

MEMORIA DESCRIPTIVA	
PROYECTO	ACTUALIZACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037 (PDM), POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION PRE URBANA (PU) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) - ANEXO DE HUALAHOYO.
PROPIETARIOS	BLANCA VILLALVA MUCHACA, ERNESTO FELIX RAYMUNDO VILCAHUAMAN, MIRTHA VALENTINA CORDOVA ORE, GIANCARLO VILLALVA LAZARO, DAVID VILLALVA MACHUCA, ERIKA MERCEDES RAMOS VILLALVA, EDUARDO ORCADA VILLALVA, FERNANDO DANIEL CARRION VILLALBA.
UBICACIÓN	VIA ARTERIAL A1-II (AV. TUPAC AMARU) Y AV. UNIÓN – ANEXO DE HUALAHOYO - EL TAMBO, HUANCAYO
PROFESIONAL	ARQ. KATTY Y. CHUMBILE CRISTOBAL - CAP N° 21994
FECHA	JULIO DEL 2025

I. GENERALIDADES:

- **ANTECEDENTES:**

La propuesta está conformada por el siguiente terreno:

- Zona del proyecto de propiedad de Blanca Villalva Muchaca, Ernesto Felix Raymundo Vilcahuaman, Mirtha Valentina Cordova Ore, Giancarlo Villalva Lazaro, David Villalva Machuca, Erika Mercedes Ramos Villalva, Eduardo Orcada Villalva, Norma Inocencia Villalva Machuca Viuda De Carrion, con P.E.11069284 de 2 HAS 7.651 m2 inscrita en SUNARP Zona Registral N.º VIII Sede Huancayo.

- **OBJETIVO:**

Obtener el Cambio de Zonificación, del Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia de Huancayo aprobado con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM de fecha 24 de abril del 2020, dentro del Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital de El Tambo, aprobado con Ordenanza Municipal N°677-MPH/CM de fecha 01 de diciembre del 2021; del predio de propiedad de Blanca Villalva Muchaca, Ernesto Felix Raymundo Vilcahuaman, Mirtha Valentina Cordova Ore, Albert Max Villalva Cordova, Nils Alex Villalva Cordova, Ingrid Lisberth Villalva Cordova, Marie Natali Villalva Cordova, Giancarlo Villalva Lazaro, David Villalva Machuca, Erika Mercedes Ramos Villalva, Eduardo Orcada Villalva y Fernando Daniel Carrion Villalba, desafectando la zonificación, **De: "PU" (Zona Pre Urbana) A: "RDM" (Residencial Densidad Media).**

- **BASE LEGAL:**

- **Constitución Política del Perú 1993**
- **Ley N° 27972**, Ley Orgánica de Municipalidades
- **Ordenanza Municipal N° 636-2020-MPH/CM**, Plan de Desarrollo Metropolitano de la provincia de Huancayo.
- **Ordenanza Municipal N° 677-MPH/CM**, Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital de El Tambo
- **Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA**, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- **Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA**, Reglamento Nacional de Edificaciones.
- **D.S. 012 – 2022 VIVIENDA**, Reglamento de **acondicionamiento** Territorial y Planificación Urbana del desarrollo Urbano sostenible (**RATPUDUS**)
- **Ordenanza Municipal N°677-2021-MPH/CM**, Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital del Tambo.

II. **CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO. –**

Áreas:

- Área - Zona del proyecto (Según la Partida N°11069284) : 2 HAS 7.651 m2

Perímetros:

- Perímetro - Zona del proyecto (Según la Partida N°11069284) : 799.54 ml.

Linderos:

- Linderos y Medidas Perimétricas - Zona del proyecto (Según la Partida N°11069284)

Norte : Acequia.

Sur : Camino.

Este : Acequia.

Oeste : Camino.

- Zonificación:

LEYENDA DE ZONIFICACION

ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM
	ZONA PRE URBANA	PU

- Sector: Anexo de Hualahoyo
- Distrito: EL Tambo

III. **PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO. –**

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.

El Predio de propiedad de Blanca Villalva Muchaca, Ernesto Felix Raymundo Vilcahuaman, Mirtha Valentina Cordova Ore, Albert Max Villalva Cordova, Nils Alex Villalva Cordova, Ingrid Lisberth Villalva Cordova, Marie Natali Villalva Cordova, Giancarlo Villalva Lazaro, David Villalva Machuca, Erika Mercedes Ramos Villalva, Eduardo Orcada Villalva y Norma Inocencia Villalva Macucha viuda de Carrión, con las características físicas anteriormente descritas, presenta la zonificación mencionada anteriormente (Ítem II) contemplada en la Ordenanza Municipal N° 677-MPH/CM, Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital de El Tambo, emitida y aprobada el desde el año 2021, donde se puede apreciar que los predios se encuentran dentro de la zonificación signada como Pre-Urbana (PU), el mismo que **hasta la fecha no ha sufrido una significativa iniciativa de las viviendas debido a las condicionantes de la zonificación, las cuales solo permiten viviendas huerta y/o pecuarias, con un área mínima de 1000.00 m2, restringiendo así el desarrollo urbano de la zona que en referencia con el centro cívico y nucleación de equipamientos se encuentra colindante con los predios.**

La actual zonificación sobre el predio (Pre-Urbana) ha privado el uso del inmueble a los propietarios y colindantes, teniendo en cuenta el acelerado crecimiento demográfico de la ciudad y la falta de un desarrollo sostenible por las características actuales de la zonificación.

La realidad actual de la zona del presente estudio se encuentra entre 2 vías importantes que colindan con el área a intervenir, como son la AV. GENERAL MERCADO JARRIN (Circuito Huaytallana) hacia el lado Sur y Este; hacia el lado Oeste se tiene la VÍA ARTERIAL A1-II (AV. TUPAC AMARU), siendo una vía de carácter arterial; generando ambas vías un fluido tránsito de los pobladores que se dirigen al anexo de Hualahoyo y que se dirigen hacia los distritos aledaños colindantes.

Finalmente, la propuesta garantizará el Desarrollo urbano de carácter social en la zona a intervenir, garantizando la fluidez vial y la conservación del impacto ecológico y social en el anexo de Hualahoyo, asimismo realizar el saneamiento físico legal y independizaciones de los mismos, acorde al numeral 1 y 6 del art. 1° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado con Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA.

IV. FUNDAMENTO LEGAL, TÉCNICO y NORMATIVO:

i. **PRIMERO: CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DE 1993.**

- **Según el Artículo 194 modificada por la Ley de Reforma Constitucional N°27680, establece:**

Las Municipalidades Provinciales y Distritales son órganos de gobierno local, con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

- **Según el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, señala:**

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 si no, 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.

“El Estado a través de la Municipalidad Distrital de El Tambo y La Municipalidad Provincial de Huancayo debe garantizar el derecho de la propiedad, por tanto, debe permitir poder utilizar nuestro predio en armonía con el bien común, no se debe de privar al propietario es uso sobre su propiedad del inmueble”.

- **Según el Numeral 6 del Artículo 195 de la Constitución Política del Perú, indica:**

Los Gobiernos Locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. Son competentes para:

(...)

6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.

“La Municipalidad Distrital de El Tambo y la Municipalidad Provincial de Huancayo son los Gobiernos Locales competentes en promover en armonía, la planificación y el desarrollo a través de la zonificación”.

ii. SEGUNDO: LEY N°27972 – LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.

- **Según el Numeral 1.1 del Artículo 73 de la Ley Orgánica de Municipalidades, indica:**

Las Municipalidades, tomando en cuenta su condición de municipalidad provincial o distrital, asumen las competencias y ejercen las funciones específicas señaladas (...), con carácter exclusivo o compartido, en las materias siguientes:

(...)

3.1. Zonificación

- **Según el Numeral 1.2 del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, indica:**

Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:

Aprobar el (...), el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, (...) y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial.

“La Municipalidad Provincial de Huancayo tiene la competencia exclusiva sobre la Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano”.

iii. TERCERO: ORDENANZA MUNICIPAL N°636-2020-MPH/CM – PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO - PDM.

- **Hualahoyo, Paccha: AMH-ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DE SUELO, consigna:**

El predio se encuentra ubicado en la zona que está orientada a Esquema de Ordenamiento Territorial Hualahoyo.

“El PDM de Huancayo a respetado la zonificación propuesta en el esquema de ordenamiento urbano del anexo de Hualahoyo aprobado con Ordenanza Municipal N° 677-MPH/CM, por lo cual se debe consultar mencionado documento.

- Según el **REGLAMENTO DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de la **MEMORIA DESCRIPTIVA**, contiene:

Título Preliminar: Condiciones Generales

Título I: Solicitud Regular de Cambio de Zonificación

Título III: Cambio de Zonificación de Oficio

“El PDM de Huancayo ha previsto y regulado el Procedimiento de atención para las solicitudes de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, el mismo que debe ser respetado por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Provincial de Huancayo en la medida de lo legal”.

iv. ORDENANZA MUNICIPAL N° 677-MPH/CM – ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE HUALAHOYO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO

- **PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DE SUELO**, consigna:

El predio se encuentra designado con una Zonificación Pre-Urbana y se encuentra dentro del área de estudio del plan de ordenamiento urbano del anexo de Hualahoyo.

- **En capítulo IV: PROPUESTA GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

4.1 VISIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO: LA CIUDAD DEBE CRECER POR INVERSIÓN Y NO POR INVASIÓN.

El Crecimiento por Inversión y No por Invasión es el punto de partida para la planificación y ocupación de nuevos territorios para ofertar mayor cantidad de espacios de servicios a las actividades productivas de la ciudad. Cuando hablamos de inversión nos referimos a la inversión integral, es decir social cultural y económica el tejido urbano existente, es decir el entorno urbano, tiene un conjunto de fortalezas y un conjunto de debilidades, nuestro enfoque, prioriza la integración del tejido urbano existente con el nuevo tejido urbano a fin de crear mayor oferta de ciudad para las actividades productivas, que frene la invasión de tierras, por el gran deterioro que hacen del uso del suelo y por la baja calidad de vida en el que viven desde que invaden, sin agua, desagüe, luz, títulos, accesibilidad.

“El esquema de ordenamiento Urbano anexo de Hualahoyo, promueve el crecimiento ordenado y la inversión planificada, por lo cual debe atender a los proyectos que promuevan la inversión inmobiliaria y de ordenamiento general en el anexo de Hualahoyo”

- En capítulo V; PROPUESTA ESPECIFICA DE DESARROLLO URBANO

5.2 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN URBANA

5.2.4 Zonificación Urbana Propuesta

5.2.4.2 Zonificación Pre-Urbana, consigna:

De acuerdo con lo indicado en el Artículo 101 del D.S. N.º 022-2016-VIVIENDA, se considera zona pre urbana a la zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, **que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas.**

Condiciones generales:

Estas habilitaciones se realizarán sobre el área total del predio. En cada parcela se permitirá la construcción de una sola vivienda.

Condiciones de diseño:

Las parcelas tendrán 1,000.00 m² como área mínima. Las vías tendrán como ancho mínimo 12.00 m. Las manzanas tendrán como longitud máxima 300 m.

(PARA FINES DE EDIFICACION Y HABILITACION)								
ZONIF.	USO	AREA DE LOTE (m ²)	FRENTE DE LOTE (ml)	ALTURA EDIFIC. (PISOS)	AREA LIBRE VIVIENDA (%)	COEF. DE EDIF.	RETIRO FRONTAL	ESTACIONAMIENTO 1 VEHICULO CADA
PU	ZONA PRE URBANA	2000	30-40	2	80	0.5	No exigible	No exigible
		5000						

“El esquema de ordenamiento Urbano anexo de Hualahoyo, en la zonificación Pre Urbana, determina que las áreas urbanizables pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas, dando el área mínima de 1,000 m² como mínimo en parcelas y la construcción de una sola vivienda en la parcela, ante lo cual cabe mencionar que las áreas signada con la zonificación de Pre Urbana (PU) limita el desarrollo urbano y la inversión urbana, corresponde a la MPH proceder con el cambio de zonificación en pro del desarrollo del anexo de Hualahoyo y por ende del distrito de El Tambo”

v. CUARTO: DECRETO SUPREMO N°022-2016-VIVIENDA – REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

- Según los Artículos 103, 104, 105, 106 y 107 del SUB CAPITULO II, CAPITULO I, del DS N°022-2016-VIVIENDA, señala:

Del Cambio de Zonificación

103° Formulación o iniciativa de propuestas de cambio de zonificación y contenido

104° Requisitos para el cambio de zonificación.

105° Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación

106° Evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación

107° Condiciones de los cambios de zonificación

“El procedimiento de Cambio de Zonificación, también se encuentra regulado por la Normativa Nacional del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado con DS N°022-2016-VIVIENDA”.

vi. QUINTO: DECRETO SUPREMO N° 011-2006-VIVIENDA – REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES (RNE).

- **Según la Norma G.040 del DS N ° 011-2006-VIVIENDA, define lo que es un Plano de Zonificación:**

Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con el Reglamento de Zonificación, el Índice de Usos y el Cuadro de Niveles Operacionales.

“La Municipalidad Provincial de Huancayo debe evaluar que la Zonificación regula el uso del suelo según las demandas físicas, económicas y sociales de la población, considerando los Niveles Operacionales y su Reglamento”.

vii. SEXTO: -DECRETO SUPREMO 012 – 2022 VIVIENDA, REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE (RATPUDUS).

- **Que según el D.S. 012 – 2022 VIVIENDA (Art. N° 122) que a la letra dice:**
- **Artículo 122.- Modificación de Zonificación**

122.1 la modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos 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 en el riesgo.

“Predio en cuestión teniendo en cuenta el crecimiento acelerado del anexo de Hualahoyo y el requerimiento de viviendas para una población socialmente vulnerable, presenta una oportunidad de crecimiento urbano de carácter social; enmarcado en el presente DECRETO SUPREMO 012 – 2022 VIVIENDA, por lo cual la Municipalidad de Huancayo debe dar el cambio de zonificación a una que sostenga la proyección de demanda social.”.

- Que según el D.S. 012 – 2022 VIVIENDA (Art. N° 123) que a la letra dice:
- Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación

123.1 la modificación de zonificación es propuesta por:

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

“El predio que se pretende el cambio de zonificación es de propiedad de Blanca Villalva Muchaca, Ernesto Felix Raymundo Vilcahuaman, Mirtha Valentina Cordova Ore, Albert Max Villalva Cordova, Nils Alex Villalva Cordova, Ingrid Lisberth Villalva Cordova, Marie Natali Villalva Cordova, Giancarlo Villalva Lazaro, David Villalva Machuca, Erika Mercedes Ramos Villalva, Eduardo Orcada Villalva y Norma Inocencia Villalva Macucha viuda de Carrión, que buscan el crecimiento urbano ordenado y sustentable de la población; por lo cual enmarca con los requerimientos de los actores que pueden solicitar un cambio de Zonificación”

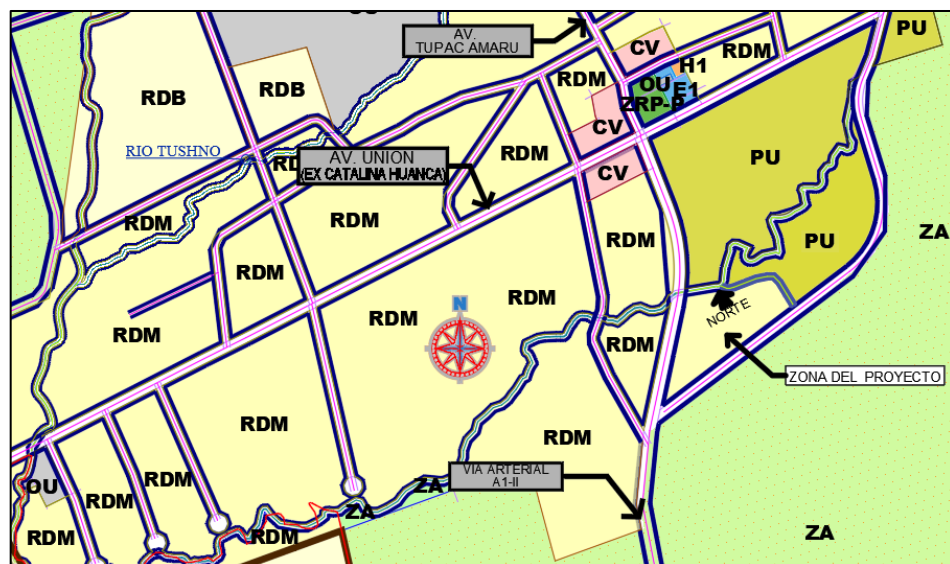
- **Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación**

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.

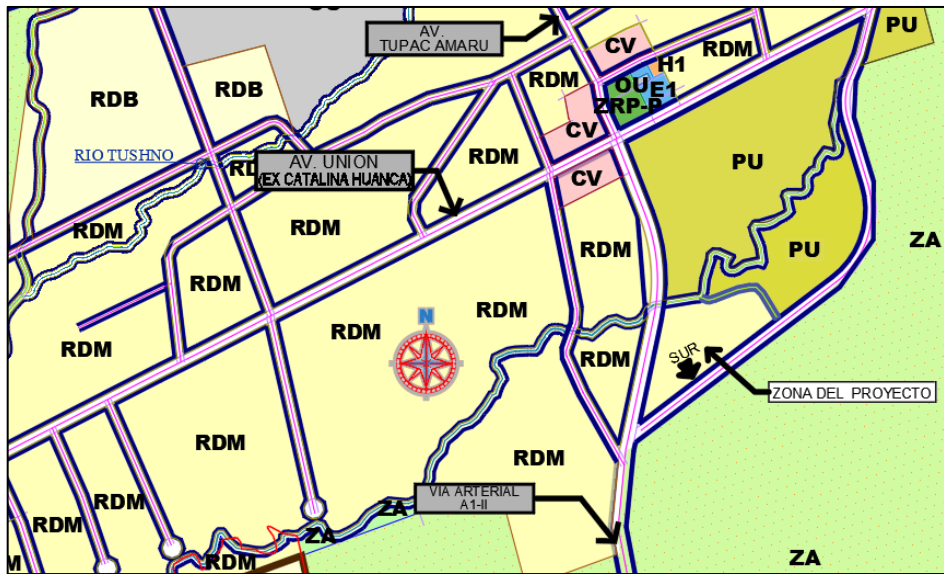
Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de la manzana del predio material 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 la manzana.

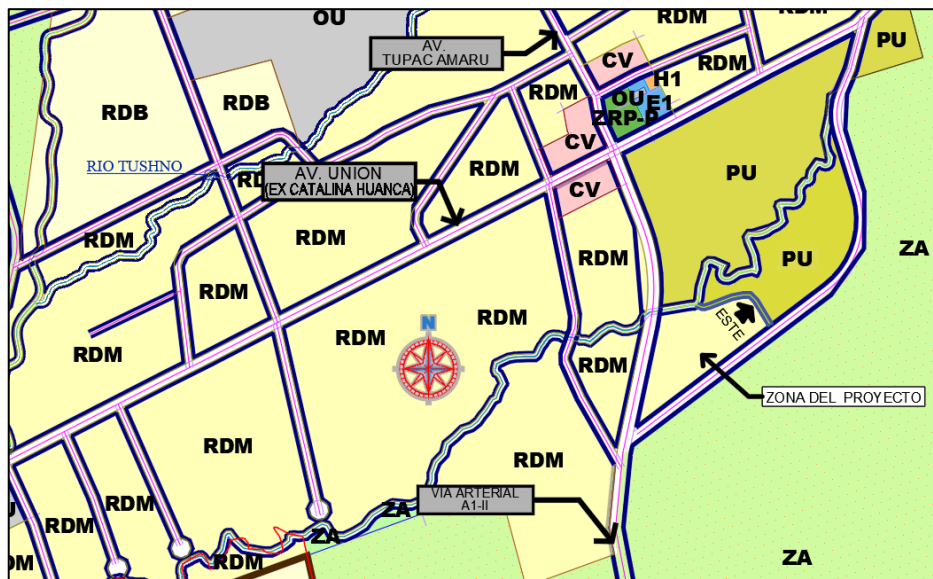
“El predio en general de acuerdo al Art. 123 en el análisis de impacto a los predios vecinos, tenemos el lado NORTE Y ESTE que colindan con un canal de riego el cual se respetará y se dará el tratamiento adecuado en el proceso de Habilitación Urbana, cruzando el mismo se tiene la zonificación de PU, la cual mantiene el carácter de reserva; hacia el lado SUR se tiene colindancia con una vía colectora que es la Av. General Mercado Jarrin de sección de vía de 14.40 m.l. así mismo, cruzando el mismo se tiene la zonificación de ZA, la cual mantiene el carácter de Agrícola; hacia el lado OESTE con una vía Arterial que es la ARTERIAL A1- II (Av. Tupac Amaru) de sección de vía de 30.00 m.l. y cruzando al misma se encuentra un sector de Comercio Vecinal y otros predios de zonificación RDM los cuales también son de uso residencial urbano (Lotes menores al 1000 m2); por lo cual constituye que el impacto en los predios vecinos es bajo”.



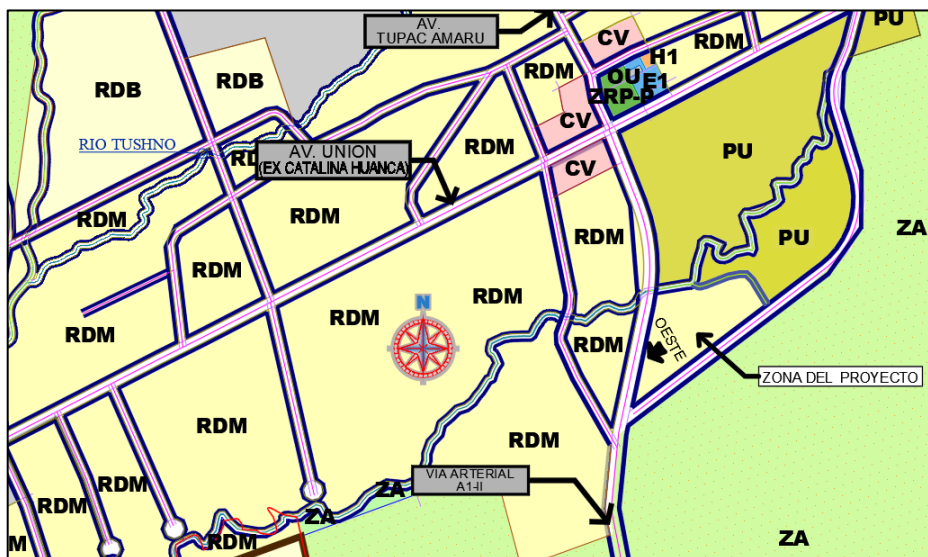
ZONIFICACIÓN Y COLINDANTES LADO NORTE



ZONIFICACIÓN LADO SUR



ZONIFICACIÓN Y COLINDANTES LADO ESTE



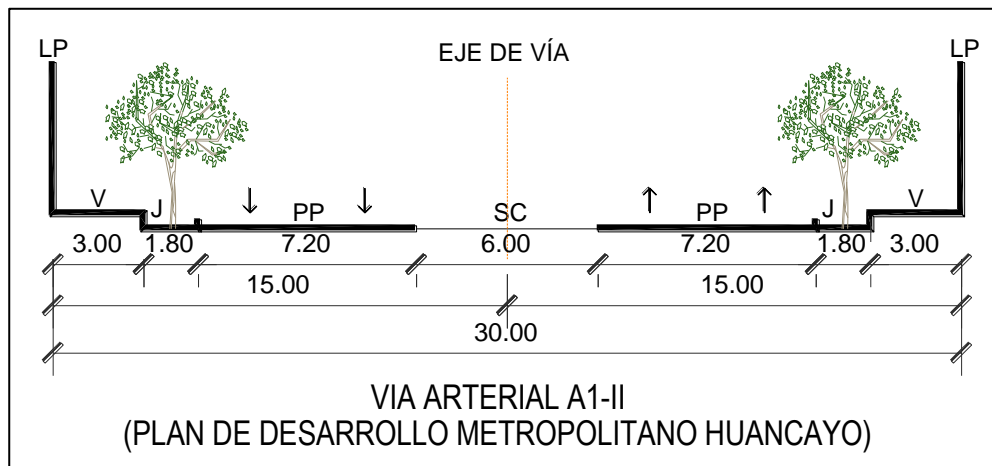
ZONIFICACIÓN Y COLINDANTES LADO OESTE

V. DIAGNOSTICO URBANO:

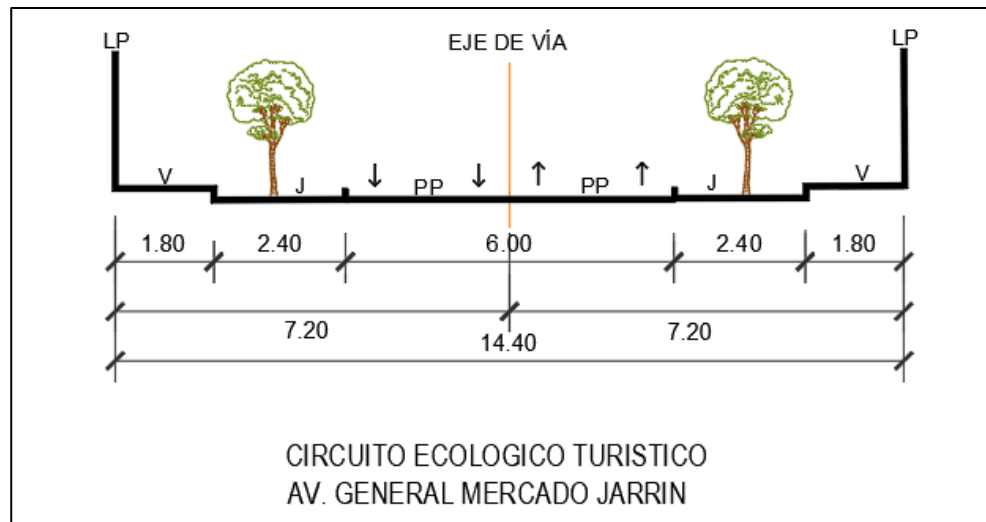
1. SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM Y ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE HUALAHOYO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL TAMBO.

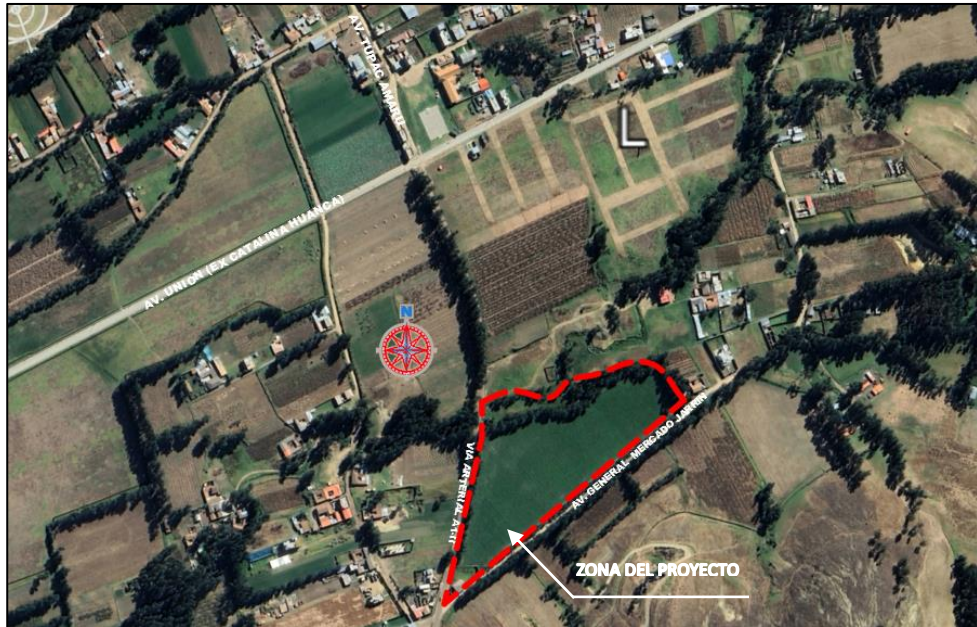
La propiedad se encuentra directamente conectada al Sistema Vial Metropolitano, las vías metropolitanas colindantes al predio son:

- La VIA ARTERIAL A1-II (AV. Túpac Amaru), sección normada de 30.00ml., actualmente se encuentra habilitada, no obstante, no se encuentra con la sección normada. Y está en proceso de alineamiento.



- La Av. General Mercado Jarrin, sección normada de 14.40 ml., actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.





2. SOBRE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR INMEDIATO DEL PREDIO:

La delimitación del sector se realizó considerando las vías metropolitanas existentes y la consolidación de edificaciones del sector, determinándose los siguientes límites y características físicas:

Áreas:

- Área - Zona del proyecto (Según la Partida N° 11069284) : 2 HAS 7.651 m²

Perímetros:

- Perímetro - Zona del proyecto (Según la Partida N° 11069284) : 799.54 ml.

Linderos:

- Linderos y Medidas Perimétricas - Zona del proyecto (Según la Partida N° 11069284)

Norte y Este : Acequia.

Sur : Camino (Av. General Mercado Jarrin).

Oeste : Camino (Av. Arterial A1-II).

- Zonificación :

LEYENDA DE ZONIFICACION

ZONA RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM
	ZONA PRE URBANA	PU

- **Sector** : Anexo de Hualahoyo
- Consolidación : 05% de edificaciones aproximadamente
- Distrito : EL Tambo
- Provincia : Huancayo



2.1 CALCULO DE LA DENSIDAD NETA

- Densidad Neta : No especificada.
(parcelas de 1000 m² / 5 habitantes = 200 Hab/Ha)
 - Población del año 2024 : 1572 Pobladores
200* 7.86= 1, 572 (Estimado según densidad Neta)
 - Tasa de Crecimiento : 8.4 % (Según EOU anexo de Hualahoyo, distrito de El Tambo)
 - Población del año 2037 : 3, 289 Pobladores
- Población estimada= Población Actual + (población actual * tasa de crecimiento* número de años)
1572 +(1572* 8.4%*13) = 1572+1717= 3, 289 Habitantes
- Densidad neta del año 2037 : 418 Hab/ Ha.

$$\text{Densidad Neta} = \frac{\text{N}^\circ \text{ de Habitantes} * 10,000 \text{ m}^2}{\text{Area de lote en m}^2 * 1 \text{ Ha}}$$

$$\text{Area de lote en m}^2 * 1 \text{ Ha}$$

$$\text{Densidad Neta} = \frac{3,289 \text{ Hab} * 10,000 \text{ m}^2}{78,621.48 \text{ m}^2 * 1 \text{ Ha}} = 418.33 \text{ Hab/Ha}$$

Hab

$$78,621.48 \text{ m}^2 * 1 \text{ Ha} = 78,621.48 \text{ Ha}$$

$$= 418.33 \text{ Hab/Ha} = \mathbf{418 \text{ Hab/Ha}}$$

- Densidad neta por zonificación:

RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA:

(PARA FINES DE HABILITACION URBANA)

ZONIF.	USO	DENSIDAD NETA (hab/Ha)	AREA DE LOTE (m ²)	FRENTE DE LOTE (ml)	APORTES GATUITOS DE HABILITACION URBANA					
					RECREACION %	PARQUES ZONALES %	EDUCACION %	OTROS FINES %	TOTAL (%)	
RDB	UNIFAMILIAR	RDB	250	200-1000	10-15	8	2	2	1	13

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA:

(PARA FINES DE HABILITACION URBANA)

ZONIF.	USO	DENSIDAD NETA (hab/Ha)	AREA DE LOTE (m ²)	FRENTE DE LOTE (ml)	APORTES GATUITOS DE HABILITACION URBANA				
					RECREACION %	EDUCACION %	OTROS FINES %	TOTAL (%)	
RDM	UNIFAMILIAR	RDM	560	90	6	8	2	3	13

DENSIDAD NETA DE LA ZONA A MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN: 418 Hab / Ha

3. SOBRE EL SISTEMA VIAL LOCAL DEL PREDIO:

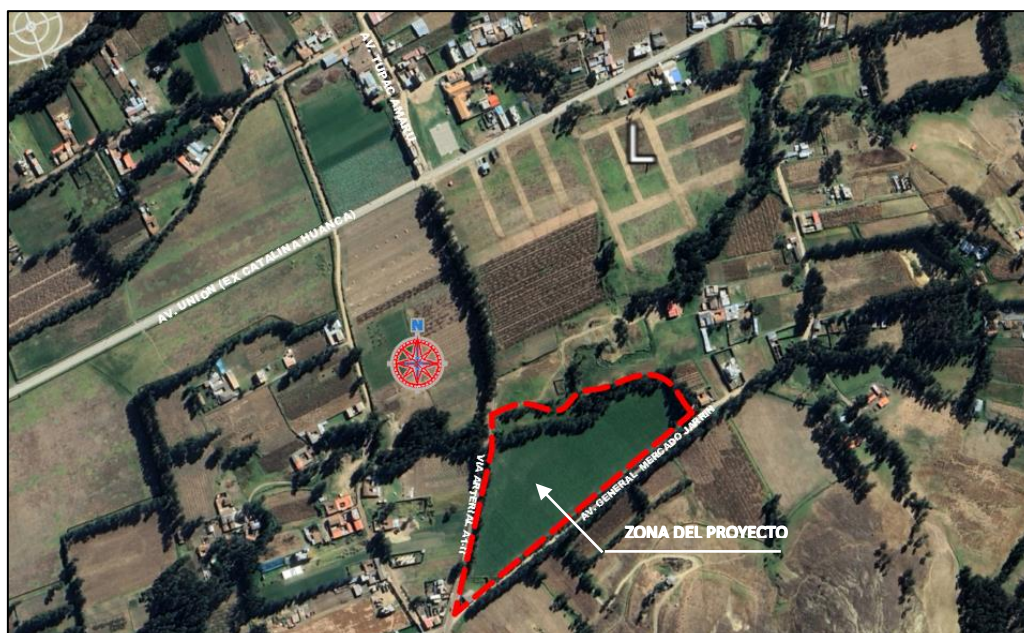
EL SISTEMA VIAL El sistema vial interior será definido en el proceso de Habilitación Urbana.

4. SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

El predio cuenta esta en calidad de solar sin obras de ninguna índole, las cuales serán definida y ejecutadas en el proceso de habilitación Urbana.

5. SOBRE LA CONSOLIDACIÓN DE EDIFICACIONES Y DENSIFICACIÓN:

El sector inmediato y el predio presentan mayor consolidación de edificaciones hacia los lados Norte, teniendo el centro cívico del anexo en este frente, tanto los colindantes Sur, Este y Oeste están en vías de consolidación.

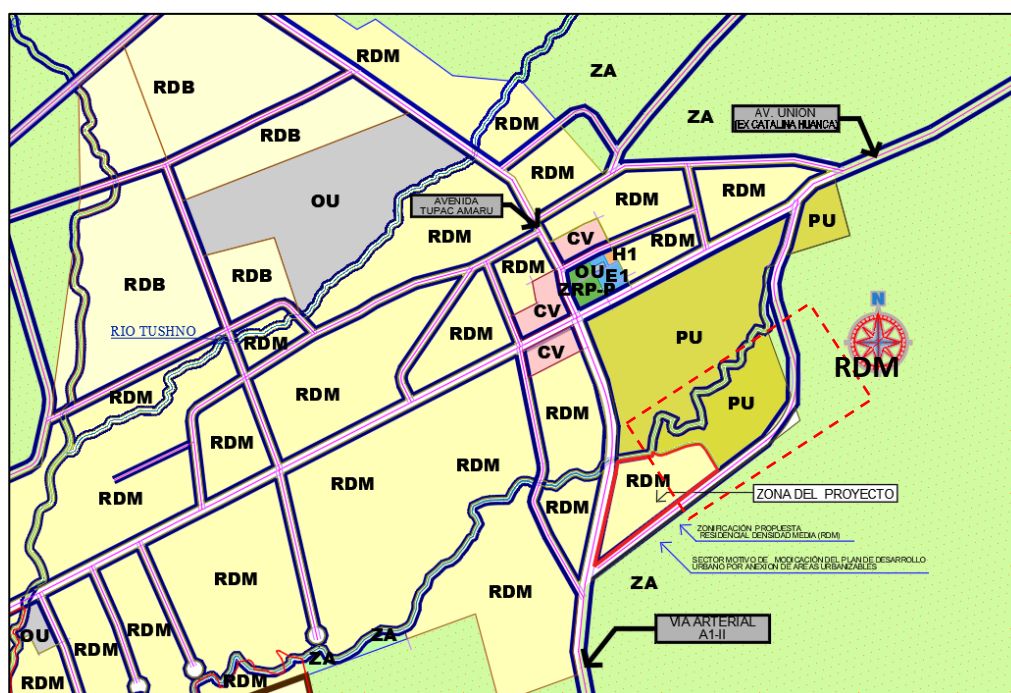


Las edificaciones son en su mayoría son de material noble con alturas de 1 piso hasta 3 pisos, demostrando que el sector tiene una densidad neta baja a media, sin embargo, para los fines de planificación es necesario emplear la densidad bruta, y frente a la inexistencia de información sobre la misma, se empleara la referencia contenida en la Memoria Descriptiva del Esquema de ordenamiento Urbano del anexo de Hualahoyo, donde señala parcelas de 1000 m2 con una sola vivienda, es decir de 5 habitantes por 100 m2, dejando una densidad bruta aproximada es de 50 Hab./Ha.

6. ZONIFICACIÓN DEL SECTOR y DEL PREDIO SEG. EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE HUALAHOYO:

El sector inmediato presentaba 06 zonificaciones, siendo estas las siguientes:

- RDM (Residencial de Densidad Media), CV (Comercio Vecinal), E1 (Educación), RP (Recreación Pasiva), OU (Otros Usos), H1 (Salud).



1. POBLACIÓN ESTIMADA DEL 2025 Y 2037

La densidad bruta para la zonificación de Pre-Urbana no hay referencia en el Esquema de ordenamiento Urbano del anexo de Hualahoyo, pero hace referencia a parcelas de 1000 m2 con una sola vivienda, es decir de 5 habitantes por 100 m2, dejando una densidad Neta de 200 Hab./Ha.

La extensión superficial del sector a intervenir es de 7.86 Has.

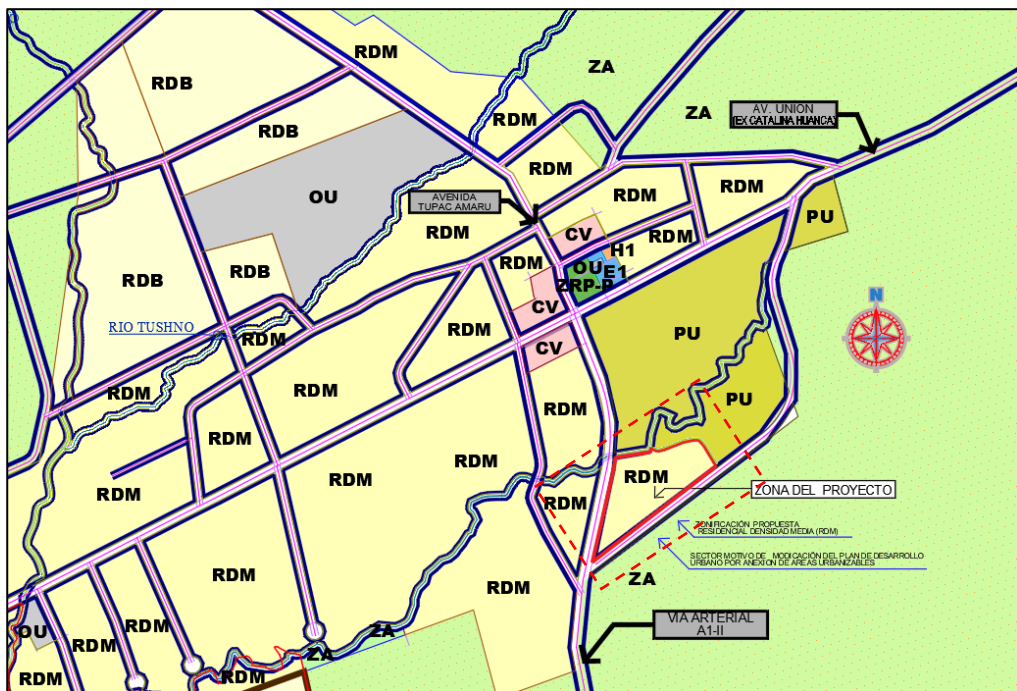
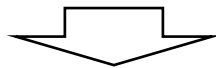
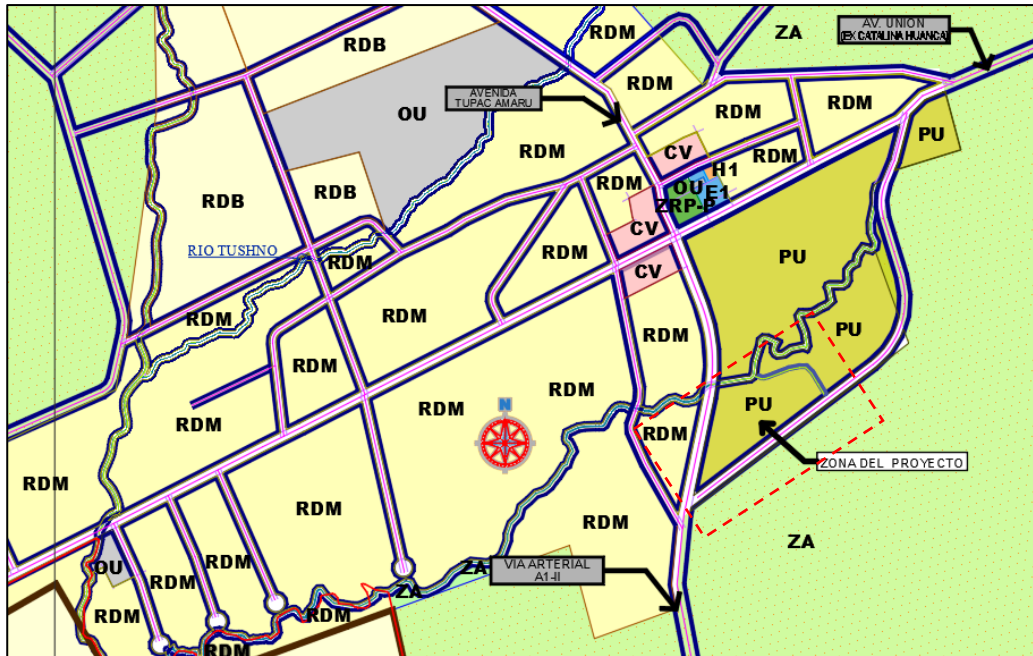
Por tanto, se calcula que para este año 2025, se tiene la población de 1572 habitantes (200Hab./Ha. X 7.86 Has.).

La Tasa de Crecimiento Poblacional para el Anexo de Hualahoyo, según Memoria Descriptiva Esquema de ordenamiento Urbano del anexo de Hualahoyo es de 8.4 %.

A consecuencia de lo mencionado, se estima que para el año 2037, se tendrá la población de 3, 289 habitantes en el sector del presente estudio.

VIII. FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA:

1. Cambio de zonificación de Pre Urbano (PU) a RDM (Residencial Densidad Media)



El cambio de zonificación sobre el predio es:

DE: PU (Pre-Urbano)

A: RDM (Residencial Densidad Media)

- Área - Zona del proyecto (Según la Partida N°11069284) : 2 HAS 7.651 m²

IX. CONCLUSIONES. –

- La propuesta garantizará el Desarrollo urbano de carácter social en la zona a intervenir, garantizando la fluidez vial y la conservación del impacto ecológico y social en el anexo de Hualahoyo, asimismo realizar el saneamiento físico legal e independizaciones de los mismos.
- El terreno cumple con los parámetros estipulados dentro de la Ordenanza Municipal N° 677-MPH/CM – Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo capítulo IV inciso 4.1, donde se promueve el crecimiento ordenado y la inversión planificada, puesto que el terreno será sometido al proceso de habilitación urbana, para la inversión inmobiliaria y de ordenamiento urbano.
- El predio en cuestión nos brinda las siguientes densidades netas:

RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA: (Según Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital de El Tambo)

(PARA FINES DE HABILITACION URBANA)

ZONIF.	USO	DENSIDAD NETA (hab/Ha)	AREA DE LOTE (m ²)	FRENTE DE LOTE (ml)	APORTES GRATUITOS DE HABILITACION URBANA				
					RECREACION %	PARQUES ZONALES %	EDUCACION %	OTROS FINES %	TOTAL (%)
RDB	UNIFAMILIAR RDB	250	200-1000	10-15	8	2	2	1	13

RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA: (Según Esquema de Ordenamiento Urbano del Anexo de Hualahoyo de la Municipalidad Distrital de El Tambo)

(PARA FINES DE HABILITACION URBANA)

ZONIF.	USO	DENSIDAD NETA (hab/Ha)	AREA DE LOTE (m ²)	FRENTE DE LOTE (ml)	APORTES GRATUITOS DE HABILITACION URBANA			
					RECREACION %	EDUCACION %	OTROS FINES %	TOTAL (%)
RDM	UNIFAMILIAR RDM	560	90	6	8	2	3	13

DENSIDAD NETA DE LA ZONA A MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN: (Según calculo ejecutado)

418 Hab / Ha

Por lo cual la compatibilidad más cercana es con la Zonificación **RDM (Residencial Densidad Media)**, ante lo cual es necesario la Modificación a la zonificación es de imperiosa necesidad en salvvedad de un crecimiento ordenado y que sostenga el actual crecimiento poblacional del anexo de Hualahoyo; por lo cual la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO debe dar el cambio de zonificación solicitado.

- Al amparo del DECRETO SUPREMO 012 – 2022 VIVIENDA, Art 122 el terreno cumple con ser considerado un proyecto de interés social y comunitario, dado que la inversión será de carácter inmobiliario social, por lo cual la Municipalidad de Huancayo debe dar el cambio de zonificación a una que sostenga la proyección de demanda social.”
- Dentro del análisis de impacto a los predios vecinos, se concluye que mencionado impacto es BAJO, siendo en el mejor caso un punto de desarrollo social y de crecimiento ordenado orientado al carácter social de las personas que serán beneficiados con la inversión inmobiliaria.
- El propietario podrá ejercer su derecho de propiedad sujeto a la zonificación y a las limitaciones respectivas, acorde a los artículos 54° y 957° del Código Civil aprobado con Decreto Legislativo N°295.

Es todo cuanto informo, para evaluación y aprobación.

Atentamente