MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO : MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, CAMBIO DE ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA.

PROPIETARIOS : EDITH VICENTA MENDOZA BERNAOLA
ANGEL ALEJANDRO MENDOZA BERNAOLA
ANGELICA HAYDEE VALENCIA PUENTE
ESTRELLA EMMA MENDOZA BERNAOLA
EVALIS ANGELICA MENDOZA VAENCIA
MELITON ALEJANDRO MENDOZA BERNAOLA
NORMA LUZ MENDOZA BERNAOLA
SINDHY GINA MENDOZA VALENCIA
VICENTA BERNAOLA DE MENDOZA

UBICACIÓN : JR. 8 DE OCTUBRE C.P./PARC. 012291, SECTOR SANTA ROSA/VALLE: MANTARO DENOMINADO QUILLISCOCHA, DEPARTAMENTO JUNIN, PROVINCIA HUANCAYO, DISTRITO HUANCAN

FECHA : ENERO – 2025
PROFESIONAL : ARQº JUAN CARLOS TOMAS AIRE CAP. 23710

I. GENERALIDADES:

- **ANTECEDENTES:**
  El predio en el JR. 8 DE OCTUBRE C.P./PARC. 012291, SECTOR SANTA ROSA/VALLE: MANTARO, DENOMINADO QUILLISCOCHA DEPARTAMENTO JUNIN, PROVINCIA HUANCAYO, DISTRITO HUANCAN fue inscrito en el registro de predios de la SUNARP, a favor de ANGEL ALEJANDRO MENDOZA BERNAOLA, ANGELICA HAYDEE VALENCIA PUENTE, EDITH VICENTA MENDOZA BERNAOLA, ESTRELLA EMMA MENDOZA BERNAOLA, EVALIS ANGELICA MENDOZA VAENCIA, MELITON ALEJANDRO MENDOZA BERNAOLA, NORMA LUZ MENDOZA BERNAOLA, SINDHY GINA MENDOZA VALENCIA, VICENTA BERNAOLA DE MENDOZA, según la partida electrónica N.º 11085414.

- **OBJETIVO:**
  Obtener la modificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia de Huancayo aprobado con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, del predio En El Jr. 8 de octubre C.P./PARC. 012291, Sector Santa Rosa/Valle: Mantaro, Denominado Quilliscocha Departamento Junín,

Provincia Huancayo, Distrito Huancán, Acorde con las normas nacionales, sectoriales y locales aplicables a la materia, se plantea obtener la Modificación Especifica de la Zonificación del Predio inscrito en la P.E. N.º 11085414; con Zonificación asignada como Recreación Pública Pasiva (ZRP-P) a Zona Residencia Densidad Alta (RDA).

- **BASE LEGAL:**
  - **Constitución Política del Perú 1993**
  - **Ley N.ª 27972,** Ley Orgánica de Municipalidades
  - **Ordenanza Municipal N.º 636-2020-MPH/CM**, Plan de Desarrollo Metropolitano de la provincia de Huancayo
  - **Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA,** Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible
  - **Decreto Supremo N.º 011-2006-VIVIENDA**, Reglamento Nacional de Edificaciones

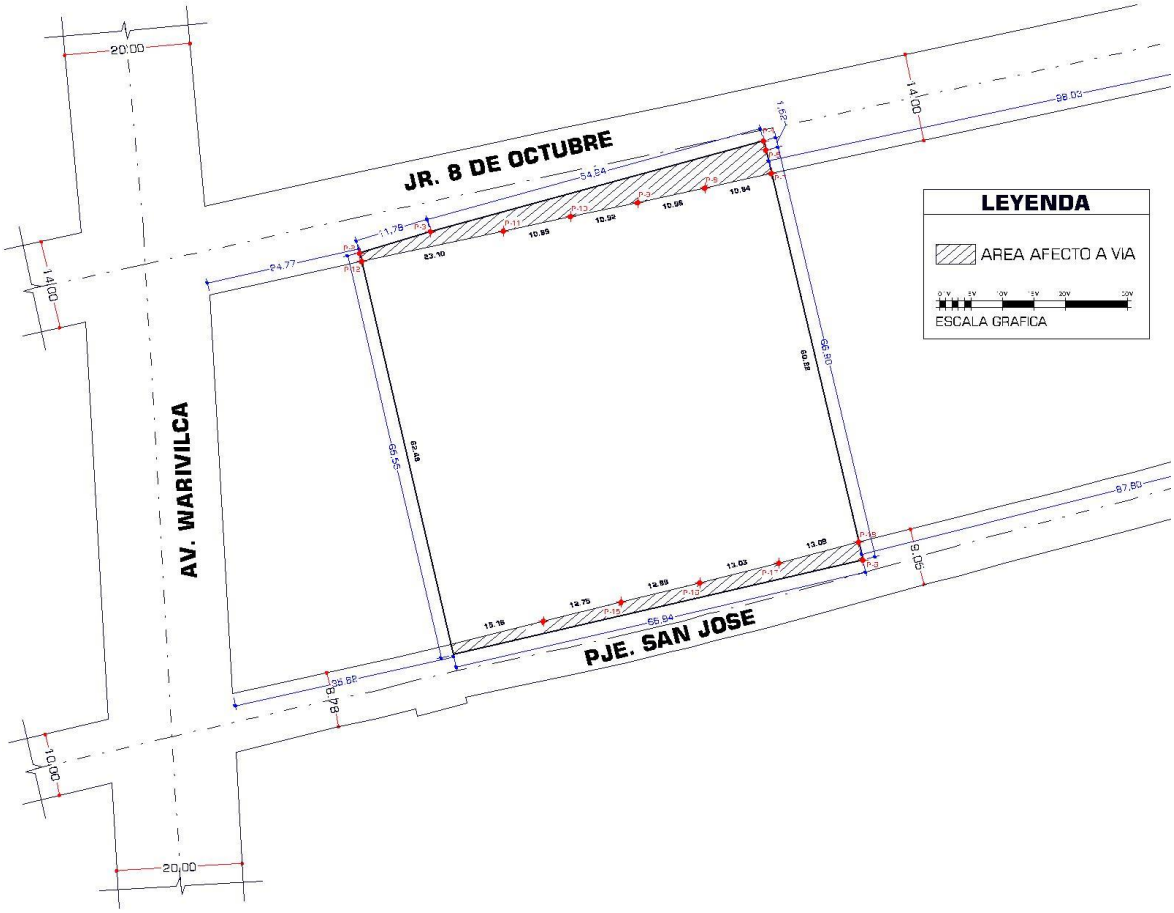
II. MODIFICACION ESPECIFICA DE LA ZONIFICACION

II.1. DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO:

II.1.1. UBICACION

El predio materia de la Modificación de Zonificación según la Partida Registral N.º 11085414 se denomina PREDIO QUILLISCOCHA en El Jr. 8 De octubre C.P./PARC. 012291, Sector Santa Rosa/Valle: Mantaro y se ubica en el Departamento Junín, Provincia Huancayo, Distrito Huancán se ha podido determinar las coordenadas que ubican al PREDIO y son las siguientes:

Fotografía Aérea Google Earth del Predio inscrito en la P.E. 11085414



CUADRO DE AREAS DEL LOTE MATRIZ

ÁREA DEL LOTE MATRIZ SEGUN DOCUMENTO P.E. 11085414	4505.00 M2
ÁREA DEL LOTE MATRIZ SEGUN LEVANTAMIENTO	4484.24 M2
PERIMETRO DEL LOTE MATRIZ SEGUN LEVANTAMIENTO	267.62 ML
ÁREA AFECTO A VIA SEGUN LEVANTAMIENTO	383.24 M2
ÁREA UTIL DEL LOTE SEGUN LEVANTAMIENTO	4101.00 M2
PERIMETRO UTIL DEL LOTE SEGUN LEVANTAMIENTO	256.33 ML

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL LOTE MATRIZ (PSAD-56)

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	65.55	90°5'15"	477707.1208	8662562.5715
P2	P2 - P3	11.78	93°44'35"	477692.2286	8662626.4085
P3	P3 - P4	54.94	178°20'23"	477703.5010	8662629.8278
P4	P4 - P5	1.52	88°33'44"	477756.5134	8662644.2450
P5	P5 - P6	66.90	179°34'46"	477756.8762	8662642.7652
P6	P6 - P1	66.94	89°41'16"	477772.3291	8662577.6785

CUADRO DE DATOS TECNICOS DEL LOTE MATRIZ UTIL (PSAD-56)					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P7	P7 - P8	10.84	90°50'33"	477757.7513	8662639.0794
P8	P8 - P9	10.96	180°22'51"	477747.1724	8662636.7315
P9	P9 - P10	10.92	180°27'42"	477736.4584	8662634.4283
P10	P10 - P11	10.89	179°31'33"	477725.7677	8662632.2200
P11	P11 - P12	23.10	180°3'25"	477715.1247	8662629.9296
P12	P12 - P13	62.48	88°57'24"	477692.5358	8662625.0918
P13	P13 - P14	15.16	89°8'21"	477706.7313	8662564.2414
P14	P14 - P15	12.75	180°14'18"	477721.4459	8662567.9080
P15	P15 - P16	12.89	179°50'5"	477733.8328	8662570.9399
P16	P16 - P17	13.03	179°54'50"	477746.3479	8662574.0414
P17	P17 - P18	13.09	179°25'32"	477758.9941	8662577.1957
P18	P18 - P7	60.22	91°13'25"	477771.6615	8662580.4904

Area: 4101.00 m²
Area: 0.41010 ha
Perimetro: 256.33 ml

CUADRO DE TOLERANCIAS DEL LOTE MATRIZ				
PROPIETARIOS	AREA SEGUN DOCUMENTO	AREA SEGUN LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA PERMISIBLE	CONDICION
REPRESENTANTE: EDITH VICENTA MENDOZA BERNAOLA	4505.00 M2	4484.24 M2	20.76 M2	HABIL

La diferencia de area permisible se encuentra acorde a la Directiva Nº 01-2008-SNCP/CNC "Tolerancias Catastrales" Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Pedrial - SNCP - Resolución - Nº 03-2008-SNCP/CNC.

Los Rangos de Tolerancias Catastrales Registrales son los siguientes:
NATURALEZA URBANA: Menores a 200 (m2) = 2.5 %, de 200 a 1000 (m2) = 2.0 %, y mayores a 1000 (m2) = 1.0 %
NATURALEZA RURAL: Menores a 1 (ha) = 7.5 %, de 1 a 5 (ha) = 6.3 %, y mayores a 5 (ha) = 3.0 %

III. PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO. -

El Predio denominado QUILLISCOCHA en El Jr. 8 De octubre C.P./PARC. 012291, Sector Santa Rosa/Valle: Mantaro, con las características físicas anteriormente descritas, presenta la zonificación Recreación Publica Pasiva (ZRP-P) y Residencial Densidad Alta (RDA) desde el año 2006, el mismo que **hasta la fecha no ha sido sometida a ningún procedimiento de adquisición de parte de la Municipalidad Provincial de Huancayo, ni por ninguna entidad del Estado, pese a haber transcurrido más de 10 años**, (la titularidad del predio se ha mantenido firme desde la fecha de su inscripción). La planificación sobre el predio ha privado el uso del inmueble, el propietario no puede gozar de algún beneficio al respecto, puesto que estas Zonificaciones presentan usos y compatibilidades restringidas, más aún ocupan un aproximado del 80% del área total, y debido a esta Zonificación

solo se podría usar el 20% del predio en edificaciones de viviendas y similares. La pretensión del **proyecto tiene amparo Constitucional, puesto que el propietario tiene como objetivo poder ejercer su derecho de propiedad (uso, goce y disfrute) en armonía con el interés público**. Asimismo, el proyecto ha identificado que, actualmente existen otras 3 áreas cercanas para recreación publica pasiva y cubren la dotación requerida por la población. Finalmente, **la propuesta garantizará la** distribución equitativa de los beneficios y cargas que se derivan del uso de suelo, acorde al numeral 7 del art. 4.3° del **Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible** aprobado con Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA.

IV. FUNDAMENTO LEGAL, TECNICO y NORMATIVO:

PRIMERO: CONSTITUCION POLITICA DEL PERU DE 1993.

- **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 publica, 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 Huancán y La Municipalidad Provincial de Huancayo debe garantizar el derecho de la propiedad a los propietarios, 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 Huancán y la Municipalidad Provincial de Huancayo son los Gobiernos Locales competentes en promover en armonía, la planificación a través de la zonificación".

SEGUNDO: LEY N.º 27972 – LEY ORGANICA 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:
  (...)
  2.1. 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 con el Plan de Acondicionamiento Territorial.

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

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

- **Según el MAPA: AMH-ZONIFICACION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO, destina:**

  A la propiedad con ZRP –P (Zona de Recreación Publica Pasiva).
  "El PDM de Huancayo a destinado el predio en un 80% a Zona de Recreación Publica Pasiva (ZRP-A), quedando solo un 20% de la propiedad, para que pueda ser empleada como RESIDENCIAL, privando ejercer el derecho de propiedad, casi en su totalidad".

- **Según el REGLAMENTO DE CAMBIO DE ZONIFICACION 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 ZONIFICACION, el mismo que debe ser respetado por la Municipalidad Distrital y la Municipalidad Provincial de Huancayo en la medida de lo legal".

CUARTO: DECRETO SUPREMO N.º 012-2022-VIVIENDA – REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

- **Art. 122.- MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN MODIFICACION ESPECIFICA DE LA ZONIFICACION DEL PREDIO INSCRITO EN P.E 11085414**

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.
6. 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.

- **Art. 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.

"El procedimiento de Cambio de Zonificación, también se encuentra regulado por la Normativa Nacional del Reglamento De Acondicionamiento Territorial Y Planificación Urbana Del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado con DS N°012-2022-VIVIENDA".

QUINTO: DECRETO SUPREMO N.º 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 <u>según las demandas físicas, económicas y sociales de la población</u>, considerando los Niveles Operacionales y su Reglamento".

V. DIAGNOSTICO URBANO:

1. SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM

La propiedad no se encuentra directamente conectada al Sistema Vial Metropolitano, no obstante, las vías metropolitanas próximas al predio son:

- La Vía colectora Av. Warivilca, sección normada de 20.00ml., actualmente se encuentra aperturada y alineada.

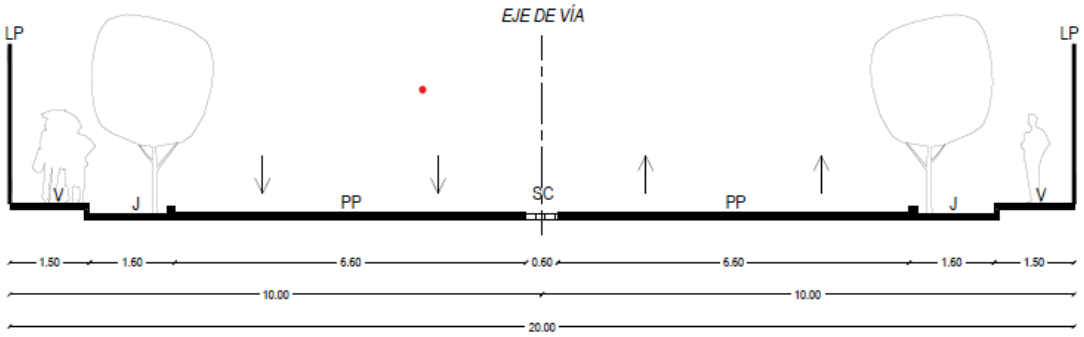
LEYENDA

B = BERMA
CV = CICLOVIA
E = ESTACIONAMIENTO
J = JARDIN
LP = LIMITE DE PROPIEDAD
PP = PISTA PRINCIPAL
PS = PISTA SECUNDARIA
LF = EJE LINEA FÉRREA

LEYENDA

R = RAMPA
SC = SEPARADOR CENTRAL
SL = SEPARADOR LATERAL
T = TALUD
TP = PISTA EXCLUSIVA DE TRANSPORTE PUBLICO
V = VEREDA
VAR = VARIABLE

VIA COLECTORA



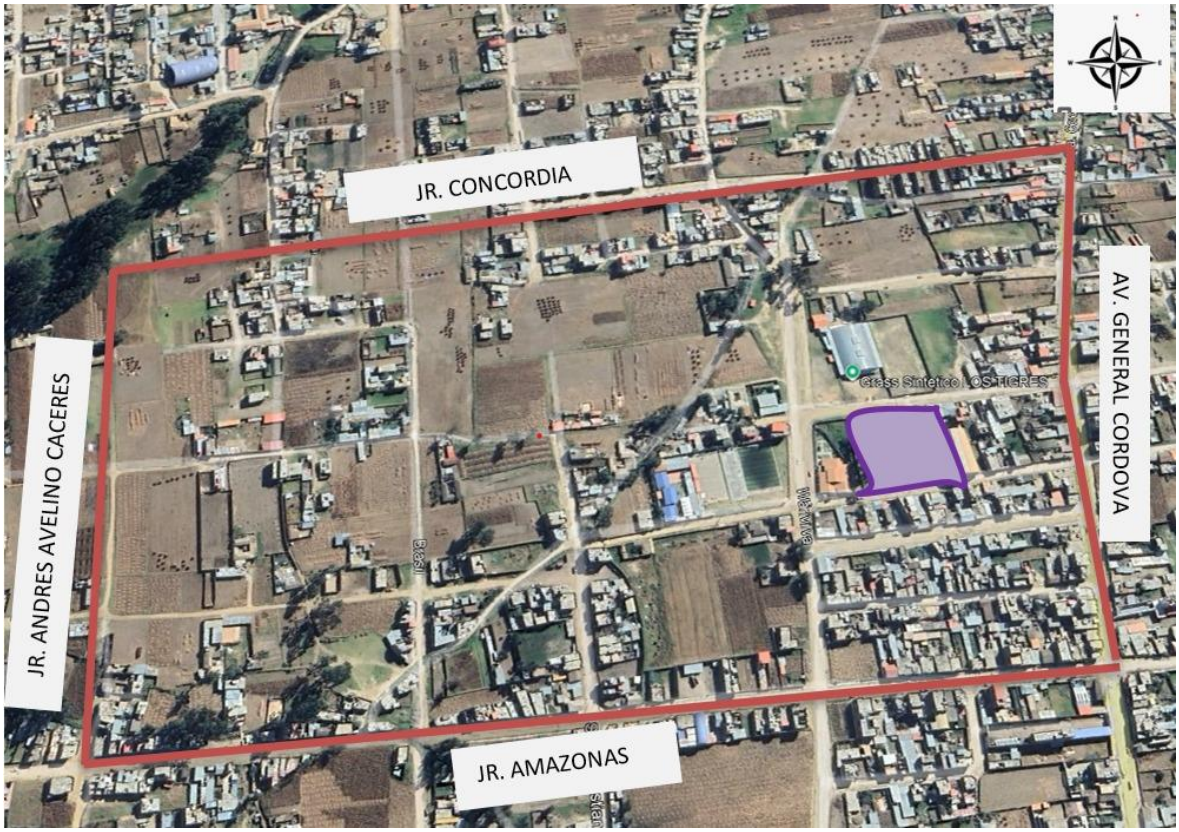
SECCIÓN C-03-a
ESC: 1/100

2. SOBRE LA DELIMITACION 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:

- Lado Norte : Jr. Concordia (vía aperturada y proceso de consolidación)
- Lado Sur : Jr. Amazonas (vía aperturada con consolidación de edificaciones)
- Lado Este : Av. General Córdova (vía aperturada con consolidación de edificaciones)
- Lado Oeste : Jr. Andrés A. Avelino Cáceres (vía planificada y en proceso de consolidación)
- Área : 376471.18 m2. o 37.64 Has., aproximadamente.
- Densidad Bruta : 50 Hab./Ha (Según PDM Huancayo) .
- Población del año 2025 : 1882 Pobladores (Estimado según densidad bruta)
- Tasa de Crecimiento : 3.2% (Según PDM Huancayo para el distrito de Huancán)
- Población del año 2037 : 4230 Pobladores (Estimado según Tasa de Crecimiento)
- Zonificación :

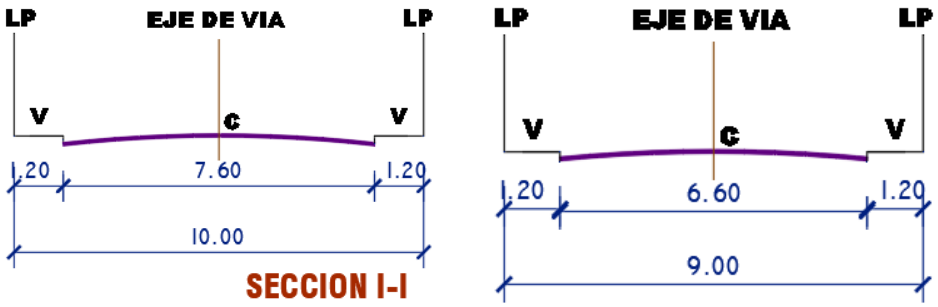
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
CV	COMERCIO VECINAL
CZ	COMERCIO ZONAL
CE	COM. ESPECIALIZADO
H1	POSTA MEDICA
E1	EDUCACION BASICA
ZRP-A	RECREAC. ACTIVA
ZRP-P	RECREAC. PASIVA
OU	OTROS USOS



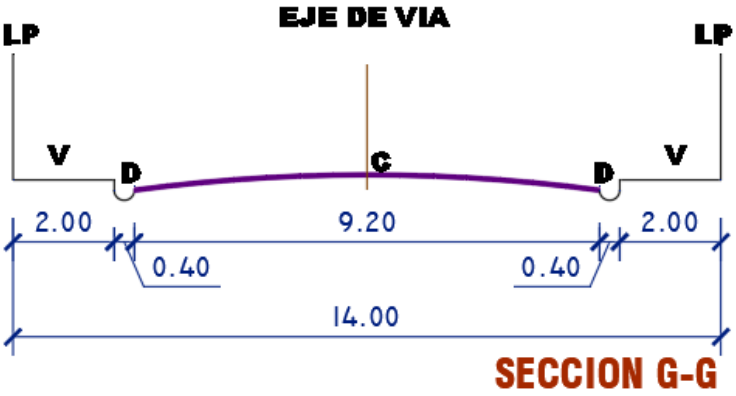
3. SOBRE EL SISTEMA VIAL LOCAL DEL PREDIO:

La propiedad se ubica a inmediaciones de las vías locales denominadas Jr. 8 de octubre y pasaje San José, ambas con secciones variables normadas según el Plan De Desarrollo Urbano 2001 Aprobado Con Ordenanza Municipal N.º 068-MPH/CM, Ampliado Su Vigencia Con Ordenanza Municipal N.º 015-2015-CM/MDH (PDU)

- Pasaje San José, sección normada de 10.00 ml. y 9.00ml variable, actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.



- Jr. 8 de octubre, sección normada de 14.00ml, actualmente se encuentra aperturada y alineada.



4. SOBRE LOS SERVICIOS PUBLICOS DEL PREDIO:

El predio cuenta con todos los Servicios Públicos, cumpliendo con las obras de habilitación urbana, Tipo "E" según el Art. 11° de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir presenta las siguientes características:

Calzadas (Pistas)	: Afirmado
Aceras (Veredas)	: Diseño
Agua	: Conexión Domiciliaria
Desagüe	: Conexión Domiciliaria
Pública Y Domiciliaria	: Conexión Domiciliaria

VISTA 1. AV. WARIVILCA

VISTA 2. PASAJE SAN JOSE

VISTA 3. JR. 8 DE OCTUBRE

VISTA 4. AV. GENERAL

VISTA 5. JR. 8 DE OCTUBRE

5. SOBRE LA CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES Y DENSIFICACION:

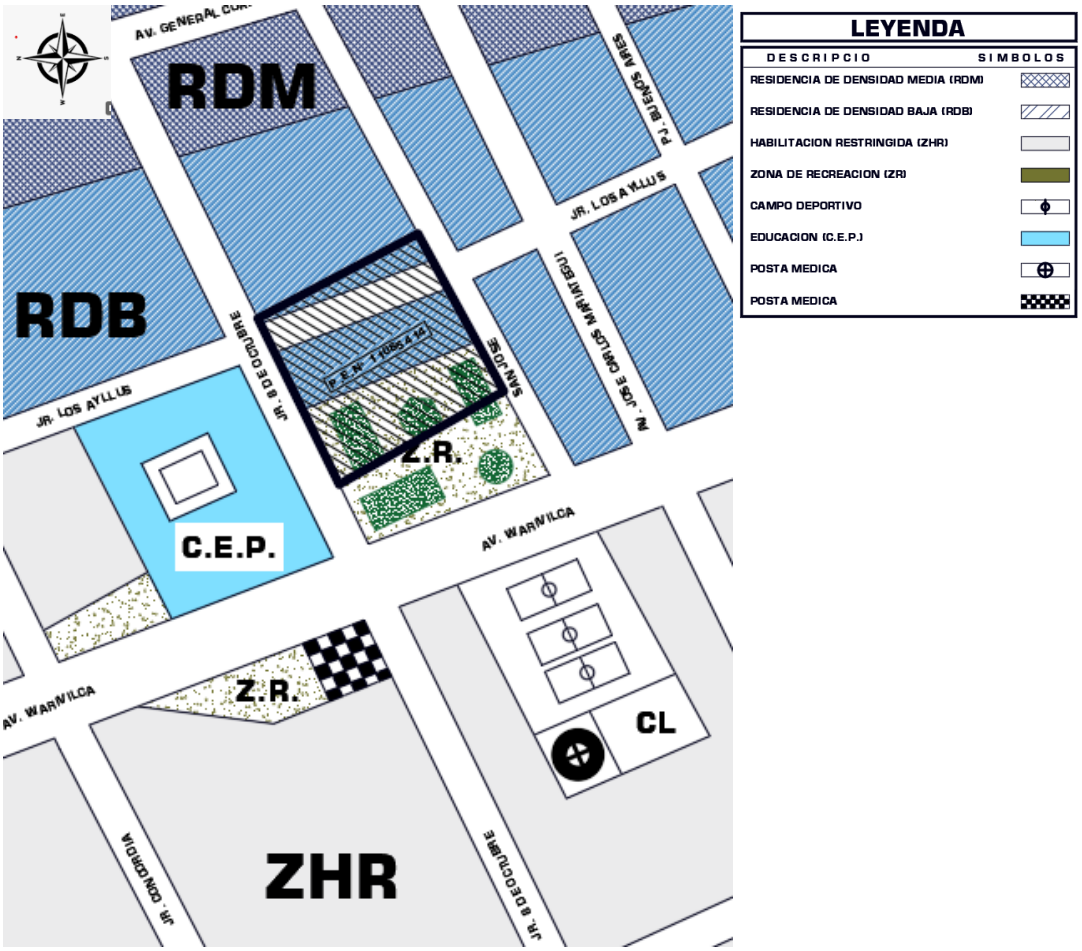
El sector inmediato y el predio, presentan mayor consolidación de edificaciones hacia los lados este y sur, y la menor cantidad de edificaciones se asientan hacia el lado norte y oeste, se puede deducir que la ocupación horizontal de toda la extensión del sector asciende a un 50% del total.

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 Diagnóstico del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo, donde señala la densidad bruta aproximada es de 50 Hab./Ha.

6. ZONIFICACION DEL SECTOR y DEL PREDIO SEG. EL PLAN DE DESARROLLO URBANO - PDU:

El sector inmediato presentaba 8 zonificaciones, siendo estas las siguientes:



7. ZONIFICACION DEL SECTOR Y DEL PREDIO SEGÚN EL PLAN DE D. METROPOLITANO - PDM:

El sector inmediato presentaba 9 zonificaciones, siendo estas las siguientes:

- RDM (Residencia de Densidad Media)
- RDA (Residencia de Densidad Alta)
- CZ (Comercio Zonal)
- H1 (Posta Medica)
- E1 (Educación Básica)

- ZRP-A (Zona de Recreación Publica Activa)
- ZRP-P (Zona de Recreación Publica Pasiva)
- OU (Otros Usos)

VI. ANALISIS DE LA DOTACION DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS PLANIFICADOS EN EL PDM:

1. AREA DEL SECTOR INMEDIATO

   El área geográfica aproximadamente del sector inmediato es de 376471.18 m2. que equivale a 37.64Has.

2. POBLACION ESTIMADA DEL 2017 Y 2037

La densidad bruta según la Memoria Descriptiva de diagnóstico del PDM es de 50 Hab./Ha.

La extensión superficial del sector inmediato es de 37.64 Has.

Por tanto, se calcula que para este **año 2025, se tiene la población de 1882 habitantes** (50Hab./Ha. X 37.64 Has.).

La Tasa de Crecimiento Poblacional para el Distrito de El Tambo, según Memoria Descriptiva de diagnóstico del PDM es de 1.19%.

A consecuencia de lo mencionado, se estima que para el **año 2037, se tendrá la población de 4230 habitantes**.

3. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO DE RECREACION ACTIVA – SEGÚN PDM:

Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Recreación Pasiva, **se ha determinado un área aproximada de 16,271.07 m2. Destinada para este uso.**

1. **ZRP-P CON UNA AREA DE 6,829.13 M2**
2. **ZRP-P CON UNA AREA DE 2,022.95 M2**
3. **ZRP-P CON UNA AREA DE 3,205.90M2**
4. **ZRP-P CON UNA AREA DE 4,213.09 M2.**

Asimismo, la RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA, se requiere de 2.00 m2. por el 70% de la Población.

AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2025 **(1882**	**4,158.00 m2.** (2.00 m2. x 70% x	**16,271.07 m2.**	**SUPERAVIT de 12,113.07 m2.**

Habitantes)	1882)		
2037 **(4230 Habitantes)**	**5,922.00 m2.** (2.00 m2. x 70% x 4230)	**16,271.07 m2.**	**SUPERAVIT de 10,349.07 m2.**

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2025) y para la planificada (2037). Actualmente no se encuentra implementado.

4. CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES – ESTADO ACTUAL:

Se ha identificado 4 predios designados para el Equipamiento Urbano de Recreación: Pasiva y Activa (1, 2, 3, y 4)

<u>El Equipamiento 1 DE 6,829.13 M2:</u>

- Según PDM:

Zonificado como Recreación Pasiva

- Según PDU:

Zonificado como Recreación Pasiva

- Actualmente:

Es un Predio sin edificar y sin uso, el area construida que se observa es un campo deportivo.

<u>El Equipamiento 2 DE 2,022.95 M2:</u>

- Según PDM:

Zonificado como Recreación Pasiva ZRP-P

- Según PDU:
  Zonificado como Recreación Pasiva ZR
- Actualmente:

Es un Predio sin edificar, sin uso

<u>El Equipamiento 3 DE 3,205.90 M2:</u>

- Según PDM:
  Zonificado como Recreación Pasiva ZRP-P
- Según PDU:
  Zonificado como RDM
  Residencial de Densidad Baja RDB
- Actualmente:

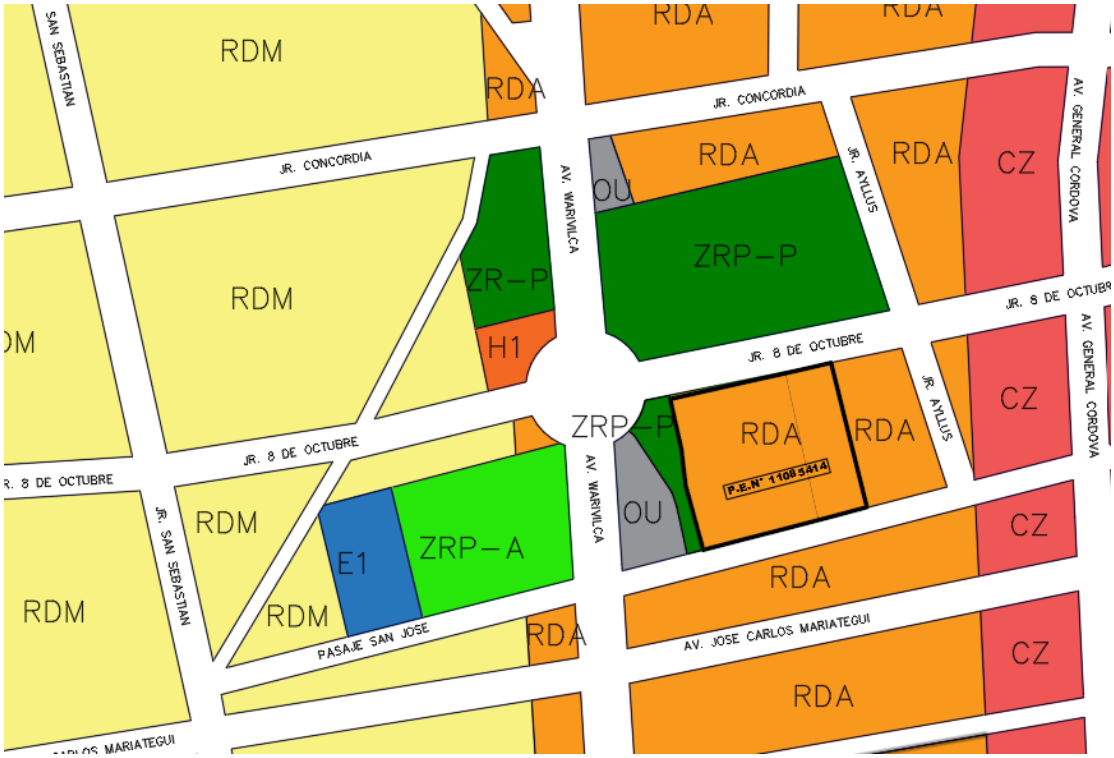
Es un Predio sin edificar, sin uso

El Equipamiento 4 de 4,213.09 M2:

- Según PDM:
  Zonificado como Recreación Pasiva ZRP-P
  Zonificado como RDA
- Según PDU:
  Zonificado como Recreación Pasiva ZR
  Residencial de Densidad Baja RDB
- Es un Predio sin edificar, sin uso

Se Propone la Modificación al Plan de Desarrollo Metropolitano 2017-2037, cambio de ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) de un área de 3,031.27 m2 a RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA.

VII. FORMULACION DE LA PROPUESTA:



El cambio de zonificación sobre el predio es:

DE: ZRP-P (RECREACION PASIVA) A: RDA (RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA)

1. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO DE RECREACION ACTIVA SEGUN PROPUESTA:

   Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Recreación Pasiva, **se ha determinado un área aproximada de 13,239.80 m2. Destinada para este uso.**

   1. **ZRP-P CON UNA AREA DE 6,829.13 M2**
   2. **ZRP-P CON UNA AREA DE 2,022.95 M2**
   3. **ZRP-P CON UNA AREA DE 3,205.90M2**
   4. **ZRP-P CON UNA AREA DE 1,182.12 M2.**

   Asimismo, la RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA, se requiere de 2.00 m2. por el 70% de la Población.

AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2025 **(1882**	**4,158.00 m2.** (2.00 m2. x 70% x 1882)	**13,239.80 m2.**	**SUPERAVIT de 9,081.80 m2.**

Habitantes)			
2037 **(4230 Habitantes)**	**5,922.00 m2.** (2.00 m2. x 70% x 4230)	**13,239.80 m2.**	**SUPERAVIT de 8,104.04 m2.**

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2025) y para la planificada (2037). Además, actualmente se encontraría implementado parcialmente.

IX. CONCLUSIONES. -

- El proyecto presenta la dotación necesaria de Equipamientos Urbanos de Recreación, acorde a lo dispuesto en el numeral 117.2, del art. 117° del RATDUS aprobado con DS N°012-2022-VIVIENDA.
- 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,