MEMORIA DESCRIPTIVA

PLANEAMIENTO INTEGRAL
DE TERRENO RÚSTICO DENOMINADO COLOMBINA SUR Y ADJUDICACION COLOMBINA COMPRENDIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE LA PUNTA - SAPALLANGA, CON FINES DE INTEGRACION AL ÁREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

Agosto 2020

Profesional: ***ARQ. AIDA YESENNIA SALAS TUPES***
CAP N° 6146
Saneamiento y Gestión Urbana S.A.C.

INDICE

I. RESUMEN EJECUTIVO

II. MARCO NORMATIVO
- 2.1 Constitución Política del Estado
- 2.2 Reglamento Nacional de Edificaciones
- 2.3 Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972
- 2.4 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – D.S. 022-2016-VIVIENDA.
- 2.5 Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones – Ley 29090, sus modificatorias, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado y su Reglamento, Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- 2.6 Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta, distrito de Sapallanga – Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPS/CM y Plan de Ordenamiento Urbano de Huancán.

III. CARACTERIZACION DEL DISTRITO DE SAPALLANGA
- 3.1 Localización
- 3.2 División Política y Geográfica
- 3.3 Accesos

IV. INSTRUMENTOS NORMATIVOS
- 4.1 Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta
- 4.2 Plan de Ordenamiento Urbano del distrito de Sapallanga
- 4.3 Plan de Ordenamiento Urbano del distrito de Huancán

V. CARACTERISTICAS DEL PREDIO Y SU ENTORNO
- 5.1 Ubicación geográfica del área de estudio
- 5.2 De la propiedad, área y linderos
- 5.3 Levantamiento topográfico
- 5.4 Accesibilidad
- 5.5 Factibilidad de servicios públicos

VI. DE LA INTEGRACION AL AREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION
- 6.1 Diagnóstico
- 6.2 Consideraciones generales del mundo urbano y el mundo rural
- 6.3 Del medio urbano y el medio rural en el Distrito de Sapallanga
- 6.4 De la Zonificación vigente

VII. PLANEAMIENTO INTEGRAL PROPUESTO
- 7.1 Zonificación Propuesta
- 7.2 Sistema Vial Propuesto

VIII. CONCLUSIONES

IX. ANEXOS GRAFICOS

Proyecto: **PLANEAMIENTO INTEGRAL DE TERRENO RÚSTICO DENOMINADO COLOMBINA SUR Y ADJUDICACION COLOMBINA, COMPRENDIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DEL ANEXO DE LA PUNTA – SAPALLANGA, CON FINES DE INTEGRACION AL ÁREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION.**

Propietario: **INVERSIONES CENTENARIO S.A.A.**

Ubicación: **PARCELAS COLOMBINA SUR Y ADJUDICACION COLOMBINA, CENTRO POBLADO LA PUNTA, DISTRITO DE SAPALLANGA, PROVINCIA DE HUANCAYO, REGION JUNIN.**

Uso: **HABILITACIÓN URBANA PARA FINES DE VIVIENDA**

Profesional: **ARQ. AIDA YESENNIA SALAS TUPES – CAP N° 6146**

I. RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio denominado **Planeamiento Integral de Terreno Rústico denominado Colombina Sur y Adjudicación Colombina, comprendido en el Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta, distrito de Sapallanga, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPS/CM de fecha 21 de diciembre de 1998,** tiene por objetivo lograr que la Municipalidad Provincial de Huancayo, asigne bajo Ordenanza Municipal, la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y apruebe la red de vías primarias, al predio materia del presente sustento, con fines de su Integración al Área Urbana.

Esta propuesta corresponde a la iniciativa de la empresa "Inversiones Centenario S.A.A.", que adquirió las parcelas rústicas de un área total de 492,913.38 m2 (49.29 Has.), ubicadas en el Centro Poblado La Punta, Distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín y que va a gestionar la aprobación del Planeamiento Integral – PI antes mencionado, de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible vigente, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

El presente Planeamiento Integral – PI, permitirá además de establecer la zonificación y su reglamento, vías primarias y locales, la ejecución del respectivo proyecto de habilitación urbana, luego de lo cual se podrán vender lotes para edificar viviendas, a través de los programas Techo Propio, Mi Vivienda y otros desarrollos urbanos, que además de generar empleo y potenciar la sostenibilidad del desarrollo urbano, lograrán que un número de pobladores del lugar, mejoren su calidad de vida, en el Centro Poblado La Punta, distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín.

II. MARCO NORMATIVO

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

2.1 Constitución Política del Estado

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.

2.2 Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones, permitiendo de esta manera, una mejor ejecución de los Planes Urbanos. Es la norma técnica rectora en el territorio nacional que establece los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en el proceso edificatorio, con el fin de asegurar la calidad de la edificación.

Es de aplicación obligatoria para quienes desarrollen procesos de habilitación urbana y edificación en el ámbito nacional, cuyo resultado es de carácter permanente, público o privado.

2.3 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.

El Artículo 79° numerales 1.1) y 1.2) establecen 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.

2.4 Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Marco normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, propiciando: i) la ocupación racional y sostenible del territorio; ii) la armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad y el interés social; iii) la coordinación de los diferentes niveles de gobierno nacional, regional y local para facilitar la participación del sector privado; iv) la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo; y, v) la seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

Establece los lineamientos técnicos y expeditivos de alcance nacional que permitan la elaboración y aprobación de los Planes Urbanos de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Urbano Distrital y Específico, entre otros, determinando en el Capítulo II – Procedimientos e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, la definición de la Zonificación, su clasificación, y los procesos para los Cambios de Zonificación, los cuales pueden ser propuestos por los propietarios de los predios, promotores inmobiliarios o de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

Para el presente caso, es de aplicación el Sub Capítulo V – Planeamiento Integral, el cual, en donde se define como un instrumento técnico-normativo, que asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos comprendidos y no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano (PDU), Esquema de Ordenamiento Urbano (EU) o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación. Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

2.5 Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, sus modificatorias, Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

Establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria, de aplicación obligatoria a nivel nacional; determina además las responsabilidades de los actores: promotores inmobiliarios o habilitador urbano, propietarios, profesionales responsables del proyecto, responsable de la ejecución de obras, comisión técnica, revisores urbanos, delegados ad-hoc, delegados de servicios públicos, las Municipalidades, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el registrador público.

2.6 Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo La Punta, distrito de Sapallanga – Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPS/CM y Plan de Ordenamiento Urbano de Huancán.

En Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo La Punta, fue aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPH/CM de fecha 21 de diciembre de 1998. Establece los dispositivos legales y normativos que regulan la elaboración de instrumentos de gestión de desarrollo local en la zona y en su área de influencia. Sus principales objetivos son:

- El crecimiento y desarrollo ordenado del Centro Poblado La Punta, en una perspectiva de largo plazo, considerando la previsión de los requerimientos de servicios y facilidades de parte de las poblaciones asentadas y actividades económicas ubicadas en la ciudad; y en los centros poblados menores de su área de influencia.
- La administración, normatividad y control de los usos del suelo, y la gestión adecuada del equipamiento y desarrollo de las redes de servicios públicos de saneamiento, energía y transportes.
- La armonización e integración del crecimiento y desarrollo de la vida urbana con el desarrollo agrario, con el medio ambiente, así como la preservación y promoción de las áreas de uso agropecuario.

III. CARACTERIZACION GENERAL DEL DISTRITO DE SAPALLANGA

3.1 Localización

El distrito de Sapallanga es uno de los más importantes distritos de los 28 que conforman la provincia de Huancayo, ubicada en la Región Junín y geográficamente se encuentra a 10 km al Sur de la ciudad de Huancayo (a solo 20 minutos).

Región Junín

Geográficamente está ubicado en:
Latitud Sur: 12° 02’ 20” S (N)
12°10’ 43” S (S)
Longitud Oeste: 75° 02’ 52” W (E)

3.2 División Política y Geográfica

El Distrito de Sapallanga, cuya capital es el pueblo del mismo nombre, cuenta con un solo anexo de Miluchaca, así también se distribuye en los centros poblados de Huayllaspanca, La Punta y Cocharcas y tiene los siguientes barrios y caseríos: Miraflores, Libertador Simón Bolívar, San Cristóbal, San Antonio, San Bernardo, Mariscal Castilla, Progreso, Centro, San Pablo, San José, San Martin, San Pedro, Los Ángeles, La Unión, Callacancha, Paccha y Tulo.

Superficie
La superficie del distrito es 119.02 km^2.

Densidad Poblacional
Población = 14,668 Hab.
Densidad Poblacional = 110 hab/km^2

Altitud

El ámbito jurisdiccional de Sapallanga se encuentra a una altitud de 3,278 hasta 3,299 m.s.n.m, asimismo, los centros poblados se encuentran ubicados desde los 3,278 hasta 3,299 m.s.n.m y se encuentra rodeada de cerros que los circundan.

Limites

El Distrito de Sapallanga limita de la siguiente manera:

- Por el Este limita con la provincia de Huancavelica.
- Por el Oeste limita con los distritos de Huayucachi y Huacrapuquio
- Por el Norte limita con el distrito de Chilca y Huancán.
- Por el Sur limita con el distrito de Pucará.

3.3 Accesos

Los accesos por donde se comunica y accede al Distrito de Sapallanga, está determinado por los mercados de Huancayo, Lima y Huancavelica; lugares de donde se puede llegar mediante la Vía principal de acceso que es la Vía asfaltada Huancayo-Sapallanga-Pucara en una extensión de 8 km desde Huancayo, en un tiempo de viaje de 35 minutos, sin embargo la accesibilidad a los diferentes centros poblados, anexo, caseríos y barrios es por medio de vías afirmadas y caminos vecinales, en regular estado de conservación. Por el lado Noreste, se ubica una vía de acceso secundario carrozable que une el centro poblado de Huayllaspanga con el centro poblado de Cocharcas y esta a su vez se comunica con el barrio de Mariscal Castilla, estas vías se encuentran descuidadas y sin mantenimiento. Otra vía de acceso es la carretera afirmada que se comunica con el Distrito de Huayucachi, todos los caminos carrozables, que se encuentran a falta de mantenimiento.

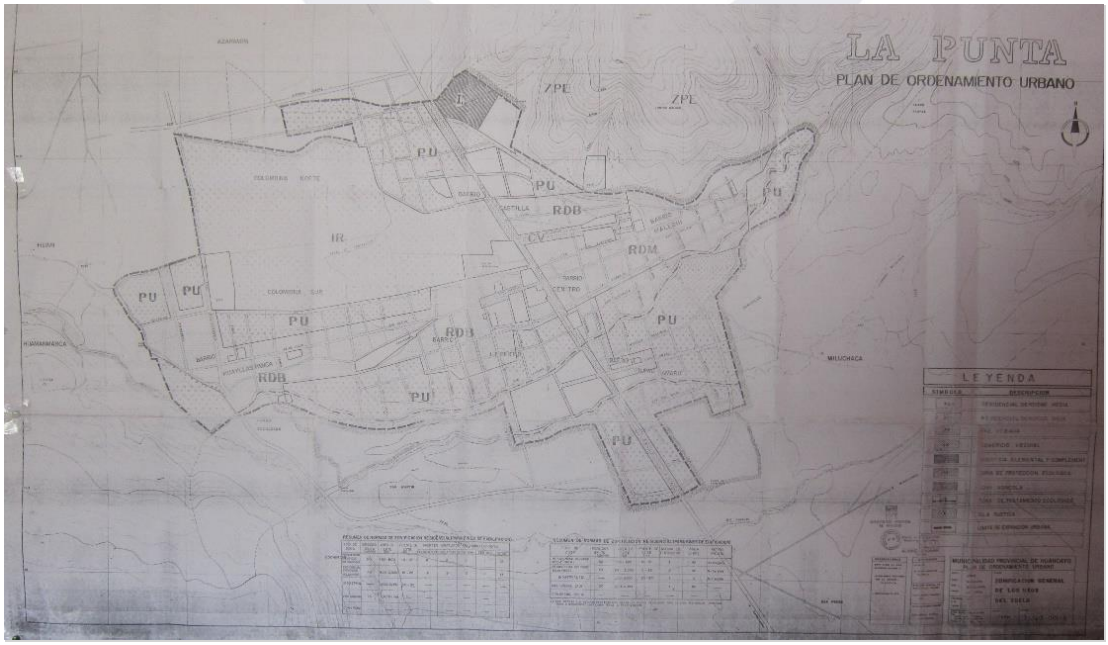
IV. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Considerando que el sector en donde se ubica el predio materia del presente sustento, colinda con el distrito de Huancán, la presente propuesta de Planeamiento Integral se elaboró tomando en consideración Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo La Punta, distrito de Sapallanga y el Plan de Ordenamiento Urbano de Huancán.

4.1 Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta, distrito de Sapallanga – Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPS/CM

En el año 1998, se comenzó a redactar el Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta, el mismo que fuera aprobado por Ordenanza Municipal N° 019-1998-MPS/CM de fecha 21 de diciembre de 1998. Dicho Plan establece los dispositivos legales y normativos que regulan la elaboración de instrumentos de gestión de desarrollo local en la zona y en su área de influencia.
Sus principales objetivos son:

- El crecimiento y desarrollo ordenado del Centro Poblado de La Punta, en una perspectiva de largo plazo, considerando la previsión de los requerimientos de servicios y facilidades de parte de poblaciones asentadas y actividades económicas ubicadas en la Ciudad, y en los centros poblados menores de su área de influencia.
- La administración, normatividad y control de usos de suelo, y la gestión adecuada del equipamiento y desarrollo de las redes de servicios públicos de saneamiento, energía y transportes.
- La armonización e integración del crecimiento y desarrollo de la vida urbana con el desarrollo agrario, con el medio ambiente, así como la preservación y promoción de las áreas de uso agropecuario.



Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo – La Punta

Según el Plano de Zonificación General de los Usos del Suelo signado con el N° 7-1201-001-A, las Normas de Zonificación Residencial para Habilitación y Edificación, son las siguientes:

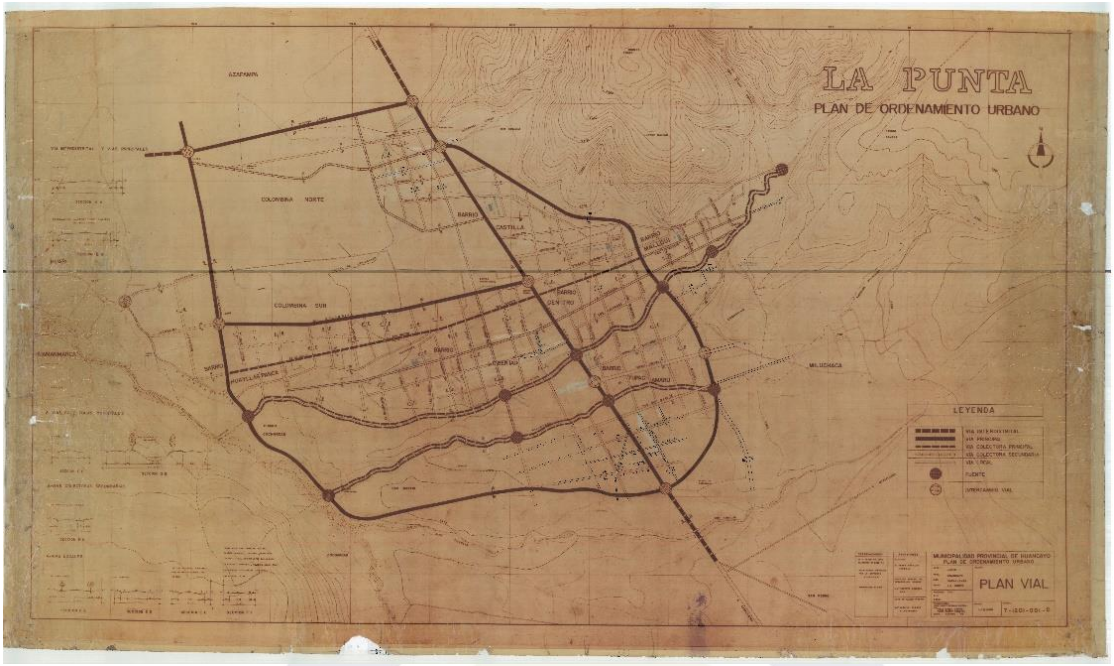
RESUMEN DE NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
(Para fines de Habilitación)

TIPO DE ZONA	DENSIDAD BRUTA (Hab/Ha.)	AREA LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (ml.)	APORTES GRATUITOS DE HABILITACION (%)				
				RECREAC.	EDUCACION	OTROS FINES	SERPAR	TOTAL
Residencial Densidad Media (RDM)	60	500 – 800	10 – 15	8	2	2	1	**13**
Residencial Densidad Baja (RDB)	40	800 – 2000	15 – 20	8	2	2	1	**13**
Industrial	---	2000 a más	20 – 30	---	---	---	---	---
Pre Urbana	20	---	---	---	---	---	---	---
Comercial	---	---	---	---	---	---	---	---

RESUMEN DE NORMAS DE ZONIFICACION RESIDENCIAL
(Para fines de Edificación)

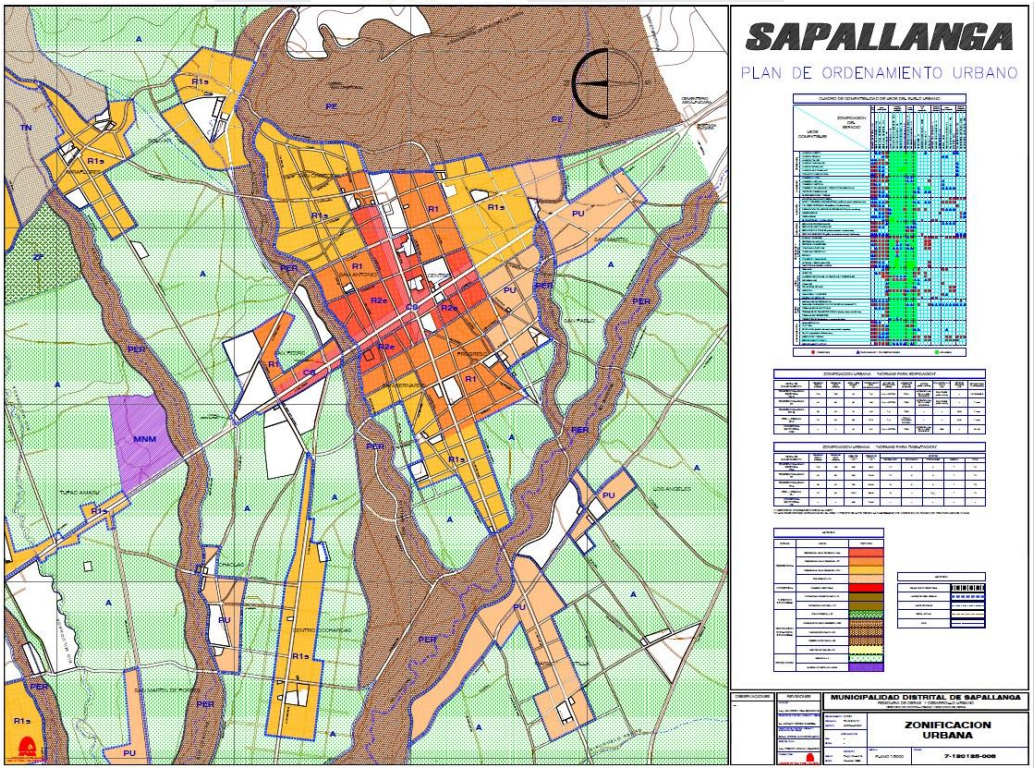
TIPO DE ZONA	DENSIDAD BRUTA (Hab/Ha.)	AREA LOTE (m2)	FRENTE DE LOTE (ml.)	ALTURA DE EDIFICACION	AREA LIBRE (%)	RETIRO FRONTAL
Residencial Densidad Media (RDM)	60	500 – 800	10 – 15	2	40	No exigible
Residencial Densidad Baja (RDB)	40	800 – 2000	15 – 20	2	40	No exigible
Industrial (I)	---	2000 a más	20 – 30	1	2	No exigible
Pre Urbana (PU)	20	---	---	1	80	---
Comercial (CV) (*)	---	---	---	---	---	---

(*) Las Normas que se regulan para ésta zona, serán las mismas señaladas para la zona Residencial Densidad Media o Residencial de Densidad Baja respectivamente.

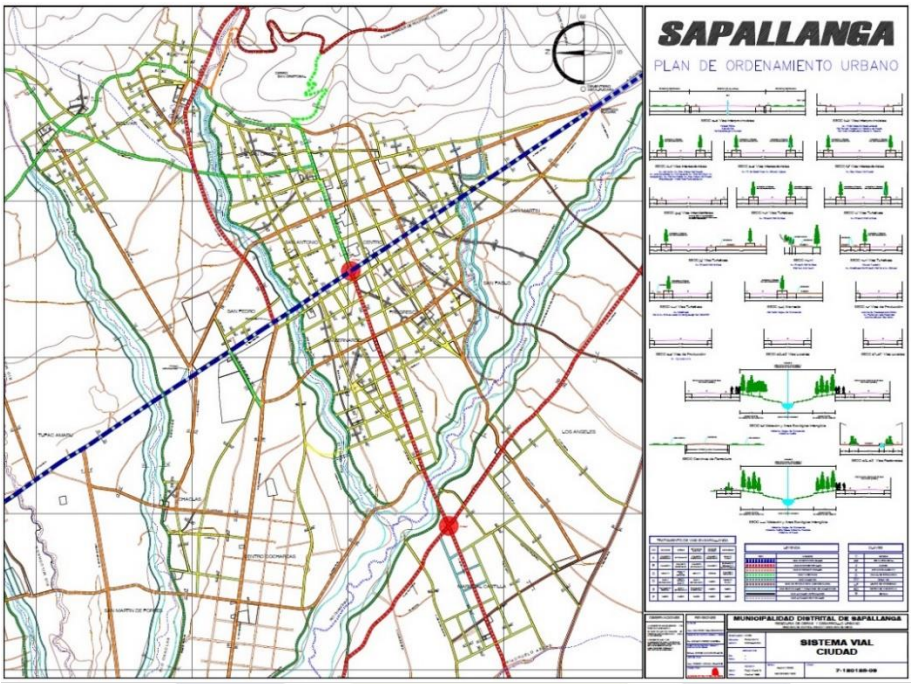


Plan Vial – La Punta

4.2 Plan de Ordenamiento Urbano del distrito de Sapallanga – 2001

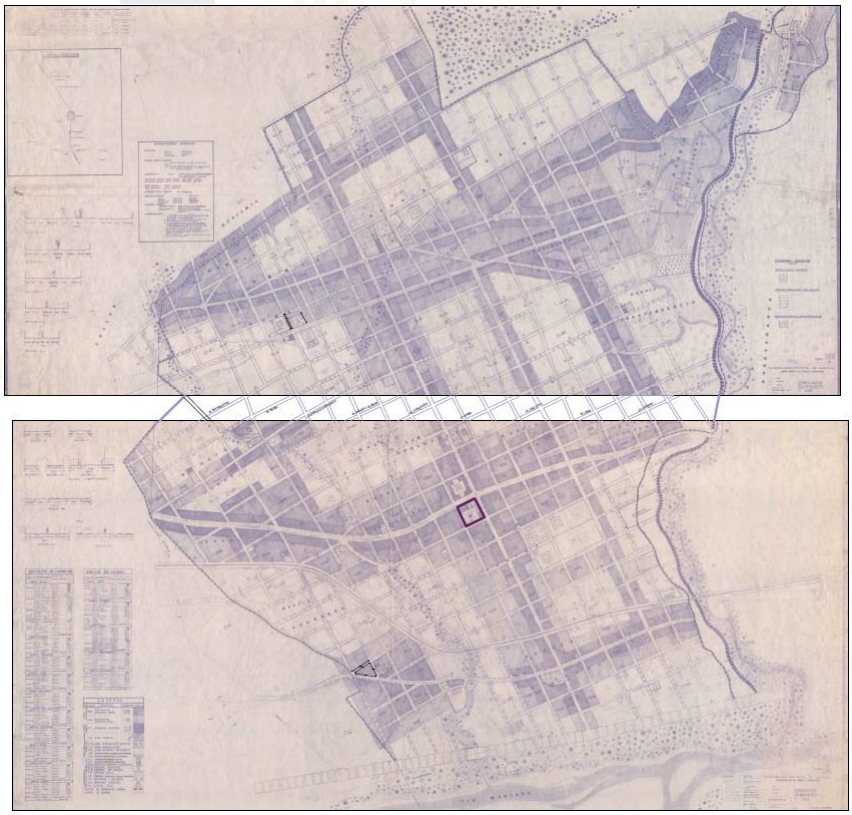


Plano de Zonificación Urbana - Sapallanga



Plano del Sistema Vial - Sapallanga

4.4 Plan de Ordenamiento Urbano del distrito de Huancán – Ordenanza Municipal N° 068-MPH/CM

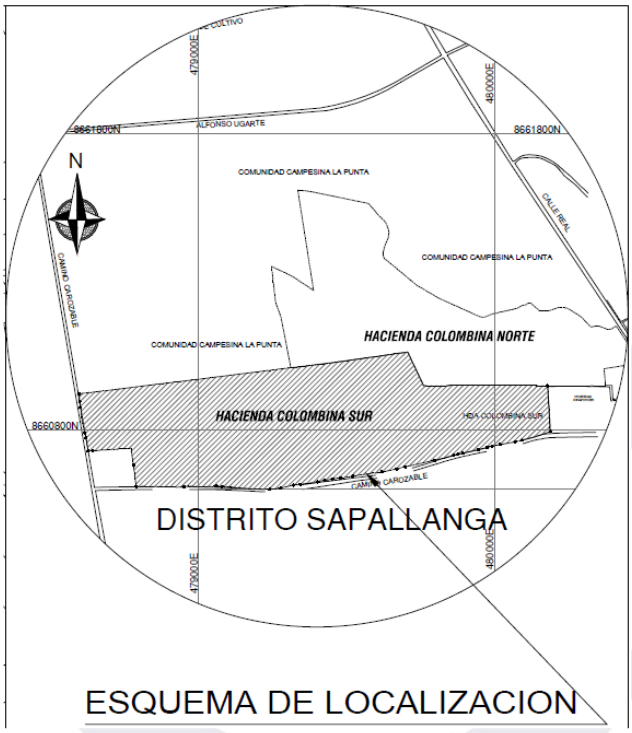


Plano de Zonificación, Equipamientos y Vías

V. CARACTERISTICAS DEL PREDIO Y SU ENTORNO

5.1 Ubicación geográfica de área de estudio

El predio materia de la presente sustentación, se encuentra ubicado en el Centro Poblado La Punta, Valle del Mantaro, distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín. (Ver Plano: Ubicación con Localización UL-01).



5.2 De la propiedad, área y linderos

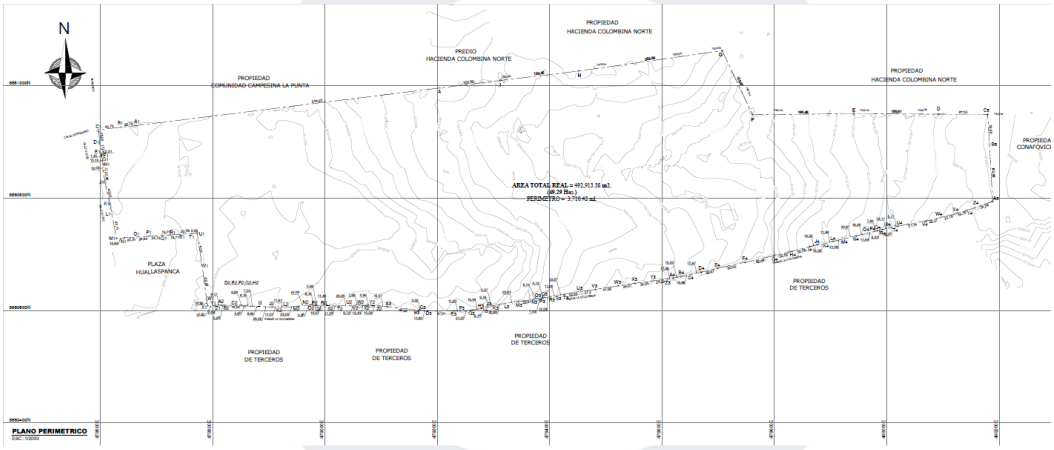
El predio está conformado por dos unidades inmobiliarias, que hacen un total de 489,583.00 m^2 (48.9583 Has.), ambas debidamente inscritas en la Oficina Registral Huancayo – Zona Registral N° VIII Sede Huancayo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a favor de Inversiones Centenario S.A.A.:

a. Parte del predio denominado Colombina Sur, con un área de 123,127.00 m^2 (12.3127 Has.), inscrito en la Partida Registral N° 11102092, cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:
   - Por el Norte, con el predio "Adjudicación Colombina" y con el predio "Colombina Norte" con 661.62 ml.
   - Por el Sur, con Comunidad Campesina La Punta y con la Comunidad Campesina Huayllaspanca, con 611.02 ml.
   - Por el Este, con el área remanente del predio "Colombina Sur", con 153.88 ml.
   - Por el Oeste, con el predio "Adjudicación Colombina" con 194.27 ml.

b. Predio "Adjudicación Colombina", ubicado en el Sector Colombina La Punta, con un área de 366,456.00 m^2 (36.6456 Has.), inscrito en la Partida Registral N° 11055952 cuyos linderos y medidas perimétricas son las siguientes:
   - Por el Norte, con el predio Colombina Norte con 1,116.40 ml.
   - Por el Sur, con el Centro Poblado Huayllaspanca, con 95.65 ml.
   - Por el Este, con el predio Colombina Norte y con el remanente del predio Colombina Sur, con 564.67 ml.
   - Por el Oeste, con la Carretera a Huancayo Cocharcas, con 320.22 ml.

5.3 Levantamiento Topográfico

De acuerdo con Levantamiento Topográfico elaborado con fecha octubre del 2012, el predio cuenta con un área ocupada de 492,913.38 m^2 (49.29 Has.); sin embargo, el área registral es de 489,583.00 m^2 (48.9583 Has.), existiendo una diferencia de 3,330.38 m^2 (0.3317 Has.), es decir, 0.68 %, estando dentro del rango de tolerancia permitido.



Al respecto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC – Tolerancias Catastrales – Registrales, que establece los rangos de tolerancia catastrales registrales, donde los predios rurales mayores a 5 hectáreas, les corresponde una tolerancia máxima de 3.0 % , precisando que, cuando las mediciones catastrales efectuadas estén dentro del rango de tolerancias establecidas, los datos catastrales previos no se modificarán, a fin de no afectar propiedades de terceros. De igual forma, registralmente, cuando las diferencias de áreas estén dentro del rango de tolerancias, no da merito para extender el asiento de rectificación en la partida registral.

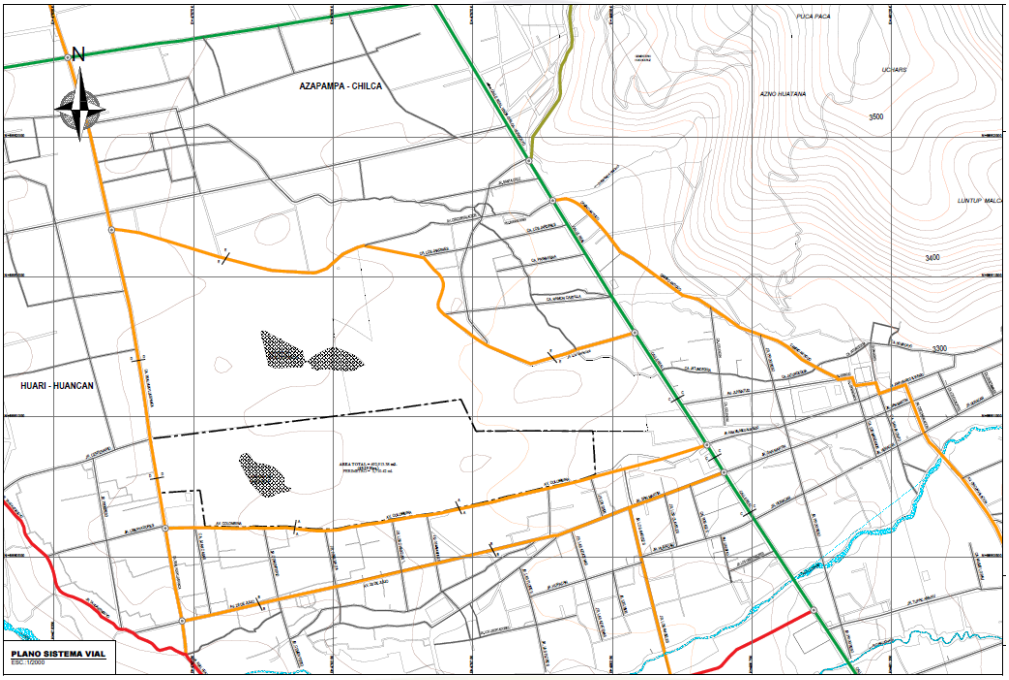
NATURALEZA URBANA	
Rango de área (m2)	**Tolerancia (%)**
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores a 1000	1.0

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	**Tolerancia (%)**
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

5.4 Accesibilidad

El acceso al terreno, se da a través de la Av. Real, vía importante de comunicación con el centro de la ciudad de Huancayo y que conecta al terreno materia del presente sustento, con la trama urbana existente, y posee un alcance interdistrital, regional y nacional. Los flujos vehiculares que circulan a través del área de impacto del terreno, tienen un comportamiento mayoritariamente interurbano, con una presencia menor de trafico de conmutación (hogar-trabajo/estudio y viceversa).

El Jr. Prolongación Sucre cuyo recorrido es paralelo a la Av. Real, a pesar de encontrarse actualmente a nivel de afirmado y registra volúmenes mas bajos, podría convertirse en una alternativa para la conexión del sur con el centro de Huancayo en el futuro.



5.5 Factibilidad de Servicios Públicos

a. <u>Energía Eléctrica</u>.

La empresa prestadora de servicio de energía eléctrica Electrocentro, mediante Cartas GC-4861 y 4862-2019 de fecha 19 de marzo del 2019, otorga el Certificado de Factibilidad de Suministro Eléctrico para los predios denominados Adjudicación Colombina y Colombina Sur ubicado en el Anexo La Punta, el cual se encuentra dentro de su zona de concesión y con factibilidad de atención de un suministro eléctrico y en caso de requerirlo, se deberá cumplir con los requisitos que exige la Ley de Concesiones Eléctricas D.S. 25844, su Reglamento y Normas Técnicas, a cuyo efecto y de ser necesario, se ejecutará la ampliación y/o refuerzo del sub-sistema de distribución primaria y/o secundaria, bajo las consideraciones de un proyecto aprobado.

b. Agua Potable y Alcantarillado

La Asociación de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado ASAPA LA PUNTA, Operador Especializado, encargado de la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de excretas, otorga el Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Saneamiento de fecha 29 de agosto del 2019, en los siguientes servicios:

- Agua Potable: ASAPA LA PUNTA cuenta con una fuente de abastecimiento de agua superficial del rio Lluchos, hasta una dotación de 30 l/s, que seria exclusivamente para el uso de la población del Centro Poblado La Punta.
- Agua Subterránea: mediante pozo tubular, ASAPA LA PUNTA esta en la capacidad de administrar un pozo tubular, para el abastecimiento de agua potable, en cantidad, calidad y oportunidad para el fin requerido, con una dotación de 50 l/s. Los Estudios de Hidrología e Hidrogeológico, determinarán el lugar y ubicación para su respectiva construcción, el cual debe estar considerado en el Proyecto de Urbanización.

c. Alcantarillado Sanitario

Se contará con una red de colectores, buzones y conexiones domiciliarias, con descarga final a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)

d. Alcantarillado Pluvial

Toda habilitación nueva ubicada en las localidades en donde se produzcan precipitaciones frecuentes con lluvias iguales o mayores a 10mm. En 24 horas deberán contar en forma obligatoria con un sistema de alcantarillado pluvial. En ese sentido, el inversionista deberá coordinar con la Municipalidad Distrital de Sapallanga, para la inclusión del sistema de alcantarillado pluvial, con descarga al riachuelo más cercano.

e. Planta de Tratamiento de Excretas

ASAPA LA PUNTA viene realizando los estudios realizados para la construcción de la PTAR. La capacidad de diseño de la PTAR es de 120 l/s, incluye la demanda de la empresa inmobiliaria, que es de 40 l/s; por lo que se garantiza el tratamiento de las aguas residuales hasta 40 l/s.

VI. DE LA INTEGRACION AL AREA URBANA Y ASIGNACION DE ZONIFICACION

6.1 Diagnostico

El crecimiento de la ciudad de Huancayo, evidencia una tendencia de expansión urbana hacia la zona sur, donde se pueden encontrar terrenos con uso residencial y comercial, compatibilizados con el uso agrícola. El crecimiento hacia el sur de la ciudad, se ha limitado en los últimos años, al consolidarse la ocupación del distrito de Chilca sobre los ejes de la Av. Calle Real y la Av. Mariscal Castilla.

En los alrededores del terreno materia de análisis, existen centros poblados, tales como Barrio Castilla y La Punta, asentados sobre terrenos de la comunidad campesina La Punta.

Por otro lado, se ha identificado que parte del canal de riego CIMIRM, cuya construcción data del año 1944, y que atraviesa los distritos de El Tambo, Huancayo y Chilca; cruza el predio materia del presente sustento, de forma transversal de norte a sur, encontrándose revestido de concreto en el tramo ubicado en el predio denominado Colombina Norte, de propiedad de Inversiones Centenario S.A.A.

6.2 Consideraciones generales del mundo urbano y el mundo rural

En la actualidad, vivimos en un proceso de civilización global y masiva, donde las tecnologías de la información y la comunicación hacen extensivos los cambios de forma rápida al medio rural y urbano.

Es así que el internet y las tecnologías de la información pueden acercar a la realidad rural con la urbana integrándola en un circuito que no distingue entre lo urbano y lo rural y donde la gran oportunidad del área rural como ventaja competitiva frente al mundo urbano, será su autenticidad y el valor de las cosas genuinas que desarrolla su medio.

Ante esta nueva perspectiva, el mundo rural necesita estar abierto al desarrollo de la tecnología, de la cual está surgiendo en el mundo una nueva economía, que traerá a su vez una nueva forma de ver la vida.

Por lo tanto, es necesario conectar al medio rural con las tendencias globales de la economía para que no queden al margen de lo que sucederá en el mundo en las próximas décadas y para ello, se debe generar en ellas, un ecosistema que amplíe las posibilidades para conectarla con las oportunidades y tendencias de la modernidad de las que ya disfrutan las áreas urbanas.

Construir ese nuevo ecosistema para su desarrollo es el reto de estas áreas rurales, donde deberán seguir cumpliendo sus funciones tradicionales relacionadas con la conservación del medio ambiente, la producción de alimentos, de ser espacio para la recreación, entre otros, pero que además deberán tener la posibilidad de generar, promover y liderar nuevas actividades relacionadas con las tendencias de la economía, considerando que este nuevo

mundo rural no será el de antes, sino una realidad diferente, donde habrá que combinar la conservación de la identidad con el desarrollo de nuevas actividades económicas.

Para realizar un cambio real en el medio rural será necesario entre otros aspectos, valorar su papel en la conservación de la naturaleza, conservar y transmitir lo que tiene de valioso su tradición oral y empírica, fomentar una economía multifuncional como medio para evitar los flujos migratorios de su población y paralelamente trasladar los valores y la importancia del mundo rural a la sociedad urbana, creando una cultura de consumo de los productos locales así como desarrollar una educación diferente.

Los problemas del mundo rural no pueden abordarse y resolverse aisladamente ya que forman parte de una problemática sistémica que engloba a todo el planeta y afecta muy directamente al mundo rural. La brecha rural-urbana es persistente y para acortarla es necesario que ambas se piensen conjuntamente.

Ante esta perspectiva mundial, es necesario considerar que el territorio se conciba entendiendo al mundo urbano y al mundo rural relacionados de manera integral, con realidades políticas, sociales y económicas que evolucionan juntas.

6.2 Del medio urbano y el medio rural en el Distrito de Sapallanga

Consideramos importante para el caso del Distrito de Sapallanga, como estrategia para buscar el equilibrio entre el medio rural y el medio urbano del mismo en una concepción integral, fortalecer su área urbana, extendiéndola prudentemente y articulándola con sus actividades con el área rural.

Esto permitirá crear nuevo suelo urbano formal que dé atención a las necesidades de nuevas áreas urbanas de la población urbana del distrito, que ya son la tercera parte de la población total y que sigue en crecimiento, así como de migrantes de ciudades y pueblos cercanos que desean instalarse en el mismo, planteándose dicho proceso como una oportunidad de coadyuvar al crecimiento económico del distrito y al mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural.

Como sustento de esto se podría decir que en Sapallanga, en términos funcionales, espaciales y culturales, no existe una tajante división conceptual entre lo urbano y lo rural y considerar esto como estrategia de desarrollo, contribuiría para mejorar la planificación del Distrito y para potenciar el desarrollo económico Regional de Junín.

Por otro lado, en términos de clasificación de ciudades en el Perú, el distrito de Sapallanga estaría considerado dentro de las ciudades pequeñas del país, al contar con menos de 20,000 habitantes, lo que le da una oportunidad diferente con relación a las ciudades medianas y grandes del Perú, que andan muy distanciadas del mundo rural a diferencia de las pequeñas.

Esta relación estrecha que tiene Sapallanga para manejarse entre el medio urbano y el medio rural, aunado a nuevas inversiones privadas como la planteada y que coadyuven a las inversiones públicas ya propuestas en el Plan de Desarrollo Concertado de Huancayo y en el Plan de Desarrollo Concertado de Sapallanga, le posibilitarán al Distrito funcionar como un nodo que ayuda a conectar a los pueblos y zonas netamente rurales de su territorio, con las ciudades de mayor tamaño a través de su área urbana que la conecta por sus vías de comunicación, con el área metropolitana de la provincia y de la región y consecuentemente con la capital del país.

Sapallanga, debe buscar ser competitivo y afrontar los constantes y diversos retos que nos plantea la globalización para garantizar un crecimiento inclusivo de su área urbana, de modo que contribuya a atenuar las desigualdades de su población en el acceso a los beneficios del desarrollo urbano, promoviendo procesos de integración y articulación social, económica y cultural, evitando así la segregación espacial que sufren nuestras ciudades de mayores dimensiones.

Se requiere promover y asegurar un modelo de desarrollo que garantice un adecuado acceso a suelo y vivienda en lugares adecuados para la demanda de las nuevas familias, en terrenos habilitados y preparados para el desarrollo humano, que garanticen un hábitat seguro y saludable para ellas.

El distrito de Sapallanga debe pensar integralmente sus áreas urbanas y rurales, sobre todo cuando ya la tercera parte de su población es urbana con tendencia a crecer y su población rural se encuentra empobrecida por no competir con las condiciones de sus posibles mercados de compra de productos. Pensando de esta manera se evitaría que en el futuro de Sapallanga se desarrollen brechas de desigualdad marcadas entre sus poblaciones y territorios urbanos y rurales, que son muy comunes en otras localidades del Perú y del mundo que enfrentan este fenómeno.

Se debe considerar que la realidad del área rural del Distrito de Sapallanga se caracteriza por ser pobre con ingresos per cápita por debajo de los mínimos establecidos, con carencia de sistemas sanitarios que no les da la posibilidad de contar con viviendas dignas, con población vulnerable a las catástrofes, que en casos extremos pueden provocar hasta hambrunas, con problemas de escolaridad y con un porcentaje de población analfabeta, en su mayoría mujeres, además de existir una discriminación social hacia ellas, además de no tener los servicios necesarios para una atención medica debida.

Sus duras condiciones de vida los obliga a migrar hacia las áreas urbanas sobre todo de las ciudades de mayor desarrollo, incorporándose hacia sus periferias y áreas marginales de las mismas, generando nuevos y graves problemas.

La vida en la zona rural de Sapallanga se enfrenta a serios problemas de supervivencia, como lo es lamentablemente en casi todas las localidades pobres del País con similares características.

Ante esta problemática, los Planes de Desarrollo de Huancayo y de Sapallanga planteados, establecen estrategias para mejorar las condiciones de vida de la Población con inversiones públicas estratégicas que buscarán atenuar esta situación y propiciar el desarrollo sostenible.

6.3 De la Zonificación Vigente

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo de La Punta, distrito de Sapallanga (Plano de Zonificación Urbana N° 7-120125-008), el predio se encuentra calificado como Isla Rustica (IR), cuya definición según el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), son terrenos sin habilitar circundados por zonas con habilitación urbana.

Al respecto, el predio materia del presente, es colindante al predio denominado Colombina Norte, también de propiedad de la empresa Inversiones Centenario S.A.A., en donde se viene desarrollando la habilitación urbana con fines de vivienda unifamiliar, de conformidad con la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) aprobada mediante Ordenanza Municipal N° 528-2015-MPH/CM de fecha 19 de noviembre del 2015, y tal como se precisa en el Certificado de Zonificación y Vías N° 209-2017-MPH/GDU de fecha 15 de febrero del 2017 emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Incontrastable y moderna

ORDENANZA MUNICIPAL Nº 55 6-MPH/CM

EL ALCALDE PROVINCIAL DE HUANCAYO
POR CUANTO:
EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUANCAYO:
Ha dado la Ordenanza Municipal siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ISLA RÚSTICA (IR), PRE URBANA (PU) A ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

Artículo Único. – APRUÉBESE el cambio de Zonificación de Isla Rústica (IR), Pre Urbana (PU) a Zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM), del terreno denominado "Colombina Norte", ubicado en el Centro Poblado La Punta del Distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, inscrito en la partida N° 11045968 – SUNARP, de propiedad de Inversiones Centenario S.A.A., con una extensión de 37.83 hectáreas.

Comuníquese al señor Alcalde Provincial de Huancayo para su promulgación conforme a Ley.
En Huancayo a los siete días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

POR TANTO
Mando que se publique y cumpla

Dado en la Casa Municipal de Huancayo a los nueve días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
ALCALDÍA
Alcides Chamorro Balvín
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO
Incontrastable y moderna

CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y VIAS
N° 209-2017-MPH/GDU

Referente al Plan de Ordenamiento Urbano del Anexo La Punta, Distrito de Sapallanga con O.M. N° 528-1998-MPH/CM de fecha 21 de diciembre del 1998, y O.M. N° 55-MPH/CM. Aprobación de Cambio de Zonificación a RDM

En cumplimiento a la Ley Orgánica de Municipalidades y a lo señalado en el Texto Único De Procedimientos Administrativos (TUPA -2015 aprobado con O.M. N°528-2013-MPH/CM de fecha 19/11/13

LA GERENCIA DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUANCAYO

De conformidad al expediente N° 4800-1-2017 de fecha 25/01/17; y del plano presentado por el señor Carlos Tomasco Rodríguez Ordóñez, identificado con DNI. N°[illegible], en representación de INVERSIONES CENTENARIO S.A.A., con domicilio en Av. Salaverry N° 147, Vía Principal 102, Edificio Real Piso 1, Distrito de San Isidro; con Recibo único de pago 02126 de fecha 25/01/2017, se cumple con abonar los derechos correspondientes por el monto de S/ 35.00 Treinta Soles.

CERTIFICA

Que el predio ubicado en la vía: Jr. CALLE REAL S/N COLOMBINA NORTE, Centro Pob. de La Punta, Distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín, tiene las siguientes características:

Zonificación	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (R4-A)
Usos de suelo	VIVIENDA: Unifamiliar, Multifamiliar, Quinta, Residencia Estudiantil, Residencia Asistencial, Residencia de Ancianos, COMERCIO: Local de venta al por menor, Local comercial, Supermercado, Galerías de Artículos de Ocasión, Agencias, Locales, Establecimiento y venta de licores, Establecimiento y venta de productos de identificación, venta y venta de productos, Almacenamiento y venta, SERVICIO: Oficinas y consultorios, Notarías, Alojamiento, Restaurantes, Bares, Cafeterías, Boleras, Centros Educativos, Establecimiento, Estudios de Grabación, Estudios de Fotografía, Gimnasio, Salas Juegos Electrónicos, Lavandería y Tintorerías, Bancos, Financieras, Cajeros, y Cajeros de Autoservicio, INDUSTRIA: Productos de panadería, Industria de Productos Lácteos, Confección de ropa y calzado, Productos de cuero, ESPARCIMIENTO: Establecimientos de Hospedaje, Centros de Actividades Institucionales, Centros de salud, clínicas, Consultorios medicos, Locales Educativos, Instalación de Equipos para Educativos, Institutos, Academias, Centros Educativos, OTROS USOS: Hospedaje, Alojamiento y Venta Ambulatoria
Área de Lote Normativo	90.00 m2 - 120.00 m2
Frente de Lote	6.00 m.
Cuadro de Aportes	13% (Recreación: 8%, Educación: 2%, Otros Fines: 2%, Parque Zonal: 1%)

SISTEMA VIAL:

CALLE REAL S/N: 22.00 ml.
VIA SIN NOMBRE: 12.00 ml.

* De conformidad a lo señalado en la Norma GH.020 Capítulo II, Diseño de Vías; del Reglamento Nacional de Edificaciones, las secciones de las vías locales, principales y secundarias, se ejecutan de acuerdo al tipo de habilitaciones urbanas; debiendo definirse en el proceso de habilitaciones Urbana tramitado en el Municipio de la jurisdicción correspondiente.

Zonificación	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
Usos del Suelo	**Vivienda:** vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio. **Comercio:** comercio vecinal, autoservicio, salones de belleza y peluquería, zapaterías, internet, fabricación y venta de joyas fabricación y venta de instrumentos musicales, letreros y anuncios de propaganda y placas de identificación, sello y otros, fabricación y venta de escarapelas, emblemas y rotulas. **Servicio:** Oficinas y consultorías, hoteles, alojamientos, restaurantes, cafés, café-teatro, boticas, farmacias, servicios médicos veterinarios, actividades de fotografía, anuncios, bienes raíces, rotulados, estampados e impresiones, bienes inmuebles, edificios y playas de estacionamiento. Industria: Productos de panadería, envasado de frutas, legumbres, confección de ropa y otros, productos de cuero. **Equipamiento:** Establecimientos de enseñanza, locales culturales institucionales, centro de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos, institución de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos. **Otros Usos:** Locales religiosos y otros establecimientos.
Área de Lote Normativo	90.00 m^2 – 120.00 m^2
Frente de Lote	6.00 ml.
Cuadro de Aportes	13% (Recreación: 8%, Educación: 2%, Otros fines: 2%, P. Zonal: 1%)

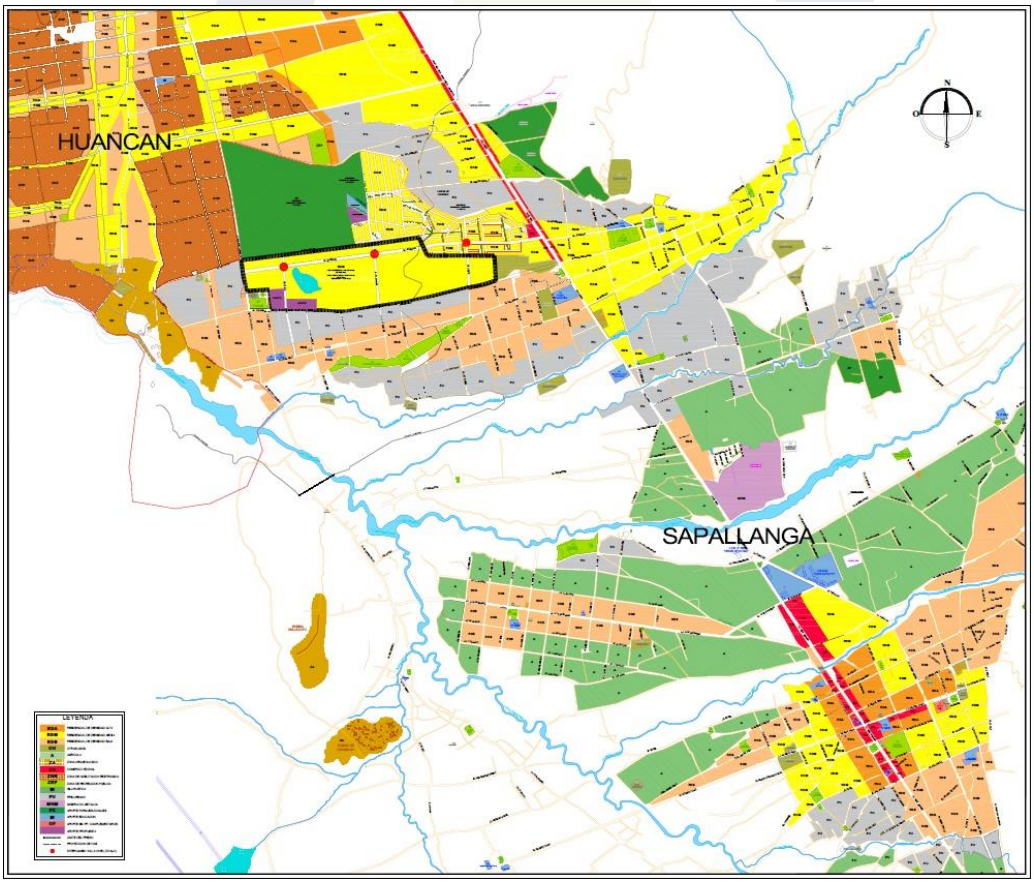
Por otro lado, cabe precisar que, en la práctica, el predio no tiene actividad agrícola, encontrándose rodeada por áreas desarrolladas con zonificación urbana, que por su cercanía al área metropolitana de Huancayo se encuentra muy próxima a las vías de comunicación principales y a servicios públicos, lo que le da una situación privilegiada para el desarrollo de actividades urbanas.

VII. PLANEAMIENTO INTEGRAL PROPUESTO

Tomando en consideración los Planes de Ordenamiento Urbano de la Punta y de los distritos de Sapallanga y Huancán, se ha elaborado la propuesta de Planeamiento Integral, tomando en consideración la zonificación del entorno, y cuya tendencia se va desarrollando con uso residencial.

7.1 Zonificación Propuesta

En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, el Planeamiento Integral debe contener los usos del suelo de la totalidad de la parcela; en ese sentido, se propone **asignar la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM)** al predio conformado por dos unidades inmobiliarias: Predio denominado Colombina Sur, inscrito en la Partida Registral N° 11102092 y Predio Adjudicación Colombina, inscrito en la Partida Registral N° 11055952; que hacen un total ocupada de 492,913.38 m^2 (49.29 Has.), ubicados en el Centro Poblado La Punta, Valle del Mantaro, distrito de Sapallanga, Provincia de Huancayo, Región Junín. Asimismo, se propone establecer los parámetros normativos para la zonificación RDM, en concordancia con el Reglamento de Zonificación vigente.



Zonificación Propuesta

Asimismo, se propone los siguientes parámetros, para la zonificación Residencial de Densidad Media (RDM):

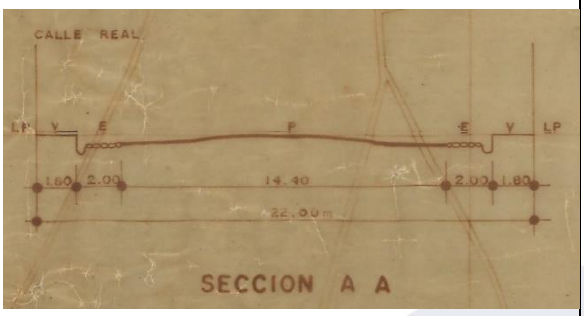
Zonificación	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)
Usos del Suelo	**Vivienda:** vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, conjuntos habitacionales, quintas, vivienda en condominio. **Comercio:** comercio vecinal, autoservicio, salones de belleza y peluquería, zapaterías, internet, fabricación y venta de joyas fabricación y venta de instrumentos musicales, letreros y anuncios de propaganda y placas de identificación, sello y otros, fabricación y venta de escarapelas, emblemas y rotulas. **Servicio:** Oficinas y consultorías, hoteles, alojamientos, restaurantes, cafés, café-teatro, boticas, farmacias, servicios médicos veterinarios, actividades de fotografía, anuncios, bienes raíces, rotulados, estampados e impresiones, bienes inmuebles, edificios y playas de estacionamiento. Industria: Productos de panadería, envasado de frutas, legumbres, confección de ropa y otros, productos de cuero. **Equipamiento:** Establecimientos de enseñanza, locales culturales institucionales, centro de salud, clínicas, recreación menor, locales deportivos, institución de asistencia social, organizaciones religiosas, jardines botánicos. **Otros Usos:** Locales religiosos y otros establecimientos.
Área de Lote Normativo	90.00 m^2 – 120.00 m^2
Frente de Lote	6.00 ml.
Cuadro de Aportes	13% (Recreación: 8%, Educación: 2%, Otros fines: 2%, P. Zonal: 1%)

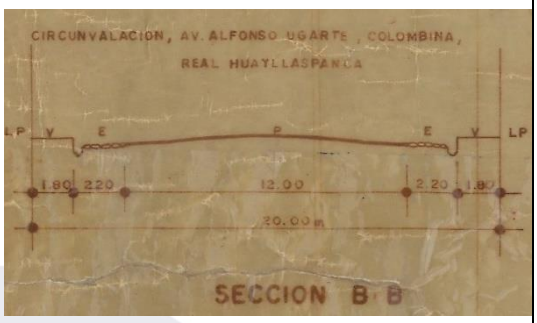
Respecto al canal de riego CIMIRM, el tratamiento y diseño hidráulico será de acuerdo al desarrollo de las etapas del proyecto de habilitación urbana correspondiente, que estará supeditado a la autorización del órgano competente (ALA Mantaro); asimismo, se precisa que el tramo del canal CIMIRM que atraviesa el predio, tendrá un tratamiento similar al proyecto de habilitación urbana del predio colindante, denominado Colombina Norte, también de propiedad Inversiones Centenario S.A.A.

7.2 Sistema Vial Propuesto

El **Planeamiento Integral debe contener la red de vías primarias y locales, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).** Al respecto, la Norma GH.020 – Componentes de Diseño Urbano, establece que las secciones de vías que conforman el sistema vial primario de una ciudad, serán las establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano, y estarán constituidas por vías expresas, vías arteriales y vías colectoras.

En ese sentido, corresponde tomar en consideración la red de vías primarias establecidas en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad Provincial de Huancayo vigente, como son la Calle Real (Sección A-A), Av. Colombina (Sección B-B) y Av. Real Huallaspanca (Sección B-B):

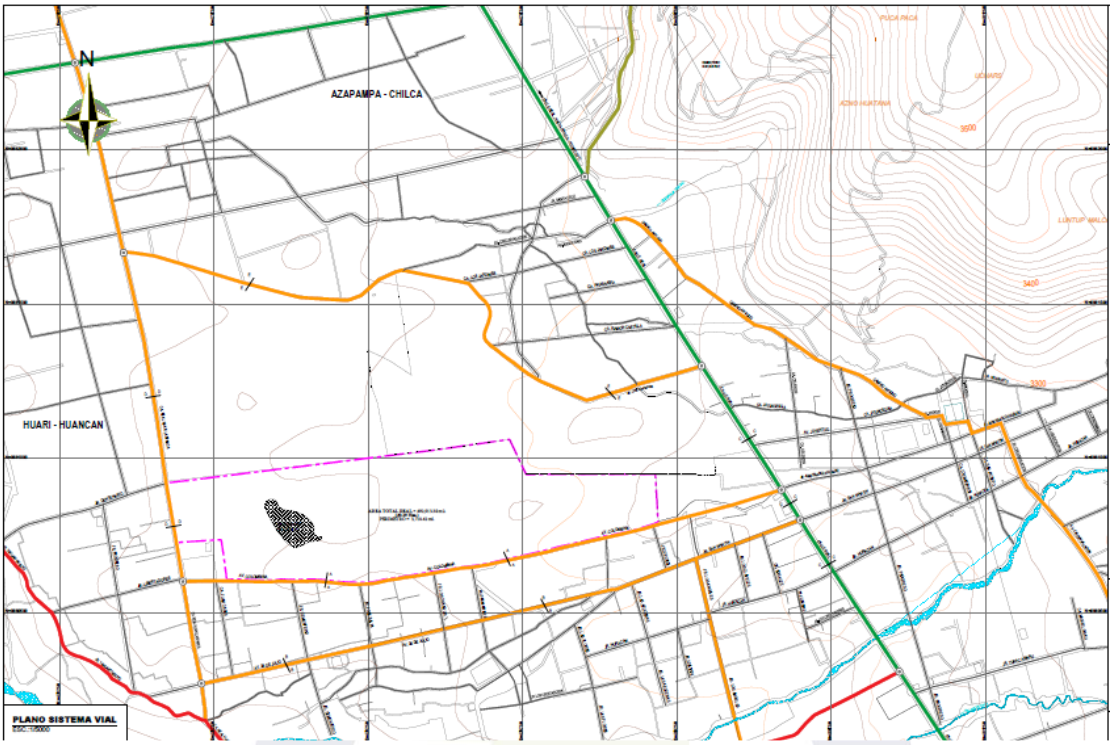




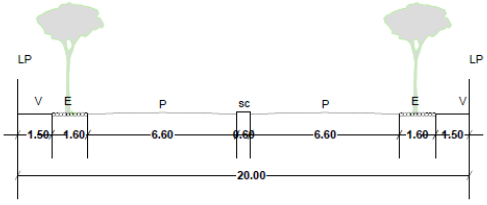
En lo que corresponde a las vías locales, la referida Norma GH.020 del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), establece que corresponde su diseño, en el proceso de habilitación urbana, de acuerdo al tipo de habilitación urbana, las cuales deberán integrarse al sistema vial establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad:

TIPOS DE VIAS	VIVIENDA			COMERCIAL	INDUSTRIAL	USOS ESPECIALES
VIAS LOCALES PRINCIPALES						
ACERAS O VEREDAS	1,80	2,40	3,00	3,00	2,40	3,00
ESTACIONAMIENTO	2,40	2,40	3,00	3.00 - 6.00	3,00	3.00 - 6.00
PISTAS O CALZADAS	SIN SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS DE	CON SEPARADOR CENTRAL 2 MODULOS A CADA LADO DEL SEPARADOR		SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE 3,60	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE 3,60	SIN SEPARADOR 2 MODULOS DE 3.30 - 3.60
	3,60	3,00	3,30	CON SEPARAD. CENTRAL: 2 MODULOS A C' LADO		
VIAS LOCALES SECUNDARIAS						
ACERAS O VEREDAS	1,20			2,40	1,80	1.80 - 2.40
ESTACIONAMIENTO	1,80			5,40	3,00	2.20 - 5.40
PISTAS O CALZADAS	DOS MODULOS DE 2,70			2 MODULOS DE 3,00	2 MODULOS DE 3,60	2 MODULOS DE 3,00

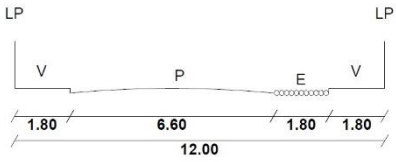
El Sistema Vial Propuesto, permitirá integrar el predio al área urbana, tomando en cuenta su colindancia con urbanizaciones formalmente desarrolladas en la zona y su cercanía con el área metropolitana de la Provincia de Huancayo y de la Región Junín hacen atractivo el desarrollo de vida urbana en este sector por sus conexiones, a través de la Calle Real, con la Ciudad de Huancayo, con otras ciudades importantes de la Región Junín y con la Ciudad de Lima, según el Plano SV:



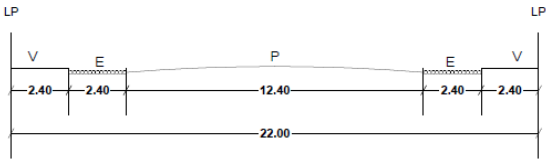
Sistema Vial Propuesto



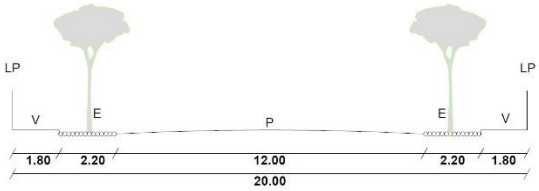
Sección A-A
AV.COLOMBINA



Sección B-B
AV.28 JULIO - JR. SAN MARTIN
Esc.:1/200



Sección C-C
CA. REAL



Sección D-D
CA. REAL HUAYLLASPANCA
Esc.:1/200

La integración al área urbana y asignación de zonificación de la Parcela materia del presente sustento, se fundamenta por lo siguiente:

- De aprobarse la propuesta, se crearía nuevo suelo urbano formal que daría atención a las necesidades de nuevas áreas urbanas de los pobladores del lugar, así como de migrantes de ciudades y pueblos cercanos, buscando además coadyuvar al crecimiento económico del distrito.

- De esta manera se desarrollaría, de manera ordenada y controlada por la Municipalidad, una nueva oferta de terrenos urbanizados formalmente para viviendas y otros usos que le den una dinámica de modernidad al distrito que le permita competir y cooperar con calidad urbana con los distritos cercanos, buscando dar soporte al área rural.

- Asimismo, al aceptar que esta área se anexe al área urbana, se contribuirá en evitar el desarrollo de urbanizaciones informales en este sector, que en la práctica ya vienen apareciendo muy cerca a nuestra parcela, debido al atractivo urbano del lugar y que vienen depredando el área agrícola sin mayor control municipal, destinándola a desaparecer con informalidad y con las secuelas del subdesarrollo urbano consecuentes, como son la ocupación de las áreas sin la titulación correspondiente y sin servicios públicos, ni pistas y veredas, sin parques, ni equipamientos.

VIII. CONCLUSIONES

- El Planeamiento Integral propuesto que sustenta la asignación de zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) de un área de 492,913.38 m^2 (49.29 Has.) de propiedad de Inversiones Centenario S.A.A., responde a las características de ocupación orientada hacia el desarrollo sostenible de la zona; así como a las tendencias ocupacionales experimentadas en las últimas décadas y contribuirá a promover patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio. La laguna existente al interior del predio, mantendrá la calificación vigente, tal como se señala en el Plano ZP.

- El Planeamiento Integral propuesto, permitirá además de establecer la zonificación y su reglamento, vías primarias y locales, la ejecución del respectivo proyecto de habilitación urbana y venta de lotes, buscando propiciar un desarrollo urbano orientado al bienestar de la sociedad en su conjunto: garantía de calidad de vida, oportunidades de trabajo, seguridad ciudadana, acceso a la educación, a vivienda digna, a espacios de encuentro, recreación y esparcimiento.

- El tramo del canal de riego CIMIRM que atraviesa el predio, tendrá un tratamiento similar al proyecto de habilitación urbana del predio colindante, denominado Colombina Norte, también de propiedad Inversiones Centenario S.A.A., y cuyo diseño hidráulico, será de acuerdo al desarrollo de las etapas del proyecto de habilitación urbana correspondiente, y estará supeditado a la autorización del órgano competente (ALA Mantaro).

- La Parcela en estudio, en la práctica ha dejado de tener actividad agrícola por decisión de sus propietarios actuales, y se encuentra rodeada por áreas urbanizadas con zonificación urbana, que por su cercanía al área metropolitana de Huancayo se encuentra muy próxima a las vías de comunicación principales y a servicios públicos, lo que le da una situación privilegiada para el desarrollo de actividades urbanas.

- Una nueva urbanización en este sector permitirá desarrollar de manera ordenada y controlada por la Municipalidad Distrital, una nueva oferta de terrenos urbanizados formalmente para viviendas y otros usos que le den una dinámica de modernidad al distrito que le permita competir y cooperar con calidad urbana con los distritos cercanos, buscando dar soporte al área rural, contribuyendo así a evitar se desarrollen urbanizaciones informales en este sector, que en la práctica ya vienen apareciendo muy cerca a nuestra parcela y que vienen disminuyendo el área agrícola sin mayor control municipal, destinándola a desaparecer con informalidad y con las secuelas del subdesarrollo urbano consecuentes, como son la ocupación de las áreas sin la titulación correspondiente y sin servicios públicos, ni pistas y veredas, sin parques, ni equipamientos, con gran costo social y económico.

- Asimismo, se sustenta la petición señalada en que la Región Junín y en especial la Ciudad de Huancayo, han sido el principal polo de atracción para la población migrante informal de esta zona Central del Perú y que en la práctica ya no tiene espacios donde crecer para albergar a dicha población, generándose informalidad en su desarrollo urbano, y extendiéndose por lo tanto dicho crecimiento hacia los distritos vecinos incluyendo Sapallanga. Esta situación le da una oportunidad al distrito de Sapallanga de crear una zona urbana con desarrollo urbano formal y organizado que haga atractivo al distrito para atraer nuevas inversiones privadas, donde incluso se puedan desarrollar además de viviendas, actividades complementarias de comercio y servicios de equipamiento.

- Por otro lado, ampliar el área urbana en este sector solicitado, le da la oportunidad a Sapallanga de articular las nuevas actividades urbanas que se desarrollarían con las actividades del área rural, siendo este proceso de conexión urbano rural, una oportunidad de coadyuvar al crecimiento económico del distrito y al mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural.

- Complementariamente consideramos necesario tener en cuenta el escenario mundial actual del mundo urbano y rural y que configuran la prospectiva de los mismos. En este escenario, vivimos en un proceso de civilización global y masiva, donde las tecnologías de la información y la comunicación hacen extensivos los cambios de forma rápida al medio rural y urbano. Por lo tanto, pensar el desarrollo de Sapallanga concibiendo a su territorio urbano y rural relacionados de manera integral, con realidades políticas, sociales y económicas que evolucionan juntas, contribuirá a que la brecha rural-urbana se acorte, teniendo como oportunidad el área rural sobre el área urbana, su autenticidad y el valor de las cosas genuinas que desarrolla su medio.

- Finalmente, consideramos que desarrollar nuevas áreas urbanas estratégicas, con inversión privada dirigida por empresas de éxito como la presente, contribuirá a garantizar el desarrollo urbano formal y sostenible de Sapallanga, el mismo que con una estrategia vinculada al desarrollo rural, posibilitará se evite en el futuro, ahondar las brechas de desigualdad marcadas entre sus poblaciones y territorios urbanos y rurales, que son muy comunes en otras localidades del Perú y del mundo que enfrentan este fenómeno.

Sapallanga, agosto del 2020