

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ZONIFICACIÓN



MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO CON FINES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE UN PREDIO MATRIZ, DE ZONA DE RECREACION PUBLICA – PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) Y A COMERCIO METROPOLITANO (CM)

JUNIO 2025

MEMORIA DESCRIPTIVA

- PROYECTO** : **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM) - ACTUALIZACIÓN PARCIAL CON FINES DE CAMBIO DE ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDM) Y COMERCIO METROPOLITANO (CM).**
- PROPIETARIOS** : JUNTA DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA SECTOR PICHAS - HUANCAN
- FECHA** : HUANCAYO, MAYO DE 2025.

INTRODUCCIÓN:

La zonificación constituye un instrumento técnico normativo de gestión urbana y regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, todo lo cual se plasma en los planos de zonificación. La zonificación no es eminentemente de carácter legal, por el contrario, tiene que tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica. Debe considerarse que la administración pública tiene la facultad de limitar el derecho de propiedad e intervenir en la regulación de los usos de los predios que se encuentren dentro de su jurisdicción. En efecto, las municipalidades provinciales tienen la facultad de emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, es decir, sobre zonificación y otros, sin que sea indiscriminada y absoluta. El derecho de propiedad respecto de un predio se encuentra limitado por el Código Civil respecto de la zonificación, los procesos de habilitación y otros; sin embargo, estas limitaciones no pueden ser absolutas, sino que deben realizarse bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo como premisa ser o establecer la opción menos gravosa y con criterios donde debe prevalecer el bienestar de la comunidad.

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 (ZRP-P) a**

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDA) Y COMERCIO METROPOLITANO (CM), 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.

Esta propuesta corresponde a la iniciativa de los propietarios de viviendas afectas a la zonificación, que adquirieron sus predio en el paraje Pichas haciendo un área bruta total de 22,527.44 m², ubicada en el Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo, Región Junín; quienes gestionan la modificación del plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo con fines de cambio de zonificación, de ZRP-P (Zona de Recreación Pública Pasiva) a RDM (Residencial Densidad Media) y a Comercio Metropolitano (CM) de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA.

2. OBJETIVO:

Realizar la modificación de zonificación específica del área en estudio establecida como **ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA PASIVA (ZRP-P) a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) y COMERCIO METROPOLITANO (CM)**, sobre la propiedad de la Asociación de viviendas Sector Barrio Piedra Negra, Pilcomayo – 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 NORMATIVA APLICABLE AL CASO

4.1.1. NORMAS GENERALES

A. Constitución Política del Perú

El Artículo 194° modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

Además, conforme al **Art. 70°** del mismo cuerpo normativo, sobre la inviolabilidad del derecho de propiedad:

El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

B. Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

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 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.

De acuerdo a las competencias y funciones específicas generales,

Art. 73°, materias de competencia municipal:

Las municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas en el Capítulo II del presente Título, con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

1. Organización del espacio físico - Uso del suelo

1.1. Zonificación.

1.2. Catastro urbano y rural.

1.3. Habilitación urbana.

1.4. Saneamiento físico legal de asentamientos humanos.

El Artículo 79° establece que son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental y Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

Además, los artículos 88° y 89° del mismo cuerpo normativo, refiere con respecto al tema sobre el uso de la propiedad en armonía con el bien común:

Artículo 88.- USO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común.

Artículo 89.- DESTINO DE SUELOS URBANOS

Las tierras que son susceptibles de convertirse en urbanas solamente pueden destinarse a los fines previstos en la zonificación aprobada por la municipalidad provincial, los planes reguladores y el Reglamento Nacional de Construcciones. Todo proyecto de urbanización, transferencia o cesión de uso, para cualquier fin, de terrenos urbanos y suburbanos, se someterá necesariamente a la aprobación municipal.

C. T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General, Ley 27444

Conforme a los numerales 117.1, 117.2 y 117.3; las que mencionan:

Cualquier administrado, individual o colectivamente, puede promover por escrito el inicio de un procedimiento administrativo ante todas y cualesquiera de las entidades, ejerciendo el derecho de petición reconocido en el artículo 2 inciso 20) de la Constitución Política del Estado.

El derecho de petición administrativa comprende las facultades de presentar solicitudes en interés particular del administrado, de realizar solicitudes en interés general de la colectividad, de contradecir actos

administrativos, las facultades de pedir informaciones, de formular consultas y de presentar solicitudes de gracia.

Este derecho implica la obligación de dar al interesado una respuesta por escrito dentro del plazo legal.

4.1.2. NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO NACIONAL

A. Ley 31313, Ley de desarrollo Urbano Sostenible

Conforme al segundo párrafo de la Ley antes citada, la que menciona:

Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

B. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante D.S. N°012-2022-VIVIENDA.

El presente 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 armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

En esa línea, este procedimiento se adecuará al Art. 122, 123, 124, y 125 del presente reglamento que a la letra dicen:

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

C. Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.)

El RNE tiene por objetivo normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y edificaciones, permitiendo de esta manera, una mejor ejecución de los planes urbanos. Es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio con el fin de asegurar la calidad de la edificación. Por lo anterior expuesto, posterior a la aprobación de la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga, se realizará las adecuaciones conforme se indica a la Norma GH.010 y Norma GH.020 con respecto a la habilitación urbana nueva o en vías de regularización, según corresponda; continuando a la aplicación del Reglamento de la Ley 29090 con respecto a las edificaciones existentes.

1.2.3. NORMAS LOCALES

A. Con O.M. N° 019-98 - MPH/CM, de fecha 21 de diciembre de 1998 se Aprueba el Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta comprendido en la jurisdicción del distrito de Sapallanga, provincia de Huancayo.

B. Con O.M. N° 059 – MPH/CM, de fecha 05 de setiembre del 2001, se Aprueba el Plan de

Ordenamiento Urbano y Acondicionamiento territorial del distrito de Sapallanga.

C. Con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, de fecha 24 de abril del 2020, se aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, en donde se incluía el distrito metropolitano de Sapallanga.

D. Con Ordenanza Municipal N° 708 – MPH/CM, de fecha 10 de noviembre del 2022, se Aprobó la Modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano a la vez se Aprueba el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Sapallanga.

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 pareje Pichas, Distrito de Chilca, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

Imagen N°003: Ubicación geográfica

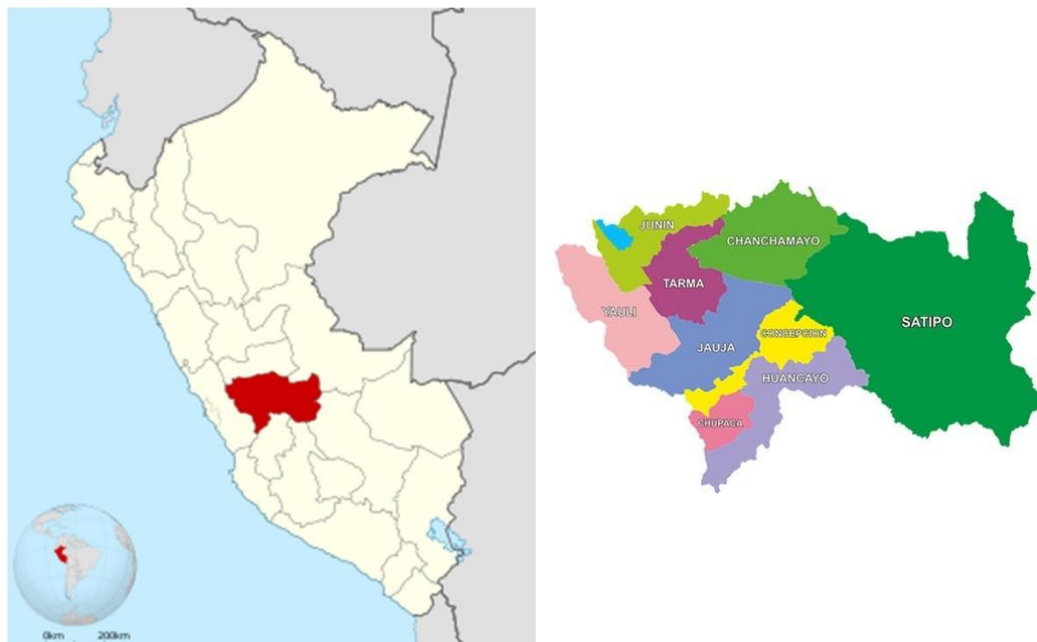


Imagen N°003: Ubicación geográfica



Imagen N°004: Ubicación geográfica específica

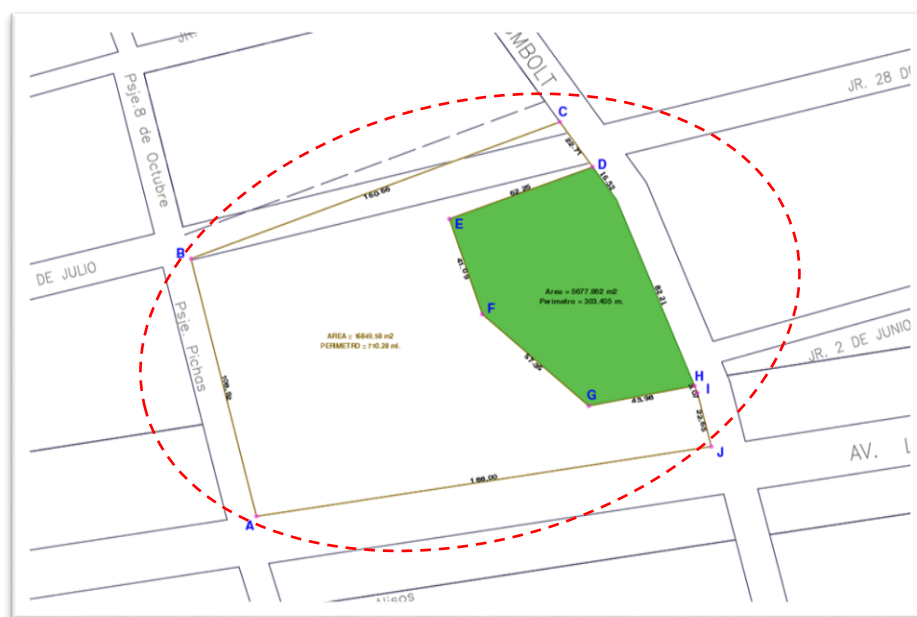


Imagen N°005: Localización del predio

Geográficamente se ubica en:

o Este: 478401.9054 o Norte: 8661969.0447

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

ORIENTACIÓN	COLINDANTE EXISTENTES	MEDIDA (ml)
NORTE	Con una Vía proyectada (Jr. 28 de Julio)	160.66
ESTE	Con el Jr. Humbolt	147.16
SUR	Con la Av. Heroes de Azampa	188.00
OESTE	Con el Pje. Pichas	108.52
ÁREA		22,527.44 m2

Vista Fotográficas del predio

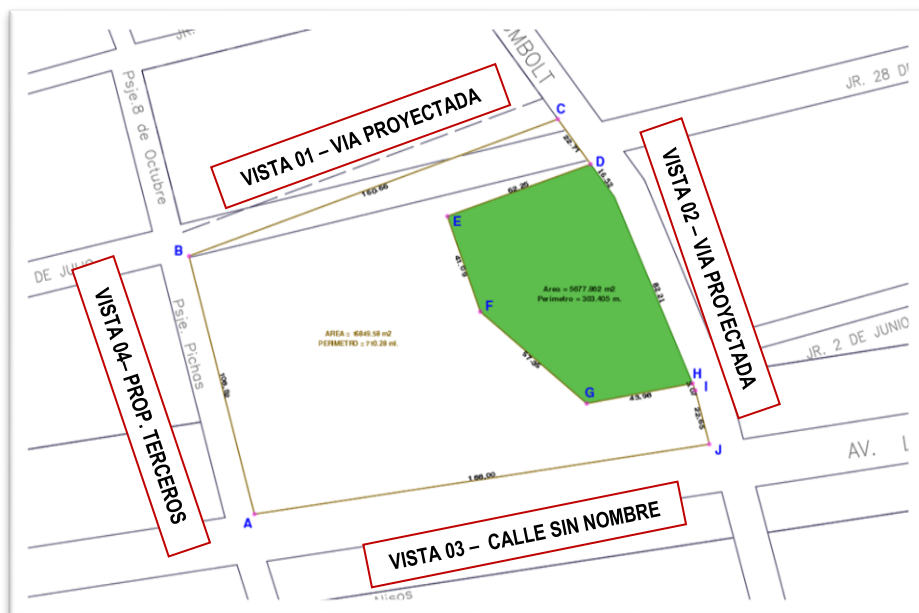


Imagen N°006: Vista de vías y accesos al predio – Plano Planta.



Imagen N°007: Vista de vías y accesos al predio.

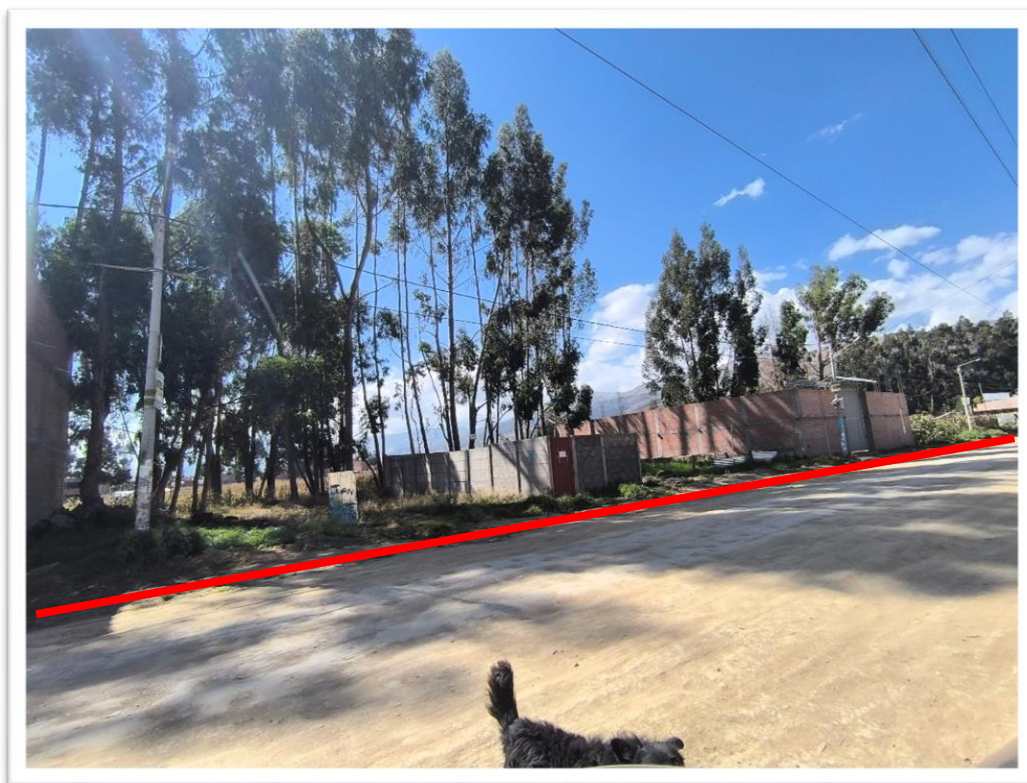


Imagen N° 008: Vista de vías y accesos al predio



Imagen N° 009: Vista de vías y accesos al predio



Imagen N° 010: Vista de vías y accesos al predio



Imagen N° 011: Vista de vías y accesos al predio



Imagen N° 012: Vista de vías y accesos al predio

8. SERVICIOS:

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

AGUA POTABLE: Cuenta con conexión domiciliaria.

DESAGÜE: Cuenta con conexión domiciliaria.

TELÉFONO: No se cuenta con redes adyacentes al predio, pero si en calles principales de 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

ZONIFICACIÓN:

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 Media (RDM) y Comercio Metropolitano (CM).

RED VIAL:

El predio se encuentra servido por la Av. Heroes de Azapampa, 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 MEDIA (RDM) y COMERCIO METROPOLITANO (CM), 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-P) al Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: plazas, parques, juegos infantiles y similares. (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

Y se entiende por Zona Urbana de Densidad Media (RDM) al suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio 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).

Zona de Comercio Metropolitano (CM): Es el conjunto comercial en el que los establecimientos, por su importancia y localización responden a las necesidades y los recursos de la población metropolitana y su región. Incluye la mayoría de los servicios comerciales.

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 CAPITULO 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 un (01) área afectada:

La afectación es una **Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P)** en un total de **22,527.44 m²** que forma parte de la totalidad de los predios de estudio.

Un área propuesta para Zona de Residencial de Densidad Media (RDM) de **16,849.58 m²**

Así como un área remanente destinada a una **Zona de Recreación Pública Pasiva (ZRP-P)** en un total de **5,677.86 m²**.



Imagen N°013: Perímetros de Zonas a modificar.

Consideraciones Legales

Las consideraciones normativas se originan en base al Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA, en los siguientes artículos:

Artículo 103.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido,

Al respecto, la presente solicitud de cambio de zonificación se inicia a pedido de los propietarios del predio antes citado, conforme al inciso 1, numeral

103.1 del reglamento antes citado.

Además, la propuesta de cambio de zonificación se da de manera uniforme al frente del lote, considerando las vías locales y primarias conforme al Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, en conformidad al numeral 103.2, incisos 1 y 3

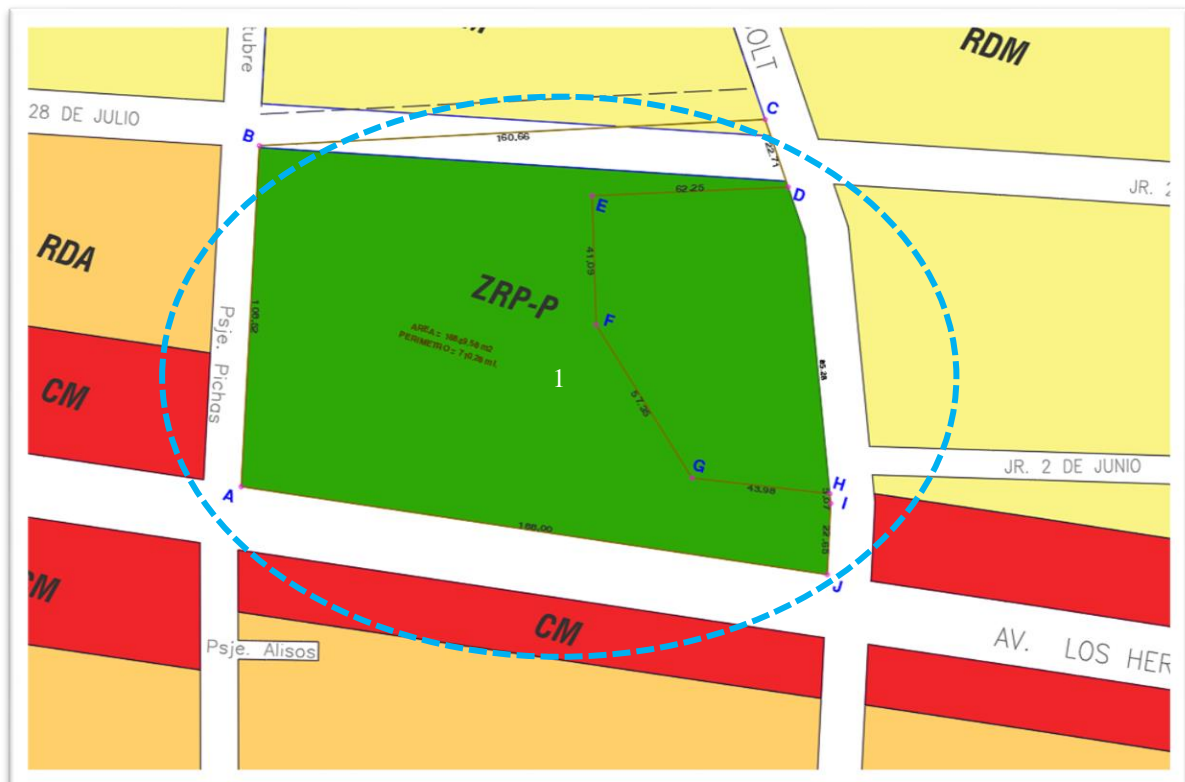


Imagen N° 014: Zonificación existente

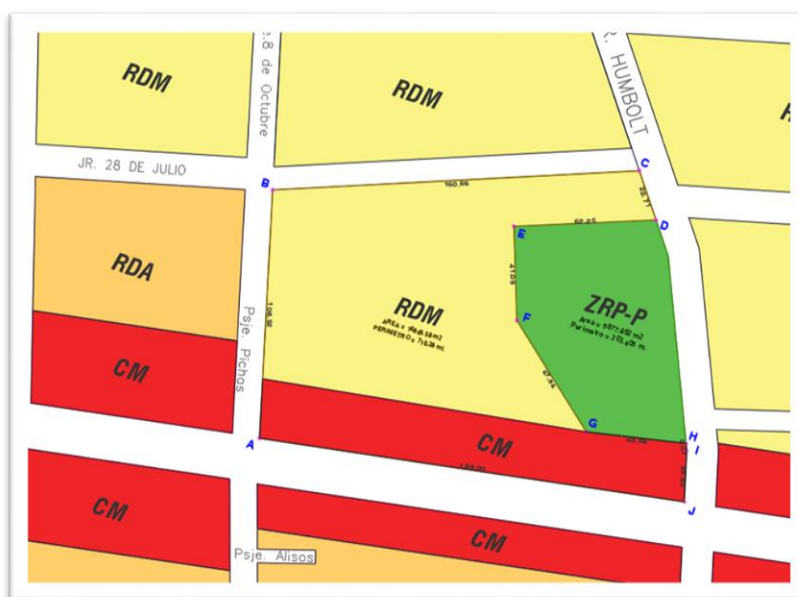


Imagen N° 015: Propuesta de cambio de zonificación

Para el presente estudio, se entiende por vialidad al conjunto de arterias, calles y avenidas que integran el trazo urbano de una ciudad o centro de población.

En ese sentido, el sistema vial en el entorno del predio, es como se indica en la siguiente imagen

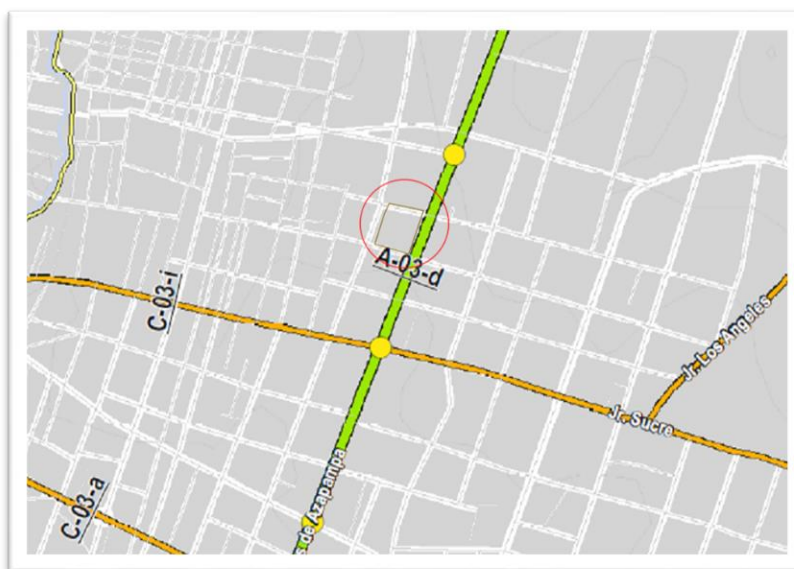


Imagen N° 016: Sistema vial al entorno del predio

Leyenda:

	Área con zonificación de recreación pública
	Límite de predio sujeto a cambio de zonificación
	Vía primaria
	Vía local

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) 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 MEDIA (RDM) y usos compatibles descritos en el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, con la existencia de edificaciones de 3 hasta 5 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 PUBLICA PASIVA (ZRP-P) y esta a su vez abastecería el uso recreacional para la zona.

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 la MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, MEDIANTE EL CAMBIO DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) Y COMERCIO METROPOLITANO (CM), y usos compatibles APROBADOS del predio materia de la presente solicitud.

12. CONCLUSIONES

i. A la fecha, el predio en donde se solicita el cambio de zonificación cuenta con inscripción en el registro público, por lo que, conforme al Art. 70° de la Constitución Política del Perú, el gobierno local distrital y/o provincial no puede privar del derecho de propiedad para los fines que los titulares crean conveniente, sin embargo, conforme al Decreto Legislativo 1192, D.L. que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, el valor de expropiación deberá de adecuarse al Art. 13° de la norma antes citada, la que menciona: el valor comercial del inmueble incluye los valores del terreno, de edificación, obras complementarias y plantaciones, de ser el caso. En ese sentido, el gobierno local distrital y/o provincial deberá de adecuarse a la norma antes citada para la ejecución del equipamiento de recreación pública.

ii. El predio sujeto a cambio de zonificación demuestra la dotación de servicios básicos públicos (agua potable, energía eléctrica y transporte público), por lo que, resulta viable el cambio de zonificación.

iii. En el proceso de habilitación urbana se procederá a proponer los equipamientos urbanos, tales como: educación, salud y recreación, sin embargo, se podrá realizar la redención en dinero de los aportes, conforme al siguiente cuadro:

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

Los aportes para zonificación Residencial Densidad Media (RDM) viene a ser el 13% conforme al cuadro antes citado.

Por lo expuesto y para una mejor evaluación se adjunta:

- Plano de ubicación del predio
- Plano de modificación al plan de desarrollo metropolitano