

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN



DATOS GENERALES:

PREDIO DENOMINADO	: CHAUPIMARCA
COMUNIDAD CAMPESINA	: CULLPAS Y COCHAS CHICO
DISTRITO	: HUANCAYO
PROVINCIA	: HUANCAYO
DEPARTAMENTO	: JUNÍN

ENERO - 2024

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES:

II. MARCO NORMATIVO:

- 2.1. La Constitución Política del Perú.
- 2.2. La Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- 2.3. La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.
- 2.4. La Ley orgánica de Municipalidades N° 27972.
- 2.5. El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S. N° 022 - 2016-Vivienda.
- 2.6. La Ley 28611, Ley General del Ambiente.
- 2.7. El Reglamento Nacional de Edificaciones.
- 2.8. La Ley N° 29090 Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- 2.9. Ley 30494, Ley que modifica la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.
- 2.10. Decreto Supremo N° 006-2017, Decreto Supremo que aprueba el texto Único Ordenando de la Ley 29090.
- 2.11. Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 – 2037, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM.

III. DIAGNOSTICO:

- 3.1. Delimitación del área urbanizable.
- 3.2. Objetivos de la propuesta.
- 3.3. Visión del “Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 – 2037”.
 - 3.3.1 Visión de la Ciudad de Huancayo.
 - 3.3.2 Objetivos de la Ciudad de Huancayo.
 - 3.3.3 Lineamientos generales de política urbana y rural provincial de Huancayo.
- 3.4. Caracterización Distrital
 - 3.4.1. Dinámicas Territoriales.
- 3.5. Diagnostico socio económico.

IV. CARACTERIZACIÓN URBANA – RURAL:

- 4.1. El Crecimiento propuesto.
- 4.2. Uso General de Suelo – Uso Residencial.
- 4.3. Equipamiento Urbano.
- 4.4. Estimación de Zonas y Niveles de Riesgo.

V. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD:

5.1. Propuesta de Zonificación Urbana:

- a. Sectorización.
- b. Zonificación General.

5.2. Sistema Vial:

- a. Vías de carácter Provincial.
- b. Vías de carácter local.

VI. REGLAMENTACIÓN.

VII. CONCLUSIONES.

Huancayo, enero del 2024

I. ANTECEDENTES:

El predio materia de la propuesta de Cambio de Zonificación del “Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 – 2037” corresponde a:

PROPIETARIA	Julia Marmolejo Seguil
PREDIOS	Chaupimarca A y Chaupimarca B
PARTIDA REGISTRAL	Chaupimarca A (11193889) y Chaupimarca B (11193890)
UBICACIÓN	Comunidad Campesina de Cullpas y Cochabambas Chico
ÁREA	Chaupimarca A (671.0907 m ²) y Chaupimarca B (1302.7364 m ²)
ESTADO/CONDICIÓN	Predio Rustico

Predio ubicado en la comunidad campesina de Cullpas y Cochabambas Chico, Distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo de Junín.

II. MARCO NORMATIVO:

La propuesta de Cambio de Zonificación del “Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 – 2037”, se sustentan en la siguiente normatividad.

2.1. La Constitución Política del Perú.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

2.2. La Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Promulgada el 20 de julio del 2002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La **Ley de Bases de la Descentralización**, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes**, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

2.3. La Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

2.4. La Ley orgánica de Municipalidades N° 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de PLANEAMIENTO para el desarrollo integral correspondiente** a su ámbito territorial. La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

2.5. El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible D.S. N° 022 - 2016-Vivienda.

El Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

- La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
- La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
- La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
- La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo. - La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
- La eficiente dotación de servicios a la población.

De las modificaciones del Plan de Desarrollo Urbano, la Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, dichas modificaciones están previstas para:

- Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.
- Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir o reubicarlas.
- Reorientar las áreas urbanizables.
- Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

2.6. La Ley 28611, Ley General del Ambiente.

Aprobado el 13 de octubre del 2005, define los principios y las normas básicas para la **conservación del Medio Ambiente sostenible**, de los Recursos Naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales provinciales y locales.

2.7. El Reglamento Nacional de Edificaciones.

En el Titulo II de Habilitaciones Urbanas, establece las normas técnicas aplicables a los procesos de habilitaciones de tierras con fines urbanos, así como los componentes de diseño urbano.

2.8. La Ley N° 29090 Ley de Regularización de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

Ley publicada el 25 de setiembre del 2007, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de 6 las licencias de **habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria a nivel Nacional.**

2.9. Ley 30494, Ley que modifica la Ley 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

2.10. Decreto Supremo N° 006-2017, Decreto Supremo que aprueba el texto Único Ordenando de la Ley 29090.

2.11. Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 – 2037.

III. DIAGNOSTICO:

3.1. Delimitación del área urbanizable:

El área que se pretende cambiar la zonificación se encuentra localizada en:

- Departamento: Junín
- Provincia: Huancayo
- Distrito: El Tambo
- Cerro: Achkamarca
- Comunidad Campesina: Cullpas y Cochás Chico.



3.2. Objetivos de la propuesta:

- Incorporar el área de intervención con su entorno urbano inmediato mediante una estructuración vial que lo integre al sistema vial de la ciudad y una adecuada distribución de los usos del suelo que respete el marco normativo vigente y la vocación natural de su entorno.
- Satisfacer las necesidades de vivienda a los pobladores de escasos recursos económicos.
- Generar valor en áreas colindantes y generando plusvalía en este sector.

3.3. Visión del “Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 - 2037”:

3.3.1 Visión de la Ciudad de Huancayo:

El **Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 - 2037**, plantea una visión de desarrollo caracterizada por el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la distribución equilibrada de la población y el desarrollo de la inversión pública y privada de los ámbitos rural y urbano distrital.

“Huancayo, articulador de distritos de productores agropecuarios con valor agregado; inmerso en la globalidad con evidente presencia basada en su agricultura y ganadería ecológicas, artesanía, turismo recreativo, manejo de información construyendo la más alta calidad de vida con valores humanos y sociales”.

Así mismo, el **Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017 - 2037**, proyecta una visión de progreso teniendo en cuenta la sostenibilidad y la planificación: “Huancayo, provincia ordenada y sostenible, con desarrollo territorial inteligente y adaptada al cambio climático”.

3.3.2 Objetivos de la Ciudad de Huancayo:

a. Objetivo General.

Permitir el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la distribución equilibrada de la población y el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos rural y urbano provincial.

b. Objetivos Específicos.

EN LO RURAL:

Mejorar el aprovechamiento de los diferentes tipos de suelo, conforme a la variedad climática preservando las fuentes principales del paisaje andino: hídricos, terrazas y laderas en base a modelos de producción sustentables y a largo plazo.

EN LO URBANO:

Reestructurar la función y esquema de las distintas categorías de centros poblados de la red distrital, estableciendo prioridades y calificando las distintas funciones respecto al área central; promoviendo el desarrollo de sistemas de segundo y tercer orden a fin de evitar la disfunción entre categorías y sistemas.

EN LO EXTERNO:

RURAL: Integrar el territorio distrital a la economía mundial sin perjudicar la identidad a fin de satisfacer la demanda y oferta de mercados externos.

URBANO: Fortalecer la Inserción de Huancayo – área central metropolitana, a la organización económica, integrada como un espacio convergente de la red mundial de comercio.

EN LO REGIONAL:

RURAL: Transformación del territorio distrital conforme a la Zonificación Económica Ecológica.

URBANO: Contribuir a la conformación de urbes intermedias secundarias y tercerizadas de la región. Alcanzar eficiente conectividad y articulación vial de Huancayo ciudad mayor con el ámbito regional de intercambio de bienes y servicios.

Impulsar el rol de Huancayo como el centro poli funcional de una región competitiva, propulsor del sistema de ciudades intermedias a fin de consolidar la estructuración del corredor económico Interoceánico central y del eje de integración territorial sierra centro.

EN LO LOCAL:

RURAL: Iniciar la formación del espacio rural mediatizado, con equipamiento de servicios urbanos básicos: Generar oportunidades para evitar la migración a la ciudad.

Implementar en coordinación sectorial el proceso de conversión agraria, eliminando la actividad agrícola de subsistencia por la agroindustria con participación del Estado, sociedad civil, empresa campesina. Promover la inclusión socioeconómica de las zonas pobres al sistema de ciudades intermedias.

URBANO:

Consolidar a Huancayo en el carácter de distrito tercerizado avanzado por concentración de finanzas, alta educación, salud, turismo, conectividad y telecomunicaciones.

3.3.3 Lineamientos generales de política urbana y rural provincial de Huancayo:

- a. Institucionalizar el desarrollo de una estrategia común y consensuada para el desarrollo territorial del Valle Medio del Río Mantaro.
- b. El PAT debe promover el desarrollo territorial en armonía con los PAT de las provincias del Valle del Mantaro y de otras regiones.
- c. El PAT debe ser un instrumento que posibilite el mejoramiento de la calidad de vida de la población del distrito.

d. Dentro de los ámbitos urbanos se deberá tender a generar mayor valor económico del suelo y en el área rural tender a la mayor productividad de la tierra.

e. Propender a una articulación vial como sistema poli nuclear con la finalidad de desconcentrar la ciudad de Huancayo, y cohesionar el territorio.

f. Lograr un sistema de equipamiento en base a núcleos dinamizadores del territorio que eviten la exclusión social.

g. El PAT deberá impulsar las potencialidades terciarias de las ciudades que cobija y la vocación agrícola exportadora de sus suelos, deberá tender a reducir los efectos de la desterritorialización y deslocalización mediante la identidad.

h. Se debe fomentar la conciencia de que debido a la magnitud de nuestras fuerzas económicas no debemos permitirnos asumir posiciones de oposición a la gran tendencia de la globalización, y a la organización económica integrada.

i. Conservar y desarrollar los fundamentos naturales de la vida (biodiversidad y procesos ecológicos esenciales del distrito). Así como mantener a largo plazo el potencial de utilización del suelo en armonía con el desarrollo socio económico equilibrado.

j. Generar normas urbanas y territoriales de fácil aplicabilidad con ciertos niveles de flexibilidad que permita articulaciones horizontales y verticales con entidades que tengan incidencia territorial.

k. Reconstruir la identidad local futura en el contexto de un Estado que respeta la diversidad cultural y la afirmación del derecho a la diferencia.

3.4. Caracterización Distrital:

3.4.1. Dinámicas Territoriales.

a. Emplazamiento.

La Ciudad de Huancayo, se encuentra ubicada en Valle del Mantaro, en la sierra central del Perú, forma parte de la cuenca hidrográfica del mismo nombre, estando a 3,271 m.s.n.m. y tiene una superficie territorial de 319.41 km². Se divide políticamente en 07 distritos: Huancayo, El Tambo, Chilca, Pilcomayo, Sapallanga, Huancan y San Agustín de Cajas. Los límites son: por el norte con la provincia de Concepción, por el Este con Satipo, por el sur con el departamento de Huancavelica y por el Oeste con la provincia de Chupaca y el departamento de Lima.

b. Hidrografía.

Huancayo es una Smart City con infraestructura y equipamiento inteligente, con ciudadanos que tributan y construyen una ciudad para todos. Huancayo ha logrado planificar y gestionar su desarrollo ya que

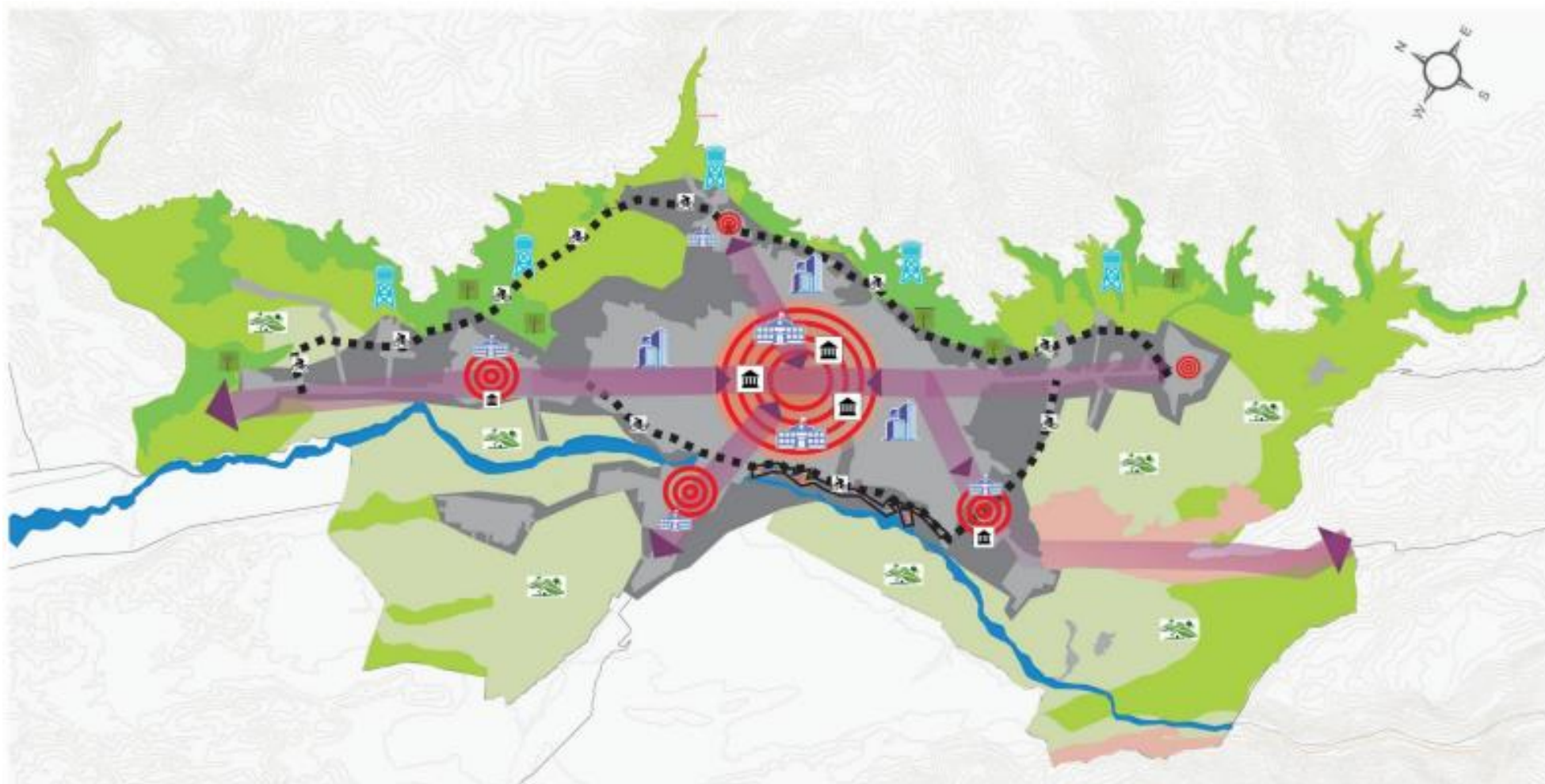
cuenta con documentos de gestión actualizados como el PDC, orientados al Plan Bicentenario y la ZEE.

El 90% de vías están asfaltadas, en buen estado y cuentan con presupuesto para el mantenimiento. Las vías principales cuentan con áreas reservadas para jardinerías y arborización nativa, asimismo cuenta con estacionamientos para autos y bicicletas. La urbe cuenta con equipamientos requerido para la cantidad de población.

La vía expresa ha sido construida y toda la carga pesada y de rápida transitabilidad, conecta la ciudad desde Cajas hasta Huayucachi. Por las vías arteriales se trasladan los sistemas masivos de transporte público y conectan los nuevos centros urbanos entre sí. El centro de Huancayo se ha reorganizado ya que por debajo de la calle Real pasa el sistema de transporte masivo con tres paraderos: el primero a la altura de la bajada de El Tambo, el segundo en la plaza Huanmancaca y el tercero a la altura del Cuartel militar de Chilca. Para desplazarse en el centro se puede utilizar las ecobicis porque todas las vías del centro histórico han sido peatonalizadas y la plusvalía adquirida en los terrenos hace que los propietarios inviertan en la remodelación puesta en valor de patrimonios inmuebles.

El crecimiento urbano ha sido densificado en zonas urbanas consolidadas, las áreas agrícolas se respetan de acuerdo a los planes de desarrollo. La población migrante ha cambiado su estilo de vida habitacional y ahora adquiere departamentos dentro de la urbe.

El río Mantaro se ha convertido en el eje que estructura el crecimiento de los pueblos y distritos de Huancayo Metropolitano, puede navegar en él y cuenta con 5 puentes que lo cruzan. El río que cruza por el centro de la ciudad ha sido recuperado, está unido a la red de espacios públicos del centro histórico y se ha convertido en un punto de encuentro social donde los habitantes fomentan su ciudadanía.



LEYENDA

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | RADIO DE CRECIMIENTO URBANO |  | OFERTA DE EQUIPAMIENTO OPTIMA |
|  | MÓVILIDAD INTEGRADA |  | DENSIFICACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL |
|  | RED DE CICLOVÍAS |  | BARRIOS SALUDABLES |
|  | ESPACIOS PÚBLICOS PARA CICLISTAS |  | INFRAESTRUCTURA GUBERNAMENTAL |
|  | SUELO AGRÍCOLA INTANGIBLE |  | ZONAS DE CULTIVO SOSTENIBLES |
|  | SUELO FORESTAL |  | RIVERA DESCONTAMINADA |
|  | SUELO INDUSTRIAL |  | PROYECTO: MALECÓN MANTARO |
|  | SUELO URBANO | | |
|  | SUELO URBANIZABLE | | |

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO
 HUANCAYO 2037

Mapa:

ESCENARIO N° 03
SOBRE EL EJE DEL RÍO MANTARO

Fuente:
 ZEE Junín.
 Plan de Desarrollo Urbano
 de Huancayo 2005-2011,
 Planes de Desarrollo Urbano de los
 Distritos Involucrados.

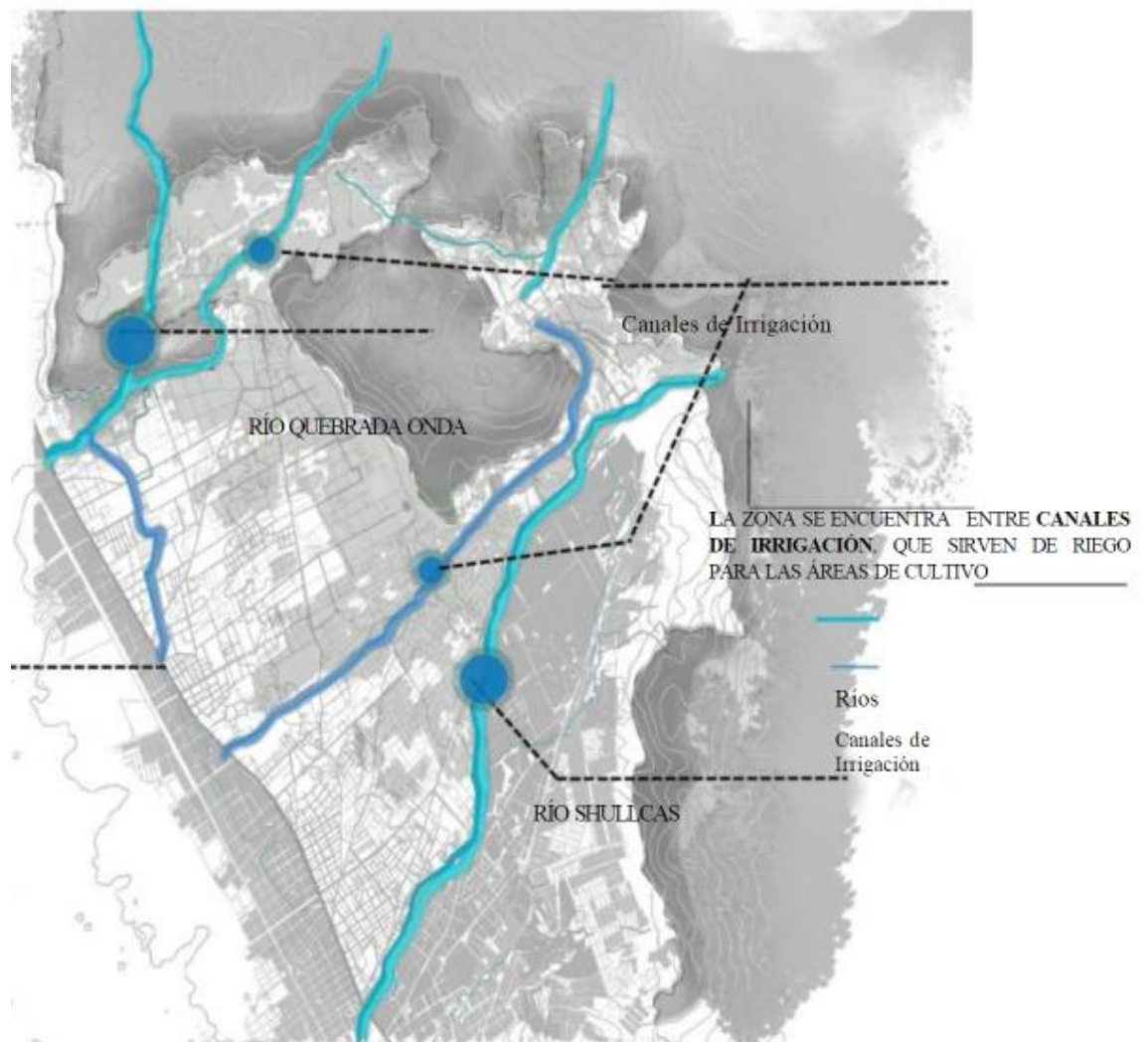
Escala:
 Gráfica

Fecha:
 Julio 2017

Edición:
 Consorcio Huancayo

N° de Plano:
 004

El cerro Achkamarca tiene como principal fuente hídrica de la zona es el río Sullcas, el cual también actúa como límite natural en la expansión urbana de la ciudad.



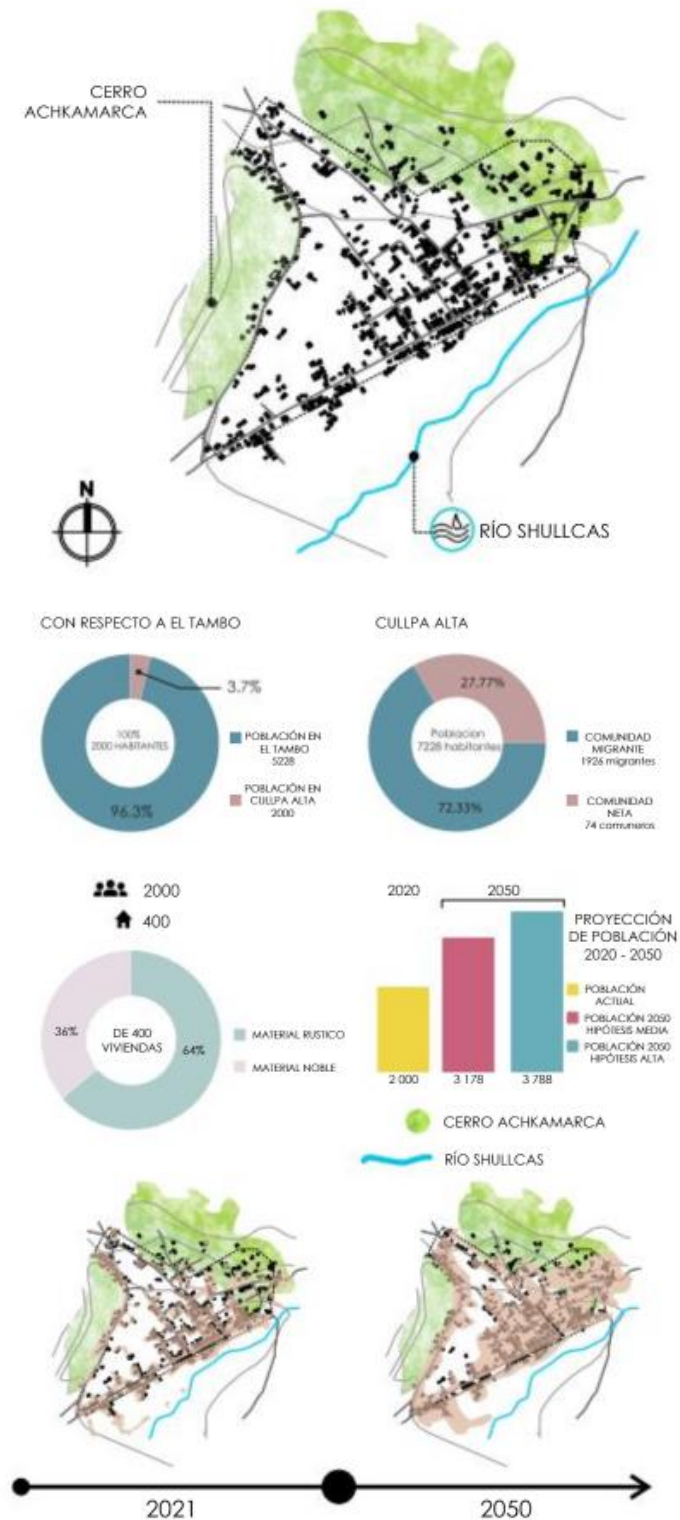
c. Suelos. El estudio de los suelos se concentra en dos importantes aspectos, el primero de ellos está referido a las cualidades agrológicas de esta, como condicionante para la determinación de zonas de expansión urbana y el planeamiento de infraestructuras de comunicación y transportes y el segundo aspecto está relacionado con las características de su uso actual, aspecto en el cual se privilegia en esta etapa las características del medio rural.

d. Clima. El clima de la Provincia de Huancayo, se caracteriza por la alternancia de una estación seca (Abril - Noviembre) y otra lluviosa (Diciembre a Marzo), así mismo un lapso de bajas temperaturas entre los meses de Julio y Agosto. La Provincia presenta un amplio rango climático, en función de sus altitudes y la configuración morfológica de la región. Así en los valles es templado y seco, con temperaturas extremas de 12 – 22°C que descienden sensiblemente durante las noches. En el Sector del Valle del Mantaro se localiza una franja templada, entre los 2000 y 3300 m.s.n.m, donde se registra una

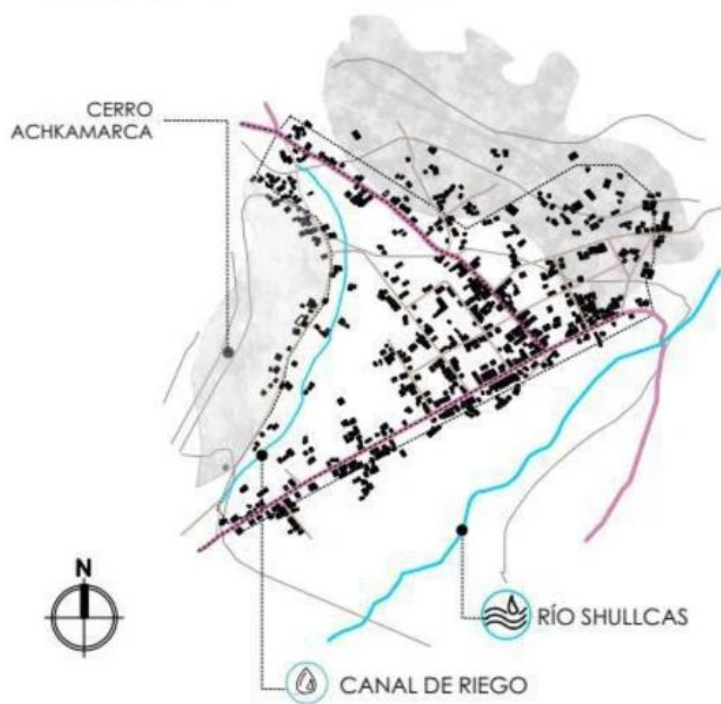
temperatura media anual de 14.8 ° C, siendo la máxima absoluta de 31.1 ° C. y la mínima de -7°C que abarca la mayor parte de la región Quechua de tierras y climas templados, valles interandinos como el Valle del Mantaro, en el cual se halla ubicado la ciudad de Huancayo a 3271.

3.5. Diagnostico socio económico:

a. Población y Viviendas:



b. Servicios:



- Carece de desagüe
- Desagüe instalado - red pública
- - - Desagüe pluvial

Cullpa no cuenta con desagüe, más que por las calles principales; las cuales no funcionan



Energía eléctrica

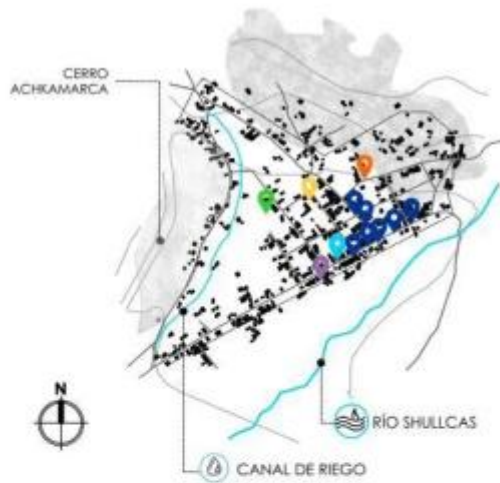
Todas las viviendas cuentan con energía eléctrica



Agua potable - red pública

Cullpa Alta cuenta con agua potable regido por el ANA, de manera constante y a un módico precio

c. Equipamiento:



Restaurante

Comercio

Estadio Comunal Cullpa Alta



Inglés



Centro educativo



Puesto de Salud Cullpa



RADIO DE INFLUENCIA
PUERTO DE SALUD CULLPA



IV. CARACTERIZACIÓN URBANA – RURAL:

4.1. El Crecimiento Propuesto:

Del diagnóstico socioeconómico, el sector propuesto para la Modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo, este presenta características Urbano Rurales particulares, con condiciones físicas ya consolidadas en lo que refiere a zona residencial, puesto que en ella ya se pueden apreciar edificaciones de predios y en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo, este está planteado como una zona de ZRP, lo que difiere con la realidad y no logra una buena articulación en la zona.

Ante este panorama se hace imprescindible plantear una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente y “por impulsos” de tal forma que al desarrollar la propuesta hacia una expansión urbana conjuguen usos de suelos urbanos y urbanizables con la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva. Esto permitirá promover y fomentar de manera especial la disponibilidad de suelo y subsuelo urbano adecuado y suficiente para usos residenciales favoreciendo la producción de vivienda y otros usos compatibles, promoviendo la inserción de actividades residenciales, económicas etc.

El terreno está articulado vialmente por las vías existentes, la Av. 12 de Octubre y la Calle S/N, las cuales las interconecta con otros distritos y anexos mismo distrito.

4.2. Uso General de Suelo – Uso Residencial:

Los predios colindantes al área de estudio cuentan con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), esto le da una característica particular al entorno por lo que es necesario plantear una iniciativa de uso de suelo que permita incrementar el valor de este en beneficio de la comunidad, promoviendo y fomentado la participación privada empresarial y social en el ordenamiento, ocupación, transformación, consolidación y protección del área Urbana – Rural. Por ello se plantea una zonificación que permita reglamentar la ocupación racional del suelo.



USO RESIDENCIAL COLINDANTE INMEDIATO AL TERRENO

4.3. Equipamiento Urbano:

Los equipamientos se definen como espacios y edificios construidos para responder a usos y necesidades colectivas de uso público, que proporcionan servicios para el bienestar social, cultural, económico, educativo y de recreación siendo un componente determinante de los centros urbanos y poblaciones rurales.

En el área de la propuesta el equipamiento urbano se encuentra de manera dispersa en los sectores que conforman el Cerro Achkamarca.

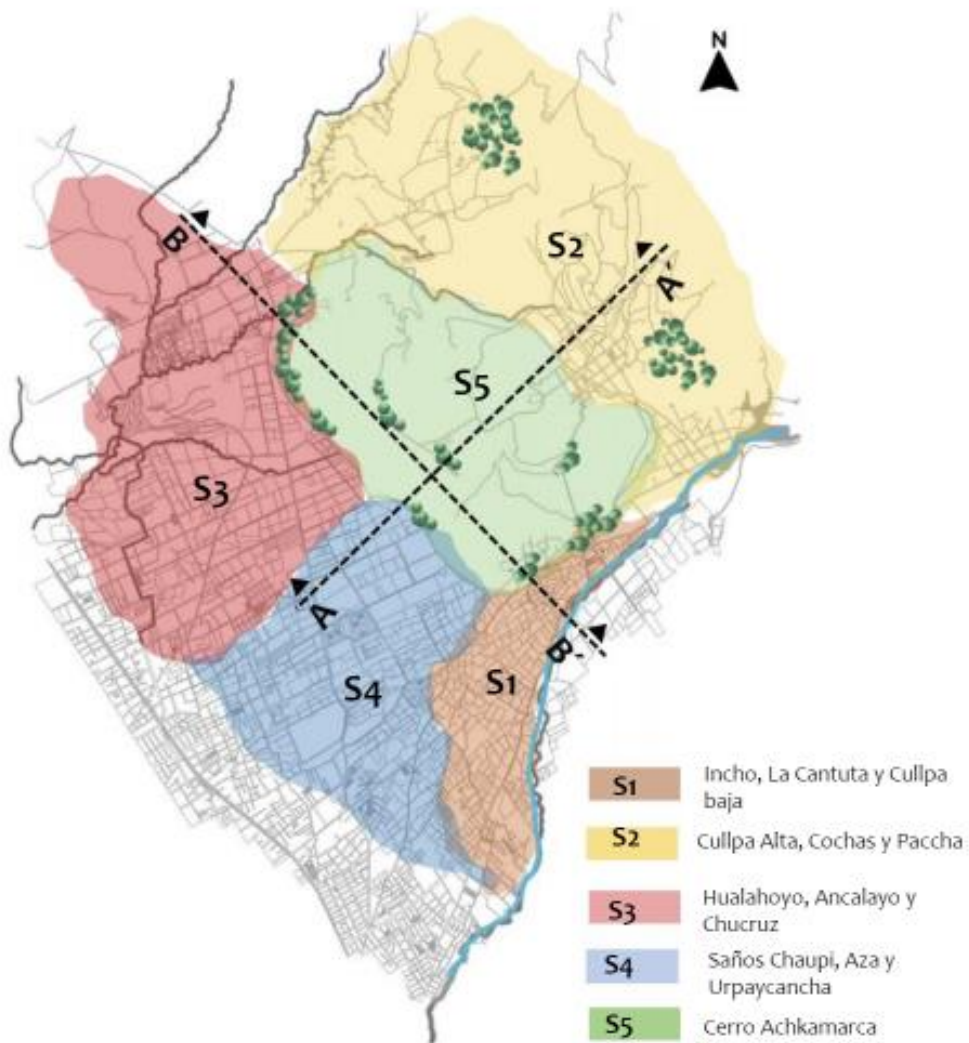
Los predios colindantes al área de estudio cuentan con zonificación Residencial de Densidad Media (RDM), esto le da una característica particular al entorno por lo que es necesario plantear una iniciativa de uso de suelo que permita incrementar el valor de este en beneficio, promoviendo y fomentado la participación privada empresarial y social en el ordenamiento, ocupación, transformación, consolidación y protección del área Urbana – Rural. Por ello se plantea una zonificación que permita reglamentar la ocupación racional del suelo asignando.

V. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD:

5.1. Propuesta de Sectorización y Zonificación Urbana:

a. Sectorización:

El sector está conformado por 13 centros poblados, el cual tiene una gran extensión. El territorio mencionado tiene grandes potencialidades como: área agrícola, cursos de agua, hábitat y ecología natural en todo el sector, que son de destacable preponderancia para su mejor desarrollo urbano.



SECTORES DEL CERRO ACHKAMARCA

b. Zonificación General:

- Residencial de Densidad Media (RDM):

Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,000 hab/ha dependiendo del tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

- **Zona de Recreación Pública (ZRP):**

Las Zonas de Recreación Pública (ZRP) son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: Plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

Las Zonas de Recreación Pública de propiedad estatal, son bienes de dominio público por lo que tienen carácter de inalienables, imprescriptibles, e inembargables". Además, en el caso de las áreas verdes de uso público son intangibles.

Normas Genéricas:

- Las zonas destinadas al equipamiento recreacional no podrán subdividirse, ni reducirse, ni utilizarse para otros fines, salvo los recreacionales.
- En los parques zonales o complejos deportivos, el área destinada a edificaciones administrativas y de servicios culturales no podrá exceder el 10% del área total.
- Los proyectos que se ejecuten en las zonas de Uso Recreacional, así como los que se realicen aprovechando las ventajas paisajistas y naturales, deberán garantizar el uso público irrestricto.
- Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el vigente Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte, deberán respetar las normas que sobre retiros y alturas del área donde se localizan, que haya establecido la Municipalidad Provincial de Huancayo.



c. Vías de Comunicación.

Se observa vías de comunicación que son articuladoras con los otros sectores del distrito tales como:

- ✚ Av. 12 de Octubre (Vía de carácter Subregional, conformante del sistema vial Provincial).



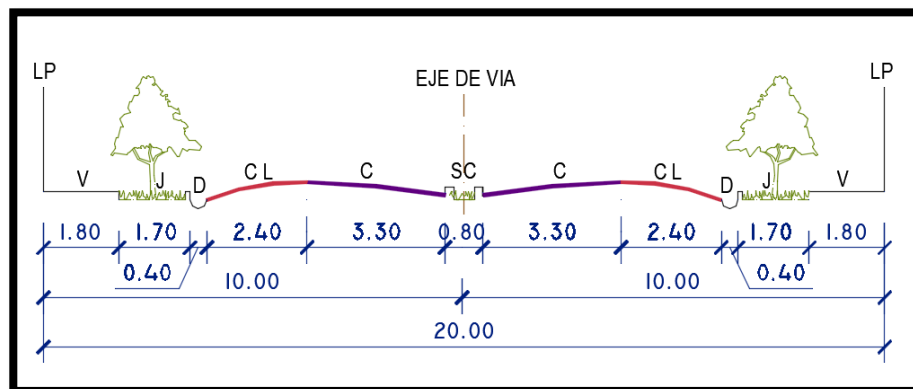
- ✚ Calle S/N, (Vía de carácter Local), conforme en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo.



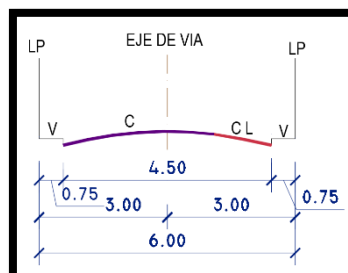
5.2. Sistema Vial:

El sector de estudio tiene dos accesos principales:

- Vías de carácter Provincial: Av. 12 de Octubre**



- Vías de carácter Local: Calle S/N**



VI. REGLAMENTACIÓN:

De conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA, se establece el siguiente reglamento para la Zonificación Residencial de Densidad Media (RDM).

- **Zonificación Residencial:** Son las zonas caracterizadas por el uso residencial unifamiliar o multifamiliar de mediana densidad,

ZONIFICACION	USOS		DENSIDAD NETA MAXIMA Hab/Has	LOTE MINIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MINIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACION (pisos)	AREA LIBRE MINIMA (%)
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	UNIFAMILIAR		560	90	6	3+azotea	30
	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5+azotea	30
		Frente a parque o avenida	3170	300	10	8+azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8+azotea	40
		Frente a parque o avenida	Area minima de Dpto.(*)			1.5 (a+r)	
(*) El area minima de vivienda de 03 dormitorios es de 60 m2, para 2 y 1 dormitorio según lo normado en el RNE							

Usos Compatibles	Servicios	Oficina, consultorios, hoteles alojamiento, restaurantes, cafés, boticas farmacias, servicios médicos veterinarios, actividades de fotografía, adquisición de bienes y raíces, rotulados estampados e impresiones, edificios y playa de estacionamiento.
	Industria	Productos de panadería, envasado y conservación de frutas y legumbres confección de ropa de cama y otros, fabricación de productos de cuero.
	Equipamiento	Establecimientos de enseñanza locales culturales, instituciones de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos, centros de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos

VII. CONCLUSIONES:

- Los predios motivo del estudio, colindante con predio, presentan características de zona residencial, por lo que se hace imprescindible plantear una propuesta de transformación del uso del suelo en forma coherente de tal forma que la propuesta hacia una expansión urbano-rural se conjugue con usos de suelos urbanos y urbanizables para la mejora y recuperación de suelos no consolidados, subutilizados y en proceso de regresión y degradación progresiva.
- En el ámbito de los predios en estudio se encuentran desarrollos residenciales formales articulados principalmente con la Av. 12 de Octubre y la Calle S/N, así como

las vías locales del distrito de El Tambo, haciendo que el suelo tenga una vocación residencial y esté orientada a ella.

- El Planeamiento Integral (vial), responde básicamente a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona. Asimismo, responde a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas y contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.
- Este proceso de cambio de zonificación se sustenta en que según la consolidación de predios cerca del bien inmueble, son de uso residencial, por lo cual es necesario este cambio para una mejor articulación de la zona y un desarrollo urbano planificado mejorará la gestión de los servicios públicos básicos.