ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM)

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO E1 (EDUCACIÓN BÁSICA) RESTITUYENDO A RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)

DISTRITO DE EL TAMBO – HUANCAYO

"Huancayo es un hermoso proyecto que todos los que vivimos en la ciudad debemos impulsar y desarrollar como tarea del futuro"

MEMORIA DESCRIPTIVA

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 (PDM)

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO E1 (EDUCACIÓN BÁSICA) RESTITUYENDO A RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA)

EN EL DISTRITO DE EL TAMBO – HUANCAYO

Elaborado por:

Arq. Sonia D. Sánchez Espinoza

"Huancayo es un hermoso proyecto que todos los que vivimos en la ciudad debemos impulsar y desarrollar como tarea del futuro"

INDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. ANTECEDENTE

2.1 Planes urbanos en la ciudad de Huancayo.

III. MARCO NORMATIVO

3. 1 Constitución Política del Perú

3.2 Reglamento Nacional de Edificaciones

3.3 Ley Orgánica de Municipalidades — Ley 27972

3.4 DS. 012-2022-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.

3.5 Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM — Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM)

IV. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR Y SU ENTORNO

4.1 Ubicación geográfica del área de estudio

4.2 Datos de la propiedad, área y linderos

4.3 Antecedentes de la edificación y uso existente

V. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

5.1 Antecedentes de la zonificación

5.2 Zonificación vigente

5.3 Zonificación Propuesta

5.4 Propuesta de actualización del PDM 2017 - 2037

V. CONCLUSIONES

VI. ANEXO GRAFICOS

Proyecto : **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE EQUIPAMIENTO E1 (EDUCACIÓN BÁSICA) RESTITUYENDO A RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) EN EL DISTRITO DE EL TAMBO – HUANCAYO**

Propietarios Fernando Ochoa Rojas y Paulina Raqui Anglas
Leonor Guillermina Amaya de Chanca
Niceforo Quispe Chanca
Hermanos Wongchang García
Karem Patricia Guillermo Ramírez
Jaime Quispelaya Armas
Grupo Empresarial Molina Ingenieros S.A.C.

Ubicación : Av. Progreso (cuadra 11)
Fecha : Enero - 2025

I. RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones: Norma GH.10 y GH.20, habilitaciones urbanas. Es el uso de suelo y el ejercicio del derecho de propiedad regulado por el Plan de Desarrollo metropolitano.

Los Planes de ordenamiento territorial tienen como propósito ordenar y articular de la mejor manera la ciudad, a fin de brindar una mejor calidad de vida a sus habitantes y el uso adecuado del suelo, teniendo el debido respeto sobre la propiedad privada, por lo mismo, las propuestas de zonificación que se puedan formular dentro de esta deben responder a criterios de planificación sobre una situación física real. Al escoger un lugar determinado para un uso este condiciona la forma en la que se va a desarrollar este sector, manzana y lote, el mismo que debe ser consultado a la población previamente a su aprobación.

El presente sustento tiene por objetivo el pedido de Modificación al Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) de la provincia de Huancayo 2017-2037, aprobado por Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM con fecha 27 de abril del 2020, para el cambio de zonificación del área de reserva para equipamiento **E1** (Educación Básica) sobre los predios Nros. 1150; 1152; 1158; 1160; 1170; y 1176 del barrio de Aza ubicados en la Av. Progreso– distrito de El Tambo, Provincia de Huancayo, a **CV** (comercio vecinal) y **RDM** (residencial densidad media) calificación que ostentaba el predio desde mucho antes de la aprobación de la Ordenanza vigente.

La propiedad materia del presente, de forma inconsulta, se ha destinado a zona de **ÁREA DE EQUIPAMIENTO E1 (EDUCACIÓN BÁSICA)** contraviniendo al Uso que ha tenido y tiene durante muchos años que viene a ser **VIVIENDA**.

II. ANTECEDENTES

LOS PLANES URBANOS EN LA CIUDAD DE HUANCAYO

A lo largo de su proceso urbano Huancayo ha tenido un planeamiento urbano espontáneo basado en el eje longitudinal de la Calle Real y las calles transversales. Cuando en los años 20 y 30 se inicia la expansión urbana se crea la necesidad de planificar el territorio periférico al casco central y cuando un notable ciudadano de Huancayo toma la iniciativa de formular el primer Plan Técnico de la ciudad.

Los planes formulados hasta la fecha son:

- 1,945 Primer Plan Regulador de la ciudad de Huancayo (elaborado por el Ing. Oswaldo Ráez Patiño, el cual tuvo una vigencia de 10 años aproximadamente);

- 1,954 Plan Regulador de la Ciudad de Huancayo (1,954-1,980), elaborado por el Ministerio de Fomento a solicitud de la Municipalidad Provincial de Huancayo y la Representación parlamentaria de Junín;

- 1,958 Plan Regulador de Chilca, formulado por la Oficina Nacional de Planes urbanos (ONPU) la cual se formuló un año después de la creación del distrito de Chilca en 1,957;

- 1,960 Plan Regulador para la Ciudad de Huancayo;

- 1.971 Plan de Expansión Urbana de la Ciudad de Huancayo;

- 1972 Plan de Zonificación Comercial e Industrial;

- 1,978 Plan Director de Huancayo; así como su respectivo reajuste (1,979);

- 1,996 Plan Director de Huancayo (1,996-2,005), así como su respectivo ajuste (2,002);

- 2,006 Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo (2,006-2,011); 2011 Reajuste del Plan de desarrollo Urbano de Huancayo 2006 - 2011, aprobado con O.M. N°450 -CM/MPH de fecha 20 de octubre del 2011, que amplía la vigencia del PDU de Huancayo 2006 - 2011, aprobado con O.M. N° 310 - MPH/CM

- 2015 Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2035 (pendiente de aprobación).

- 2020 Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, aprobado con Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM

III. MARCO NORMATIVO.

La normativa que regula el uso del suelo, la administración y gestión en relación al acondicionamiento territorial, el planeamiento urbano y el desarrollo de la ciudad, tiene jerarquía que empieza por la Constitución Política del Perú, Ley Orgánica de Gobiernos regionales, Ley Orgánica de Municipalidades, Decretos Supremos, ordenanzas, etc.

2.1 Constitución Política del Perú:

Art. 70^0, textualmente dice: "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".

Art. 194^0, modificada por la Ley de Reforma Constitucional N° 27680, establece que las Municipalidades Provinciales y distritales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.

2.2 Reglamento Nacional de Edificaciones:

Es la norma técnica de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Asimismo, es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas, este se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

2.3 Ley Orgánica de Municipalidades — Ley 27972:

Las Municipalidades tienen la facultad de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo de la ciudad, esta Ley, establece que dichos gobiernos locales, son una entidad de organización territorial y un medio inmediato para la participación ciudadana en asuntos públicos como las aprobaciones de los Planes de ordenamiento territorial, sus modificaciones y otros que conciernen a la población.

> Art. 79^{0}. ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO Físico Y USO DEL SUELO. - Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:
> 1. 1. 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.
> 1.2. 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.

2.4 DS. 012-2022-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible.

Art. 41^{0}.- Actualización del PDM, 41. 1. "Cualquier modificación al contenido de los PDM se realiza dentro del proceso de actualización de los mismos".

Art. 32$^{0.}$- Actualización al PAT, 32.2. "Los procesos de actualización de los PAT deben respetar la participación ciudadana efectiva, <u>conforme a los términos indicados en el artículo 8 del presente Reglamento</u>. Para ello, la municipalidad provincial adecúa las condiciones y actividades involucradas en el proceso participativo, de acuerdo al contenido y envergadura de la actualización implicada".

Art.8°.- Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, 8.6. "Si la actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, **<u>comprende solo modificaciones específicas de zonificación,</u>** a la cual se refiere el artículo 37 de

la Ley, la municipalidad distrital una vez comunicada la solicitud de modificación o modificaciones a la zonificación por parte de la municipalidad provincial, desarrolla las siguientes actividades".. (subrayado y negrita nuestra).

a) Comunica a los propietarios de los inmuebles involucrados, la solicitud de modificación de la zonificación dentro de los siete días calendarios siguientes de recibida la misma.

b) Exhibe la propuesta de cambio de zonificación en sus locales, en su página web en sus redes sociales durante veinte días calendarios.

c) Dentro del plazo indicado en el literal anterior, los vecinos involucrados formulan SUS observaciones, aportes y/o recomendaciones.

d) Consolida las observaciones aportes o recomendaciones formuladas» emitiendo opinión respecto a las mismas y publica su informe.

e) Una vez concluidas las actividades señaladas en los literales anteriores, la municipalidad continúa con el proceso correspondiente referido en el artículo 725 del presente Reglamento.

2.5 Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM — Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) y Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) 2017-2037:

Art. 1⁰. - APROBAR, el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) y el Plan de Desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037, para la Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, concordantes a sus componentes técnicos (...).

Art. 7 ⁰ . La interpretación de los planes PAT y PDM corresponde a la Municipalidad Provincial de Huancayo. Si al aplicarse los criterios interpretativos, subsistieran imprecisiones en las determinaciones o contradicción entre ellos, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del ambiente, de los recursos naturales, de las áreas agrícolas y del patrimonio histórico, a la disminución de los riesgos, a la mejor articulación territorial, a los mejores espacios públicos, a los mejores servicios a los ciudadanos y en general al más amplio interés a la colectividad.

IV. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR Y SU ENTORNO

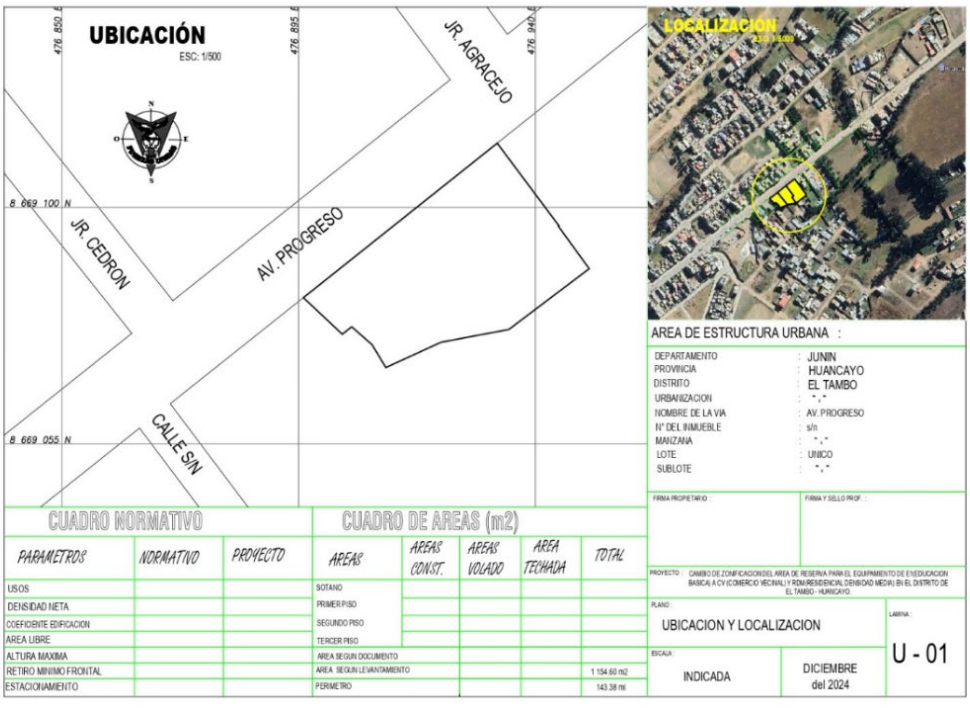
IMAGEN N° 01 Vista del área a reposición de zonificación.

3.1 Ubicación geográfica del área de estudio:

Datos generales

Propietarios: Fernando Ochoa Rojas y Paulina Raqui Anglas; Leonor Guillermina Amaya de Chanca ; Nicéforo Quispe Chanca; Hermanos Wongchang García ; Karem Patricia Guillermo Ramírez; Jaime Quispelaya Armas; y Grupo Empresarial Molina Ingenieros S.A.C.

Ubicación (Ver Plano U-01)



Anexo : AZA (Av. PROGRESO Cda. 11)

Distrito : EL TAMBO

Provincia : HUANCAYO

Departamento : JUNÍN

CUADRO DE COORDENADAS U.T.M - DATUM P'SAD 56

VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	47.14	88°10'27"	476932.7571	8669112.1996
P2	P2 - P3	10.17	81°44'43"	476895.8859	8669082.8229
P3	P3 - P4	2.29	98°1'57"	476903.3006	8669075.8601
P4	P4 - P5	5.18	260°24'32"	476905.0866	8669077.2945
P5	P5 - P6	5.04	197°13'40"	476908.9579	8669073.8524
P6	P6 - P7	11.57	96°34'53"	476911.5623	8669069.5404
P7	P7 - P8	13.07	193°55'5"	476922.0878	8669074.3482
P8	P8 - P9	19.19	153°34'26"	476934.9317	8669076.7592
P9	P9 - P10	9.99	91°5'16"	476950.2423	8669088.3207
P10	P10 - P11	0.13	270°2'15"	476944.3767	8669096.4028
P11	P11 - P1	19.61	89°12'45"	476944.4828	8669096.4797

ACCESIBILIDAD: El terreno materia del petitorio, presenta una ubicación privilegiada por cuanto se encuentra en la misma Av. Progreso (Cda. 11) con una sección vial de 15.00 m.l, de acuerdo al planeamiento de desarrollo Metropolitano de Huancayo y el Planeamiento vial elaborado por la Municipalidad Distrital de El Tambo.

Imagen N° 02 : Plano de Ubicación y localización.

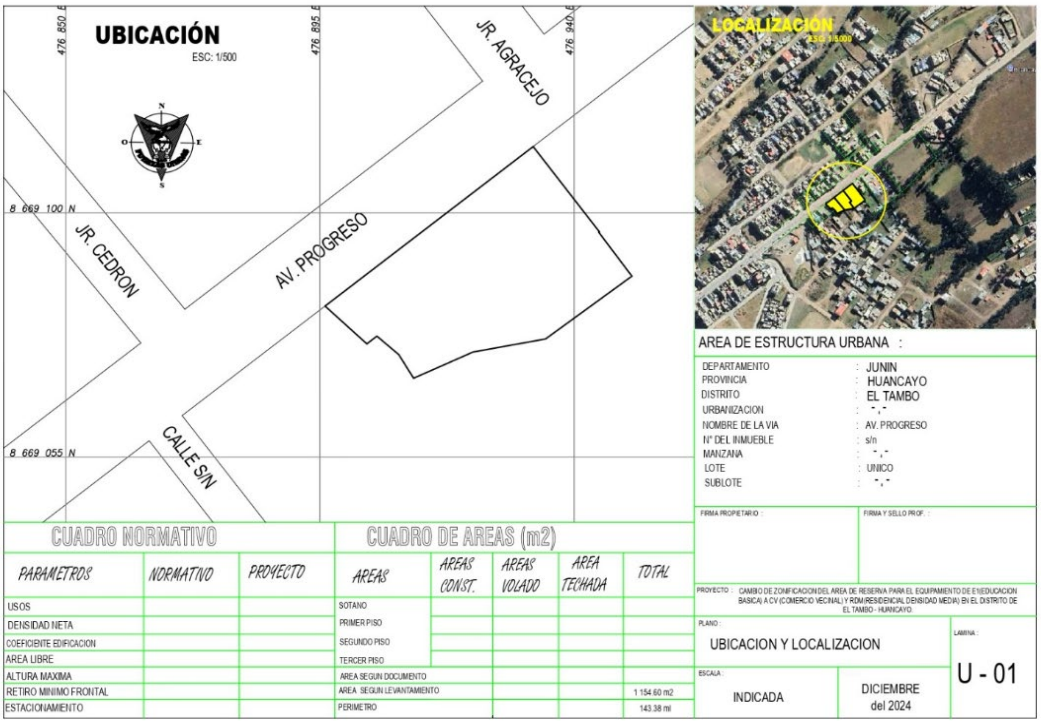
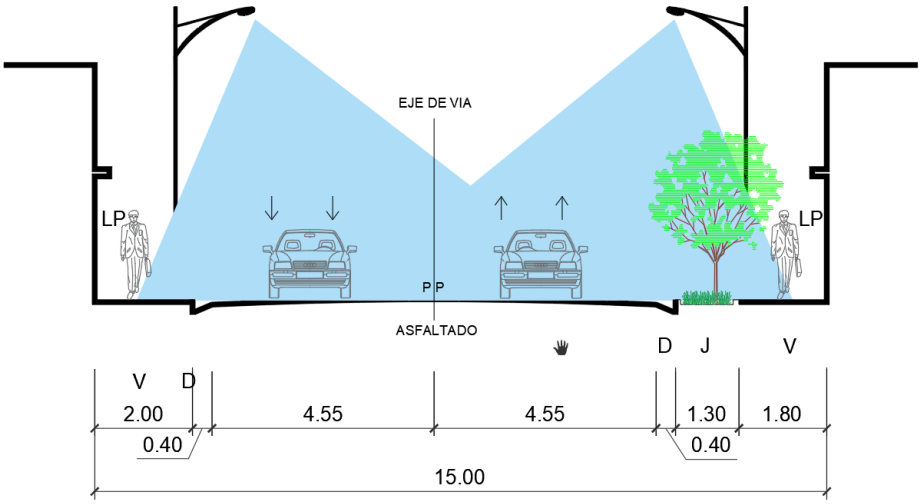


Imagen N° 03 Sección vial



Sección vial de 15.00 ml Av. Progreso.

3.2 Datos de la propiedad, área y linderos:

La propiedad materia del presente trámite, cuenta con INMATRICULACIÓN EN PRIMERA DE DOMINIO debidamente inscrito en SUNARP en la Partida Electrónica N° 07023539 del Registro de Propiedad a nombre de doña **LUISA SORAIDA MENDOZA Y GUTARRA** por el área total de 62,942 m2. Cuyas colindancias son (Datos inscritos en SUNARP)

NOROESTE: Con propiedad de Aida Palacios y otros.
NORESTE: Con la propiedad de la familia Castillo.
SUR: Con la propiedad de Estela Ruiz Vda. de De la Torre
OESTE: Con la carretera Huancayo a Hualahoyo (hoy Av. Progreso).

A partir del antecedente señalado, el predio ha venido sufriendo transferencias de propiedad; en la actualidad, ostentando la propiedad las siguientes personas:

Transferencia de propiedad inscrita en el Tomo N° 117 Foja 392 a nombre de los hijos JOSÉ VICENTE OYAGUE MENDOZA casado con doña Elvia Calmet Saenz y Augusto Ricardo Oyague Mendoza y Cristina Aurelia Oyague de Mendoza; Luisa Yolanda Oyague Mendoza; Aida Oyague Mendoza por anticipo de legítima suscrita por doña **LUISA SORAIDA MENDOZA Y GUTARRA por el área total.**

A su vez, la propiedad se ha venido transfiriendo (sub dividiendo) de la forma siguiente:

La señora BELINDA CARMEN CAMAYO LAPA en su condición de propietaria (Asiento b-1 de la Partida Electrónica N° 11030660 SUNARP), transfiere la propiedad a favor del señor PABLO CAMARGO CANO (Asiento C 00003 Partida Electrónica N° 11030660 SUNARP), quien a su vez transfiere a los HERMANOS **WONGCHANG GARCÍA** con una extensión de 500.81 m2 la misma que se encuentra inscrita en los Registros Públicos en la **PARTIDA N° 11344582 del registro de predios por haberse aprobado la Regularización de Habilitación Urbana ejecutada con Recepción de Obras** mediante Resolución Gerencial N° 5742023-MDT/GDT de fecha 26.05.2023, seguido por el expediente N° 5650-2011 SUSCRITO Y EXPEDIDO por el Ing. Felipe Rodolfo Ventura Ruiz en su condición de **Gerente de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Distrital de El Tambo.**

FERNANDO OCHOA ROJAS y PAULINA RAQUI ANGLAS, cuentan con independización de predio debidamente inscrito en los Registros Públicos (Asiento B00002 Partida Electrónica N° 11030660 SUNARP).

GRUPO EMPRESARIAL MOLINA INGENIEROS S.A.C. con RUC N° 20541386794 cuenta con Compra Venta de Derechos y Acciones debidamente inscrita en los Registros Públicos (Asiento C00004 Partida Electrónica N° 11030660 SUNARP).

Numeración de finca y propietarios de los predios conformantes del petitorio

N° FINCA Av. Progreso	**PROPIETARIO inicial/actual**	**SUNARP (Inscripción)**
Propietaria inicial	**Luisa Soraida Mendoza y Gutarra**	Partida Electrónica N° 07023539
1150	Fernando Ochoa Rojas y Paulina Raqui Anglas	Asiento B00002 P E N° 11030660
1152	Leonor Guillermina Amaya de Chanca	
1158	Niceforo Quispe Chanca	
1160	Hermanos Wongchang García	PARTIDA N° 11344582
1168	Karem Patricia Guillermo Ramírez	
1170	Jaime Quispelaya Armas	
1174 - 1176	Grupo Empresarial Molina Ingenieros S.A.C. RUC N° 20541386794	Asiento C00004 P E N° 11030660

3.3 Antecedentes de la edificación y uso existente:

Sobre el terreno materia de la presente, existen edificaciones para uso de Vivienda y comercio de hasta 4 pisos que se fue consolidando en aplicación estricta de la ZONIFICACIÓN DEL PDU (2006-2011) que datan de hace muchos años, encontrándose a la fecha consolidado tanto el predio como su entorno.

3.4 **SERVICIOS PÚBLICOS**: Los servicios públicos básicos que cuentan los predios sujetos a cambio de zonificación (reposición), se da de la siguiente manera:

SERVICIO DE AGUA POTABLE: El servicio de agua potable se encuentra servida por la Av. Progreso de manera domiciliaria, cubriendo la demanda existente dentro del predio a las edificaciones con las que se cuenta que son de uso residencial como vivienda unifamiliar, encontrándose administrado por SEDAM.

SERVICIO DE DESAGÜE: El servicio pasa por la Av. Progreso a la que se encuentran conectadas las viviendas, cubriendo la demanda existente de las edificaciones con las que se cuenta, encontrándose administrado por SEDAM.

SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA: Cuentan con servicio domiciliario y servicio público de Energía eléctrica, encontrándose servido por la Av. Progreso, la misma que cubre la demanda existente dentro de los predios edificados con las que se cuenta que son de uso residencial como viviendas unifamiliares encontrándose administrado por ELECTRO CENTRO S.A..

VISTA FOTOGRÁFICA N° 01.- Suministro de energía eléctrica de las viviendas involucradas (VER ANEXO)

SERVICIO DE TELEFONO: Los inmuebles cuentan con servicio de telefonía fija que son suministradas a partir de las redes públicas la Av. Progreso y arterias periféricas al predio afectados por equipamiento.

PISTAS Y VEREDAS: Los inmuebles cuentan con veredas recientemente construidas y que a la fecha se encuentra en ejecución la pista en todo el tramo de la Av. Progreso en la que se encuentran los predios afectados por equipamiento. Es decir que es una zona totalmente consolidada.

VISTA FOTOGRÁFICA N° 02 y 03.- Pistas y veredas en ejecución

VISTAS N° 02

VISTAS N° 03

LIMPIEZA PÚBLICA: El servicio de recolección de desechos sólidos es brindada por la Municipalidad distrital de El Tambo operando a lo largo de la Av. Progreso y vías colectoras.

3.4. **VISTAS FOTOGRÁFICAS 04 – 05 - 06**:

Frontis de las propiedades (Sur – Este Av. Progreso Cda. 11)

VISTAS N° 04

VISTAS N° 05

VISTAS N° 06

V. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

4.1 Antecedentes de la zonificación:

4.1.1. PDU - PLAN DE DESARROLLO URBANO 2006-2011.

El terreno materia del presente, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano PDU 2006-2011, se encuentra considerado como Residencial Densidad Media (RDM), tal como se aprecia en el Plano de Zonificación aprobado con la Ordenanza Municipal N° 310-MPH/CM del 17 de octubre de 2006. Ampliándose la vigencia del PDU mediante la Ordenanza Municipal N° 450-CM/MPH del 20 de octubre de 2011.

IMAGEN 04: PLANO BASICO DE ZONIFICACIÓN PDU 2006-2011

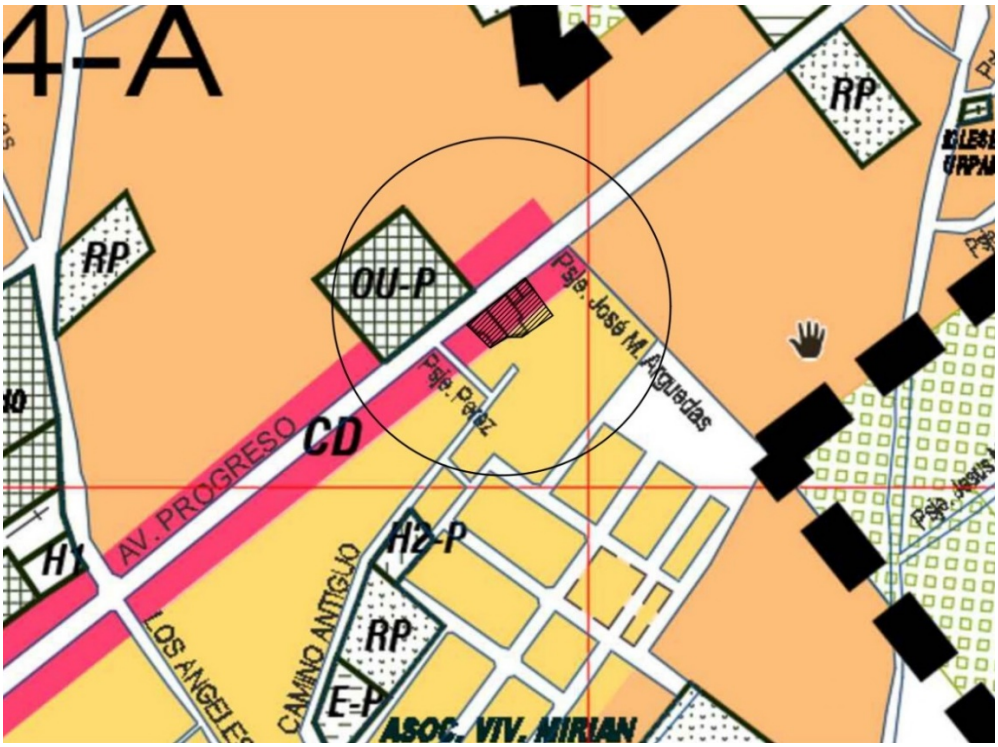
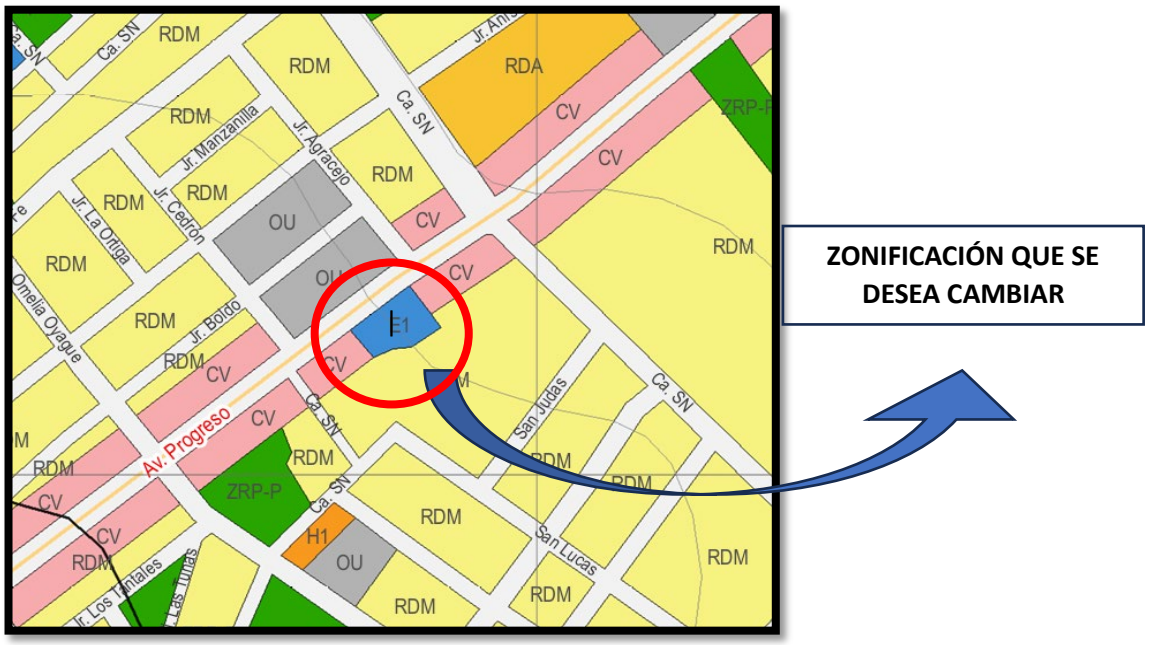


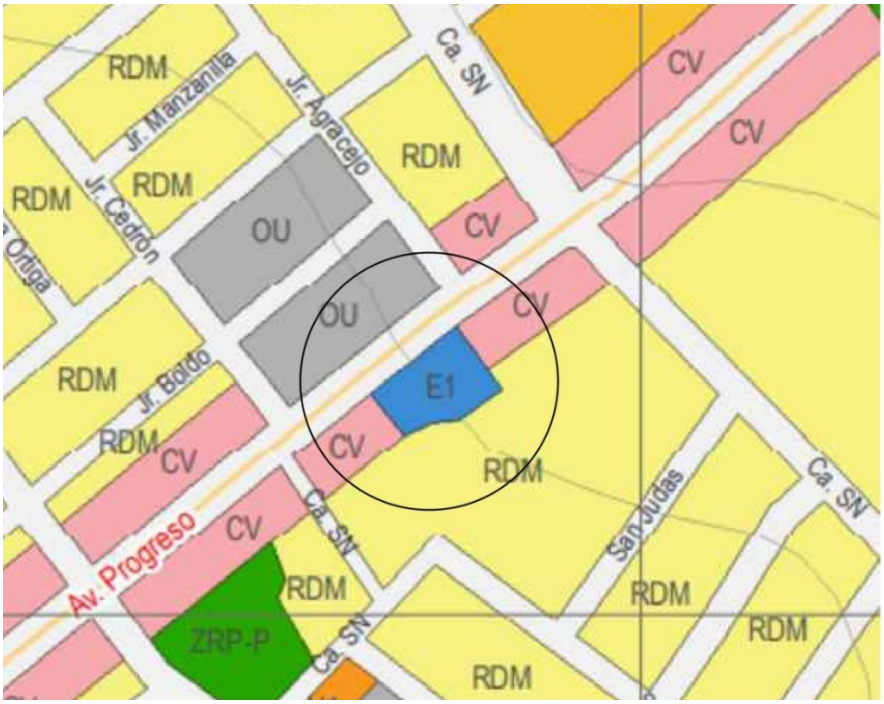
IMAGEN 05: ZONIFICACIÓN QUE SE DESEA CAMBIAR



4. I .2. PDM - PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037

De acuerdo al PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, ha sido CONSIDERADO el predio como equipamiento para EDUCACIÓN BÁSICA (E1), tal como se aprecia en el Plano de Zonificación aprobado con la Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM.

IMAGEN 06 : PLANO BASICO DE ZONIFICACIÓN DEL PDM (2017-2037)



4.2 Zonificación vigente:

De acuerdo con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA — Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible, Art. 117° .- Usos;

> 7. Zona de Servicios Públicos Complementarios (ZSPC): Suelo destinado a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4).

De acuerdo con Plan de desarrollo Metropolitano (PDM) 2017- 2037, Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM, por la definición de Zonas de Educación Básica (E1), **se puede observar que no guarda relación con el uso existente en el predio materia del presente puesto que es la de Otros Usos – RDM – CV ya que se encuentra consolidada como tal**.

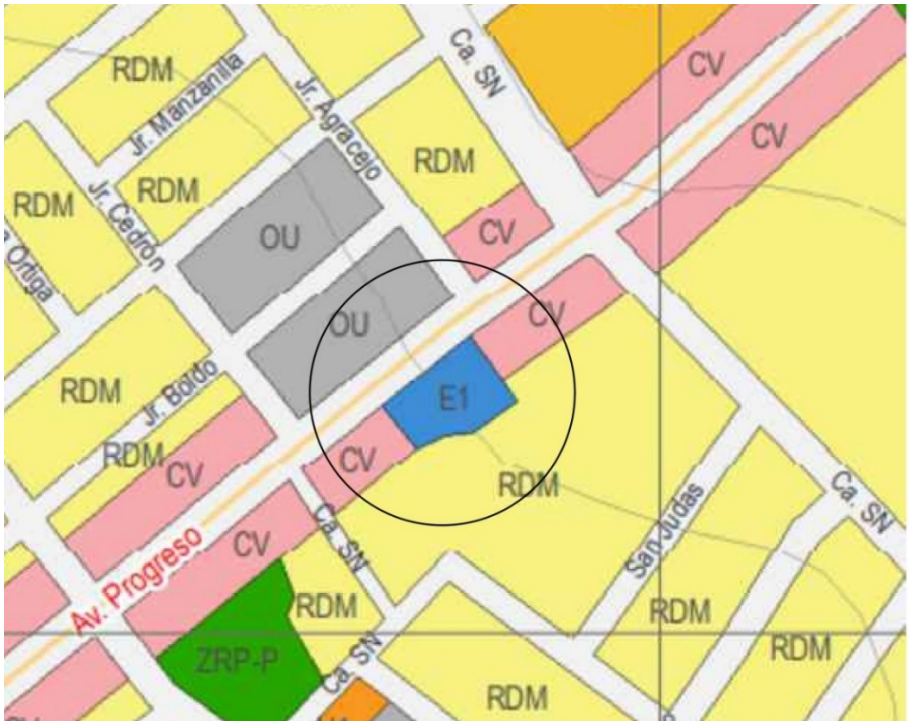
De acuerdo al plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Huancayo 2017-2037, los predios de propiedad privada materia de análisis se encuentran detallados como Equipamiento Urbano

EDUCACION BASICA (E1), propuesto dentro de un entorno zonificado como Zona Residencial de Densidad Media (RDM) y Zona Residencial de Densidad Alta (RDA).

EQUIPAMIENTO URBANO: Conforme se observa en el plano de Usos de Suelo y Zonificación del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, el predio materia de actualización del PDM, ha sido afectado por la propuesta de Equipamiento Urbano EDUCACION BASICA (E1).

RED VIAL: El predio se encuentra servido por la Avenida Progreso con una sección de vía consolidada de 15.00 ml., que se integran al sistema vial urbano de la ciudad mediante el Jr. Andracejo y el Jr. Cedrón.

IMAGEN 07: ZONIFICACIÓN ACTUAL DE ACUERDO AL PDMH 2017-2037,



4.3 Zonificación Propuesta:

De acuerdo con el DS. 012-2022 - VIVIENDA, El Art. 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, Equipo 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.

4.3. I . PROPUESTA DE ACTUALIZACION DEL PDM 2017-2037:

Para el proyecto de Actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano de Huancayo 2017-2037, se propone el cambio de Zonificación del área normada de Equipamiento Urbano EDUCACION BASICA (E1) A USO DE SUELO OTROS USOS (OU), zonificación similar establecida por el Plan de Desarrollo Metropolitano para áreas que circundan al equipamiento materia de análisis, con los siguientes usos compatibles:

- VIVIENDA (RDM y RDA): Viviendas multifamiliares, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio y vivienda comercio.

- COMERCIO (CM): Comercio vecinal, comercio especializado, centro comercial por inversión privada, comercio intensivo, comercio

mayorista, galería comercial, complejo comercial, mercado tradicional, autoservicio, ferias, tiendas de artefactos, salones de belleza y peluquería, imprentas, zapaterías, internet, fábrica y venta de joyas, ensamblaje, reparación y venta de equipos de computación, fabricación y venta de instrumentos musicales, letreros y anuncio de propaganda, sello y otros, fabricación y venta de escarapelas, venta de automóviles.

- SERVICIOS: Oficinas y Consultorios, hoteles – alojamientos, restaurantes – cafés, boticas – farmacias, Servicios Médicos Veterinarios, anuncios – bienes raíces – rotulados, edificios y plaza de estampados e impresiones.

- INDUSTRIA: Industria elemental, productos de panadería, envasado de fruta y legumbres, tratamiento y elaboración de hierbas aromáticas, confección de ropa de vestir, de cama y otros, productos de cuero, fábrica de aparatos fotográficos e instrumento de óptica.

- EQUIPAMIENTO: Mercados, mercadillos, Establecimientos de enseñanza, locales culturales – institucionales, centro de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos, instituciones de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos.

- OTROS USOS: Locales policiales y Locales religiosos.

4.3.2. ZONA DE RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA:

De acuerdo con el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA – Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana de Desarrollo Urbano Sostenible. Art. 1 1 7°. Tipos de zonificación.

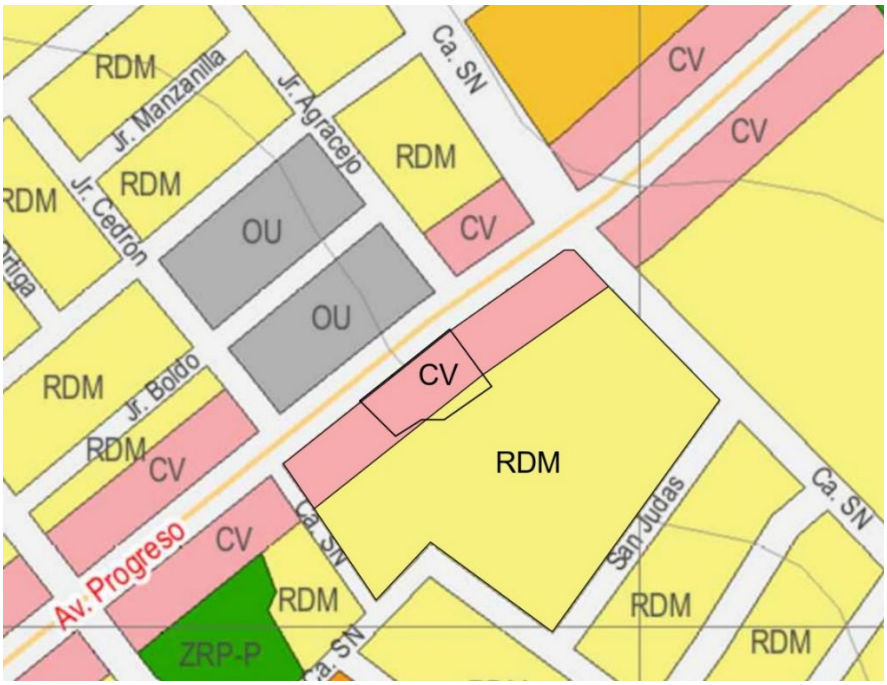
> 3. Zona Urbana de Densidad Media (ZDM):
> Suelo urbano cuya infraestructura urbana permite un aprovechamiento medio del suelo. Zona de uso mixto que permiten, uso Residencial, uso Comercial, Usos Especiales y uso de Taller.

> De acuerdo con Plan de desarrollo Metropolitano (PDM) 2017-2037, Ordenanza Municipal N° 636-MPH/CM. Capítulo 4.- zonas Residenciales:
>
> Artículo 36: Definición
>
> Las Zonas Residenciales son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. El Plano General de Zonificación consignan las siguientes clasificaciones de Zonas

Residenciales: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

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).

IMAGEN 08: PLANO BASICO DE ZONIFICACIÓN DEL PDM (2017-2037) CON MODIFICACIÓN REPUESTO AL PDU 2006 – 2011.



11. **JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:**

ASPECTO CONCEPTUAL: Se entiende por Equipamiento Urbano a toda propiedad de derecho público que brinda servicios urbanos a la ciudadanía en general.

En este caso, los predios mencionados que son viviendas construidas con material de ladrillo y cemento de propiedad privada y que se encuentran debidamente inscritos en los Registros Públicos, así mismo cuentan con Numeración de Finca, pago de alcabala por transferencia, suministros de energía Eléctrica administrado por ELECTRO CENTRO S.A., suministro de Agua y servicio de alcantarillado administrados por SEDAM HUANCAYO S.A., así como recibos de AUTOAVALUO debidamente

cancelados desde 2010, **CUENTAN CON HABILITACIÓN URBANA**; al estar considerado en el Plan de Desarrollo Metropolitano como Educación Básica (E1), NO SE ESTARÍA RESPETANDO LA PROPIEDAD PRIVADA y que se viene cumpliendo con todas las obligaciones como tal, motivo por el cual se requiere la modificación del PDU de El Tambo - Huancayo.

ASPECTO NORMATIVO:

Teniendo como base y fundamento principal el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano – Capitulo III DEL PLAN DE DESARROLLO

Artículo 13º.- El Concejo Provincial podrá aprobar las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano, las que se someterán al procedimiento establecido en el artículo 11º del presente reglamento y son las siguientes:

a. Las que cambien la zonificación Comercial, Industrial, Pre urbana, recreación usos servicios públicos complementarios, zona de reglamentación especial y zona monumental, o impliquen la modificación de zona residencial de baja densidad a densidad media o zona residencial de densidad media a residencial de alta densidad.

ASPECTO TECNICO LEGAL:

El predio materia de la presente solicitud de Actualización del Plan de Desarrollo Urbano, tiene en suma un área neta afectada a equipamiento un total de 1,154.60 m2; para edificaciones de EDUCACION BASICA (E1) zonificación en la que no fue considerada que se encuentra construida cada sub lote por contar con propietarios privados que hacen uso de sus legítimos derechos desde antes del cambio de zonificación por la que fueron considerados dentro del área de equipamiento (E1) y que al haberse categorizado como equipamiento se estaría privando del derecho a la propiedad legalmente amparado por la Constitución Política del Perú.

ASPECTOS DEL USUARIO:

Que estando el predio dividido en sub lotes, los mismos que se encuentran construidos con material noble (ladrillo y cemento) en su gran mayoría, encontrándose saneados con habilitación urbana y siendo habitados por sus propietarios y cuentan con todos los servicios como agua y alcantarillado, energía eléctrica, teléfono desde hace mucho antes de la elaboración y aprobación del PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037 y que se encontraban con estricta sujeción al Plan de desarrollo metropolitano 2006-2011; no fue considerado tales hechos por el equipo encargado de elaborar el PDU 2017-2023.

ASPECTOS DE COMPATIBILIDAD

La zonificación que circunda al equipamiento de EDUCACION BASICA (E1), se caracteriza en su mayoría por ser de uso OTROS USOS (OU), y usos

compatibles descritos en el PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO, es decir que si se adapta a satisfacer las necesidades urbanas, pero por gestión de los propietarios y por inversión privada, en el uso del suelo similar al contexto urbano que señala el mismo plan de desarrollo como zona Otros Usos, por lo que los propietarios solicitan acogerse a este tipo de USO DEL SUELO OTROS USOS, que sustituiría al equipamiento en cuestión y se lograría satisfacer en la misma medida o mejor en la modalidad de la promoción e inversión de los mismos propietarios como ya reiteramos.

12. **CONSIDERACIONES SUSTANCIALES PARA EL PROYECTO DE ACTUALIZACION DEL AREA COMO EQUIPAMIENTO DE EDUCACION BASICA (E1) EN EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE HUANCAYO 2017-2037: AL USO OTROS USOS (OU).**

- Que la zona colindante al terreno en mención se encuentra consolidada en un 90% aproximadamente de uso residencial y comercio.
- El uso actual de los predios es residencial, comercio local y otros; encontrándose debidamente construidas los sub lotes.
- El terreno descrito en la presente Memoria descriptiva, al no contar con la zonificación Otros Usos (OU), no sería factible que las personas sigan haciendo uso de su propiedad, despojándolos de sus derechos.
- Para tener las características de zonificación del entorno se propone realizar el CAMBIO DE USO para una zonificación de OTROS USOS (OU), y usos compatibles.
- El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible; autoriza las supresiones y modificaciones de las áreas de propuesta como equipamiento; los mismos que están establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Huancayo.

VI. CONCLUSIONES:

A la fecha, el predio por la que se solicita el cambio de zonificación cuenta con documentos de propiedad realizados en COMPRA VENTA por la que se vino transfiriendo la propiedad y se encuentra debidamente inscrito en los Registros Públicos, por lo que, conforme al Art. 70° de la Constitución Política del Perú, el gobierno local distrital y/o provincial no puede privar del derecho de propiedad de los fines que los titulares crean conveniente, sin embargo, conforme al Decreto Legislativo 1192, D.L. que aprueba la Ley marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, el valor de expropiación deberá de adecuarse al Art. 13° de la norma antes citada, la que menciona: el valor comercial del inmueble incluye los valores del terreno, de edificación, obras complementarias y plantaciones, de ser el caso. En ese sentido, el gobierno local distrital y/o provincial deberá de adecuarse a la norma antes citada para la ejecución del equipamiento de Educación Inicial E1.

El predio sujeto a cambio de zonificación (restitución) demuestra la dotación de servicios básicos públicos (agua potable y alcantarillado, desagüe, energía eléctrica y transporte público, pistas y veredas), por lo que resulta viable el cambio de zonificación **RESTITUYENDO** su asignación como zona residencial media ZRM y comercio vecinal CV conforme se encontraba zonificada en el PLAN DE DESARROLLO URBANO 2006-2011.

POR LO EXPUESTO:

Por las consideraciones, expuestos y al amparo de las leyes y normas establecidas y el derecho de propiedad vigente, a través de la Municipalidad Provincial de Huancayo y su órgano correspondiente se solicita la **MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO 2017-2037, MEDIANTE EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL ÁREA, DE EQUIPAMIENTO EDUCACION BASICA (E1) RESTITUYENDO A USO DE SUELO OTROS USOS** y usos compatibles de los predios materia de la presente solicitud. (**RDM)** y comercio vecinal **CV.**

v. **ANEXOS**:

PANEL FOTOGRÁFICO DE FACHADA DE VIVIENDAS Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE LAS VIVIENDAS INVOLUCRADAS EN EL PROYECTO.

83091062

1160

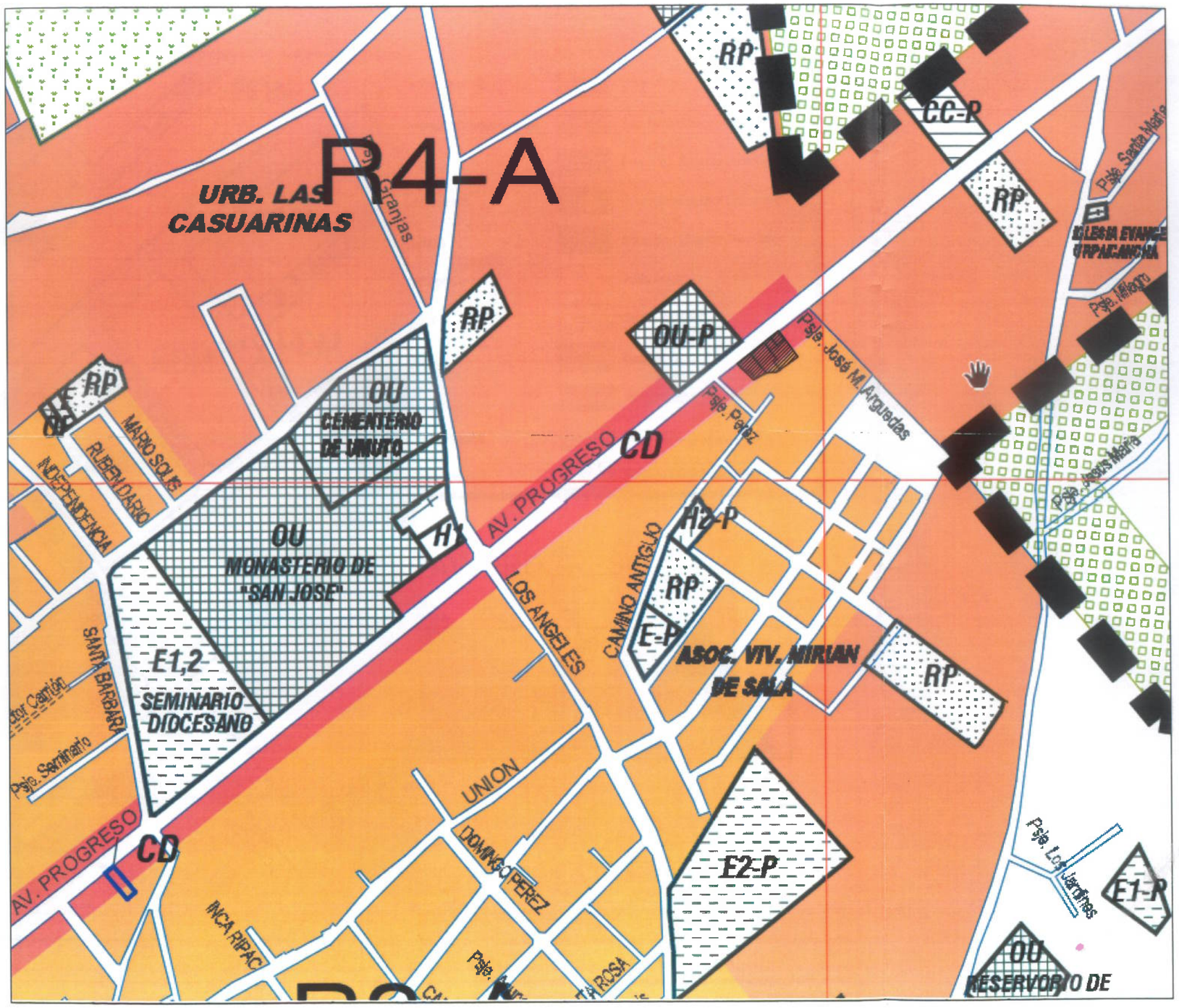
1158
67996210

0152

VISTAS ELOCUENTES DE EJECUCIÓN DE PISTAS Y VEREDAS

VISTAS FOTOGRÁFICAS QUE MUESTRAN LA CONSOLIDACIÓN URBANA DEL ÁREA DEL PROYECTO DE CAMBIO DE USO DE SUELO RESTITUYENDO A OTROS USOS RDM y CV.

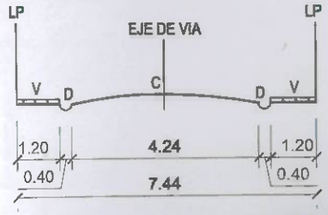
PLAN DE DESARROLLO URBANO (PDU) 2006 - 2011



RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	4 PISOS, R=3.00 ml, F.L.=6.00 ml	R4-A
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	3 PISOS + Az, R=3.00 ml, F.L.=6.00 ml	R3-B
ZONA DE COMERCIO DISTRITAL	4 PISOS, R=2.50 ml, F.L.=6-8 ml	CD

E1	EDUCACION PRIMARIA
E	EDUCACION INICIAL
H2	CENTRO DE SALUD
H1	PUESTO DE SALUD
CC	CENTRO COMERCIAL
RP	ZONA DE RECREACION PASIVA
OU	OTROS USOS

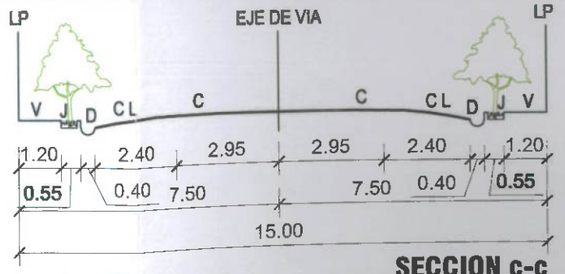
PASAJE PEREZ



Arq. Sonia D. Sanchez Espinoza
CAP. 17259

AVENIDA PROGRESO

De Av. Ferrocarril a Vía Alameda de la Artesania

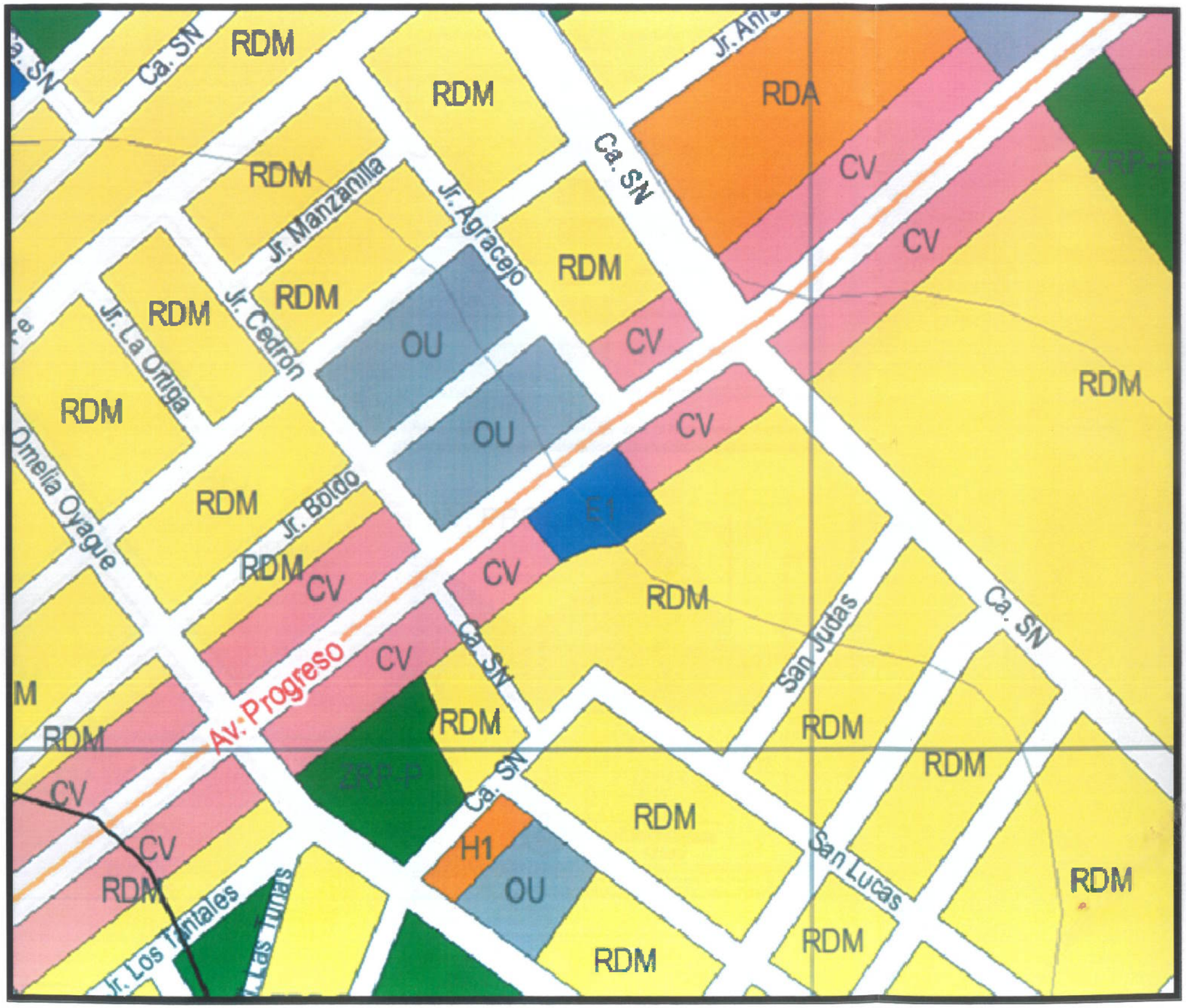


SECCION c-c

FUERZAS UNIDAS

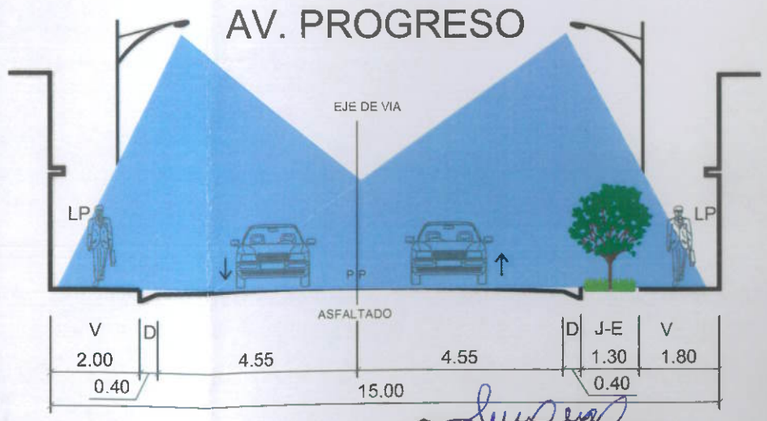
PLANO : CAMBIO DE ZONIFICACION DEL AREA DE RESERVA PARA EL EQUIPAMIENTO DE E1(EDUCACION BASICA) A CV (COMERCIO VECINAL) Y RDM(RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) EN EL DISTRITO DE EL TAMBO - HUANCAYO.			
PROPIETARIO: VARIOS			
UBICACION: Dpto.: JUNÍN, Prov.: HUANCAYO, Distrito: EL TAMBO	PLANO : INDICADOS		FECHA: ENERO 2022
	APROBADO POR: SONIA D. SANCHEZ ESPINOZA		LAMINA N°: 01
	FUENTE: DATUM PSAD 56	LEV. Y DIB.: K.M.L.	ESCALA: INDICADA

PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO (PDM) 2017 - 2037 (ACTUAL)



ZONIFICACIÓN

RDB	Residencia de Densidad Baja		Recreación Pública Pasiva
RDM	Residencia de Densidad Media	ZRP-A	Recreación Pública Activa
RDA	Residencia de Densidad Alta	OU	Otros Usos
I1	Industria Elemental y Complementaria		Educación Básica
I2	Industria Liviana		Educación Superior Tecnológica
	Comercio Especializado		Educación Superior Universitaria
CI	Comercio Intensivo		Educación Superior Post Grado
CM	Comercio Metropolitano	H1	Posta Médica
CV	Comercio Vecinal	H2	Centro de Salud
CZ	Comercio Zonal		Hospital General
PU	Pre-Urbana		Hospital Especializado
	Recreación Pública Pasiva		Zona de Reglamentación Especial 1
	Recreación Pública Pasiva		Zona de Reglamentación Especial 2

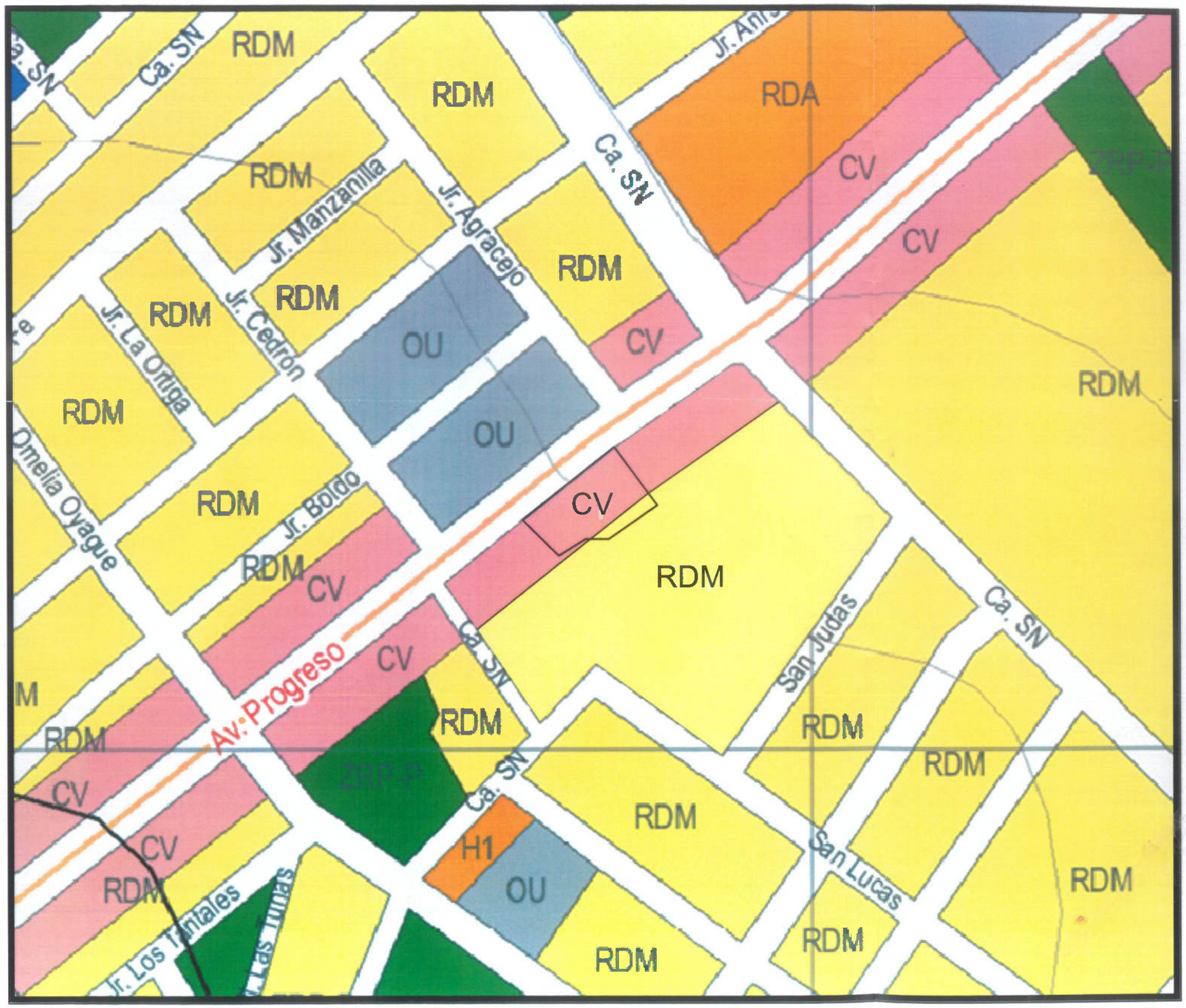


Arq. Sonia D. Sanchez Espinoza
CAP. 17259

F.A.C. FUERZAS UNIDAS

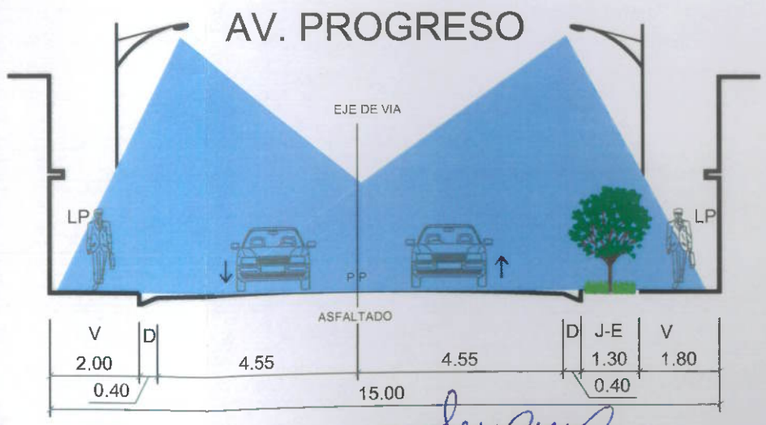
PLANO :	CAMBIO DE ZONIFICACION DEL AREA DE RESERVA PARA EL EQUIPAMIENTO DE E1(EDUCACION BASICA) A CV (COMERCIO VECINAL) Y RDM(RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) EN EL DISTRITO DE EL TAMBO - HUANCAYO.
PROPIETARIO:	VARIOS
UBICACION: Dpto.: JUNÍN, Prov.: HUANCAYO, Distrito: EL TAMBO	PLANO : INDICADOS
	APROBADO POR: SONIA D. SANCHEZ ESPINOZA
	FECHA: ENERO 2022
	FUENTE: DATUM PSAD 56 / LEV. Y DIB.: K.M.L. / ESCALA: INDICADA
	LAMINA N°: 01

PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO (PDM) 2017 - 2037
(MODIFICADO)



ZONIFICACIÓN

RDB	Residencia de Densidad Baja		Recreación Pública Pasiva
RDM	Residencia de Densidad Media	ZRP-A	Recreación Pública Activa
RDA	Residencia de Densidad Alta	OU	Otros Usos
I1	Industria Elemental y Complementaria		Educación Básica
I2	Industria Liviana		Educación Superior Tecnológica
	Comercio Especializado		Educación Superior Universitaria
CI	Comercio Intensivo		Educación Superior Post Grado
CM	Comercio Metropolitano	H1	Posta Médica
CV	Comercio Vecinal	H2	Centro de Salud
CZ	Comercio Zonal		Hospital General
PU	Pre-Urbana		Hospital Especializado
	Recreación Pública Pasiva		Zona de Reglamentación Especial 1
	Recreación Pública Pasiva		Zona de Reglamentación Especial 2



Arq. Sonia D. Sanchez Espinoza
CAP. 17259

FUERZAS UNIDAS S.A.C.

PLANO :	CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DEL AREA DE RESERVA PARA EL EQUIPAMIENTO DE E1(EDUCACION BASICA) A CV (COMERCIO VECINAL) Y RDM(RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) EN EL DISTRITO DE EL TAMBO - HUANCAYO.
PROPIETARIO:	VARIOS
UBICACION: Dpto.: JUNÍN, Prov.: HUANCAYO, Distrito: EL TAMBO	PLANO : INDICADOS
	APROBADO POR: SONIA D. SANCHEZ ESPINOZA
	FECHA: ENERO 2022
FUENTE: DATUM PSAD 56 / LEV. Y DIB.: K.M.L. / ESCALA: INDICADA	LAMINA N°: 01