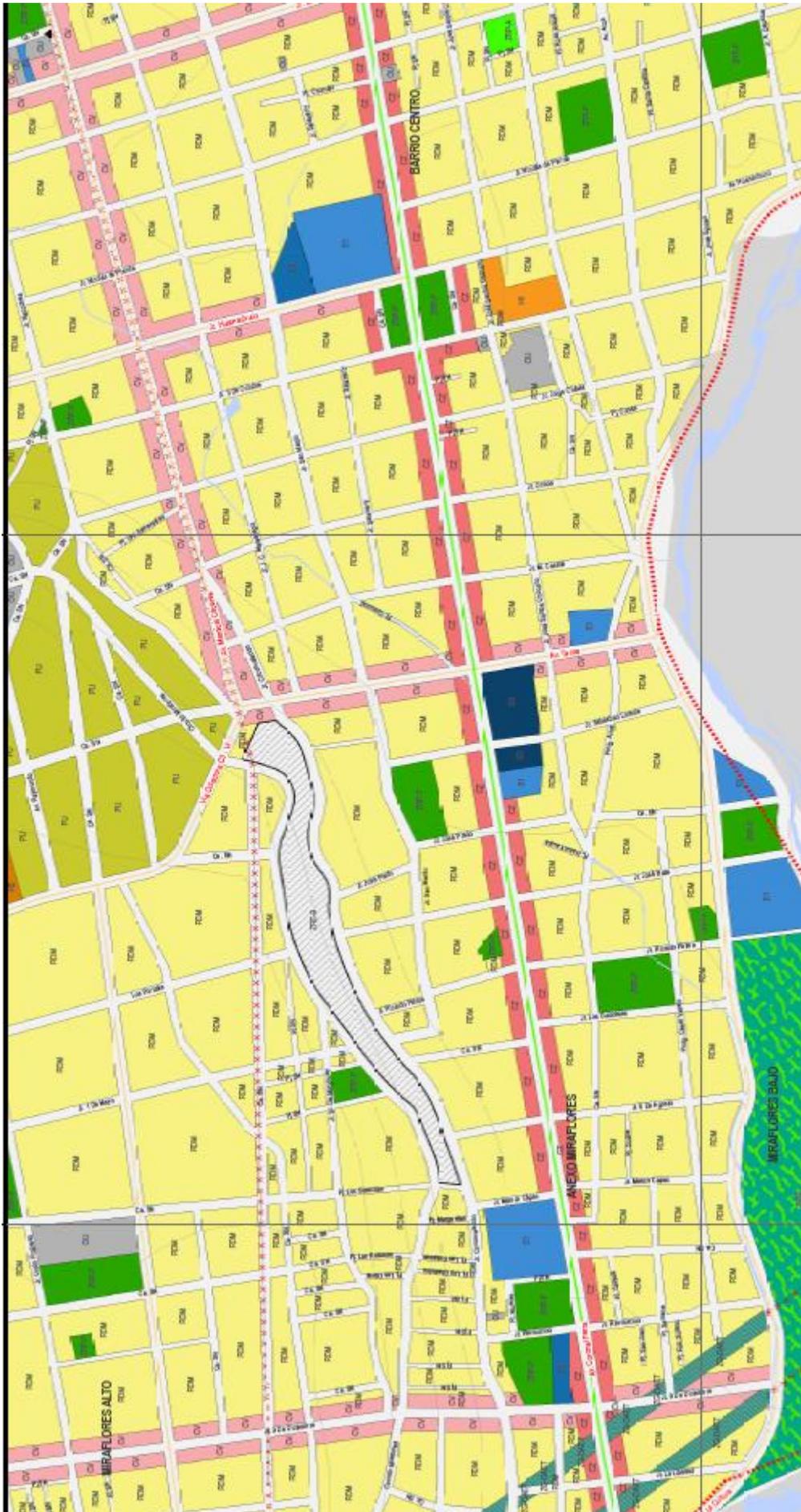
EL ENTORNO AL PREDIO MATERIA DEL PRESENTE TRAMITE, EL USO ES RESIDENCIAL



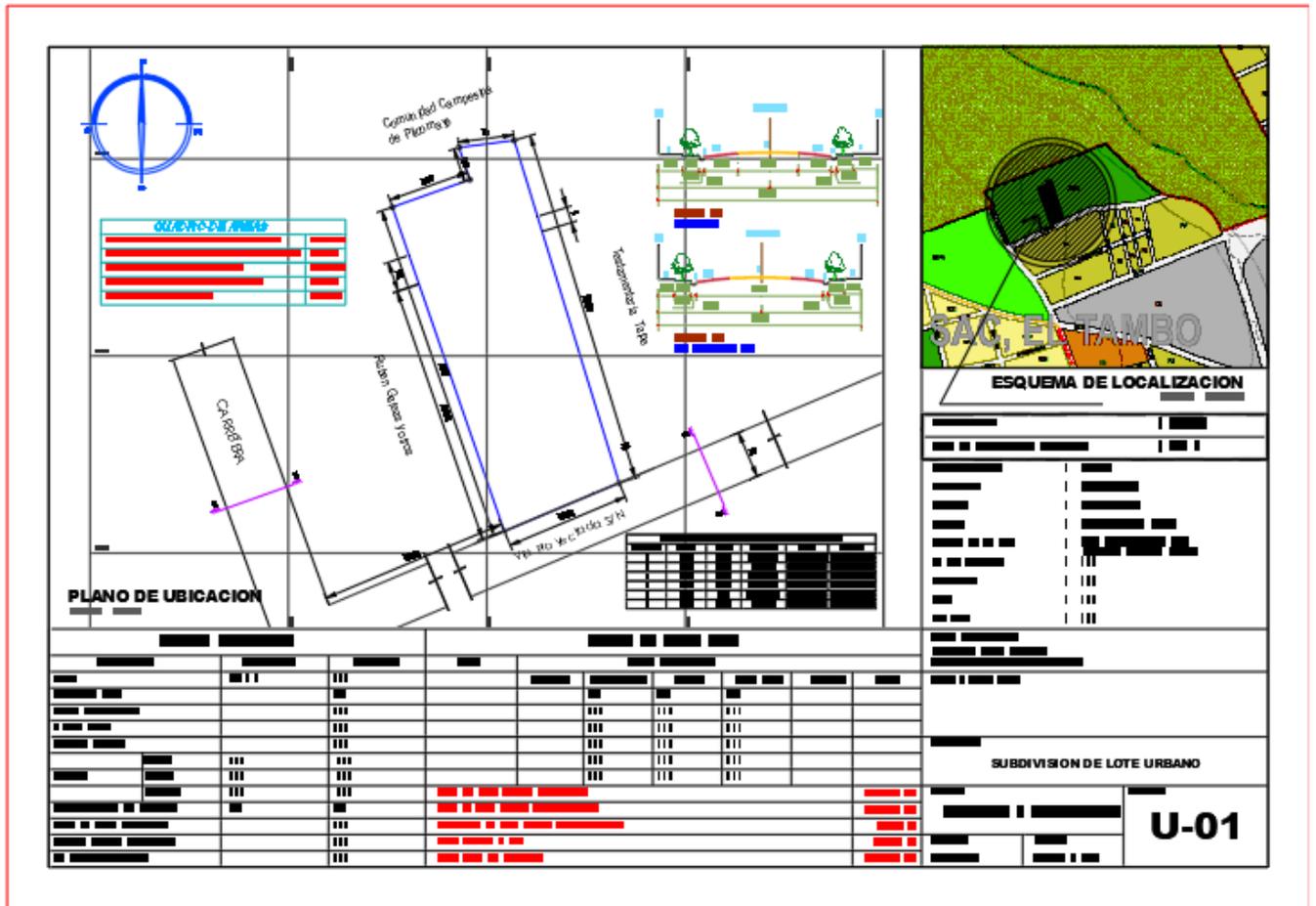
EL PDM ZONIFICO AREAS DE VOCACION RESIDENCIAL, SIN CONSIDERAR LA CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES EXISTENTES.



LA DEMANDA DE ÁREAS DE RECREACIÓN PASIVA Y ACTIVA SUPERA EN DEMASÍA CON LAS ÁREAS RESERVADAS EN EL PDM.



LA DEMANDA DE ÁREAS DE RECREACIÓN PASIVA Y ACTIVA SUPERA EN DEMASÍA CON LAS ÁREAS RESERVADAS EN EL PDM.



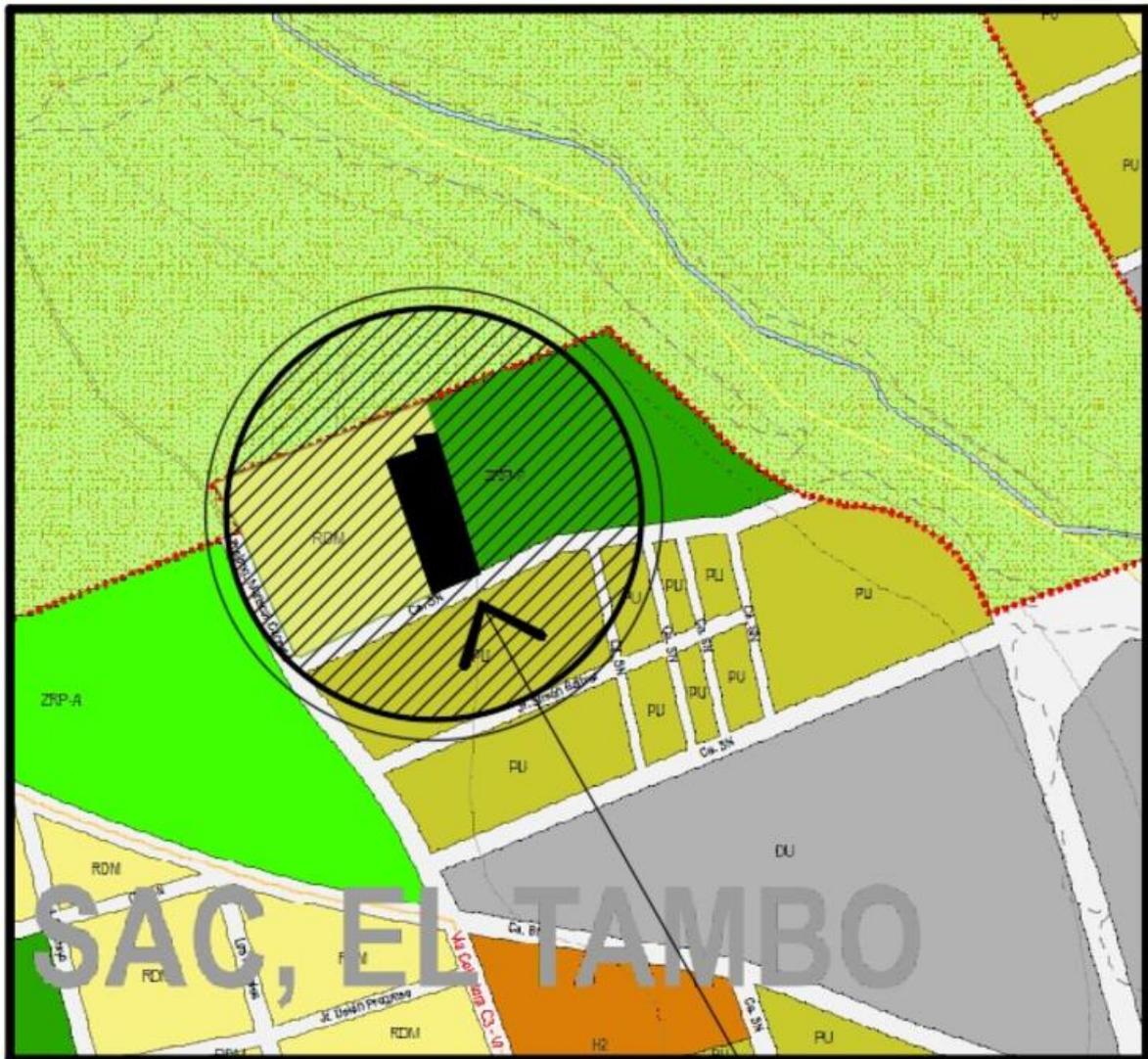
PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACION.

**DE LA PROPUESTA FINAL:**



Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación.

La modificación de zonificación en la presente propuesta de acuerdo al art. 123, está siendo solicitada por los propietarios del predio, considerando la consolidación existente con uso Residencial, como se aprecia en la presente imagen, sustentada con las fotografías adjuntas líneas arriba.



La modificación de zonificación en la presente propuesta de acuerdo al art. 123, está siendo solicitada por los propietarios del predio, considerando la consolidación existente con uso Residencial, como se plantea en la presente imagen y con el siguiente parámetro edificatorio y urbanístico, de conformidad con el propio PDM.

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

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m<sup>2</sup> se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 16.20 m de sección vial, con bermo central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

a = ancho de vía.

r = retiro.

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARÁMETROS URBANÍSTICOS										
Zonificación	Área de Tratamiento Normativo	Usos (1)		Densidad Neta Máxima (hab/ha)	Lote Mínimo Normativo (m <sup>2</sup> )	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios			
							Total	Recreación Pública	Servicios Públicos Complementarios	
						Educación			Otros Fines	
Residencial Densidad Media RDM	ATN 1 y 2	Unifamiliar		560	90	6	13%	8%	2%	3%
	ATN 1 y 2	Multifamiliar	Frente a calle	2,100	120	8	13%	8%	2%	3%
			Frente a parque o avenida (2)	3,170	300	10	13%	8%	2%	3%
	ATN 1 y 2	Conjunto Residencial	Frente a calle	3,000	600	18	13%	8%	2%	3%
			Frente a parque o avenida (2)	Libre			13%	8%	2%	3%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m<sup>2</sup> se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Avenida de más de 16.20 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.