

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SATIPO

CAPITAL ECOLÓGICA DE SELVA CENTRAL



"Año de la recuperación y la consolidación de la economía peruana"

Satipo, 27 de mayo del 2025

OFICIO N° 0783-2025-A/MPS

Señor:

Lic. OSCAR VILLAZANA ROJAS

Alcalde de la Municipalidad Distrital de Pangoa

Calle 7 de Junio N° 641

PANGOA



ASUNTO : Solicita publicar la modificación de la zonificación de la Asociación de Vivienda "Oro Verde II Etapa" en Pangoa

REFERENCIA : a. Carta N° 02-2025-RSGE/RTSFL del 14 ABR 25
b. Oficio N° 123-2025-GRJ/DREJ/JOGA-AMIE del 23 ABR 25
c. Informe N° 775-2025 - MPS/GDUI del 26 MAY 25

Me dirijo a usted para saludarlo atentamente y en atención a la carta de la referencia a. solicitarle, la publicación en la página web y la exhibición en el pizarrín informativo de la Municipalidad Distrital de Pangoa durante 20 días, la propuesta presentada para modificar la zonificación de Sede Universitaria a Zona Residencial de Densidad Media de la Asociación de Vivienda "Oro Verde II Etapa" en el distrito de Pangoa, de la provincia de Satipo, en el departamento de Junín, el predio inscrito en la partida registral N° 11029450, de acuerdo a las normas vigente y conforme a lo detallado en los documentos adjuntos.

Asimismo, solicito se sirva disponer a quien corresponda, se haga llegar a esta municipalidad la documentación originaria de la habilitación urbana y la resolución de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano-PDU del distrito de Pangoa, según lo establecido en el documento de la referencia b.

Agradezco de antemano la atención que tendrá el presente y hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi consideración y deferente estima.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SATIPO
Tte. Gral EP(r)
Mg. CÉSAR AUGUSTO MERA TELLO
ALCALDE

Proyecto:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR CARACOL CHAVINI
ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA-PANGO

**MODIFICACION AL PDU PARA CAMBIO DE ZONIFICACION DEL
AREA SEDE UNIVERSITARIA (E3-25) Y AREA DE LA AV.
CIRCUNVALACION A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)
“ASOCIACION DE VIVIENDA “ORO VERDE II ETAPA”-PANGO
PROVINCIA DE SATIPO DEPARTAMENTO DE JUNIN**



PREDIO UBICADO: SECTOR “CARACOL –CHAVINI V ETAPA”

ASOCIACION : DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA

DISTRITO : PANGO

PROVINCIA : SATIPO

DEPARTAMENTO : JUNIN

PROPIETARIO:

ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA

SETIEMBRE DEL 2024

MEMORIA DESCRIPTIVA

MODIFICACION AL PDU ACTUAL PARA CAMBIO DE ZONIFICACION DEL AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25 Y AREA DE LA AVENIDA CIRCUNVALACION A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA”DISTRITO DE PANGOA, PROVINCIA DE SATIPO- JUNIN

CAPITULO I: GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCION

Debido a los cambios que se dan en las ciudades, por caracterizarse como un ente dinámico que funciona como un organismo vivo, adecuándose a las necesidades en su desarrollo al paso del tiempo, es usual que la zonificación para uso de terreno determinado no se ajuste a los mejores intereses de una comunidad o al propietario.

En tal sentido existen herramientas y procedimientos para la modificación de la zonificación contenido en el Plan de desarrollo Urbano de Pangoa, de una zonificación a otra, en este caso el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA de fecha 04 de octubre del 2022 que aprueba su “Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible”.

La propiedad materia de la presente solicitud a la fecha tiene como uso de Vivienda unifamiliar que son ocupadas antes de la formulación del Plan de ordenamiento de la ciudad de San Martín de Pangoa, vigente a la fecha (2015- 2025).

En el Título IV del presente Reglamento en el Artículo 114.- Se define a la zonificación como un componente de los procesos de planificación urbana, que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de la actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la Jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, proyección y equipamientos, así como la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

De esta manera no existe zonificación que sea integral y de contenido sólido y firme que no esté basada en un plan de usos de suelo .Por lo que no se cumplen los

parámetros y los propietarios toman la decisión de cambiar el uso de suelo, como en este caso, ya que por desconocimiento no realizaron las observaciones pertinentes en el momento de la publicación del PDU.

GRAFICO N° 1 Ubicación del Predio en el Plano de Sectorización de usos de suelo PDU



El presente estudio corresponde a un ámbito comprendido en el Sector Caracol -Chavini, Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa ,área ubicada en la zona de expansión Urbana de Pangoa, anexa al límite urbano del distrito de Pangoa. La zona constituye uno de los espacios urbanos con rápido crecimiento demográfico de la ciudad. La zona de estudio se encuentra en vías de consolidación residencial, las viviendas existentes en la zona, cuentan con el servicio de Alumbrado Público, (Postes de concreto) servicio de electricidad y agua potable, y vías completamente abiertas y afirmadas con secciones de vías normadas (Calle José Céspedes, Av. Argentina con 15.00 m y 13.00 m. de sección actualmente, como lo determina el Plan de desarrollo urbano de Pangoa vigente).

La consolidación de la zona de la Asociación de Vivienda oro Verde II Etapa, y el aumento de población que viene sufriendo el distrito de Pangoa, los últimos 5 años, ha generado una brecha o déficit habitacional, obligando a la población de la ciudad de San Martín de Pangoa a buscar nuevas zonas donde poder asentarse sin contar con el aval de la normatividad vigente. Constituyen funciones y competencias de las Municipalidades provinciales y distritales el buscar y lograr un crecimiento urbano ordenado y planificado, sancionando y evitando el

desarrollo no planificado en áreas de expansión urbana de la ciudad. El cumplimiento de esta condición se verá reflejado en los siguientes términos que justifican de forma congruente el cambio de zonificación propuesto.

Se indica que el objetivo principal del presente estudio, es JUSTIFICAR TÉCNICAMENTE LA MODIFICACION DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA, de un área ubicada dentro del Sector Caracol –Chavini –Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa , cuya área de estudio está designada en el PDU vigente como E3 -25 (SEDE UNIVERSITARIA), la cual debe cambiarse a Zonificación Tipo RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

1.2 MARCO NORMATIVO.

- Constitución política del Perú, Art. 195
- Ley N° 3 1313 "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible"
- Ley N° 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", Art. 79
- Reglamento Nacional de Edificaciones D.S. N° 11-2006-Vivienda
- Ley N° 29090 de Habilitaciones Urbanas
- **D.S. N° 012-2022-Vivienda "Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible"**
- Ley N° 27444 de Procedimientos Administrativos
- Ordenanza Municipal -MDP/CR. Que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano 2015 al 2025-vigente a la fecha.

MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO

D.S. N° 012-2022-VIVIENDA: "REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto establecer disposiciones y procesos para el Acondicionamiento territorial y la Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.

CONTENIDO DEL PDU

1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o intervención
Considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato
2. El modelo de desarrollo urbano del ámbito de actuación y /o intervención del plan que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de los gobiernos locales que la conforman.

El modelo contiene la conformación físico espacial del área urbana los

ejes de articulación y su funcionamiento general; elaborados en base a la visión provincial y /o distrital de desarrollo a largo plazo (10 años) y a las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo

3. Los lineamientos de política y estrategias de desarrollo urbano.
4. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.
5. La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa. De ser necesario se precisa e identifican las zonas generadoras y receptoras de los DAET (Derechos Adicionales de Edificación TRANSFERIBLES) así como sus límites máximos y sus compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito, o entre distritos según sea el caso.
6. La propuesta de movilidad urbana y su normativa respectiva.
7. La sectorización urbana y la determinación del nivel del servicio, la localización y dimensionamiento de los equipamientos, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población y las normas sectoriales respectivas.
8. La proyección de la demanda de nuevas unidades de viviendas para determinar las áreas urbanizables y /o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.
9. La delimitación de áreas que requieran de planes específicos.
10. Los requerimientos actuales y futuros de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.
11. La propuesta de puesta de valor de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación.
12. La identificación de medidas de prevención y reducción del riesgo y recuperación y defensa del medio ambiente.
13. El programa de inversiones urbanas y la identificación de las oportunidades de Negocios.
14. Los mecanismos de gestión urbanas respecto de las determinaciones adoptadas en el PDU.
15. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PDU

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

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

Esta norma contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbanay en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el presente Reglamento.

Artículo 3.- Función planificadora

Los Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento

CAPITULO III D.S N° 012-2022 VIVIENDA
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANA
SUB CAPITULO I - PLAN DE DESARROLLO URBANO PDU
MODIFICACIONES.

ARTICULO 48. – ACTUALIZACION DEL PDU

48.1 Cualquier modificación al contenido de los PDU se realiza dentro del Proceso de Actualización de los mismos.

48.2 Los Procesos de actualización de los PDU, deben respetar la Participación Ciudadana efectiva, conforme a los términos indicados en el Artículo 8 del presente Reglamento.

48.3 Las Municipalidades provinciales, evalúan y de ser el caso realizan actualizaciones Parciales o totales de los PDU, como mínimo una vez al año. Para ello toman en Consideración los pedidos de gracia y propuestas que se hayan acumulado en el Periodo.

ARTÍCULO.- 122.-MODIFICACION DE LA ZONIFICACION

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 el artículo 48 de 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. **Los Proyectos de Interés Social y comunitarios, tales como el Desarrollo de viviendas de Interés Social. Equipamiento Urbano, y /o Proyectos referidos a la mitigación de riesgos. Es lo que corresponde a lo solicitado, la Modificación de Zonificación, para llevar a cabo el Saneamiento físico Legal de la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa, ya que la posesión de los integrantes de la mencionada Asociación fue antes del 2014, antes de la elaboración del PDU**

1.3 OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El cumplimiento del D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, SUB CAPITULO I, de la Modificación del Plan de Desarrollo Urbano, de la zonificación de SEDE UNIVERSITARIA (E3 -25) a Zona Residencial Densidad Media RDM,(R3) de una extensión superficial de **19,336.71M2**

DE LOS PLANES URBANOS EN LA CIUDAD DE PANGOA

A lo largo de su proceso urbano de Pangoa se ha tenido un planeamiento urbano espontáneo basado en el eje radial formado por el parque principal de la Ciudad de Pangoa y un crecimiento longitudinal a través de las vías principales

- **2015-2025 Plan de Ordenamiento Urbano.-** Plan de Ordenamiento Urbano elaborado por el Arq. NINO SOTO CABELLO - Vigente a la fecha

- **LA PROPUESTA DEL SISTEMA URBANO NACIONAL**

En el Perú el uso de los métodos para la delimitación de las áreas o regiones metropolitanas se han restringido a la combinación de los métodos administrativos-jurídicos y demográficos, en esta perspectiva por ejemplo la configuración preliminar del sistema urbano nacional 2025 (SUN-2025)» (29) elaborado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), define bajo la categoría de metrópoli provincial al espacio conformado por la ciudad de Satipo y sus distritos los cuales en su conjunto poseen una población cercana a los 70,000 habitantes diferenciándola de otros sistemas urbanos como los representados por las ciudades de Chanchamayo y Tarma.

La jerarquía de ciudades que plantea el SUN-2025 se estructura sobre la base establecida en la Ley N° 27795 de Demarcación y Organización Territorial y su Reglamento D.S. N° 019- 2003-PCM, la clasificación propuesta por el Manual para la Elaboración de Planes de Desarrollo Urbano, R.M. 325- 2009 –VIVIENDA (2009) y en el Diagnóstico del Sistema Urbano realizado por el MVCS- Ministerio Vivienda Construcción y Saneamiento (2010).

Esta clasificación se basa fundamentalmente en las características demográficas de los conglomerados urbanos y se basa en sus siguientes parámetros:

SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS AL 2025		
CUADRO N° 1		
N*	Jerarquía de Centros Poblados	Rango de Población
1	Metrópolis Nacional	de 1,000,000 a más habitantes
2	Áreas Metropolitanas o Metrópoli Regional	de 500,000 - 999,999 habitantes
3	Ciudad Mayor Principal	de 250,000 - 499,999 habitantes

4	Ciudad Mayor	de 100,000 - 249,999 habitantes
5	Ciudad Intermedia	de 50,000 - 99,999 habitantes
6	Ciudad Intermedia	de 20,000 - 49,999 habitantes
7	Menor Principal	de 10,000-19,999 habitantes
8	Ciudad Menor	de 5,000 - 9,999 habitantes

Fuente: MVCS, «Políticas Nacionales de Desarrollo Urbano», 2011.

- Promover una distribución equilibrada de la población, de las actividades económicas y sociales en el territorio nacional,
- Estructurar y ordenar el territorio a fin de tener ciudades competitivas,
- Promover y fortalecer la articulación de las ciudades entre sí y con sus áreas de Influencia,
- Ordenar el proceso de crecimiento de las ciudades del sistema urbano, poniendo énfasis en las Metrópolis Regionales y en las ciudades mayores e intermedias principales, a fin que se constituyan en dinamizadores del desarrollo en sus regiones.

Fuente: PDM de Huancayo metropolitano 2035 "pendiente de aprobación".

CAPITULO II

2. DESCRIPCION DEL TERRENO PROPUESTO PARA MODIFICACION DEL PDU EN LA ZONIFICACION DE (E3-25) SEDE UNIVERSITARIA Y LA AVENIDA CIRCUNVALACION A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)

2.1 UBICACIÓN:

Sector CARACOL –CHAVINI V ETAPA –“ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA -PARCELA N°03 de distrito de Pangoa

Provincial de Satipo, departamento de Junín

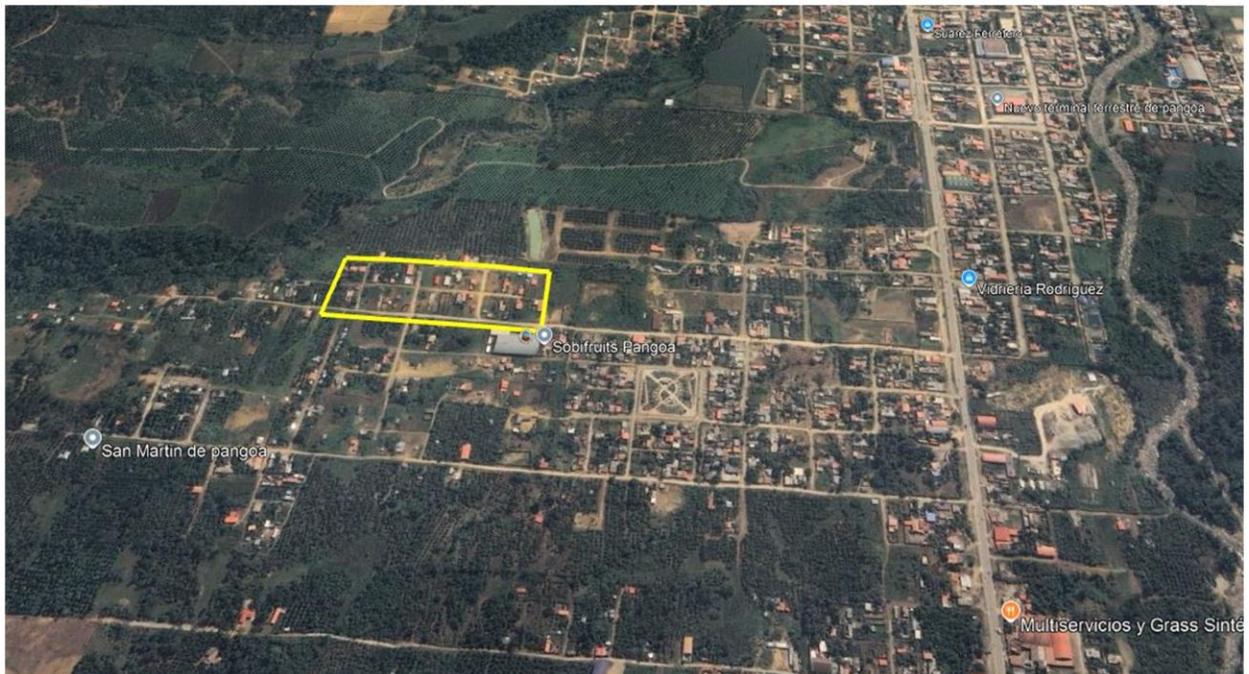
INSCRIPCIÓN SUNARP

Partida Electrónica N° 11029450, SUNARP, Sede Satipo. Partida Matriz de donde obtuvieron el terreno los Integrantes de la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa ubicada en el SECTOR CARACOL CHAVINI

POSESIONARIOS

ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA, POSESIONAN EL TERRENO DESDE 2014 A LA FECHA- antes de la Elaboración del PDU

Mapa N° 01 Ubicación Geográfica del predio



2.1.2 NORMATIVA

Según el plano de Sectorización del Plan de Desarrollo Urbano, parte del Predio se encuentra dentro de los límites del área Urbana zonificada como E3-25 SEDE UNIVERSITARIA

Este sector se encuentra en proceso de consolidación, con construcciones de viviendas de concreto armado de 1 y 2 pisos, viviendas de madera se cuenta los con servicios de alumbrado público, electricidad y agua potable y sistema de letrinas en cada lote. Las Edificaciones que están cercanas a la vía principal de la Calle José Céspedes si están conectadas a la matriz de desagüe que administra la EPS de Pangoa.

Cabe indicar que actualmente la vía que accede a la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa, se encuentra en funcionamiento, afirmada y apisonada con material de ripio, cuya sección de 15.00 ml, si cumple con las expectativas para el Uso R3 Residencial Densidad Media que actualmente se da en la zona.

2.2. **CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO MATRIZ** **ESTRUCTURACION URBANA DE LA UBICACIÓN DEL PREDIO;**

LA Parcela se encuentra ubicada:

Zonificación : E3-25 SEDE UNIVERSITARIA- Av. Circunvalación
Datos de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Vigente 2015-2025

De acuerdo al Proyecto se solicita la modificación y se propone:

ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), por las características del Uso del suelo que se dan en la zona.

2.2.1 **AREA DE TERRENO MATRIZ (Asociación de Viv. Oro Verde)**

Área : 15,869.12M2

Perímetro: 505.88 ML.

2.2.2 **MEDIDAS PERIMETRICAS – COLINDANTES- AREA MATRIZ DEL PREDIO** **ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA**

POR EL FRENTE : CON LA CALLE JOSE CESPEDES, CON 325.22 ML.

POR EL FONDO : CON LA PROP. DE ELI VICTORIO BRUM, CON 314.82 ML.

POR LA DERECHA : CON LA CALLE JAZMIN, CON 115.50 ML.

POR LA IZQUIERDA: CON LA PROP. DE ELSA SARA VICTORIO SARMIENTO
CON 115.96 ML.

2.2.3 **COORDENADAS UTM DATUM WGS-84 – PREDIO MATRIZ:** **ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA-PANGOA**

VERTICE	LADO	DISTANCIA	NORTE	ESTE
1	1-2	115.50	8734988.5409	554817.9999
2	2-3	325.22	8734873.3469	554809.5978
3	3-4	115.96	8734897.1554	554485.2512
4	4-1	314.82	8735011.5884	554504.0202
	TOTAL	871.50 MI		

2.3.1 **AREA TOTAL DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25**

Área : 22,084.59 M2

Perímetro : 601.70 ML.

2.3.2 MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES- AREA E3-25 SEDE UNIVERSITARIA

TOTAL

POR EL FRENTE : CON LA CALLE JOSE CESPEDES, CON 170.55 ML.
POR EL FONDO : CON LA AV. ARGENTINA, CON 172.62 ML.
POR LA DERECHA : CON LA CALLE SIN NOMBRE, CON 127.13 ML.
POR LA IZQUIERDA : CON LA AV. CIRCUNVALACION CON 127.40 ML

2.3.3 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84 DEL AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25

TOTAL

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE
A	A-B	127.13	554855.5635	8734998.6846
B	B-C	170.55	554845.0296	8734871.9938
C	C-D	127.40	554674.6073	8734878.5019
D	D-A	172.62	554679.0183	8735011.5884
	TOTAL	601.70 MI		

2.4.1 AREA DE SEDE UNIVERSITARIA A MODIFICAR

Área : 15,869.12M²

Perímetro : 505.88 ML.

2.4.2 MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES- AREA E3-25 SEDE UNIVERSITARIA DENTRO DE LA ASOC. DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA- PARA MODIFICAR

POR EL FRENTE : CON LA CALLE JOSE CESPEDES, CON 135.19 ML.
POR EL FONDO : CON LA PROP. DE ELI VICTORIO BRUM, CON 139.60 ML.
POR LA DERECHA : CON LA CALLE JAZMIN, CON 115.50 ML.
POR LA IZQUIERDA: CON LA AV. CIRCUNVALACION CON 115.59 ML

2.4.3 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84 DEL AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25

A MODIFICAR

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE
1	1-2	115.50	554817.9999	8734988.5409
2	2-3	135.19	554809.5978	8734873.3469
3	3-4	115.59	554674.7716	8734883.2437
4	4-1	139.60	554678.7736	8734998.7607
	TOTAL	505.88 MI		

2.5.1 AREA DE AV. CIRCUNVALACION A MODIFICAR

Área : 3,467.59M²

Perímetro : 291.22 ML.

2.5.2 MEDIDAS PERIMETRICAS Y COLINDANTES- AREA DE LA AV. CIRNCUVALACION DENTRO DE LA ASOC. DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA- PARA MODIFICAR

POR EL FRENTE : CON LA CALLE JOSE CESPEDES, CON 30.02 ML.
POR EL FONDO : CON LA AV. ARGENTINA, CON 30.02 ML.
POR LA DERECHA : CON LA SEDE UNIVERSITARIA E3-25, CON 115.59 ML.
POR LA IZQUIERDA : CON LA ASOC. DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA CON 115.59 ML.

2.5.3 COORDENADAS UTM DATUM WGS-84 DEL AREA DE LA AV. CIRCUNVALACION

A MODIFICAR

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE
4	4-3	115.59	554678.7736	8734998.7607

3	3-3A	30.02	554674.7716	8734883.2437
3A	3A-4A	115.59	554674.7716	8734883.2437
4A	4A-4	30.02	554678.7736	8734998.7607
	TOTAL	291.22 MI		

3.00 RESUMEN DE AREAS DE ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS SEDE UNIVERSITARIA E3-25 Y AVENIDA CIRCUNVALACION A MODIFICAR

AREA DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25	15,869.12 M2
<u>AREA DE AVENIDA CIRCUNVALACION</u>	<u>3,467.59 M2</u>
<u>TOTAL ÁREA A MODIFICAR</u>	<u>19,336.71 M2</u>

Existen dos vías Colectoras que acceden al terreno materia en estudio

Que tiene el carácter de vía Colectora:

Calle José Céspedes : 15.00 ml.

Avenida Argentina : 13.00 ml.

Estas vías sirven de Conexión y articulación con la Avenida Pangoa, la misma que nos lleva a la trama urbana de Pangoa que presenta un planeamiento definido.

CARACTERISTICAS FISICAS CALLE JOSE CESPEDES (SECCION 15.00 MI.-

Para acceder a la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa se realiza por la Carretera Marginal a 2.5 km- hacia la Zona de Campirushari se accede a la Calle Céspedes con una sección de 15.00 ml. vía que actualmente se encuentra en funcionamiento, afirmada con material de ripio, sirve de integración hacia las Habilitaciones existentes como son: “ Los Jardines”, “ Esperanza de Vida”, “Asociación de Vivienda Paraíso”, “Asociación de Vivienda San Antonio” y la “Asociación de Vivienda Oro Verde I y II Etapa” y sirve de acceso al Parque Infantil de San Martín de Pangoa.

Por la Calle José Céspedes se conecta la matriz de desagüe que administra la EPS de Pangoa hacia las diferentes Asociaciones.

Cabe indicar que la vía si cumple con las expectativas de integración a las diferentes Asociaciones de la zona presentando un planeamiento integral de vías para el Uso Residencial Densidad Media que actualmente se da en la zona.

Para el Uso de Educación Superior E 3-25 SEDE UNIVERSITARIA, la mencionada vía de 15.00 ml. existente no cumpliría con la expectativa. Ya que la circulación tanto de Alumnos, funcionarios, como lo de los visitantes, equipos, vehículos deben estar bien Organizados y de acuerdo al USO se determinará la sección vial.

VISTA PANORÁMICA DE LA CALLE JOSÉ CÉSPEDES



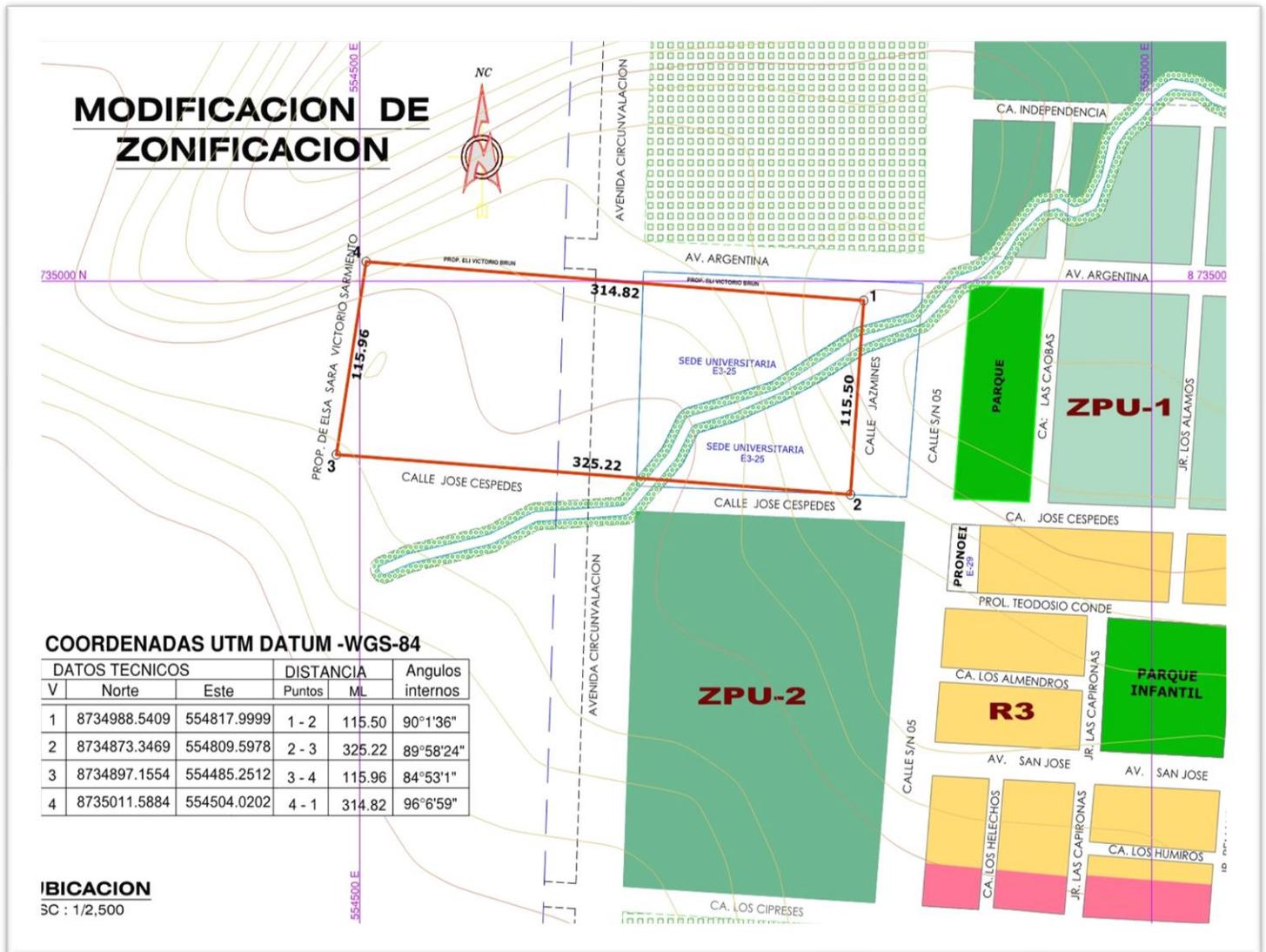
VISTA PANORÁMICA DE LA AVENIDA BUENOS AIRES

- TOMAS FOTOGRAFICAS DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS ALREDEDOR DEL PREDIO DE MATERIAL NOBLE DE UN PISO DE 2 PISOS Y EDIFICACIONES DE MADERA, NOTESE EL ALUMBRADO PUBLICO CON POSTED DE CONCRETO





2.2.2 POLIGONO DE INTERVENCION: PLANO PERIMETRICO



2.2.3 POBLACION

La Población de Pangoa de acuerdo al Censo del 2017 fue de 60,883 habitantes, que representa el 26.98% de la población total de la provincia de Satipo. La superficie total del distrito es de 3,679 Km² y representa el 19.14% de la Superficie total de la Provincia de Satipo, respecto a la densidad poblacional es de 17 habitantes por Km². Para el año 2022 será el mismo, en comparación con la provincia, región, nacional. Ver cuadro siguiente;

POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENSIDAD AÑO – 2017 -2022

Ubigeo	Departamento, provincia y distrito	Población 2017	Población proyectada 2022	Superficie total Km2	Habitantes por Km 2 2017	Habitantes por Km 2022
	Perú	31 237 385	33 396 698	1,285.215,6	24	26
120000	Junín	1 316 894	1 374 221	44.326,6	30	31
120600	Satipo	225 618	244 445	19.219,5	12	13
120605	Pangoa	60 883	60 717	3679,0	17	17

FUENTE: <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

POBLACION SEGÚN CICLO DE VIDA EN EL DISTRITO DE PANGOA

P. Población según ciclo de vida	P: Sexo			%
	Hombre	Mujer	Total	
Primera Infancia (0-5 años)	4,529	4,415	8,944	14,69%
Niñez (6-11 años)	4,753	4,644	9,397	15,43%
Adolescencia (12-17 años)	4,141	3,904	8,045	13,21%
Jóvenes (18-29 años)	6,220	5,747	11,967	19,66%
Adultos/as jóvenes (30-44 años)	6,764	5,805	12,569	20,64%
Adultos/as (45-59 años)	3,751	3,016	6,767	11,11%
Adultos/as Mayores (60 y más años)	1,766	3,016	3,194	5,25%
Total	31,924	28,959	60,883	100,00%

FUENTE: Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas.- <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

ACTIVIDAD ECONOMICA EN EL DISTRITO DE PANGOA

P5a+: La semana pasada, según sección. ¿A qué actividad se dedicó e) negocio?	P: Sexo			%
	Hombre	Mujer	Total	
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	12,078	3,095	15,173	67,6%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	845	1,134	1,979	8,8%
Enseñanza	419	495	914	4,1%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	138	649	787	3,5%
Transporte y almacenamiento	746	21	767	3,4%
Construcción	649	56	675	3,0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	402	104	506	2,3%
Industrias manufactureras	285	118	403	1,8%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	143	132	275	1,2%
Otras actividades de servicio	129	131	260	1,2%
Otras actividades	250	449	699	3,12%
Total	16,084	6,354	22,438	100,00 %

FUENTE: Censos Nacionales 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas.- <http://censos2017.inei.gob.pe/r>

La estructura del SUN persigue una serie de objetivos que marcan las estrategias que deben seguir las ciudades del territorio nacional con la finalidad de superar los problemas que las aquejan, entre aquellos objetivos que tienen una mayor pertinencia frente a la realidad de la Municipalidad Provincial de Satipo, se encuentran los siguientes:

- Promover una distribución equilibrada de la población, de las actividades económicas y sociales en el territorio nacional,
- Estructurar y ordenar el territorio a fin de tener ciudades competitivas,
- Promover y fortalecer la articulación de las ciudades entre sí y con sus áreas de Influencia,
- Ordenar el proceso de crecimiento de las ciudades del sistema urbano, poniendo énfasis en las Metrópolis Regionales y en las ciudades mayores e intermedias principales, a fin que se constituyan en dinamizadores del desarrollo en sus regiones.

Fuente: PDM de Huancayo metropolitano 2035 "pendiente de aprobada

2.4 CLIMA

Condiciones climatológicas

El Clima es el conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas, el cual se caracteriza por los estados y evoluciones del tiempo en un lugar o región determinado, durante un período de tiempo relativamente largo.

El sector de Caracol Chavini del, distrito de Pangoa, se ubican en las estribaciones occidentales de la Cordillera Oriental y la zona Sub andina, que se encuentran profundamente divididas por importantes incisiones de los ríos Ene , encontrándose las poblaciones a lo largo del valle del río Ene desde la altitud de 1 818 m.s.n.m.

Geomorfología:

Debido a la acción erosiva ejercida por los ríos de las vertientes, se ha originado una topografía de quebradas y laderas con pendientes pronunciadas, con fondos estrechos, que en la mayoría de casos es ocupada por el cauce de los ríos, asimismo existen área suavemente onduladas correspondientes a superficies de erosión.

De acuerdo a la sectorización se tienen las siguientes características: Sector de Caracol - Chavini Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa:

El terreno tiene las siguientes características: el 85% corresponde a una topografía plana, ligeramente inclinada hacia el lado Oeste, con una pendiente de 1.00 %.

ACCESIBILIDAD:

El acceso al mencionado terreno materia de la solicitud de modificación, se accede a través de la Calle José Céspedes, que tiene una sección de 15.00ml. Las demás vías están en proceso de apertura sobre todo la Avenida Argentina se conecta hasta cierta parte.

ZONIFICACIÓN Y VÍAS DEL PREDIO

De acuerdo a la zonificación del PDU el inmueble esta zonificado como
SEDE UNIVERSITARIA E 3- 25

<p>De Acuerdo al PDU ,vigente a la fecha, La propiedad se encuentra zonificado de la siguiente manera: CUADRO N° 4 CUADRO DE AREAS DE LA ZONIFICACION VIGENTE</p>	
ZONIFICACION	AREA APROX (M2)
SEDE UNIVERSITARIA (E3- 25)	19,336.71 m2

SISTEMA VIAL URBANO VIGENTE EN EL SECTOR RAFAEL GASTELUA

- Existente: Calle JOSE CESPEDES
- Existente: Calle ARGENTINA
- Existente: Calle S/N

VIA COLECTORA

- No Existente: Avenida Circunvalación

EQUIPAMIENTOS URBANOS EN LA CIUDAD DE SAN MARTIN DE PANGOA

Los equipamientos se definen como espacios construidos para responder a usos y necesidades colectivas, predominantemente de uso público, su presencia es fundamental para definir la estructura espacial de la ciudad o sector de la ciudad, los cuales favorecen intercambios colectivos intensos y ayudan a la definición de centralidades urbanas. Este conjunto de necesidades colectivas de la población depende de sus niveles de organización, así tenemos el nivel barrial, sectorial, distrital metropolitano o regional. Por lo tanto, un análisis del requerimiento de equipamientos en la ciudad deberá encaminarse en función de las distintas escalas que presenta la ciudad.

CONCEPTUALIZACIÓN

A).RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)

De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones: Norma GH.10 y GH.20, Habilitaciones urbanas.

Es el uso de suelo y el ejercicio del derecho de propiedad regulado por el Plan de Desarrollo Urbano.

CAPITULO III

3.-PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION

3.1 OBJETIVOS DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

- Integrar y consolidar el sector de estudio al área urbana, mediante el cambio de zonificación de E3-25 (SEDE UNIVERSITARIA) a zona Residencial de Densidad Media (RDM) , para optimizar el uso del suelo y potencializar el carácter residencial a toda la zona del sector Caracol Chavini-Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa, acorde al desarrollo existente en la zona adyacente.
- Busca consolidar la zona de estudio, dotándole de características urbanas y arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad en el tiempo, aprovechando las características físicas de los terrenos para que convivan en armonía y se complementen entre ellas proyectando una adecuada infraestructura urbana.
- Brindar una calidad de vida aceptable para los pobladores del Sector Caracol –Chavini – Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa puesto que el cambio de zonificación permitirá realizar el saneamiento físico legal para que se pueda viabilizar una propuesta de habilitación urbana en el área de estudio, mediante el cual sea viable la inversión estatal y privada en el desarrollo de la infraestructura física del sector, acorde a la normatividad vigente.
- Fortalecer la estructura vial consolidada en el contexto urbano inmediato que permita el desarrollo de la actividad residencial y de servicios, sin que distorsione o perjudique el actual desenvolvimiento urbano.

3.2 JUSTIFICACIÓN LEGAL

- Constitución Política del Perú, Artículo N°195, en el que se indica que las Municipalidades provinciales son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial.
- Ley Orgánica de Municipalidades, en sus artículos 65, 73 y 79, que 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 uso de la tierra cualquiera sea el propietario.
- Código Civil, Artículo N°957, en el cual indica que la propiedad predial que sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.
- Ley N°27972: Ley Orgánica de Municipalidades, Título V, Capítulo I y II.

Reglamento Nacional de Edificaciones, Título II y sus modificaciones.

- **El Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible. Artículo 125.2. La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado, 125.5 El área responsable de Planeamiento Territorial, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal.**
- Plan de Desarrollo Urbano en los casos indicados. Los cambios de zonificación serán propuestos por los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios o de oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.
- TUPA: Requisitos para el cambio de zonificación.

3.3 SUSTENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El horizonte de crecimiento poblacional establece una serie de requerimientos de la ciudad de Pangoa al 2025, la misma que se vislumbra en la problemática identificada en la etapa de Diagnóstico del PDU-2015 - 2025. Asimismo, la determinación de los requerimientos para una ciudad que se proyecta a un horizonte de 10 años constituye una herramienta fundamental del cálculo de áreas de expansión urbana y equipamientos.

La ciudad de PANGOA en los últimos años se ha expandido a ritmo acelerado, debido a diversas características que ofrece el valle y la ciudad propiamente dicha, así como la actividad COMERCIAL existente; sin embargo, presenta muchos problemas en su estructura urbana debido al desorden existente, por la improvisación y la transgresión continua. Es por ello que en la programación de los requerimientos se pone énfasis en la importancia que tiene la ciudad como un todo de interconexión; por lo que se busca darle el soporte necesario en su calidad urbana y de esa manera cubrir los diversos déficits en su estructura y dinámica urbana.

3.4 ANALISIS INTEGRAL DEL AREA CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACION DE ZONIFICACION:

A continuación, se detalla la cantidad de viviendas existentes en el Sector Caracol –Chavini-Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa, la cual se encuentra en proceso de constante consolidación urbana.

3.4.1 Población de Pangoa

La población total del Distrito de Pangoa es de 60,883 habitantes según INEI-Censos Nacionales 2017: XI de población y VI de vivienda.

POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENSIDAD AÑO – 2017 -2022

Ubigeo	Departamento, provincia y distrito	Población 2017	Población proyectada 2022	Superficie total Km2	Habitantes por Km 2 2017	Habitantes por Km 2022
	Perú	31 237 385	33 396 698	1,285.215,6	24	26
120000	Junín	1 316 894	1 374 221	44.326,6	30	31
120600	Satipo	225 618	244 445	19.219,5	12	13
120605	Pangoa	60 883	60 717	3679,0	17	17

FUENTE: <http://censos2017.inei.gob.pe/redatam/>

La población del sector –Asociación de Vivienda Oro verde II Etapa, es de 900 habitantes, según fuente propia.

3.4.2 DIAGNOSTICO DEL AREA DONDE SE CIRCUNSCRIBE EL PREDIO

Los cuadros a continuación muestran los principales elementos expuestos a nivel social en el área de evaluación. Ellas muestran a las instituciones educativas (públicas y privadas), así como a las viviendas y población

La población de la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa (180 Familias) susceptible es de 900 habitantes, según fuente propia.

Cuadro N° 1. Edificaciones

N° edificaciones (incluye viviendas y Otras edificaciones)
180
Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 2. Instituciones educativas

Instituciones Educativas	N°
I. E. : SAN MARTIN (Estatad)	1

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 3. Edificaciones con tenencia de luz eléctrica

Edificaciones con tenencia de luz eléctrica	N°
Clandestina	1
No	2
Si	70
Sin datos	2

Fuente:Elaboración propia.

Cuadro N° 4. Edificaciones con tenencia de servicio de agua Potable

Edificaciones con tenencia de agua potable	N°
No	5
Si	110
Sin datos	15

Fuente: Elaboración propia

Cuadro N° 5. Edificaciones con acceso a desagüe público

Edificaciones con acceso a desagüe público	N°
No	98
Si	15
Sin datos	7

Fuente: Elaboración propia

II. Elementos expuestos susceptibles a nivel económico

Cuadro N°6. Uso de Suelo

Uso de suelo	N°
Casa habitación	70
Otros	5
Sin datos	2
Terreno sin construir	50
Tienda-depósito-almacén	3

Fuente: Elaboration propia.

Cuadro N°7 Estado de conservación de edificaciones

Estado de conservación de edificaciones	N°
Bueno	60
Malo	10
Muy Bueno	10
Regular	20
Sin datos	5

Fuentes: Elaboración propia

Cuadro N° 8. Estado de antigüedad de edificaciones.

Antigüedad de edificaciones	N°
0 - 3	37
3 - 5	30
5 - 8	31
8 -	19
> 10	6
Sin datos	6

Fuente: Elaboración propia

BREVE DIAGNOSTICO DE LAS AREAS EN ESTUDIO

Las áreas que rodean el área materia de la presente solicitud de modificación se encuentran consolidadas y parte de ellas son áreas rústicas. Se tiene un Trazo de vías existentes en la zona con un Planeamiento urbano definido. Los Poseesionarios del terreno en mención vienen posesionando sus Lotes, antes de la elaboración del Plan De Desarrollo Urbano de Pangoa. Cuentan con los servicios básicos de: energía eléctrica, agua y desagüe a través de silos y / o letrinas. La Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa, asentada en la zona desde el 2014, mediante documento de transferencia.

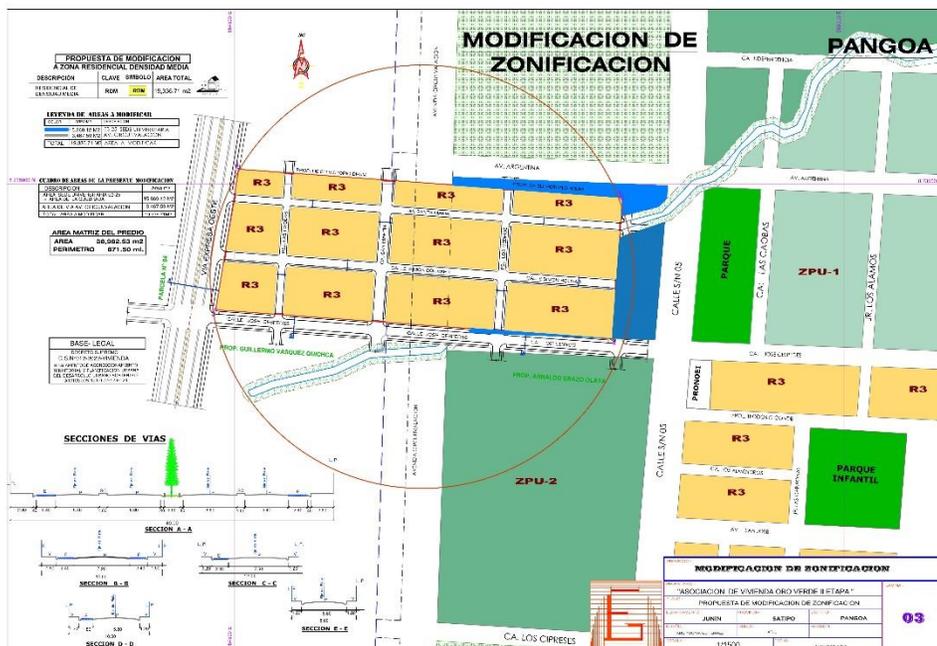
ANALISIS:

Con los Datos previos, se puede concluir por las Características del Uso de Suelo actual en la zona, esta es PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL, con viviendas en su mayoría de 1 piso, y de material noble en un 70 % siendo la madera el segundo material predominante de Construcción.

SE CONCLUYE QUE LA ZONIFICACION PROPUESTA DE RESIDENCIAL MEDIA (por el Sector de las Viviendas que dan a la Calle José Céspedes, la Avenida Argentina y demás Calles que conforman la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa) es completamente justificado, toda vez que se plantea el tipo de zonificación COLINDANTE, CON LA FINALIDAD DE PROSEGUIR CON LA ZONIFICACION ESTABLECIDA

NOTA IMPORTANTE : Actualmente se está elaborando la Ampliación del PDU 2025-2032 de Pangoa , donde los proyectistas, consideran esta zona como RDM, en coordinaciones previas hechas por la Gerencia de Desarrollo Urbano y por lo que se aprecia IN SITU, organizando talleres de sensibilización sobre el te

3.5 ZONIFICACION GENERAL: PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION



PLAN DE DESARROLLO URBANO
DEL DISTRITO DE PANGOA- PROVINCIA DE SATIPO-DPTO JUNIN
ACTUALMENTE EN ELABORACION



ASOCIACION DE VIVIENDA
ORO VERDE II ETAPA "PANGOA
EN POSESION ACTUAL

CENTRO POBLADO DE SAN RAMON
DE PANGOA

NUEVA PROPUESTA
DE SEDE UNIVERSITARIA
AREA APARENTE 12 HAS

**PROPUESTA PLANO
DE ZONIFICACION EN ELABORACION**

CONCLUSIONES

SOLICITAMOS LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25 ZONIFICACION RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) Y LA UBICACIÓN DE LA VIA CIRCUNVALACIÓN

La zona en estudio está destinada, a Proyectos de Interés Social y comunitario, tales como al desarrollo de viviendas de Interés Social. Por lo que la Asociación de Vivienda Oro Verde II Etapa se agrupa se organiza como Asociación para la búsqueda de desarrollo y beneficios comunitarios, como es el programa de techo propio, la construcción de viviendas del tipo unifamiliar lo que va mejorar el aspecto socio económico de cada familia. El Impacto que genera la modificación de la Zonificación, es mínimo. Ya que las áreas que rodean la zona materia de la solicitud son áreas rurales, solo por el lado de la Calle José Céspedes, existen Pequeños almacenes destinados a la industrias del Cacao, Kion y otros. Por otro lado es importante indicar que actualmente no se cuenta con la Creación de una Sede Universitaria. Se tiene previsto en el Nuevo Plan de Desarrollo Urbano de Pangoa que vienen elaborando; ubicando el Terreno como SEDE UNIVERSITARIA E3-25 en el Centro Poblado de San Ramón de Pangoa con una extensión superficial de 12 Hectáreas Para la Zona de Servicios Públicos Complementarios que integra el servicio de E3-25 SEDE UNIVERSITARIA es importante tener en consideración los parámetros que indica la Ley Universitaria la Infraestructura de educación superior adecuada, debe ofrecer, uso óptimo de los recursos, un mínimo de impacto sobre el medioambiente, integración al entorno, lograr un uso eficiente de la energía y considerar espacios que tengan calidad, calidez, flexibilidad, confort, espacios de colaboración dinámicos, seguridad y organización y BUENA UBICACIÓN, que contrasta al terreno propuesto en el PDU Vigente. Y sobre todo rabajar los accesos, determinándoles secciones viales que sean el resultado del análisis que requiere el uso educativo de Universidad

CUADRO RESUMEN DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO DE LA CIUDAD DE SATIPO

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL PARA FINES DE EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN (1)

SIMBOLO	ZONIFICACIÓN	USOS	DENSIDAD BRUTA	LOTE MÍNIMO (2,3)	FRENTE MÍNIMO (2,3)	ALTURA DE EDIFIC.	COEF. DE EDIFIC.	ÁREA LIBRE	RETIRO FRONTAL (2)	ESTAC. 1 vehículo cada	APORTES GRATUITOS DE HABILITACIÓN (3)				
											Recreación (%)	Educación (%)	Otros Fines (%)	Parque Zonal (%)	Total (%)
RDB	R1	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA	120 hab./Ha	450 m ²	15.00 m	2 Pisos + azotea	1.2	75%	5.00 m	1 vivienda	8	1	1	2	12
RDB	R2	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA		300 m ²	10.00 m	2 Pisos + azotea	1.2	50%	3.00 m		8	1	1	2	12
RDM	R3	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	180 hab./Ha	160 m ²	8.00 m	3 Pisos + azotea	2.1	30%	3.00 m	1 vivienda	8	2	2	1	13
RDM	R4	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	350 hab./Ha	90 m ²	6.00 m	3 Pisos + azotea	2.8	30%	3.00 m		8	2	2	1	13
RDA	R5	RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA	650 hab./Ha	450 m ²	15.00 m	1.50 (a+r) (*)	6.5	30%	5.00 m	2 viviendas	15	3	3	2	23
I1-R	I1-R	VIVIENDA TALLER	180 hab./Ha	160 m ²	8.00 m	3 Pisos + azotea	2.1	30%	1.00 m	1 vivienda	8	2	2	1	13

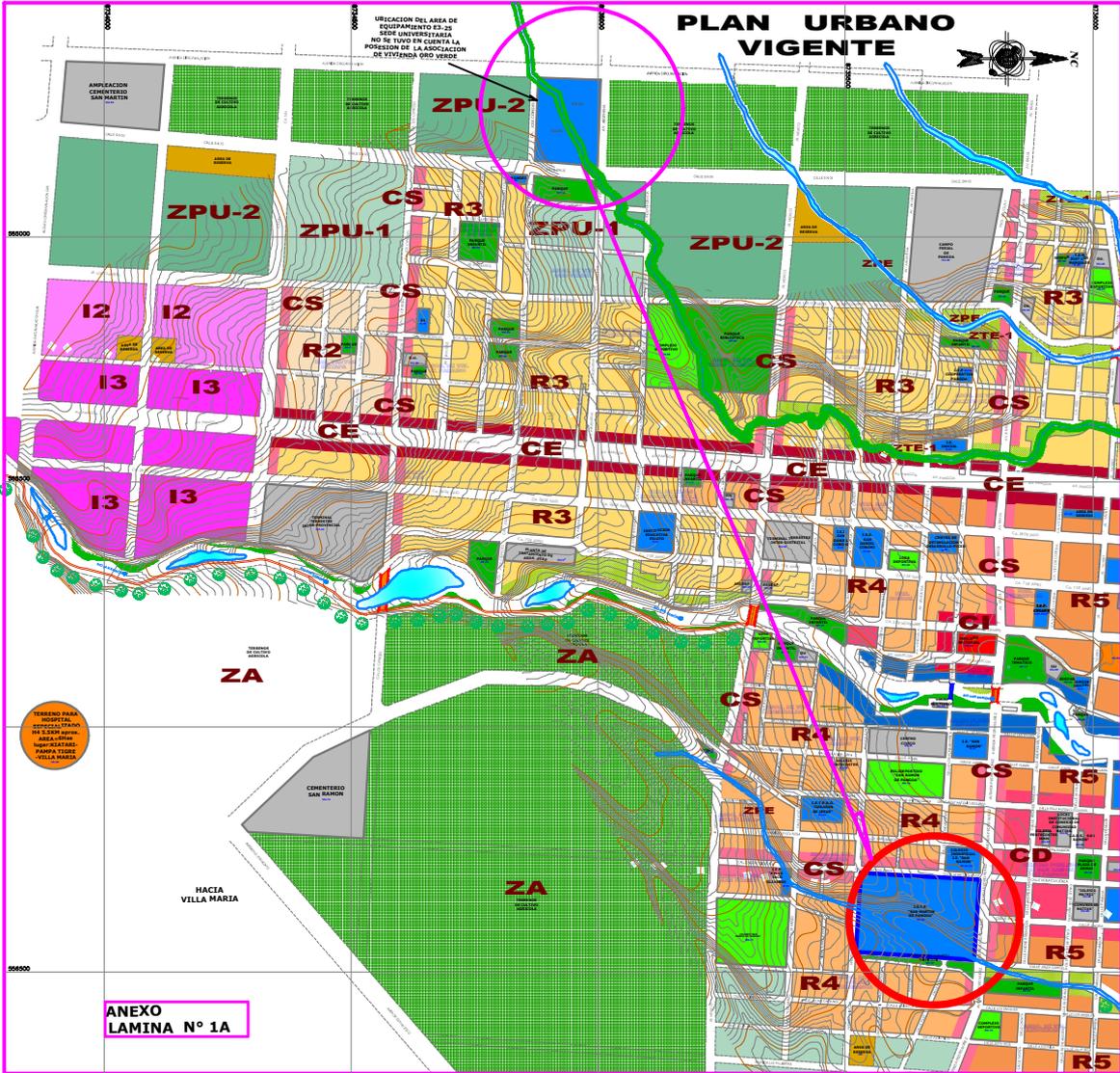
(1) Estas normas se complementarán con las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

(2) Solo aplicable en áreas no consolidadas.

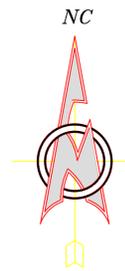
(3) El porcentaje está referido al área bruta del terreno por habilitar.

En las Áreas Urbanas Consolidadas, se considerará como lote normativo a los existentes. El plano de zonificación determinará el perímetro de las Áreas Urbanas Consolidadas.

(*) Altura mínima 4 pisos.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PANGOA PLAN DE DESARROLLO URBANO 2015-2025 DEL DISTRITO DE PANGOA -PROVINCIA DE SATIPO DPTO JUNIN



LEYENDA (ZONIFICACION)			
1.- ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA		R5
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R4
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA		R3
	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA		R2
2.- ZONA VIVIENDA TALLER	VIVIENDA TALLER		I1R
3.- INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA - I3		I3
	LIVIANA - I2		I2
4.- ZONA COMERCIAL	ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO		CE
	ZONA DE COMERCIO INTENSIVO		CI
	ZONA DE COMERCIO DISTRITAL		CD
	ZONA DE COMERCIO SECTORIAL		CS
	ZONA DE COMERCIO VECINAL		*
5.- ZONA DE RECREACION PUBLICA	RECREACION PASIVA		RP
	RECREACION ACTIVA		RA
6.- OTROS USOS	OTROS USOS		OU
7.- ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIA EDUCACION	EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA		E3
	EDUCACION SUPERIOR TECNICA		E2
	EDUCACION BASICA		E1

AREA DEL EQUIPAMIENTO E3-25

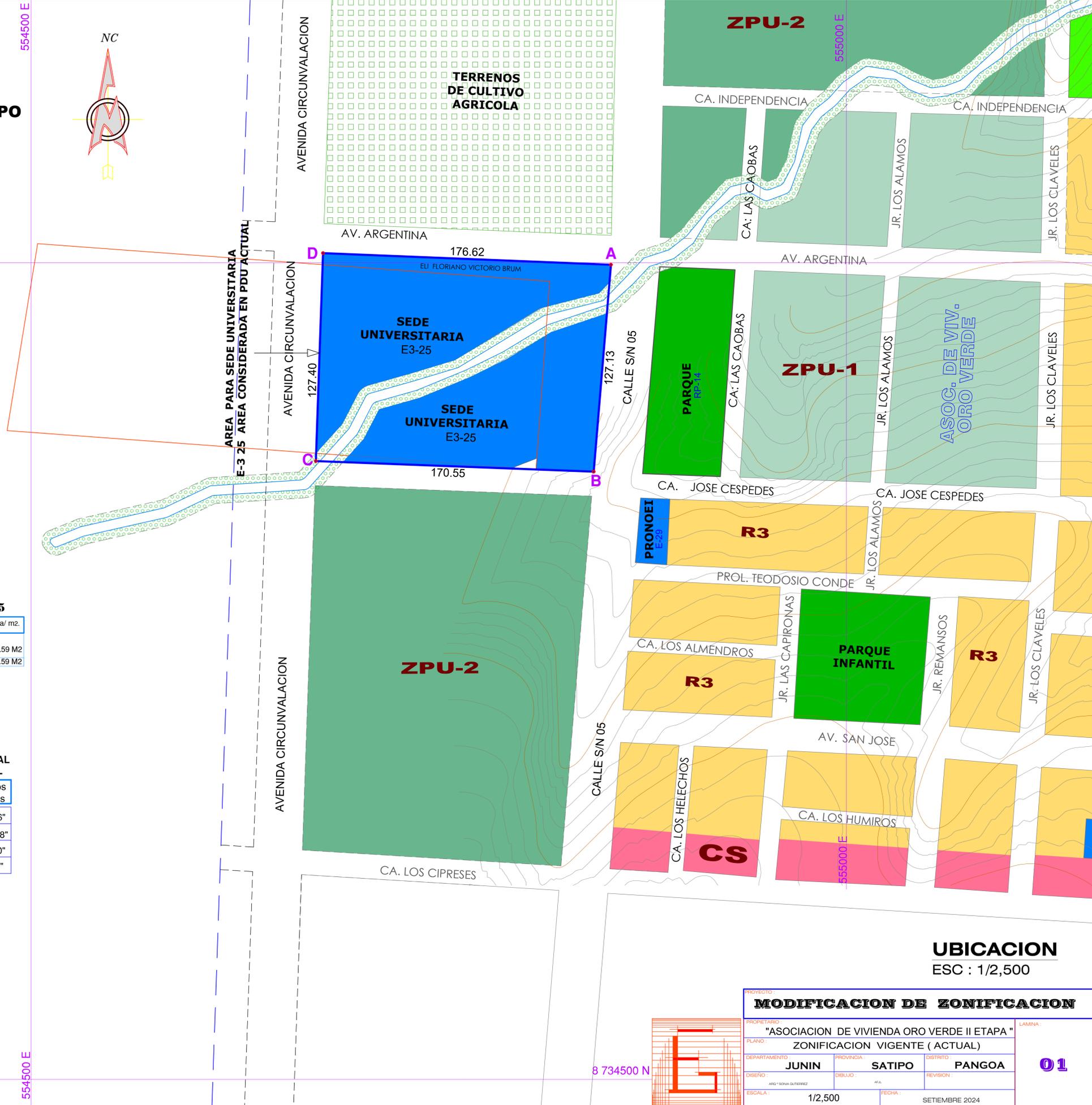
DESCRIPCION	Area/ m2.
AREA TOTAL DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25+ EL AREA DE LA QUEBRADA	22,084.59 M2
AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25	22,084.59 M2

AREA DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25 TOTAL GENERAL

AREA	22,084.59 m2
PERIMETRO	601.70 m

COORDENADAS UTM DATUM -WGS-84 DEL AREA TOTAL DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25 INCLUIDO EL CANAL

VERTICE	LADO	DISTANCIA/M	DATOS TECNICOS		Angulos internos
			Este	Norte	
A	A-B	127.13	554855.5635	8734998.6846	87°33'46"
B	B-C	170.55	554845.0296	8734871.9938	92°33'58"
C	C-D	127.40	554674.6073	8734878.5019	90°12'10"
D	D-A	176.62	554679.0183	8735011.5884	89°40'6"



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

UBICACION
ESC : 1/2,500

MODIFICACION DE ZONIFICACION			
PROYECTO:	"ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA"		
PROPIETARIO:	ZONIFICACION VIGENTE (ACTUAL)		
PLANO:	JUNIN	SATIPO	PANGOA
DEPARTAMENTO:	JUNIN	SATIPO	PANGOA
DISEÑO:	ANA ROSA GUTIERREZ	ANA	REVISION:
ESCALA:	1/2,500	FECHA:	SEPTIEMBRE 2024

01

8 734500 N

8 734500 N

554500 E

MODIFICACION DE ZONIFICACION

AREA TOTAL DEL EQUIPAMIENTO E3-25

DESCRIPCION	Area/ m2.
AREA TOTAL DE SEDE UNIVERSITARIA E3-25+ EL AREA DE LA QUEBRADA	22,084.59 M2
AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25	22,084.59 M2

LEYENDA DE AREAS A MODIFICAR

COLOR	AREA/M2	DESCRIPCION
 	15,869.12 M2	E3-25 SEDE UNIVERSITARIA
 	3,467.59 M2	AV. CIRCUNVALACION
TOTAL	19,336.71 M2	AREA A MODIFICAR

CUADRO DE AREAS DE LA PRESENTE MODIFICACION

DESCRIPCION	Area m2.
AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25 + AREA DE LA QUEBRADA	15,869.12 M2
AREA DE VIA AV. CIRCUNVALACION	3,467.59 M2
TOTAL AREA A MODIFICAR	19,336.71M2

AREA DE E3-25 A MODIFICAR

AREA **15,869.12 m2**
PERIMETRO **505.88 ml.**

COORDENADAS UTM DATUM -WGS-84 DEL AREA SEDE UNIVERSITARIA E3-25 + CANAL A MODIFICAR

DATOS TECNICOS					
VERTICE	LADO	DISTANCIA/ML	Este	Norte	Angulos internos
1	1-2	115.50	554817.9999	8734988.5409	90°1'36"
2	2-3	135.19	554809.5978	8734873.3469	89°58'24"
3	3-4	115.59	554674.7716	8734883.2437	92°12'51"
4	4-1	139.60	554678.7736	8734998.7607	87°47'9"

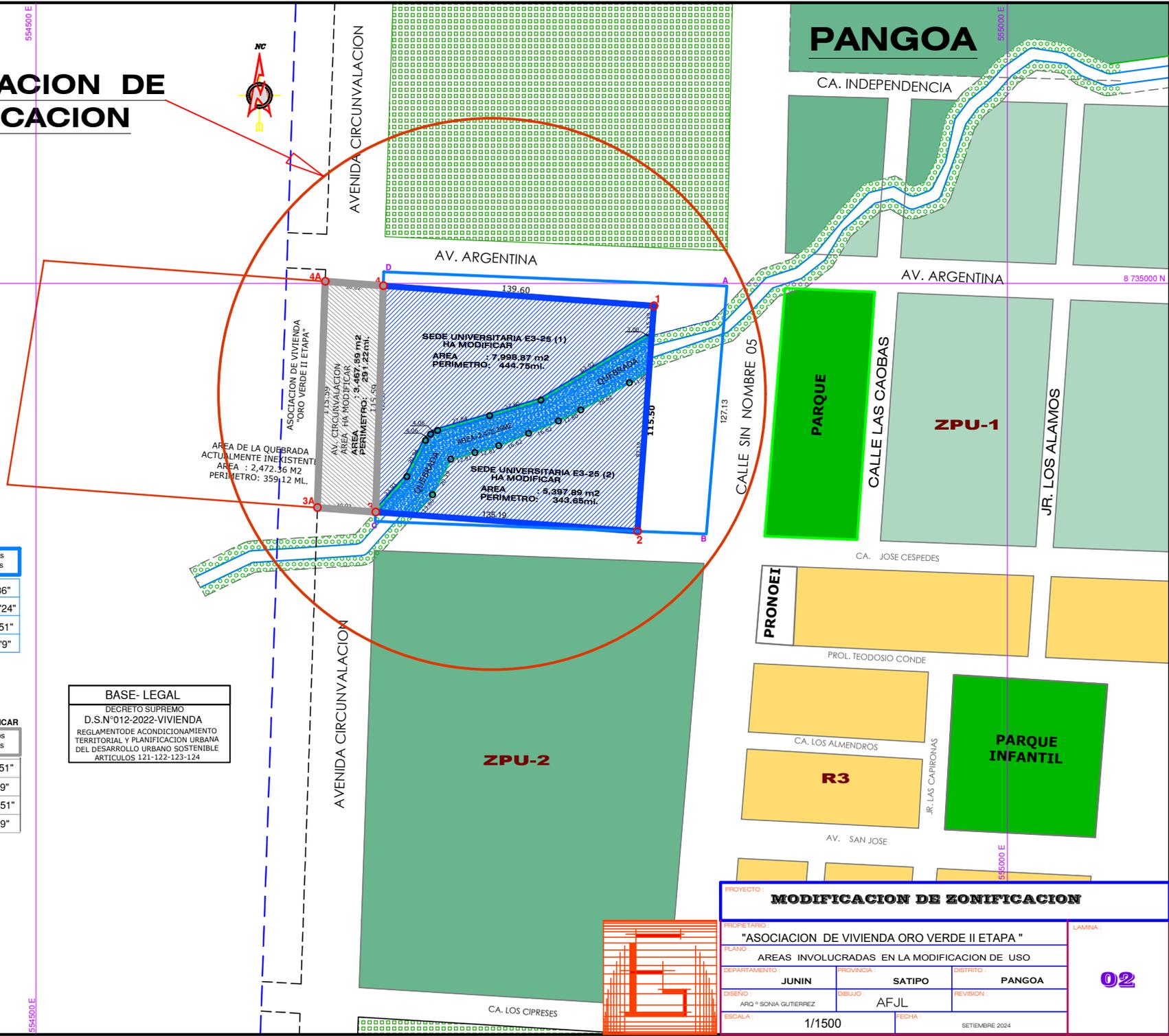
AV. CIRCUNVALACION A MODIFICAR

AREA **3,467.59 m2**
PERIMETRO **291.22 ml.**

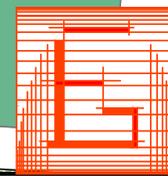
COORDENADAS UTM DATUM -WGS-84 - AV.CIRCUNVALACION A MODIFICAR

DATOS TECNICOS					
VERTICE	LADO	DISTANCIA/ML	Este	Norte	Angulos internos
4	4-3	115.59	554678.7736	8734998.7607	92°12'51"
3	3-3A	30.02	554674.7716	8734883.2437	87°47'9"
3A	3A-4A	115.59	554644.8298	8734885.4416	92°12'51"
4A	4A- 4	30.02	554648.8317	8735000.9586	87°47'9"

BASE- LEGAL
DECRETO SUPREMO
D.S.N°012-2022-VIVIENDA
REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO
TERRITORIAL Y PLANIFICACION URBANA
DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
ARTICULOS 121-122-123-124



PROYECTO			
MODIFICACION DE ZONIFICACION			
PROPIETARIO "ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA"			
PLANO: AREAS INVOLUCRADAS EN LA MODIFICACION DE USO			
DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: SATIPO	DISTRITO: PANGOA	
DISEÑO: ARO * SONIA GUTIERREZ	DIBUJO: AFJL	REVISION: 	
ESCALA: 1/1500	FECHA: SEPTIEMBRE 2024		



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PLAN DE DESARROLLO URBANO
DEL DISTRITO DE PANGOA- PROVINCIA DE SATIPO-DPTO JUNIN
ACTUALMENTE EN ELABORACION



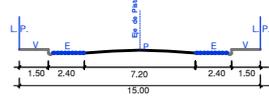
MODIFICACION DE ZONIFICACION

PANGOA

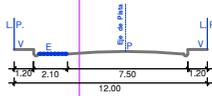


AREA MATRIZ DEL PREDIO
 AREA 36,962.53 m²
 PERIMETRO 871.50 m.

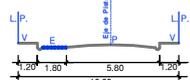
SECCION DE VIAS



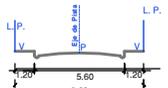
SECCION B - B



SECCION C - C



SECCION D - D



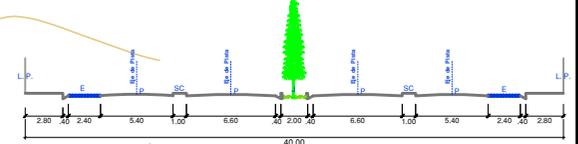
SECCION E - E

PROYECTO: MODIFICACION DE ZONIFICACION			
PROPIETARIO: "ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA"			
TITULO: "PROPUESTA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION"			
DEPARTAMENTO: JUNIN	PROVINCIA: SATIPO	DISTRITO: PANGOA	
DISEÑO: ARG. B. BONIA GUTIERREZ	DIBUJO: AFJL	REVISION:	04
ESCALA: 1/1500	FECHA: SETIEMBRE 2024		

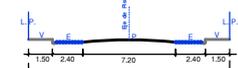
MODIFICACION DE ZONIFICACION ACTUAL POSESION DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA "ORO VERDE II ETAPA"



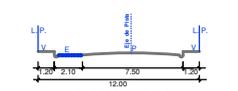
SECCIONES DE VIAS



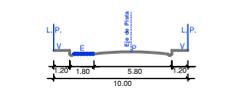
SECCION A - A



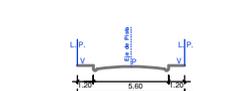
SECCION B - B



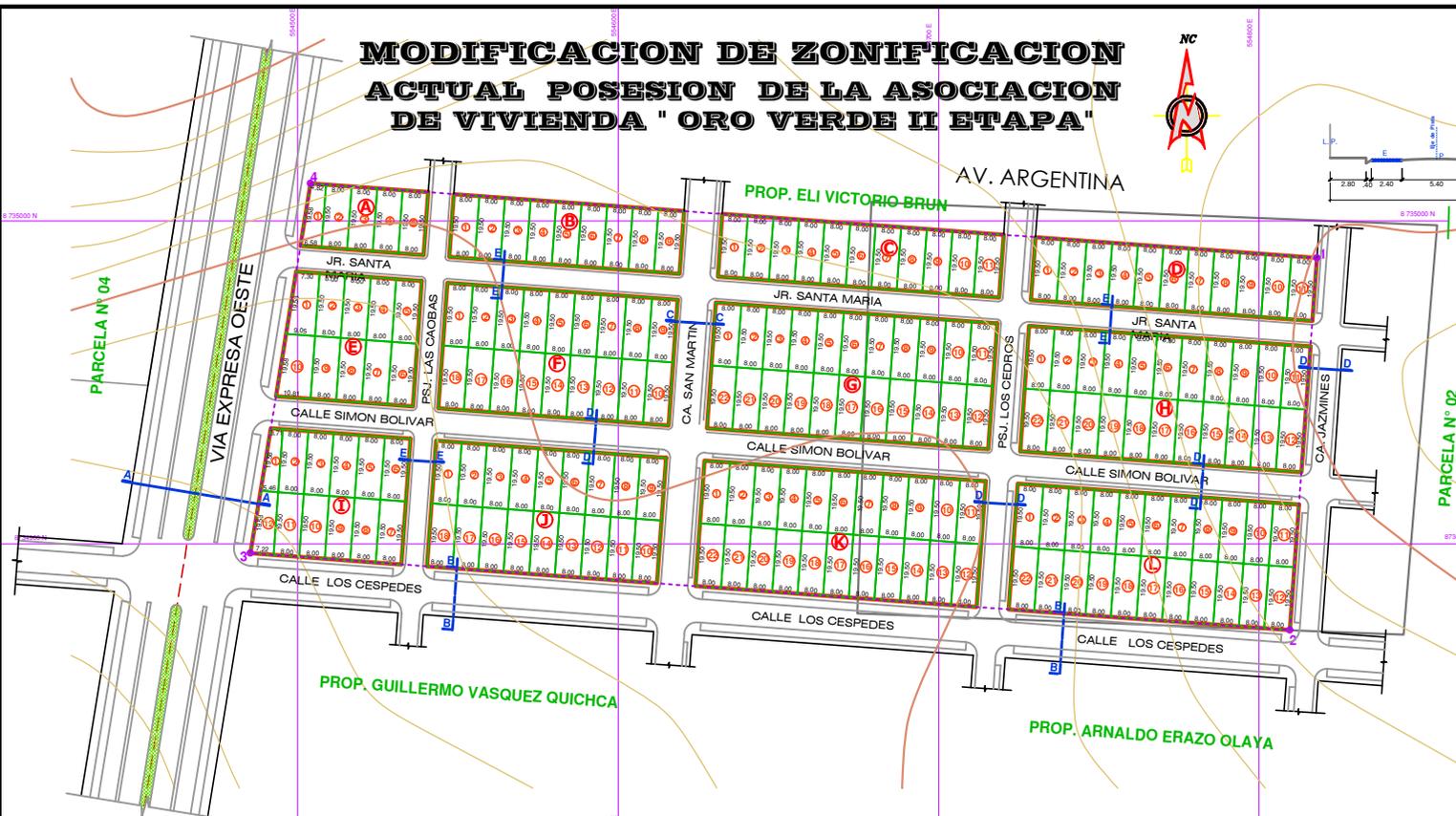
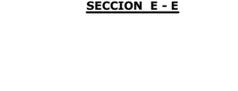
SECCION C - C



SECCION D - D



SECCION E - E



CUADRO DE AREA DE LOTES

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "A"	1	111.19	50.48
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
TOTAL		735.19 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "B"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
TOTAL		1,404.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "C"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
TOTAL		1,716.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "D"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
TOTAL		1,716.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "E"	1	159.45	55.43
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	159.67	58.94
	11	156.00	55.00
TOTAL		1,601.12 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "F"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
TOTAL		2,808.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "G"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
	19	156.00	55.00
	20	156.00	55.00
	21	156.00	55.00
	22	156.00	55.00
TOTAL		3,432.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "H"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
	19	156.00	55.00
	20	156.00	55.00
	21	156.00	55.00
	22	156.00	55.00
TOTAL		3,432.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "I"	1	89.44	48.25
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	123.66	51.76
TOTAL		1,773.10 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "J"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
	19	156.00	55.00
TOTAL		2,808.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "K"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
	19	156.00	55.00
TOTAL		3,432.00 m²	

Manzana	Lote	Area m ²	Perimetro m
MANZANA "L"	1	156.00	55.00
	2	156.00	55.00
	3	156.00	55.00
	4	156.00	55.00
	5	156.00	55.00
	6	156.00	55.00
	7	156.00	55.00
	8	156.00	55.00
	9	156.00	55.00
	10	156.00	55.00
	11	156.00	55.00
	12	156.00	55.00
	13	156.00	55.00
	14	156.00	55.00
	15	156.00	55.00
	16	156.00	55.00
	17	156.00	55.00
	18	156.00	55.00
	19	156.00	55.00
TOTAL		3,432.00 m²	

CUADRO DE NZ.

Manzana	Area de Lotes
A	735.19 m ²
B	1,404.00 m ²
C	1,716.00 m ²
D	1,716.00 m ²
E	1,601.12 m ²
F	2,808.00 m ²
G	3,432.00 m ²
H	3,432.00 m ²
I	1,773.10 m ²
J	2,808.00 m ²
K	3,432.00 m ²
L	3,432.00 m ²
Total	28,289.41 m²

CUADRO DE AREAS

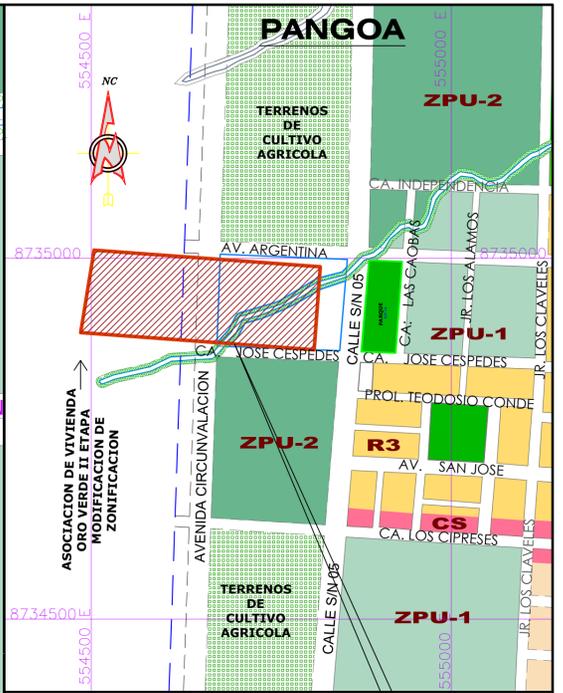
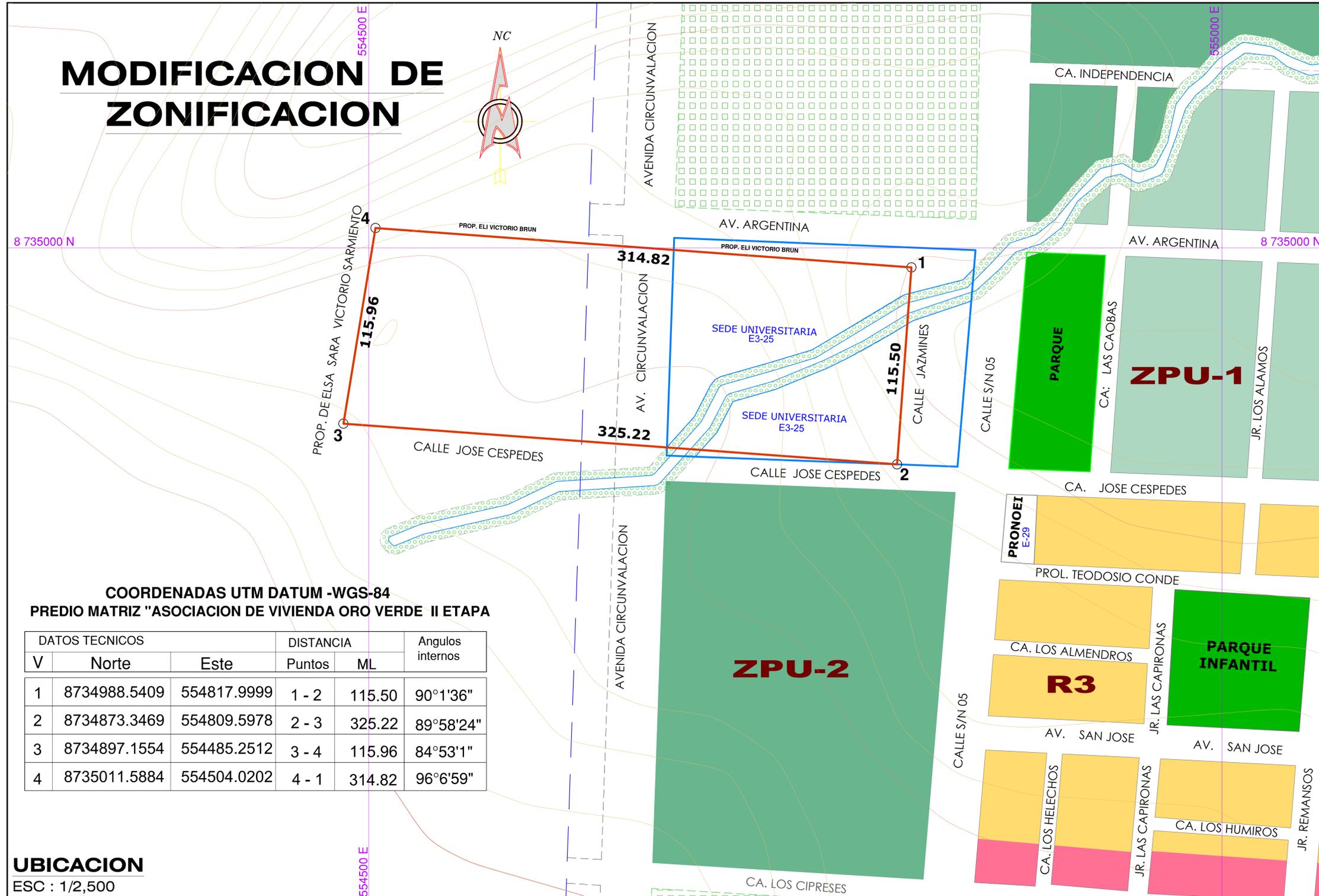
USOS	Area m ²	%
LOTES	28,289.41	76.54
VIAS	8,673.12	23.46
TOTAL	36,962.53 m²	100.00

AREA	36,962.53 m ²
PERIMETRO	871.50 m

MODIFICACION DE ZONIFICACION

"ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE"		
LOTIZACION ACTUAL POSESION DE LOTES		
CONDICION	USOS	PERMISOS
JUNIN	SATIPO	PANGOA
ARG # BONA GUTIERREZ	AFJUL	
1/750		SEPTIEMBRE/2024

MODIFICACION DE ZONIFICACION



ESQUEMA DE LOCALIZACION
ESCALA 1:12,500

ZONIFICACION:
AREA DE ESTRUCTURACION URBANA:

REGION : JUNIN
 PROVINCIA : SATIPO
 DISTRITO : PANGOA
 SECTOR : CARACOL CHAVINI V ETAPA
 ASOCIACION : DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA
 DIRECCION : CALLE JOSE CESPEDES
 AV. CIRCUNVALACION

FIRMA Y SELLO POYECTISTA:

 FIRMA PROPIETARIO :

ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA

PROYECTO:
MODIFICACION DE ZONIFICACION

PLANO:
LOCALIZACIÓN - UBICACIÓN PERIMETRICO DE LA ASOCIACION ORO VERDE II ETAPA -PANGOA

ESCALA:	FECHA:	LAMINA:
1/2,500 1/12,500	SETIEMBRE 2024	UL

COORDENADAS UTM DATUM -WGS-84
PREDIO MATRIZ "ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA"

V	DATOS TECNICOS		DISTANCIA		Angulos internos
	Norte	Este	Puntos	ML	
1	8734988.5409	554817.9999	1 - 2	115.50	90°1'36"
2	8734873.3469	554809.5978	2 - 3	325.22	89°58'24"
3	8734897.1554	554485.2512	3 - 4	115.96	84°53'1"
4	8735011.5884	554504.0202	4 - 1	314.82	96°6'59"

UBICACION
ESC : 1/2,500

CUADRO NORMATIVO			CUADRO DE AREAS (m ²)						
PARAMETROS	NORMATIVA	PROYECTO	PISOS	NUEVA	EXISTENTE	DEMOLICION	AMPLIACIÓN	REMODELACION	TOTAL
USOS:	RDM								
DENSIDAD NETA:									
COEFICIENTE DE EDIFICACION:									
% AREA LIBRE:									
ALTURA MAXIMA:									
RETIRO MINIMO:	FRONTAL LATERAL POSTERIOR								
ALINEAMIENTO FACHADA:									
AREA DE LOTE NORMATIVO:									
FRENTE MINIMO NORMATIVO:									
Nº ESTACIONAMIENTO:									
			AREA DEL TERRENO MATRIZ DE LA ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA:						36,962.53 m²
			PERIMETRO AREA MATRIZ ASOCIACION DE VIVIENDA ORO VERDE II ETAPA :						871.50 ml.