MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO:

ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO2017-2037(PDM), POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM).

I. INTRODUCCION:

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 sociedad.

II. 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 especifica de ZONA DE RECREACIÓN PUBLICA PASIVA (ZRP-P) a Propuesta de Modificación Parcial al Plan de Desarrollo Metropolitano 2017-2037, **Cambio de Zonificación de Zona De Recreación Pública (ZRP-P) a Residencial Densidad Media (RDM)** , 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 de un área bruta total de 1,808.36 m2, ubicada en el Distrito de El Tambo, 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) de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA.

III. BASE LEGAL:

- Constitución Política del Perú de 1993.
- Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

- Decreto Supremo N° 012-2022-vivienda, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM, Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo.

IV. 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. Nº 012 - 2022 – Vivienda, el mismo que contempla los procedimientos de Actualización del PDM y de Modificación de la Zonificación.

V. CARACTERISTICAS DEL PREDIO:

El Bien Inmueble materia del presente trámite tiene la siguiente ubicación:

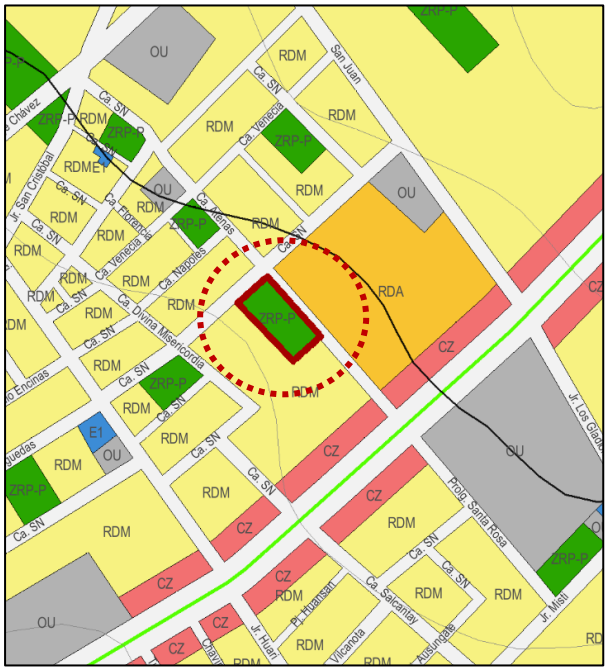
- **Dirección** : Prolongación José María Arguedas s/n
- **Distrito** : Tambo
- **Provincia** : Huancayo
- **Departamento** : Junín

- **Distrito de Planeamiento** : **ATN 1 y 2**
- **ANTECEDENTES:**
  El Bien Inmueble materia de la presente, fue adquirido mediante el proceso de COMPRA VENTA, de fecha 29/08/2013, mediante notario público Arturo Quispealaya Cerrón, a nombre de Max Williams De La Calle Madrid, Nory Josilu De La Calle Madrid, Millán Albert De La Calle Madrid y Víctor Hernán De La Calle Madrid; dentro de la compra y venta la propiedad se identifica como Lote 1 de la Manzana "B" de un área total de 1,808.36 m2.
- **CARACTERISTICAS DEL PREDIO:**
  - AREA (Según Documento de Propiedad) :1,808.36 m2.
  - PERIMETRO (Según Documento de Propiedad) : 177.36 ml.
  - LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS
    Norte : Con el Jr. Ciprés de Lawson en 29.92 ml.
    Sur : Con el Jr. Azucena Roja en 34.16 ml.
    Este : Con Ca. Atenas en 56.71 ml.
    Oeste : Con el Jr. Naranjo Jazmín en 56.57 ml.

  - **AREA (Según Levantamiento Topográfico) :1,719.70 m2.**
  - **PERIMETRO (Según Levantamiento Topográfico) : 174.38 ml.**
    Norte :Con Prolg. Arguedas (antes Jr. Ciprés de Lawson) en **28.08 ml.**
    Sur :Con el Jr. Cira de La Calle (antes Azucena Roja) en **32.72 ml.**
    Este :Con Ca. Atenas en **57.30 ml.**
    Oeste :Con el Jr. Naranjo Jazmín en **56.28 ml**.

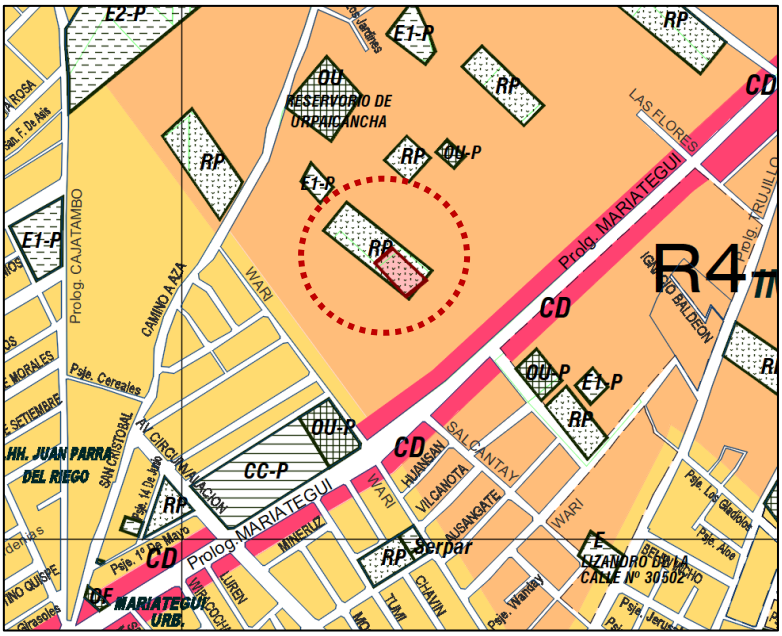
- **ZONIFICACION ACTUAL:** ZRP-P Recreación Pública Pasiva

- **PROBLEMATICA DEL PREDIO:**
  - Actualmente el predio se encuentra Zonificado como ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), conforme al Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM. No obstante, considerando las condiciones bajo las cuales fue adquirido y su finalidad como propiedad privada orientada al derecho de una vivienda digna, se plantea la necesidad de gestionar una MODIFICACION DE ZONIFICACION del uso actual ZRP-P a RDM, siendo que se adecue mejor a su uso previsto.



FUENTE: PDM 2017-2037 FUENTE: GOOGLE MAPS

  - De acuerdo PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU anterior al plan actual), aprobado con Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo, O. M. Nº 310-MPH/CM. y sus modificatorias; la propiedad fue zonificada como recreación.



VI. FUNDAMENTO LEGAL Y NORMATIVO (APLICABLE AL CASO):

La estructura de normas legales que regulan el gobierno y la gestión municipal en relación con el acondicionamiento territorial, el planeamiento urbano y el desarrollo local, está conformada jerárquicamente por la Constitución Política del Estado, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, la Ley Orgánica de Municipalidades, Leyes Generales y Ordinarias, Decretos Supremos, Ordenanzas y Edictos Municipales, Reglamentos Generales y Específicos de gestión municipal, etc.

A. NORMAS GENERALES:

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ DE 1993.**
  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 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.
  En este articulo garantiza el ejercicio del derecho de propiedad del solicitante del cambio de zonificación, en tanto su pedido se enmarca en un procedimiento legal, técnico y administrativo sustentando en el bien común, promoviendo el derecho a una vivienda digna.

  Según el **Numeral 6 DEL ARTICULO 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".

  Conforme a esta atribución constitucional, la Municipalidad Provincial de Huancayo tiene plena competencia para evaluar solicitudes de ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO2017-2037(PDM), POR LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DE ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), dentro de su jurisdicción, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y ordenado que responda a nuevas demandas sociales como el **derecho a la vivienda digna.**

- **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.

- **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

B. NORMAS DE ORDENAMIENTO URBANO NACIONAL

- **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.

- **DECRETO SUPREMO N°012-2022-VIVIENDA- REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

  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 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.

Esta norma técnica permite que el uso de suelo pueda adaptarse a nuevas necesidades territoriales, como el desarrollo de viviendas, cuando se acredita la viabilidad física, funcional y normativa, como es el caso del predio ubicado en

Prolongación José María Arguedas s/n – Distrito de el Tambo – Provincia de Huancayo.

- **ORDENANZA MUNICIPAL N°636-2020-MPH/CM – PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO (PDM 2017-2037)**

La Municipalidad Provincial de Huancayo, en convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, elaboro y aprobó el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) siendo el objetivo fundamental, contar con dichos instrumentos de vital importancia, que coadyuvara a mejorar la gestión de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en aspectos relacionados con los procesos de acondicionamiento territorial desarrollo urbano metropolitano, los cuales incluyen la ocupación y uso planificado del territorio, la organización físico espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, la conservación y protección del recurso y patrimonio cultural, el desarrollo de la inversión pública y privada, la zonificación de los usos del suelo, sistema vial y de equipamientos, entre otros.

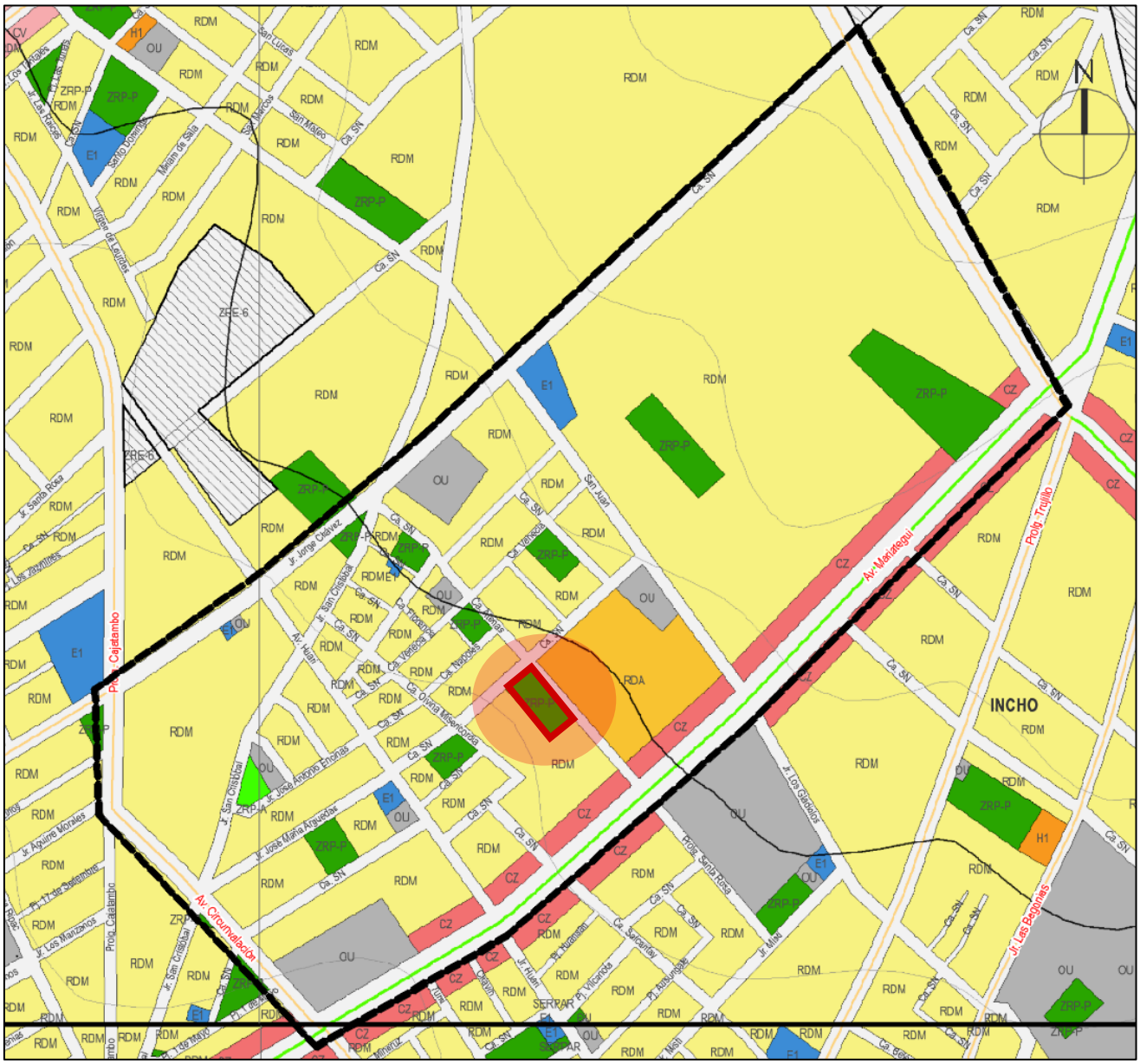
EL REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
Artículo 8: Condiciones Generales a los Procesos de Cambio de Zonificación: Inciso 8.7 Los predios afectados para equipamientos y servicios públicos **SOBRE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA**, según lo consignado en los Planos de Equipamientos y Zonificación Urbana, **DEBEN SER ADQUIRIDOS POR LAS ENTIDADES Y ORGANISMOS PÚBLICOS Y/O LAS EMPRESAS CONCESIONARIAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES EN UN PLAZO NO MAYOR A LOS 10 AÑOS** a partir de la entrada en vigencia de la Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano, la Zonificación de los Usos del Suelo del AMH, o de la norma que aprobó la afectación de dichos predios. Transcurrido dicho plazo sin que los predios hayan sido adquiridos será causal para declarar favorables las solicitudes de cambio de zonificación, presentadas sobre dichos predios. **En el caso de los equipamientos reservados en los Planes Urbanos anteriores y que son conservados en el PDM 2017-2037 el plazo para su adquisición será de 5 años.**

COMO SE PUEDE DEMOSTRAR EN EL ITEM V; EL PROPIEDAD PRIVADA EN CUESTION HABIA SIDO ZONIFICADO COMO EQUIPAMIENTO DE ZONIFICADA COMO RECREACIÓN. DE ACUERDO PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU ANTERIOR AL PLAN ACTUAL), APROBADO CON O. M. Nº 310-MPH/CM. Y SUS MODIFICATORIAS; COMO INDICA EN EL MISMO REGLAMENTO DEL PLAN ACTUAL APROBADO CON ORDENANZA MUNICIPAL N°636-2020-MPH/CM, EL PLAZO DE SU ADQUISION DEL PREDIO PRIVADO PARA EL APORTE ES DE 5 AÑOS EL CUAL YA CULMINO EL PLAZO SIN PRONUNCIAMIENTO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL Y DISTRITAL; POR LO QUE ES CAUSAL PARA DECLARAR FAVORABLE LA SOLICITUD DEL CAMBIO DE ZONIFICACION.

VII. DIAGNOSTICO URBANO:

- **ZONIFICACION DEL SECTOR Y DEL PREDIO SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO (PDM2017-2037):**
  El sector inmediato presenta siete zonificaciones dentro del sector delimitado por el lado norte con el Jr. Jorge Chávez; por el lado sur con la Av. Mariátegui; por el lado este con la Av. Francisca de la Calle y por el lado Oeste con la Av. Circunvalación. Siendo 80% la zonificación de RDM en el mayor espacio del sector y como segundo espacio la zonificación de ZRP-P CON 12 %.

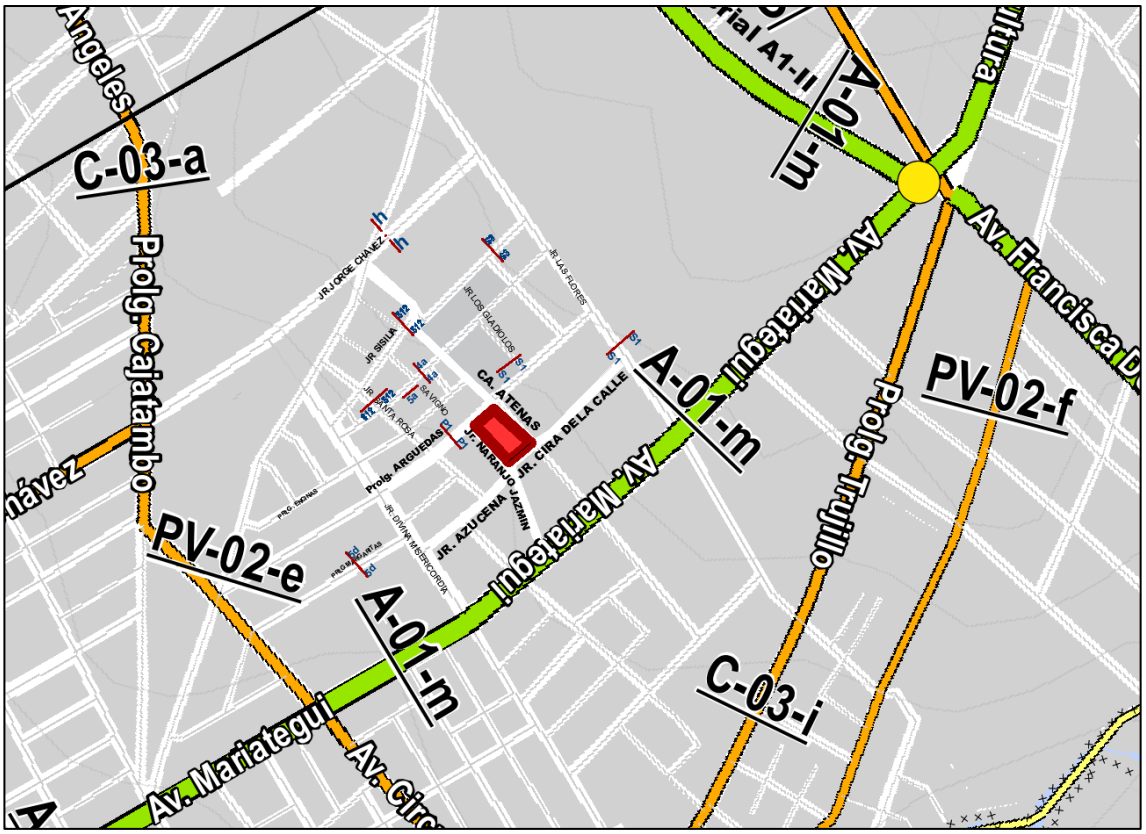
RDM	Residencia de Densidad Media	ZRP-P	Recreación Pública Pasiva	E1	Educación Básica
RDA	Residencia de Densidad Alta	ZRP-A	Recreación Pública Activa		Ubicación del Terreno
CZ	Comercio Zonal	OU	Otros Usos		


N
RDM
RDA
CZ
OU
E1
ZRP-P
ZRP-A
H1
ZRE-6
INCHO
Av. Mariategui
Av. Circunvalación
Prolg. Trujillo
Prolg. Cajatambo
Jr. Jorge Chávez
Jr. Los Begonias
Jr. Los Glaciolos
Jr. San Cristóbal
Jr. Santa Rosa
Jr. Aguirre Morales
Jr. Los Manzanos
Jr. Huayna Cápac
Jr. Huaman
Jr. Huari
Jr. Milai
Jr. Huancavelica
Jr. Ayacucho
Jr. Huancayo
Jr. Huanuco
Jr. Tarma
Jr. Junin
Jr. Pasco
Jr. Ica
Jr. Cusco
Jr. Puno
Jr. Arequipa
Jr. Tacna
Jr. Moquegua
Jr. Ancash
Jr. Amazonas
Jr. Loreto
Jr. Ucayali
Jr. Madre de Dios
Jr. San Martín
Jr. San Juan
Jr. Antonio Encinas
Jr. José María Arguedas
Jr. Los Manzanos
Jr. Los Tilos
Jr. Los Rosales
Jr. Los Jazmines
Jr. Santa Rosa
Jr. Aguirre Morales
Jr. Víctor de Leguías
Jr. Mariano de Sala
Jr. Sergio Dávila
Jr. Mariano Lucas
Jr. Mariano Marcos
Ca. SN
Ca. Tarapaca
Ca. Arequipa
Ca. Nanchoc
Ca. Olivera Miranda
Ca. Vivanco
Ca. Huancayo
Ca. Tacna
Ca. Ayacucho
Ca. Sacsayhuaman
Ca. Huancavelica
Ca. Huaman
Ca. Ica
Ca. Cusco
Ca. Puno
Ca. Arequipa
Ca. Tacna
Ca. Moquegua
Ca. Ancash
Ca. Amazonas
Ca. Loreto
Ca. Ucayali
Ca. Madre de Dios
Ca. San Martín
Ca. San Juan
Ca. Los Glaciolos
Ca. Los Begonias
Ca. Los Tilos
Ca. Los Rosales
Ca. Los Jazmines
Ca. Los Manzanos
Ca. Aguirre Morales
Ca. Santa Rosa
Ca. Víctor de Leguías
Ca. Mariano de Sala
Ca. Sergio Dávila
Ca. Mariano Lucas
Ca. Mariano Marcos
Ca. Antonio Encinas
Ca. José María Arguedas
Ca. Huayna Cápac
Ca. Huari
Ca. Milai
Ca. Huancayo
Ca. Huanuco
Ca. Tarma
Ca. Junin
Ca. Pasco

- **SISTEMA VIAL PRIMARIO DEL AMH Y VIAS LOCALES:**
  DE ACUERDO AL REGLAMENTO DEL SISTEMA VIAL METROPOLITANO- APROBADO CON O.M. N°636-MPH/CM.
  Artículo 1 : Del objeto y finalidad
  El presente Reglamento, tiene como objeto el normar los criterios, parámetros técnicos y procedimientos administrativos relacionados con el diseño e implementación del Sistema Vial Metropolitano (SVM) en el ámbito del Área Metropolitana de Huancayo (AMH), con la finalidad de:
  1.1. Establecer una adecuada jerarquización vial, a partir de la implementación de una red vial con criterios funcionales, cumpliendo los parámetros mínimos establecidos en los instrumentos técnicos de diseño geométrico vial, de tal forma que el SVM garantice una adecuada articulación, accesibilidad y seguridad física al interior del AMH.
  1.2. Aumentar la capacidad vial del SVM, a través de la incorporación de nuevos ejes viales de tránsito rápido a la red vial existente.
  1.3. Adecuar los trazos y las secciones viales normativas, de los principales ejes viales de la ciudad, con el fin de adecuar su capacidad y geometría normativa a la realidad de su emplazamiento, así como adecuarlos para soportar el transporte público.
  1.4. Propiciar el descongestionamiento vehicular del Área Central de la ciudad de Huancayo, a partir de la habilitación de nuevos circuitos y/o rutas alternas para el transporte rápido, para los automóviles privados y el transporte logístico.
  1.5. Promover el desarrollo urbanístico densificado sobre todo en las zonas adyacentes a los ejes principales del SVM.
  1.6. Identificar las inversiones priorizadas para el desarrollo de los principales ejes estratégicos que ayuden a la consolidación del SVM.
  1.7. Propiciar el desarrollo de inversiones público-privadas para la implementación de proyectos que solucionen los puntos críticos de tránsito y ampliar las posibilidades de interconexión urbana.

  Artículo 7° : De los componentes del Sistema Vial Local
  Son componentes del Sistema Vial Local: Las Vías Locales Primarias, Secundarias y los Pasajes, estas vías tienen como función principal la de proveer el acceso a los lotes adyacentes, en este tipo de vías se permite el tránsito de vehículos livianos, y dependiendo del tipo de habilitación urbana en la que se ubiquen (habilitaciones de tipo industrial y comercial, por ejemplo) se permite también el tránsito de vehículos pesados, el estacionamiento vehicular y el tránsito peatonal son irrestrictos. Las vías locales se conectan entre ellas y con las Vías Colectoras, eventualmente se pueden permitir conexiones con las Vías Arteriales, pero sin cruces, solo por las vías laterales de esta última.

  El acceso a la propiedad se da por dos vias locales que son Jr. Naranjo Jazmín que se conecta a la vía colectora de la Av. Mariátegui en una distancia de 70.00ml; por otro lado, el acceso con la distancia mas larga hacia la via colectora de Prolongación Caja Tambo con una distancia de 300.00ml. es por LA VIA LOCAL Prolongación Arguedas. ESTAS VIAS LOCALES ESTAN NORMADAS MEDIANTE HABILITACION URBANA.



FUENTE: PDM 2017-2037 VER PLANO P-02

- **CATASTRO Y FACTIBILIDAD DE SERVICIO:**
  El predio cuenta con todos los servicios públicos, cumpliendo con las obras DE HABILITACION URBANA, Tipo "D" según el artículo n°11 de la Norma TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, es decir presenta las siguientes características.

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

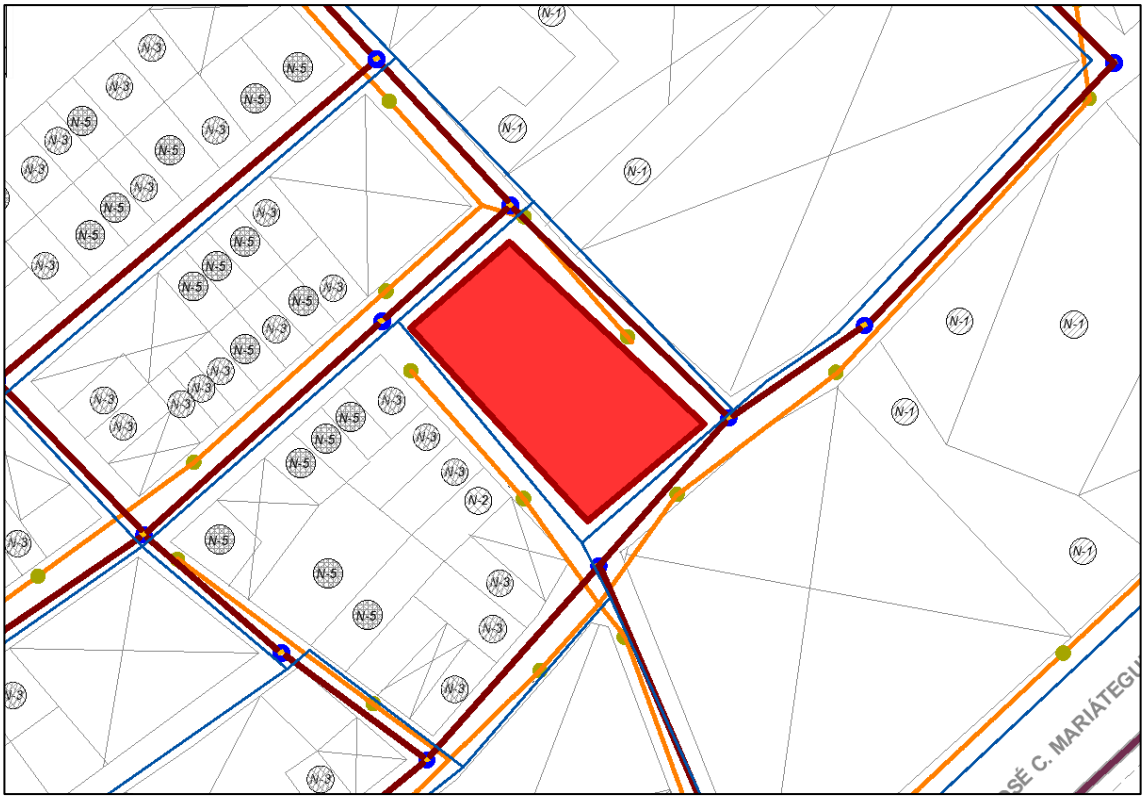
LAS ENTIDADES PRESTADORAS DE SERVICIOS
Son las entidades que ofrecen los servicios básicos para la población. Se consideran a las siguientes:

- Electrocentro Huancayo.
- SEDAM Huancayo.
- LINEAS DE RED INALAMBRICAS (FIBRA) Movistar,Claro, Entel y Bitel.

4. Es estratégica para el ordenamiento metropolitano: a. espacio público (recreación activa y pasiva: parques, plazas, jardines y estadios, coliseos, etc.); b. infraestructura urbana (servicios básicos: agua, alcantarillado, residuos y otros). c. equipamiento urbano(áreas de reserva para uso de suelo: educación, salud, recreación, cultural, seguridad, comercial, estructura económica)	Si (2.0) No (0) Si (1.5) No (0) Si (1.0) No (0)
Sub Total máximo = 20 puntos	

Se han identificado un total de 05 (cinco) áreas de estructuración al interior del AMH, las cuales se representan en el Plano N° 006, y cuyas principales características se describen en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 012 AMH: DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTRUCTURACIÓN			
ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN			DESCRIPCIÓN
N°	COD	DENOMINACIÓN	
1	AE1	AMH-CENTRO	Comprende las áreas urbanas y de entorno de los distritos de El Tambo, Huancayo, Chilca, Huancán y parte del distrito de Sapallanga, se divide en las siguientes sub-áreas. Esta AE concentra aproximadamente el 82% de la población del AMH.
	AE1-1	Continuo urbano central	Comprende las zonas más antiguas y de mayor consolidación del AMH, abarca la mayor parte de las áreas urbanas de los distritos de Huancayo, El Tambo, Chilca y Huancán, posee una densidad promedio de 50 hab/ha. En lo referente a la provisión de servicios básicos su cobertura es prácticamente al 100% (agua, desagüe y energía eléctrica), concentra la mayor parte de los equipamientos y servicios público



FUENTE: ELBAORACION PROPIA **VER PLANO P-03**

- **APORTES DE RECREACION DE ACUERDO A LAS HABILITACIONES URBANAS:**
  1. Con **Resolución Gerencial N°416-2008-MDT/GDUR**, de fecha 29 de diciembre del 2008; se aprobó la HABILITACION URBANA NUEVA" RESIENCIAL ITALIA"-Primera Etapa; donde deja como aporte de RECREACION PUBLICA una extensión de 1,568.33 m2.
  2. Con **Resolución Gerencial N°074-2004- GDUR/MDT**, de fecha 30 de junio del 2004; se aprobó la HABILITACION URBANA NUEVA de la " AOCIACION DE VIVIENDA MAGISTERAL DIVINA MISERICORDIA"; donde deja como aporte de RECREACION PUBLICA una extensión de 1,311.00 m2.
  3. Con **Resolución Gerencial N°433-2017-MDT/GDUR**, de fecha 03 de mayo del 2017; se aprobó la HABILITACION URBANA NUEVA, de la sucesión intestada Cira Olga De La Calle Ponce; donde deja como aporte de RECREACION PUBLICA una extensión de 3,735.52 m2.

FUENTE: ELBAORACION PROPIA **VER PLANO P-04**

AREA DE TERRENO SOLICITANTE , PARA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION

LIMITES DE URBANIZACIONES DENTRO DEL SECTOR

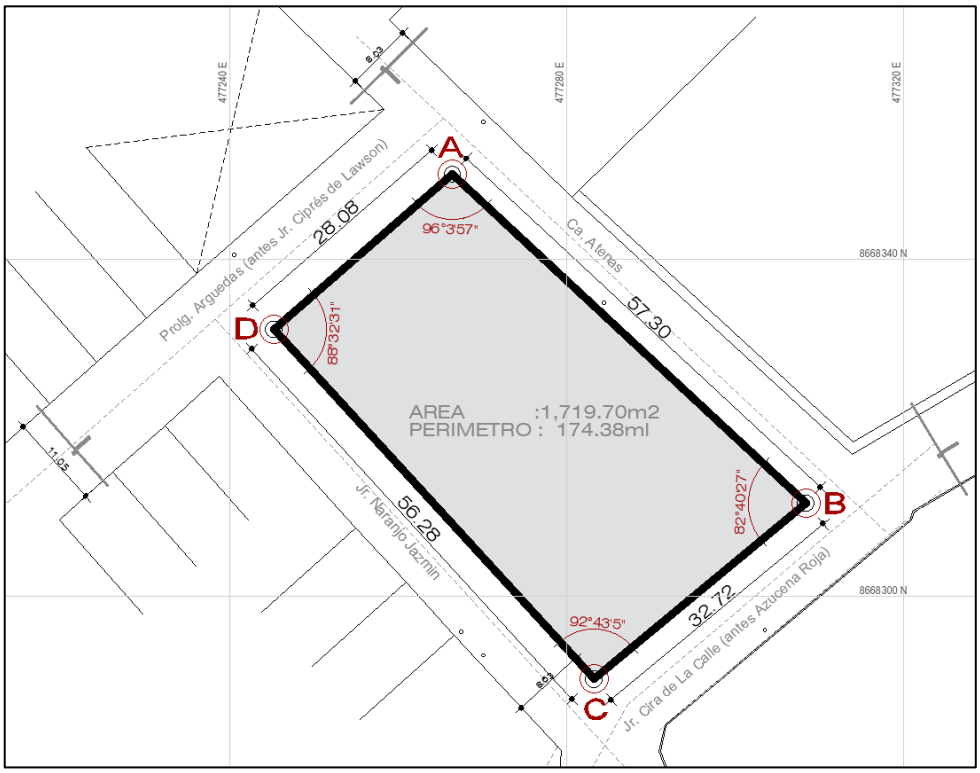
EL DIAGNOSTICO SOBRE LOS ESPACIOS PUBLICOS DE RECREACION PASIVA, DENTRO DEL SECTOR .
Se entiende por Zona de Recreación Publica (ZRP-P) al Área ubicada en suelo urbano y/o de protección destinada a actividades recreativas activas y/o pasivas como: plazas, parques, juegos infantiles y similares. (Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA- que aprueba el reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible).

Dentro del emplazamiento del sector NO EXISTE DEFICIT ZONAS DE RECRECION PASIVA; POR QUE CUENTA CON 6 ESPACIOS PUBLICOS SUPERANDO LOS 12,000.00 m2., PARA EL USO Y DISFRUTE.

FRENTE A LA PROPIEDAD, SE ENCUENTRA UN ESPACIO PUBLICO DE RECREACION PASIVA APORTADA POR LA ASOCIACION DE VIVIENDA "DIVINA MISERICORDIA".

El Plan de Desarrollo Metropolitano aprobado por Ordenanza Municipal N° 636 MPH/CM, establece las categorías de equipamientos recreativos, en donde señala dos (02) tipologías: Recreación Pasiva (Parques y Parques Temáticos) y Recreación Activa. En la tipología de Recreación Pasiva, señala a los Parque Locales como espacios abiertos que cuentan con áreas verdes, destinadas a la recreación pasiva, y se definen en los procesos de habilitación urbana. En tal sentido, la calificación ZRP-P que le fue asignado al predio materia del presente sustento, no cumple con lo señalado en el PDM, por cuanto no se trata de un equipamiento a nivel de planeamiento.

- **REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO:**
  4. Con **Resolución Gerencial N°433-2017-MDT/GDUR**, de fecha 03 de mayo del 2017; se aprobó la HABILITACION URBANA NUEVA, de la sucesión intestada Cira Olga De La Calle Ponce; donde deja como aporte de RECREACION PUBLICA una extensión de 3,735.52 m2.



VISTA DEL PREDIO POR EL JR. ATENAS Y LA INTERSECCION DEL JR, CIRA DE LA CALLE

VISTA DEL PREDIO POR EL JR. NARANJO JAZMIN.

VISTA DEL PREDIO POR EL PROL. ARGUEDAS; SE VISUALIZA QUE EXISTE EL ESPACIO PUBLICO DE RECREACION PUBLICA PASIVA.

VIII. FORMULACION DE LA PROPUESTA DEL CAMBIO DE ZONIFICACION:

- **SUSTENTO CONCEPTUAL:**

  Se entiende por Zona de Recreación Publica (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).

  Siendo la realidad física de la propiedad privada el uso actual que se da es para vivienda, desde hace 20 años se consolidado el cercado en sus cuatro lados de sus vértices de la propiedad.

- **SUSTENTO LEGAL NORMATIVO:**

  El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por el Decreto Supremo N° 012-2022.VIVIENDA señala un procedimiento especial de Actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuando comprende solo modificaciones específicas de zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley N° 31313. El numeral 2 del inciso 122.2, del artículo 122 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, "Artículo 122.- Modificación de la zonificación 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." La Ley 31313.

  Del Reglamento de la Ordenanza Muncipal N°636-MPH/CM, nos menciona lo siguiente:

  La Municipalidad Provincial de Huancayo, en convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, elaboro y aprobó el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) siendo el objetivo fundamental, contar con dichos instrumentos de vital

importancia, que coadyuvara a mejorar la gestión de la Municipalidad Provincial de Huancayo, en aspectos relacionados con los procesos de acondicionamiento territorial desarrollo urbano metropolitano, los cuales incluyen la ocupación y uso planificado del territorio, la organización físico espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, la conservación y protección del recurso y patrimonio cultural, el desarrollo de la inversión pública y privada, la zonificación de los usos del suelo, sistema vial y de equipamientos, entre otros.

EL REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN
Artículo 8: Condiciones Generales a los Procesos de Cambio de Zonificación:
Inciso 8.7 Los predios afectados para equipamientos y servicios públicos **SOBRE ÁREAS DE PROPIEDAD PRIVADA**, según lo consignado en los Planos de Equipamientos y Zonificación Urbana, **DEBEN SER ADQUIRIDOS POR LAS ENTIDADES Y ORGANISMOS PÚBLICOS Y/O LAS EMPRESAS CONCESIONARIAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES EN UN PLAZO NO MAYOR A LOS 10 AÑOS** a partir de la entrada en vigencia de la Ordenanza que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano, la Zonificación de los Usos del Suelo del AMH, o de la norma que aprobó la afectación de dichos predios. Transcurrido dicho plazo sin que los predios hayan sido adquiridos será causal para declarar favorables las solicitudes de cambio de zonificación, presentadas sobre dichos predios. **En el caso de los equipamientos reservados en los Planes Urbanos anteriores y que son conservados en el PDM 2017-2037 el plazo para su adquisición será de 5 años.**

SUSTENTO DEL USUARIO:

Los propietarios del terreno no están predispuestos, ni en posibilidades de desarrollar actividades que se relacionen al sector Recreación Pasiva, 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 tienen el derecho de invertir y nunca fueron consultados para que la Municipalidad de manera arbitraria e impositiva incorpore el predio como equipamiento educativo en el Plan de desarrollo metropolitano, para beneficiar a otra entidad privada en perjuicio de otros privados. Es decir que los propietarios nunca autorizaron a la municipalidad de Huancayo tales facultades.

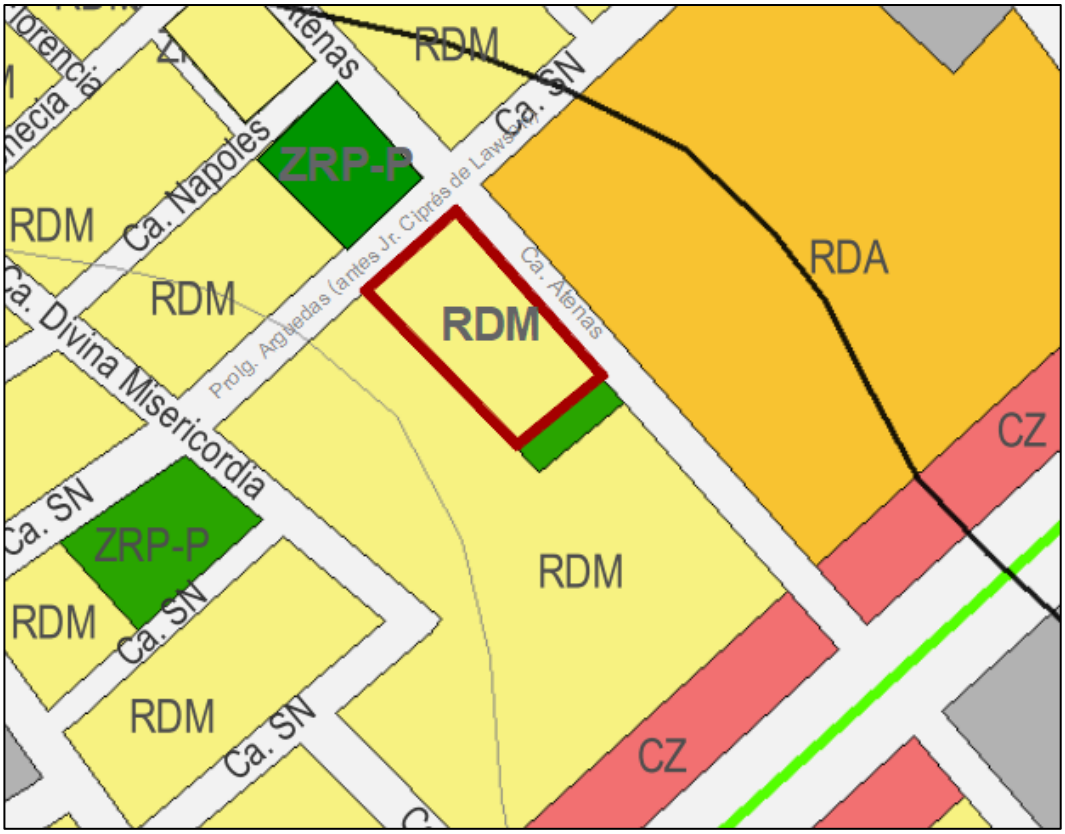
SUSTENTO DE COMPATIBILIDAD:

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 DENTRO DEL SETOR CON 6 ESPACIOS PUBLICOS DE RECREACION PASIVA con un área aproximada de 12,000.00 m2 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.

- **ZONIFICACION PROPUESTA:**
  Zonificación Propuesta Proponemos la ACTUALIZACION PARCIAL POR LA MODIFICACION DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO PDM DE HUANCAYO 2017-2037 POR MODIFICACION DE ZONIFICACION ESPECIFICA DE ZONA DE RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), para el predio ubicado en Prolongación Arguedas S/N -Urpaycancha, distrito de El Tambo, provincia de Huancayo, departamento de Junín, sustentado en lo siguiente:
  - ✓ suprimir la zonificación de RECREACION PUBLICA PASIVA (ZRP-P), asignada al predio materia de evaluación, en razón de su desuso y la consolidación del uso para RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM).
  - ✓ Establecer la nueva zonificación del terreno como RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), en concordancia con su uso actual y su entorno inmediato y la necesidad de desarrollar viviendas de interés social.

ZONIFICACION PROPUESTA



- **PARAMETROS URBANOS DE LA ZONIFICACION RDM NORMADO EN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO (PDM2017-2037):**

  Artículo 38 : Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM)
  38.1 Son zonas destinadas al desarrollo de viviendas de tipo Unifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial, tratadas en conjunto que permiten la obtención de una concentración poblacional media. La Densidad Neta de esta zona se encuentra en el rango de los 560 a los 3,000 hab/ha dependiendo del

tipo de Habilitación residencial (Unifamiliar, Multifamiliar, o Conjunto Residencial).

38.2 Parámetros Urbanísticos (con fines de Habilitación Urbana), son los que se establecen en el 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 (m2)	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%
			Frente a parque o avenida (2)	Libre			13%	8%	2%	3%

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 16.20 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.

38.3 Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) PARÁMETROS EDIFICATORIOS							
Zonificación	Área de Tratamiento Normativo	Usos (1)		Máxima Altura de Edificación (Metros)	Área Libre Mínima (%)	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento
Residencial Densidad Media RDM	ATN 1 y 2	Unifamiliar		3 + Azotea	30	Libre	1 cada 1 vivienda
	ATN 1 y 2	Multifamiliar	Frente a calle	5 + Azotea	30		1 cada 1 vivienda
			Frente a parque o avenida (2)	8 + Azotea	35		1 cada 1 vivienda
	ATN 1 y 2	Conjunto Residencial	Frente a calle	8 + Azotea	40		1 cada 1 vivienda
			Frente a parque o avenida (2)	1.5 (a+r)			

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m2 se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.
(2) Avenida de más de 16.20 m de sección vial, con berma central, o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas.
a = ancho de vía.
r = retiro.

38.4 El retiro frontal es obligatorio en edificaciones frente a vías del Sistema Vial Primario y Local, de acuerdo con lo establecido en el numeral 35.9.2 del presente Reglamento.
38.5 No son exigibles los retiros laterales y posteriores.
38.6 Usos Compatibles: son los especificados en el cuadro del Índice de Compatibilidad de Usos, el cual forma parte del presente Reglamento

IX. CONCLUSIONES:

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