

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO	: ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM) - ACTUALIZACIÓN PARCIAL <i>POR EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA</i> - DE ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA)Y DE ZONA DE OTROS USOS (OU) A RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA).
PROPIETARIOS	: ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS SECTOR BARRIO PROGRESO - CHILCA
FECHA	: HUANCAYO, ENERO 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 RECREACIÓN PUBLICA PASIVA a RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y DE ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA A OTROS USOS (OU), 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 RECREACIÓN PUBLICA PASIVA a RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y DE ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA A OTROS USOS (OU), sobre la propiedad de la Junta Vecina "El Progreso", Chilca - Huancayo con el objeto de lograr dicha modificación de zonificación del PDM de manera puntual.

3. METODOLOGÍA:

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 31313. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible
- D.S. 012-2022-vivienda (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible)
- TUPA de la Municipalidad Provincial de Huancayo 2021
- Const. Política del Perú.

FUNDAMENTOS LEGALES:

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 PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, APROBADO MEDIANTE EL D.S. N° 012-2022-VIVIENDA

Artículo 1.- Objeto

El presente 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 presente 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 presente 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 presente 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 presente 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 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.

5. UBICACIÓN:

El predio materia se encuentra ubicado en el Jr. Progreso, barrio Progreso, Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

6. DIRECCIÓN Y PROPIETARIO:

Los predios de estudio son pertenecientes a propietarios y usuarios agrupados en una Junta vecinas reconocida por el Municipio de Chilca.

“...Que, mediante el informe N° 191-2024-MDCH/GDS-PV, de fecha 24 de setiembre del 2024, el área de participación vecinal; señala que, encontrándose conforme los requisitos, procédase a reconocer al COMITÉ DE GESTIÓN ASOCIACIÓN DE VIVIENDA PRO SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL SECTOR BARRIO PROGRESO AUQUI MARCA, DEL DISTRITO DE CHILCA, PROVINCIA DE HUANCAYO, REGIÓN JUNÍN”.

7. DE LA PROPIEDAD, ÁREAS Y LINDEROS:

Según Documento:

COMPRA Y VENTA

El área de estudio; son acumulación e incluyen lotes habitados, dichos predios fueron adquiridos de diversos vendedores y propietarios. Para posteriormente agrupándose en una asociación de viviendas y precisamente esta asociación es la interesada en regularizar y sanear física y legalmente sus predios.

MEDIDAS PERIMÉTRICAS Y LINDEROS SEGÚN LEVANTAMIENTO

<i>ORIENTACIÓN</i>	<i>COLINDANTE EXISTENTES</i>	<i>MEDIDA (ml)</i>
NORTE	Con la Propiedad de Terceros y el Jr. Ramirez	145.17, 13.58, 11.82 y 59.15
ESTE	Con las Propiedades de terceros	59.42, 58.23 y 44.44
SUR	Con las Propiedades de terceros	145.68, 46.40 y 50.90
OESTE	Con el Pje. Progreso.	18.29, 15.69 y 32.24
AREA		27,090.44 m2

Áreas y medidas Según Levantamiento de los predios afectados por cambio de zonificación:

ZONA DE RECREACION PUBLICA - PASIVA (ZRP-P)

<i>ORIENTACIÓN</i>	<i>COLINDANTE EXISTENTES</i>	<i>MEDIDA (ml)</i>
NORTE	Con la Propiedad de Terceros y el Jr. Ramirez	145.17, 13.58, 11.82 y 59.15
ESTE	Con las Propiedades de terceros	59.42, 58.23 y 44.44
SUR	Con las Propiedades de terceros	211.84
OESTE	Con el Pje. Progreso.	32.24
AREA		9,280.534 m2

ZONA DE OTROS USOS (OU)

<i>ORIENTACIÓN</i>	<i>COLINDANTE EXISTENTES</i>	<i>MEDIDA (ml)</i>
NORTE	Con la Propiedad de Terceros y el Jr. Ramirez	211.84
ESTE	Con las Propiedades de terceros	58.23 y 44.44
SUR	Con las Propiedades de terceros	145.68, 46.40 y 50.90
OESTE	Con el Pje. Progreso.	18.29 y 15.69
AREA		17,809.904 m2

8. SERVICIOS:

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

AGUA POTABLE Y DESAGUE: Cuenta con conexión domiciliaria.

TELEFONO: Cuenta con redes que pasan las redes públicas colindantes al predio.

PISTAS Y VEREDAS: Los inmuebles no cuentan también con pistas y veredas consolidadas en las vías colindantes al predio Es decir que es una zona que aún no está consolidada.

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, los predios 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 alta (RDA) y una Zona de Otros Usos (OU) propuesto dentro de un entorno zonificado como Zona Residencial de Densidad alta (RDA).

RED VIAL:

El predio se encuentra servido por el, Pje. Progreso y Jr. Los Guindales, los cuales se encuentran servidos a su vez por la Av. 9 de Diciembre y Av. Los Incas, respectivamente, que se integran al sistema vial urbano de la ciudad, con secciones de vías consolidadas y normadas.

10. PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN 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 ALTA (RDA), y el cambio de Zonificación del área normada como Zona de Otros (OU) A), A USO DE SUELO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)), 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. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

ASPECTO CONCEPTUAL:

Se entiende por Zona de Recreación Pública (ZRP-A) 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 Alta (RDA) 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 PLANIFICACIÓN URBANA - SUB CAPÍTULO I PLANES DE DESARROLLO METROPOLITANO que dice:

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 ZONIFICACIÓN que dice:

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 TÉCNICO LEGAL:

El predio materia de la presente solicitud de modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano, tiene dos (02) áreas afectadas:

La primera afectación es una **Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P)** en un total de **9,280.53 m²** que forma parte de los predios de estudio.

La segunda afectación es una **Zona de Otros Usos (OU)** en un total de **17,809.90 m²** que forma parte como la mayor extensión de los predios de estudio.

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 alta (RDA-R6).

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 pública pasiva (ZRP-P) y Zona de Otros Usos (OU) 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 RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (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 remanente utilizado destinado a mantener la misma zonificación ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) y esta a su vez abastecería el uso recreacional para la zona.

Para la ZONA DE OTROS USOS (OU) 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 remanente utilizado destinado a mantener la misma zonificación ZONA DE OTROS USOS (OU) y esta a su vez abastecería y respetaría la zonificación actual.

Por lo mencionado los propietarios solicitan el cambio de dichas zonificaciones, por 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 ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, MEDIANTE EL CAMBIO DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA A RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y DE ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA A OTROS USOS (OU), y usos compatibles APROBADOS del predio materia de la presente solicitud.

Por lo expuesto y para una mejor evaluación se adjunta:

- ✓ Planos y memoria descriptiva.