

MEMORIA DESCRIPTIVA

PROYECTO	CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO
PROPIETARIO	COMUNIDAD CAMPESINA DE UMUTO
UBICACIÓN	INMEDIACIONES DEL JR. ROSARIO NORTE Y JR. ROSARIO SUR – EL TAMBO
PROFESIONAL	ARQ. VICTOR GABRIEL COSSER DE LA CRUZ - CAP N° 16916
FECHA	JULIO DEL 2020

I. GENERALIDADES:

• ANTECEDENTES:

El predio fue inscrito por inmatriculación en el registro de predios de la SUNARP, a favor de la Comunidad Campesina de Umuto, el 23 de diciembre de 1992, según la partida electrónica n° 02005722.

• OBJETIVO:

Obtener el Cambio de Zonificación, del Plan de Desarrollo Metropolitano de la Provincia de Huancayo aprobado con Ordenanza Municipal N°636-2020-MPH/CM, del predio de propiedad de la Comunidad Campesina de Umuto, desafectando la zonificación, De: **“E1, ZRP-A, H1” y RDM, A: “E1, H1 y RDM”**.

• BASE LEGAL:

- **Constitución Política del Perú 1993**
- **Ley N° 27972**, Ley Orgánica de Municipalidades
- **Ordenanza Municipal N° 636-2020-MPH/CM**, Plan de Desarrollo Metropolitano de la provincia de Huancayo
- **Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA**, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- **Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA**, Reglamento Nacional de Edificaciones

II. CARACTERISTICAS DEL PREDIO.-

Área (Según la Partida N°02005722)	:	27,495.00m ² .
Perímetro (Según la Partida N°02005722)	:	731.60ml.
Linderos y Medidas Perimétricas	Norte	: Prop. de Terceros en 225.10ml.
	Sur	: Prop. de Terceros en 209.00ml.
	Este	: Prop. de Terceros en 151.50ml.
	Oeste	: Prop. de Terceros en 146.00ml.
Zonificación	:	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 2px;"> <div style="background-color: yellow; padding: 2px;">RDM</div> <div style="background-color: orange; padding: 2px;">H1</div> <div style="background-color: blue; padding: 2px;">E1</div> <div style="background-color: green; padding: 2px;">ZRP-A</div> </div> <div style="margin-left: 5px;"> RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA POSTA MEDICA EDUCACION BASICA RECREAC. ACTIVA </div> </div>
Sector	:	Batanyacu
Distrito	:	EL Tambo

III. PROBLEMÁTICA SOBRE EL PREDIO.-

El Predio de propiedad de la COMUNIDAD CAMPESINA DE UMUTO, con las características físicas anteriormente descritas, presenta la zonificación mencionada anteriormente (Ítem II) desde el año 2006 como Equipamiento Urbano Local, 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 casi 14 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 o áreas de Equipamiento presentan usos y compatibilidades restringidas, más aun ocupan un aproximado del 96% del área total, y debido a esta Zonificación solo se podría usar el 4% del predio en edificaciones de viviendas y similares.

No obstante, los propietarios han tenido a bien, ceder la posesión y el uso parcial de su predio a 3 Instituciones Educativas de Nivel Básico, siendo estos: La Institución Educativa Francisco de Zela, la Institución Educativa Inicial N° 649, la Institución Madre Teresa de Calcuta y el Puesto de Salud Batanyacu, estos 3 establecimientos se encuentran instalados y en funcionamiento sobre la mayor parte del predio materia de Cambio de Zonificación. 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 2 infraestructuras cercanas que ya están reemplazando el uso del predio y cubren la dotación requerida por la población, generando esta situación la posibilidad de suprimir la propuesta de Equipamiento del PDM de Huancayo.

Finalmente **la propuesta garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se derivan del uso de suelo**, acorde al numeral 2 del art. 1° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado con Decreto Supremo N°022-2016-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 sino, 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 El Tambo y La Municipalidad Provincial de Huancayo debe garantizar el derecho de la propiedad a la Comunidad de Umuto, 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 Artículo 89 de la Constitución Política del Perú, señala:

Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.

Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco de la ley establece.

“La Municipalidad Distrital de El Tambo y la Municipalidad Provincial de Huancayo debe considerar que el predio que se ha destinado como Equipamiento Urbano, es de propiedad de una Comunidad Campesina, y que como tal, es una persona jurídica que tiene autonomía en el uso y libre disposición de sus tierras”.

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

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

(...)

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

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

SEGUNDO: LEY N° 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 al 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° 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 4 Zonificaciones, E1 (Educación Básica), ZRP –A (Zona de Recreación Publica Activa), Posta Medica (H1) y RDM (Residencial de Densidad Media).

“El PDM de Huancayo a destinado el predio en un 96% a Zonas de Equipamiento Urbano (E1, ZRP-A y H1), quedando solo un 4% 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° 022-2016-VIVIENDA – REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

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

Del Cambio de Zonificación

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

104° Requisitos para el cambio de zonificación.

105° Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación

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

107° Condiciones de los cambios de zonificación

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

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

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

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

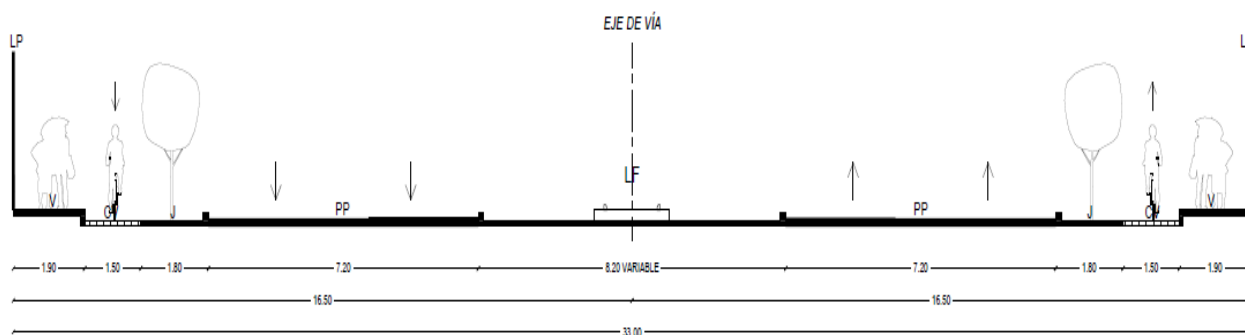
“La Municipalidad Provincial de Huancayo debe evaluar que la Zonificación regula el uso del suelo según las demandas físicas, económicas y sociales de la población, considerando los Niveles Operacionales y su Reglamento”.

V. DIAGNOSTICO URBANO:

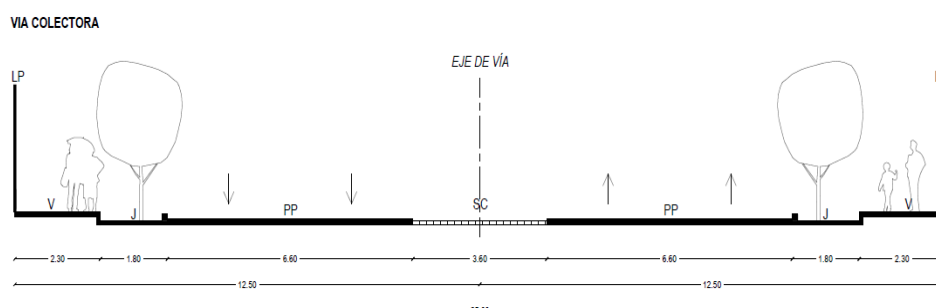
1. SOBRE EL SISTEMA VIAL METROPOLITANO PLANIFICADO EN EL PDM

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

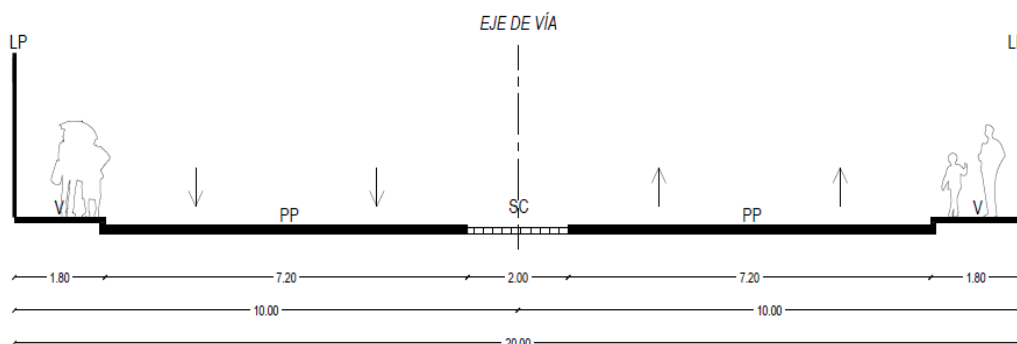
- La Vía Arterial denominada Av. Ferrocarril, sección normada de 33.00ml., actualmente se encuentra apertura y en proceso de alineamiento.



- La Vía Colectora denominada Av. La Esperanza, sección normada de 25.00ml., actualmente se encuentra apertura y en proceso de alineamiento.



- La Vía Arterial denominada Av. Evitamiento, sección normada de 20.00ml. actualmente NO se encuentra aperturada y NO tiene hasta la fecha ningún proceso de alineamiento, además de presentar consolidación de edificaciones de material noble.



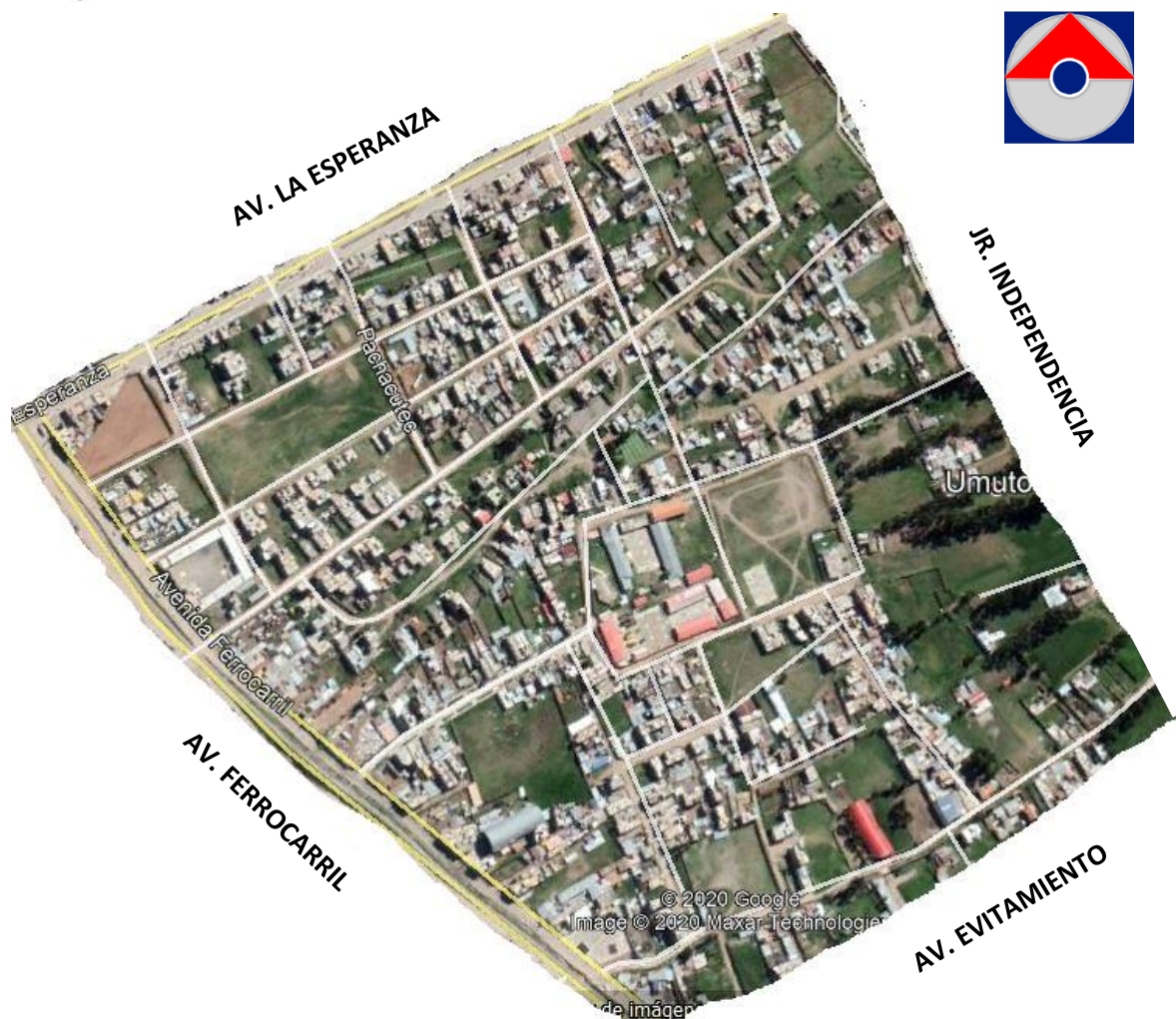
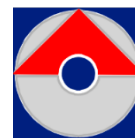
2. SOBRE LA DELIMITACION DEL SECTOR INMEDIATO DEL PREDIO:

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 : Av. La Esperanza (vía aperturada)
- Lado Sur : Av. Evitamiento (vía planificada con consolidación de edificaciones)
- Lado Este : Jr. Independencia (vía planificada sin consolidación de edificaciones)
- Lado Oeste : Av. Ferrocarril (vía aperturada)
- Área : 412,520.21m². o 41.25 Has., aproximadamente.
- Densidad Bruta : 40 Hab./Ha (Según PDM Huancayo)
- Población del año 2020 : 1650 Pobladores (Estimado según densidad bruta)
- Tasa de Crecimiento : 1.19% (Según PDM Huancayo para el distrito de El Tambo)
- Población del año 2037 : 2018 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

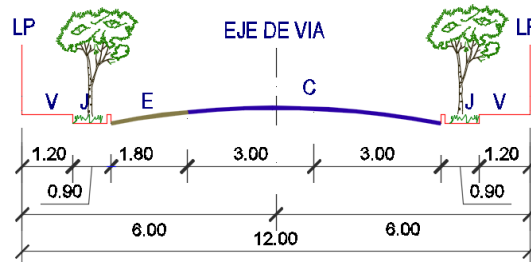
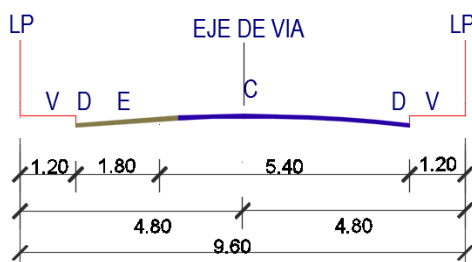
- **Sector** : Batanyacu
- Consolidación : 50% de edificaciones aproximadamente
- Distrito : EL Tambo
- Provincia : Huancayo



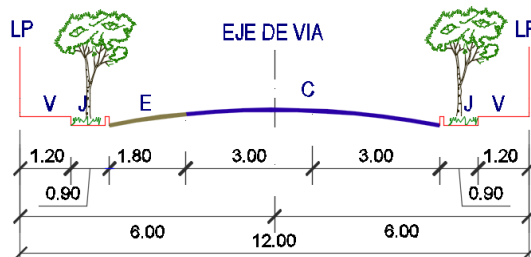
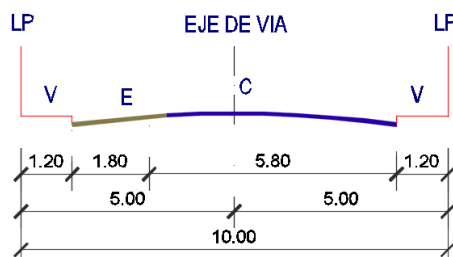
3. SOBRE EL SISTEMA VIAL LOCAL DEL PREDIO:

La propiedad se ubica a inmediaciones de las vías locales denominadas Jr. Rosario Sur y Jr. Rosario Norte, ambas con secciones variables normadas según el Planeamiento Integral del Sector, aprobado con Resolución Gerencial N° 240-2014-MDT/GDUR del 25/03/2014, con los siguientes detalles:

- Jr. Rosario Sur, sección normada de 9.60ml. y 12.00ml, actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.



- Jr. Rosario Norte, sección normada de 10.00ml. y 12.00ml, actualmente se encuentra aperturada y en proceso de alineamiento.



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 del Jr. Rosario Sur:

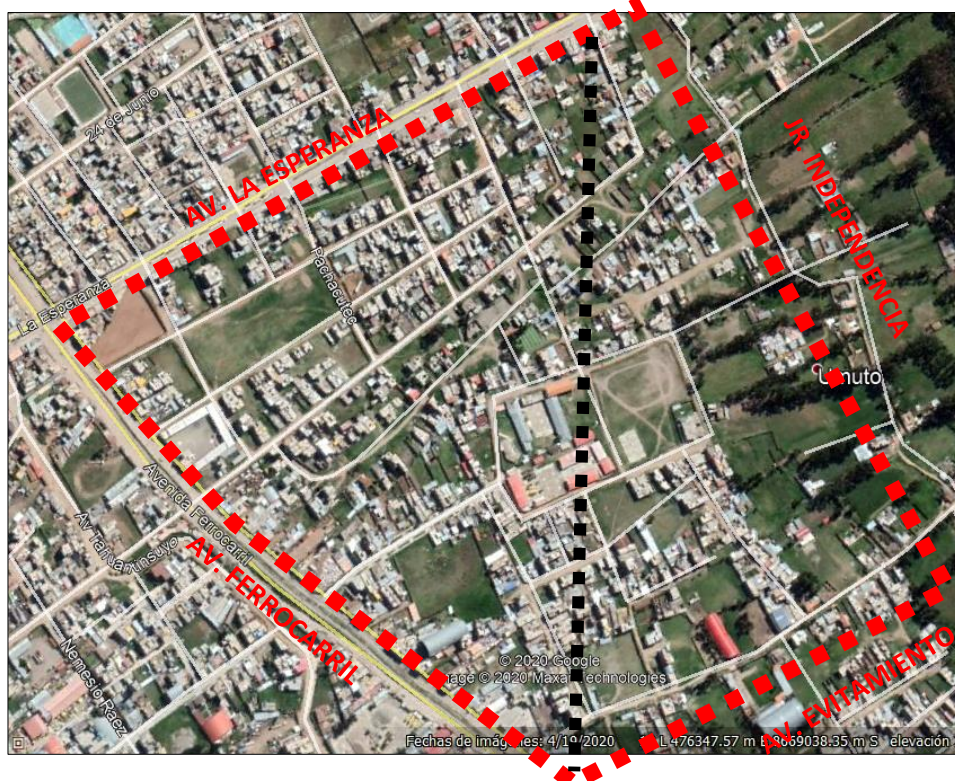


- Vista del Jr. Rosario Norte:



5. SOBRE LA CONSOLIDACION DE EDIFICACIONES Y DENSIFICACION:

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

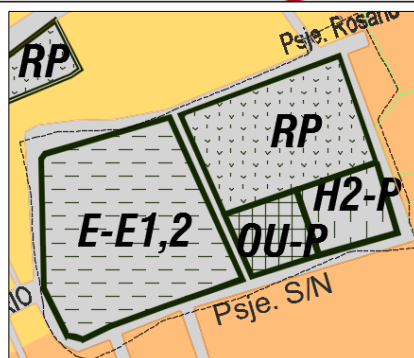
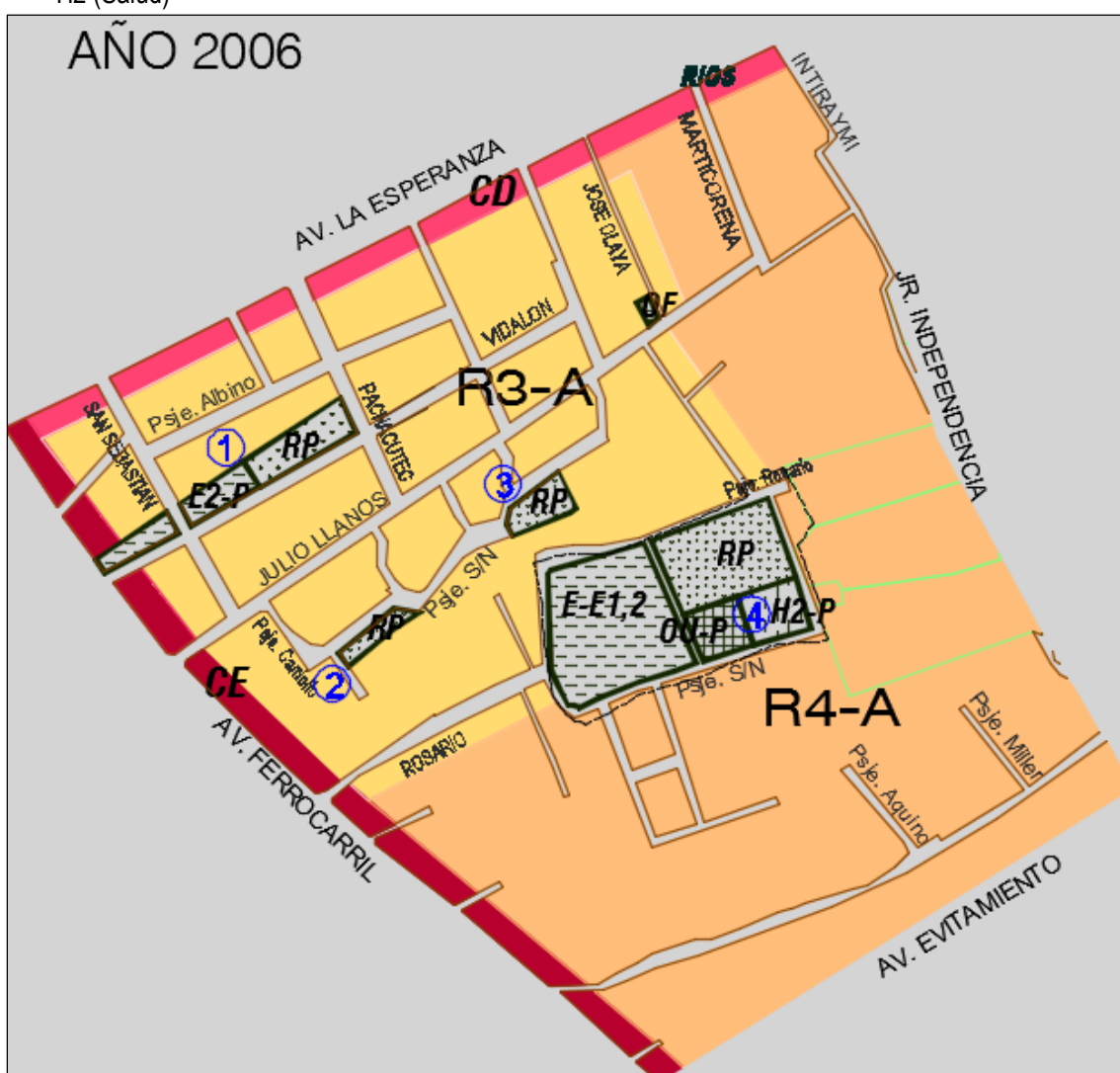


La edificaciones son en su mayoría son de material noble con alturas de 1 piso hasta 3 pisos, demostrando que el sector tiene una densidad neta baja a media, sin embargo para los fines de planificación es necesario emplear la densidad bruta, y frente a la inexistencia de información sobre la misma, se 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 40 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:

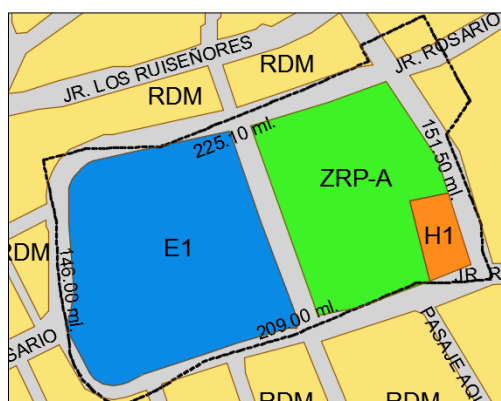
- R4-A (Residencia de Densidad Media)
- R3-A (Residencia de Densidad Media)
- CD (Comercio Distrital)
- CE (Comercio Especializado)
- E1, 2 (Educación)
- RP (Recreación Pasiva)
- OU (Otros Usos)
- H2 (Salud)



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

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

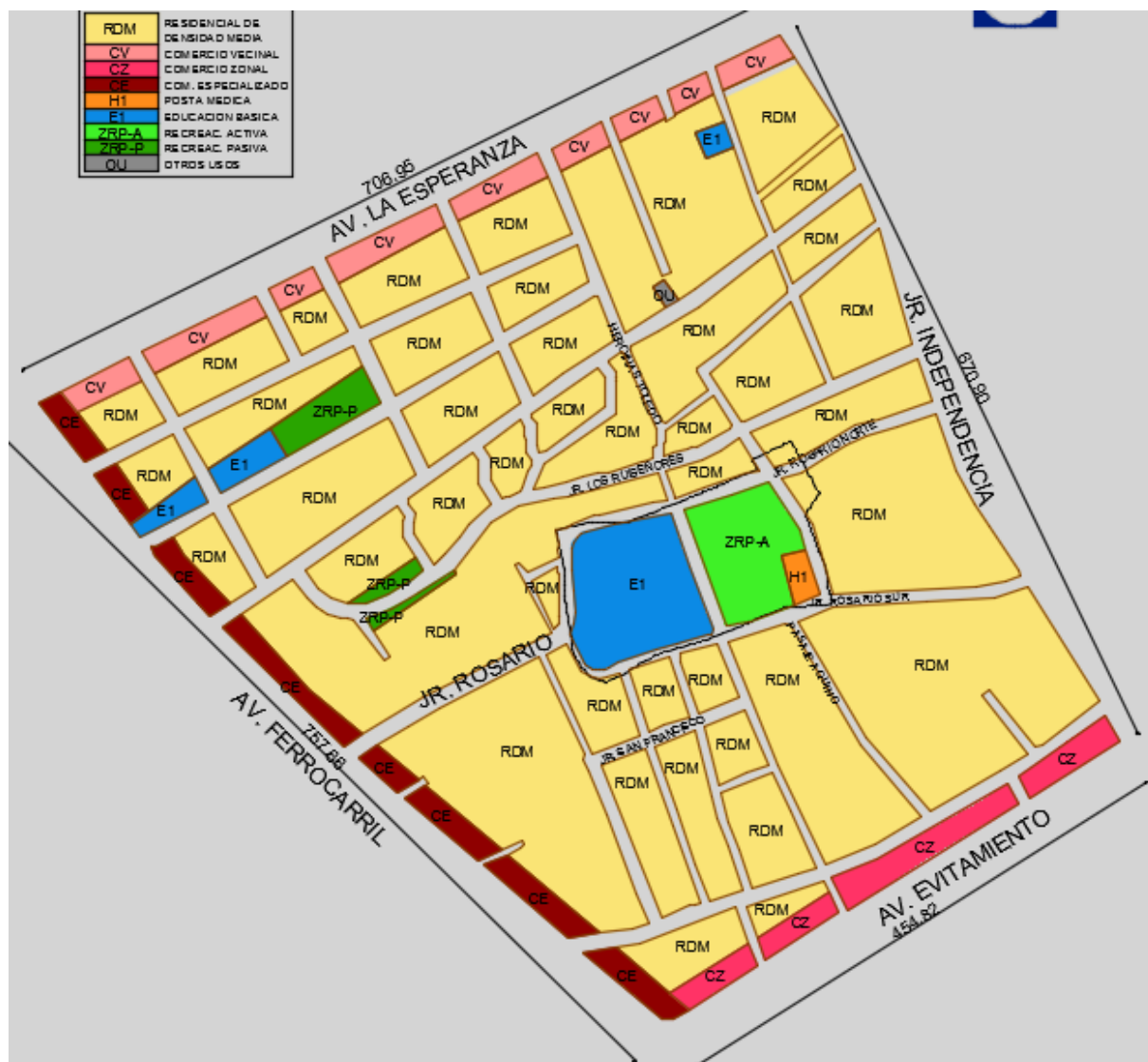
- RDM (Residencia de Densidad Media)
- CV (Comercio Vecinal)
- CZ (Comercio Zonal)
- CE (Comercio Especializado)
- H1 (Posta Medica)
- E1 (Educación Básica)
- ZRP-A (Zona de Recreación Publica Activa)
- ZRP-P (Zona de Recreación Publica Pasiva)
- OU (Otros Usos)



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 412,520.21m². que equivale a 41.25Has.



2. POBLACION ESTIMADA DEL 2020 Y 2037

La densidad bruta según la Memoria Descriptiva de diagnóstico del PDM es de 40 Hab./Ha. (Anexo 1)

La extensión superficial del sector inmediato es de 41.25Has.

Por tanto se calcula que para este **año 2020, se tiene la población de 1650 habitantes** (40Hab./Ha. X 41.25Has.).

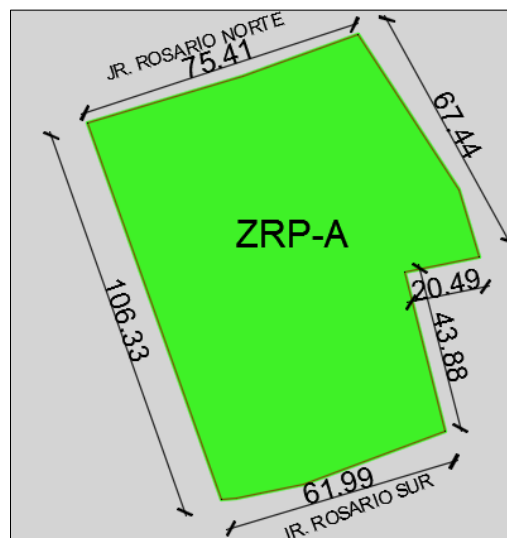
La Tasa de Crecimiento Poblacional para el Distrito de El Tambo, según Memoria Descriptiva de diagnóstico del PDM es de 1.19% (Anexo 5).

Por tanto se estima que para el **año 2037, se tendrá la población de 2018 habitantes**.

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

Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Recreación Activa, **se ha determinado un área aproximada de 8,104.44m². Destinada para este uso.**

Asimismo la RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA (Anexo 2), se requiere de 3.6m². por el 70% de la Población.



AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2020 (1650 Habitantes)	4,158.00 m². (3.6m ² . x 70% x 1650)	8,104.44m².	SUPERAVIT de 3,946.44m².
2037 (2018 Habitantes)	5,135.76 m². (3.6m ² . x 70% x 2018)	8,104.44m².	SUPERAVIT de 2,968.68m².

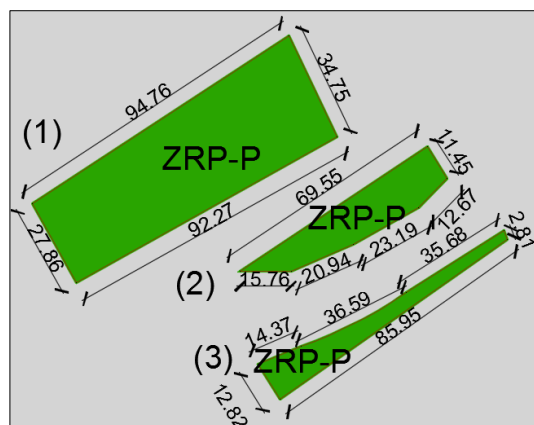
El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2020) y para la planificada (2037). Actualmente no se encuentra implementado.



4. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO DE RECREACION PASIVA – SEGÚN PDM:

Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Recreación Pasiva, **se ha determinado un área aproximada de 4,172.75m². (2,916.28m².+740.21m².+516.26m².) Destinada para este uso.**

Asimismo la RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA (Anexo 2), se requiere de 2m². por la Población.



AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2020 (1650 Habitantes)	3,300.00 m ² . (2m ² . x 1650)	4,172.75m ² .	SUPERAVIT de 872.75m ² .
2037 (2018 Habitantes)	4,036.00 m ² . (2 x 2018)	4,172.75m ² .	SUPERAVIT de 136.75m ² .

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2020) y para la planificada (2037). Actualmente no se encuentran implementados.

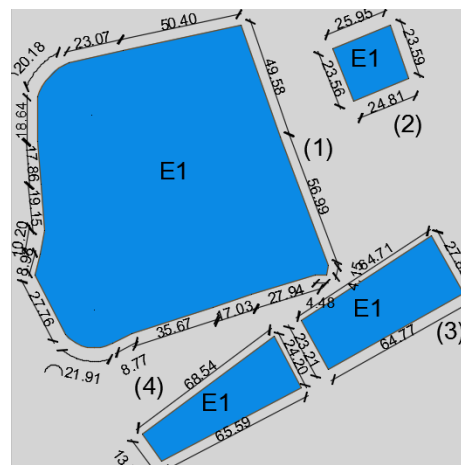


5. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO DE EDUCACION BASICA – SEGÚN PDM:

Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Educación Básica, **se ha determinado un área aproximada de 15,255.51m². (11,743.69m².+598.06m².+1, 650.75m².+1, 263.01m².)**

Destinada para este uso.

Asimismo el SISTEMA NACIONAL DE ESTANDARES DE URBANISMO - SISNE (Anexo 3), se requiere de 8,000m². para una Población de 1500 hasta 2500 Habitantes.



AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN SISNE	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2020 (1650 Habitantes)	8,000.00 m ² .	15,255.51m ² .	SUPERAVIT de 7,255.51m ² .
2037 (2018 Habitantes)	8,000.00 m ² .	15,255.51m ² .	SUPERAVIT de 7,255.51m ² .

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2020) y para la población planificada (2037). Actualmente se encuentran implementados algunos de estos, siendo:

1.- Institución Educativa Francisco de Zela





2.- Institución Educativa Inicial N° 649



3.- Institución Educativa Madre Teresa de Calcuta





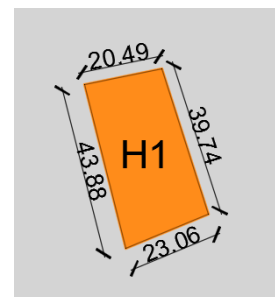
Asimismo no se encuentran implementados:



6. DOTACION DE EQUIPAMIENTO URBANO DE SALUD – SEGÚN PDM:

Considerando las medidas referenciales del polígono de Equipamiento Urbano de Educación Básica, **se ha determinado un área aproximada de 905.47m². Destinada para este uso.**

Asimismo el SISTEMA NACIONAL DE ESTANDARES DE URBANISMO - SISNE (Anexo 4), se requiere de 0.3m², de la Población hasta 5,000 Habitantes.



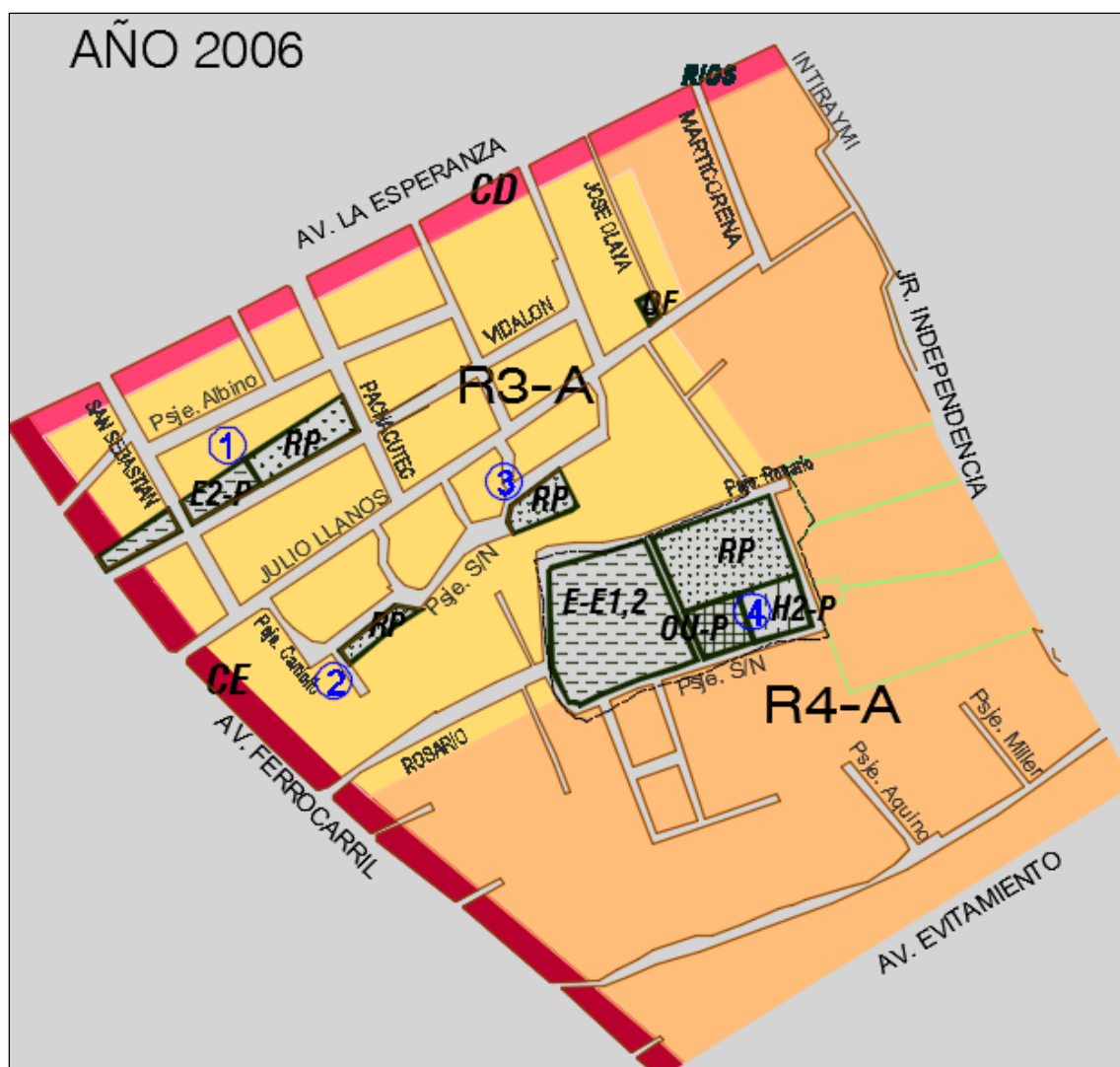
AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN SISNE	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2020 (1650 Habitantes)	495.00 m ² . (0.3m ² . x 1650Habitantes)	905.47m ² .	SUPERAVIT de 410.47m ² .
2037 (2018 Habitantes)	605.40 m ² . (0.3m ² . x 2018Habitantes)	905.47m ² .	SUPERAVIT de 410.47m ² .

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2020) y para la población planificada (2037). Actualmente si se encuentran implementado.

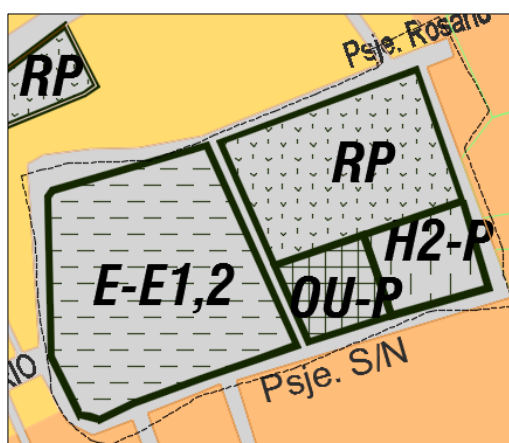


VII. ANALISIS DE LA ZONIFICACION DE RECREACION PÚBLICA PASIVA Y ACTIVA:

1. ZONIFICACION SEGÚN PDU:



- Contempla 4 predios designados para el Equipamiento Urbano de Recreación Pasiva (En el gráfico de color azul: 1, 2, 3 y 4).
- No contiene ningún predio designado para Equipamiento de Recreación Activa.
- El predio contiene al Equipamiento de Recreación Pasiva N°4.



2. 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)
- Asimismo existen 2 infraestructuras que funcionan como Equipamientos de Recreación Activa. (5 y 6)

El Equipamiento 1

- Según PDM:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Según PDU:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Actualmente:
Es un Predio sin edificar, sin uso



El Equipamiento 2:

- Según PDM:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Según PDU:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Actualmente:
Es un Predio sin edificar, sin uso



El Equipamiento 3:

- Según PDM:
Zonificado como RDM
Residencial de Densidad Media
- Según PDU:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Actualmente:
Es un Predio sin edificar, sin uso

El predio debería ser considerado como Parte del Equipamiento Urbano de Recreación Activa, debiendo afectarse.



El Equipamiento 4:

- Según PDM:
Zonificado como RDM
Residencial de Densidad Media
- Según PDU:
Zonificado como Recreación Pasiva
- Es un Predio sin edificar, sin uso

Se Propone la desafectación de la Zonificación actual sobre el predio.



El Equipamiento 5:

- Según PDM:
Zonificado como CE
Comercio Especializado
- Según PDU:
Zonificado como CE
Comercio Especializado
- Actualmente:
Es un Predio edificado, con uso
De campo deportivo.

La infraestructura debe ser considerada como Parte del Equipamiento Urbano de Recreación Activa, debiendo afectarse respecto a su zonificación.



El Equipamiento 6:

- Según PDM:
Zonificado como RDM
Residencial de Densidad Media
- Según PDU:
Zonificado como R3-A
Residencial de Densidad Media
- Actualmente:
Es un Predio edificado, con uso
De campo deportivo.

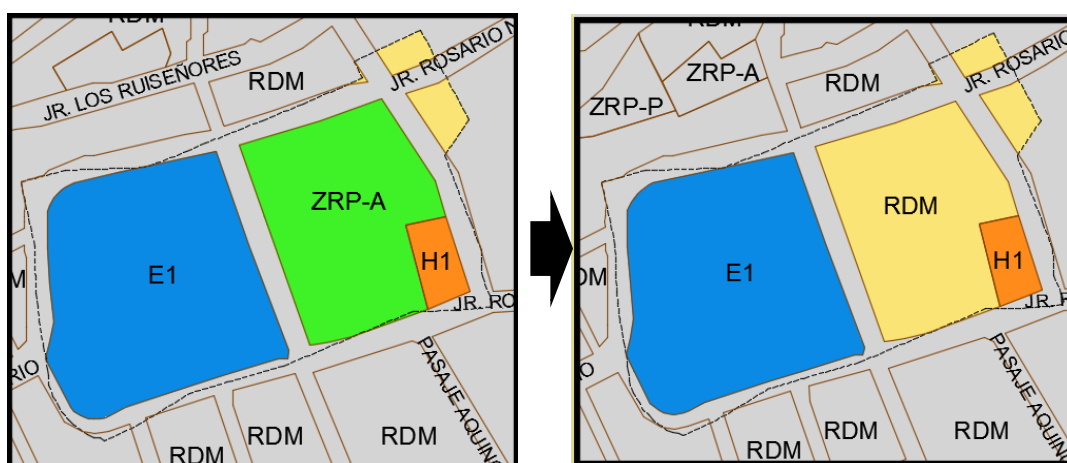


La infraestructura debe ser considerada como Parte del Equipamiento Urbano de Recreación Activa, debiendo afectarse respecto a su zonificación.



VIII. FORMULACION DE LA PROPUESTA:

1. SUPRIME EL EQUIPAMIENTO DE RECREACION PASIVA (EQUIPAMIENTO 4).

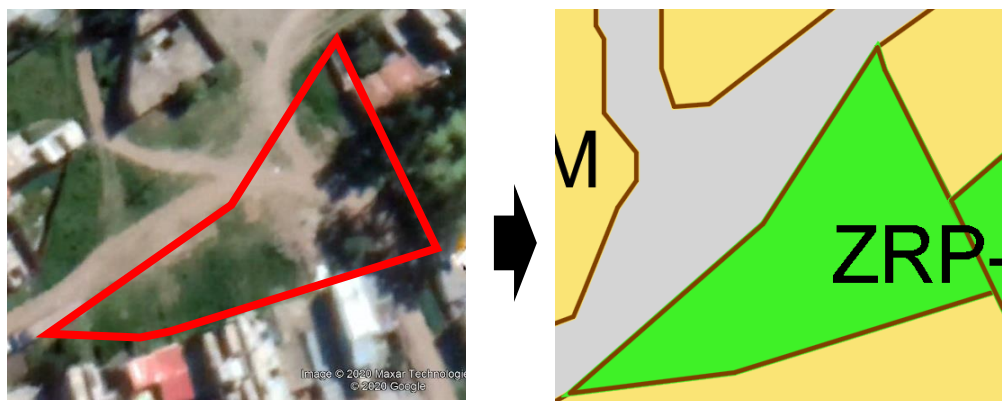


El cambio de zonificación sobre el predio es:

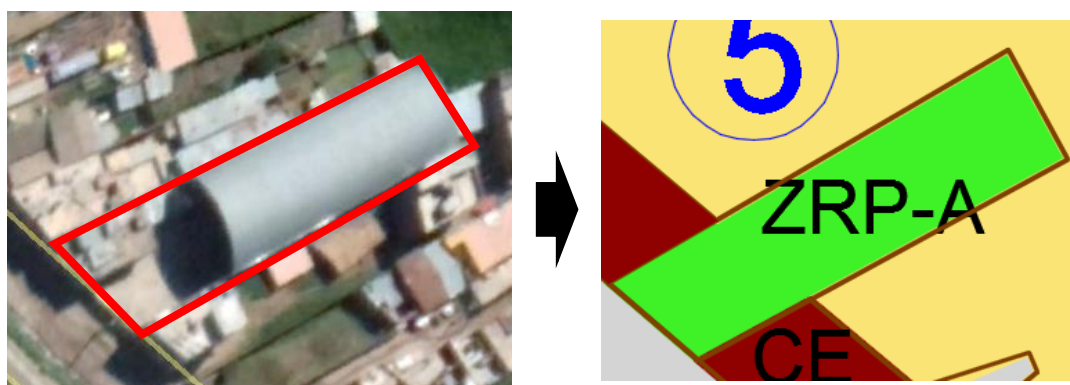
DE: E1, ZRPA, H1 Y RDM

A: E1, H1 Y RDM

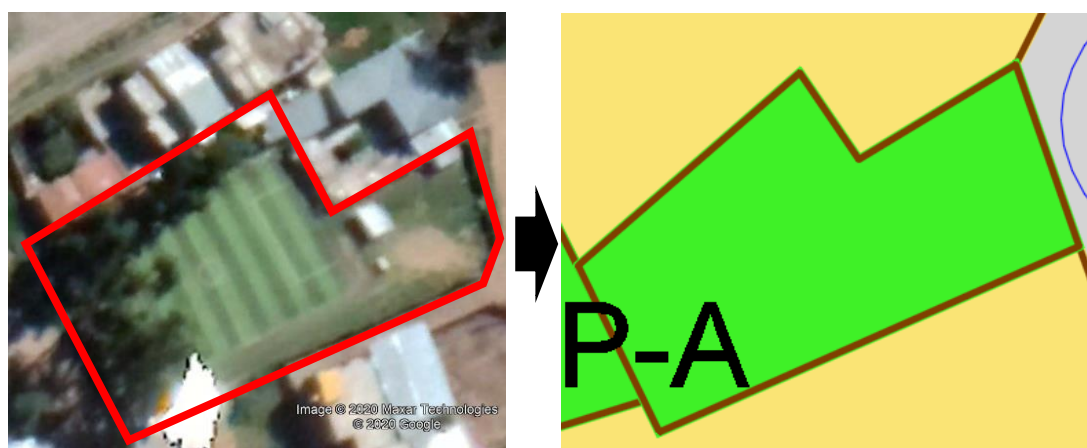
2. REUBICACION DEL EQUIPAMIENTO DE RECREACION ACTIVA (DEL EQUIPAM. 4 AL 3, 5 Y 6).



El Equipamiento 3, anteriormente según el PDU se encontraba destinado para Equipamiento de Recreación Pasiva, según el PDM este predio fue desafectado sin mayor análisis, **se propone la reubicación del Equipamiento de Recreación Activa, afectando a este predio como tal.**



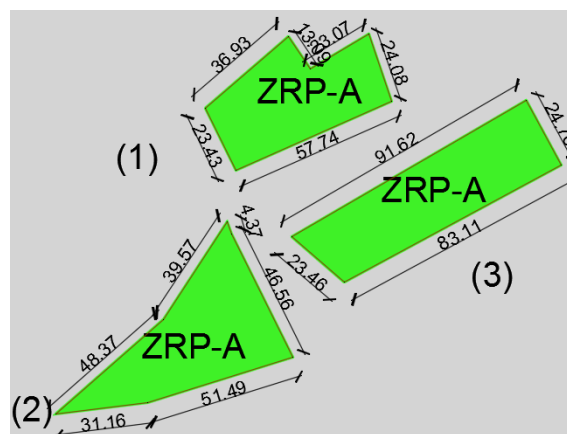
El Equipamiento 5, anteriormente según el PDU y PDM se encuentra como Comercio Especializado - CE, sin embargo actualmente presenta el uso de campo deportivo, **se propone la reubicación del Equipamiento de Recreación Activa, afectando a este predio como tal.**



El Equipamiento 6, anteriormente según el PDU y PDM se encuentra como Zona Residencial de Densidad Media - RDM, sin embargo actualmente presenta el uso de campo deportivo, **se propone la reubicación del Equipamiento de Recreación Activa, afectando a este predio como tal.**

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

Considerando las medidas referenciales de los polígonos de los 3 predios que conforman la propuesta de Equipamiento Urbano de Recreación Activa, **se ha determinado un área aproximada de 5,528.32m². (1,565.61m². + 1,919.69m². + 2,043.02m².)** Destinada para este uso.

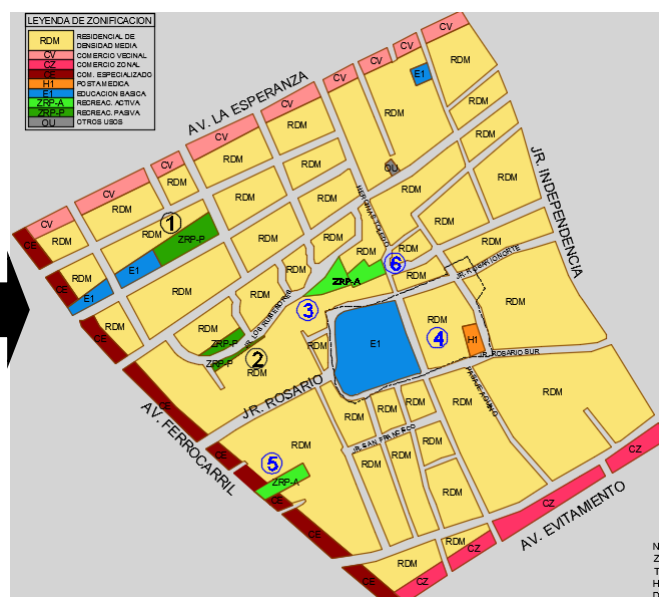
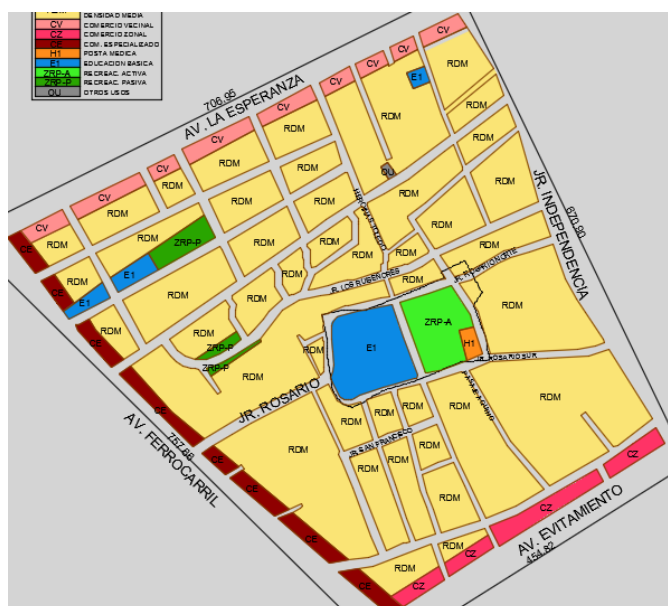


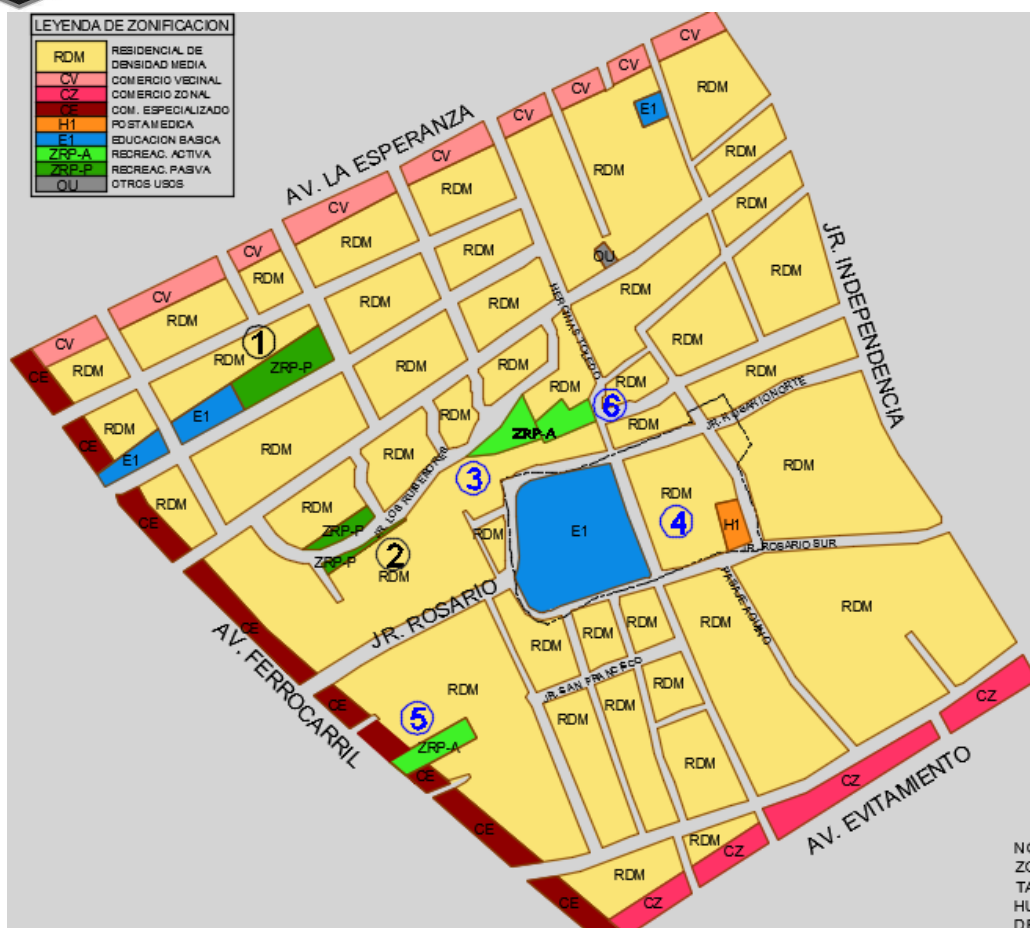
Asimismo la RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA (Anexo 2), se requiere de 3.6m². por el 70% de la Población.

AÑO	AREA REQUERIDA SEGÚN RESOLUCION MINISTERIAL N°325-2009-VIVIENDA	AREA NORMADA SEGÚN PDM	CONCLUSION
2020 (1650 Habitantes)	4,158.00 m². (3.6m ² . x 70% x 1650)	5,528.32m².	SUPERAVID de 1,370.32m².
2037 (2018 Habitantes)	5,135.76 m². (3.6m ² . x 70% x 2018)	5,528.32m².	SUPERAVID de 392.56m².

El área de este Equipamiento Urbano, según el PDM vigente, presenta superávit para la población actual (2020) y para la planificada (2037). Además actualmente se encontraría implementado parcialmente.

4. PROPUESTA EN EL SECTOR DE INTERVENCION





IX. CONCLUSIONES.-

- El predio presenta suficiencia de servicios públicos, acorde a lo dispuesto en el numeral 106.2, del art. 106° del RATDUS aprobado con DS N°022-2016-VIVIENDA (Lamina N° M-PDM-1, numeral 4 del Diagnóstico Urbano de la Memoria Descriptiva)
- El proyecto presenta la dotación necesaria de Equipamientos Urbanos de Educación, Salud y Recreación, acorde a lo dispuesto en el numeral 106.2, del art. 106° del RATDUS aprobado con DS N°022-2016-VIVIENDA (Laminas N° M-PDM-2 y 4, numeral 4 del Diagnóstico Urbano de la Memoria Descriptiva).
- El proyecto logra el objetivo de la planificación urbana, garantizando la armonía entre el ejercicio de la propiedad y el interés público, acorde a lo dispuesto en el numeral 2, del art. 1° del RATDUS aprobado con DS N°022-2016-VIVIENDA (Laminas N° M-PDM-3 y 5, numeral 4 del Diagnóstico Urbano de la Memoria Descriptiva)
- El proyecto logra el objetivo de la planificación urbana, garantizando la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso de suelo, acorde a lo dispuesto en el numeral 2, del art. 1° del RATDUS aprobado con DS N°022-2016-VIVIENDA (Laminas N° M-PDM-3 y 5, numeral 4 del Diagnóstico Urbano de la Memoria Descriptiva)
- 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