

INDICE

CONTENIDO

1. GENERALIDADES

- 1.1 INTRODUCCION
- 1.2 BASE LEGAL
- 1.3 OBJETIVO DEL ESTUDIO
 - 1.3.1 GENERAL
 - 1.3.2 ESPECIFICOS

2. DESCRIPCION DEL TERRENO

- 2.1 UBICACIÓN DEL TERRENO
- 2.2 CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRENO
 - 2.2.1 POLIGONO DE INTERVENCION
 - 2.2.2 POBLACIÓN
 - 2.2.3 CLIMA
- 2.3 CONDICIONES TOPOGRAFICAS DEL TERRENO
- 2.4 ZONIFICACION Y USO DE SUELO ACTUAL DEL POLIGONO DE INTERVENCIÓN
- 2.5 ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

3. EVALUACION URBANA DEL AREA DE ESTUDIO

- 3.1 CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION
 - 3.1.1. EXPANSION DEL AREA URBANA
 - 3.1.2. GRADO DE CONSOLIDACION Y ACCESIBILIDAD
 - 3.1.3 ARTICULACIÓN URBANA DEL ÁREA
- 3.2 ACTIVIDADES URBANAS PRINCIPALES
- 3.4 CENTROS DE ACTIVIDAD DEL AREA DE ESTUDIO
- 3.6 DINÁMICA URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO

4. PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACION

5. PROPUESTA DE MODIFICACION VIAL

6. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

7. CONCLUSIONES

8. BIBLIOGRAFIA

9 ANEXO - PANEL FOTOGRAFICO

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

I. GENERALIDADES

1.1 INTRODUCCIÓN

La zonificación es un componente de la planificación urbana que regula el uso y la ocupación del suelo mediante normas, parámetros urbanísticos y edificatorios, plano de zonificación e índice de usos. Conforme a los artículos 114 y 115 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, su asignación debe responder a los objetivos de desarrollo urbano, a la capacidad de soporte del suelo y a las condiciones reales del ámbito de intervención. En ese marco, la modificación propuesta no se plantea como una excepción aislada al PDU, sino como una adecuación técnicamente sustentada de sus componentes de zonificación y movilidad a la dinámica urbana existente, **al interés público y a las necesidades actuales de equipamiento de salud.**

El ámbito de estudio se localiza en el Sector Norte, subsector N1 – Palo Seco, de la ciudad de Concepción, en un entorno urbano en proceso de consolidación. El predio colinda por el sur con el Instituto Regional de Enfermedades Neoplásicas (IREN), equipamiento de salud de alcance supralocal que genera una dinámica funcional especializada y demanda condiciones adecuadas de accesibilidad, servicios, soporte urbano y disponibilidad de suelo para su articulación y **eventual ampliación. Esta condición territorial constituye un elemento objetivo para evaluar la coherencia del cambio de RDM y CE a H4.**

La necesidad de fortalecer y ampliar la oferta de equipamiento de salud debe evaluarse de manera integral, considerando la dimensión y configuración del terreno, topografía, accesibilidad, disponibilidad de servicios básicos, condiciones del suelo, relación con el tejido urbano, seguridad, movilidad y compatibilidad con los usos colindantes. El predio materia de estudio presenta una relación funcional directa con el IREN y una localización dentro del continuo urbano, por lo que resulta técnicamente pertinente analizar su incorporación a la Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud, categoría H4 (Hospital/Instituto Especializado), prevista en el artículo 117.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.-

El objetivo principal del presente estudio es sustentar técnica y legalmente la modificación de la zonificación del predio de propiedad de Edilberto Saúl Córdova Palacios y Yeny Beatriz Córdova Palacios, actualmente comprendido en RDM (Residencial de Densidad Media) y CE (Comercio Especializado), para asignarle la categoría H4 (Hospital/Instituto Especializado); así como sustentar la modificación del sistema vial previsto por el PDU vigente en los tramos vinculados a la Calle 15, Jr. N.º 89 y Calle 07. **Ambas modificaciones se analizan de manera conjunta por su incidencia recíproca sobre la estructura urbana, la accesibilidad y la configuración funcional del futuro equipamiento de salud.**

1.2 BASE LEGAL

El presente estudio se sustenta en las siguientes disposiciones legales y técnicas vigentes:

- ✓ Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades.
- ✓ Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- ✓ Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible.
- ✓ Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), en especial la Norma A.050 Salud y la Norma GH.020 Componentes de Diseño Urbano, en cuanto resulten aplicables al diseño del equipamiento y de la infraestructura vial.
- ✓ Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Concepción 2019–2029 y sus instrumentos gráficos y normativos vigentes, cuyo contenido de zonificación y sistema vial es materia de propuesta de actualización.

1.3 OBJETIVO DEL ESTUDIO

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

- ✓ Sustentar, mediante análisis integral, la modificación de la zonificación de RDM (Residencial de Densidad Media) y CE (Comercio Especializado) a H4 (Hospital/Instituto Especializado), así como la modificación del sistema vial de la Calle 15, Jr. N.º 89 y Calle 07, en el predio ubicado en el Sector Norte, subsector N1 – Palo Seco, distrito y provincia de Concepción, departamento de Junín, con un área registral/documental de 14 584.10 m² y perímetro de 524.20 ml, de acuerdo con la información consignada en el presente estudio.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Sustentar que la incorporación de suelo para equipamiento de salud responde al interés social y comunitario y a la dinámica funcional generada por el IREN, contribuyendo a mejorar la cobertura y capacidad de atención de servicios de salud en Concepción y su ámbito de influencia.
- Proponer la modificación de zonificación a H4 (Hospital/Instituto Especializado), verificando su coherencia con los usos predominantes, la accesibilidad, la infraestructura urbana, el grado de consolidación y el modelo de desarrollo del PDU vigente.
- Justificar técnica y legalmente la aptitud urbana del predio para fines de equipamiento de salud, conforme al criterio de análisis integral previsto en el artículo 122.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.
- Integrar física y funcionalmente el predio al tejido urbano de Concepción, asegurando continuidad con la estructura urbana y los sistemas de movilidad, servicios y equipamientos existentes.
- Sustentar la reducción y/o anulación de los tramos viales previstos en la Calle 15, Jr. N.º 89 y Calle 07 que resulten incompatibles con la configuración funcional del equipamiento H4, acreditando que la propuesta mantenga conectividad, accesibilidad, seguridad vial y atención de emergencias, sin generar aislamiento de predios ni deterioro de la red vial circundante.

2. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

2.1 UBICACIÓN DEL TERRENO

El predio materia de la propuesta de modificación de zonificación de RDM y CE a H4, y de modificación vial de la Calle 15, Jr. N.º 89 y Calle 07, se ubica en el barrio Palo Seco, centro poblado de Concepción, distrito y provincia de Concepción y departamento de Junín.

- Departamento : JUNÍN
- Provincia : CONCEPCIÓN
- Distrito : CONCEPCIÓN
- Centro Poblado : CONCEPCIÓN
- Barrio : PALO SECO

Ahora bien, teniendo en consideración el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN 2019 – 2029 (PDU), el bien inmueble se encuentra

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

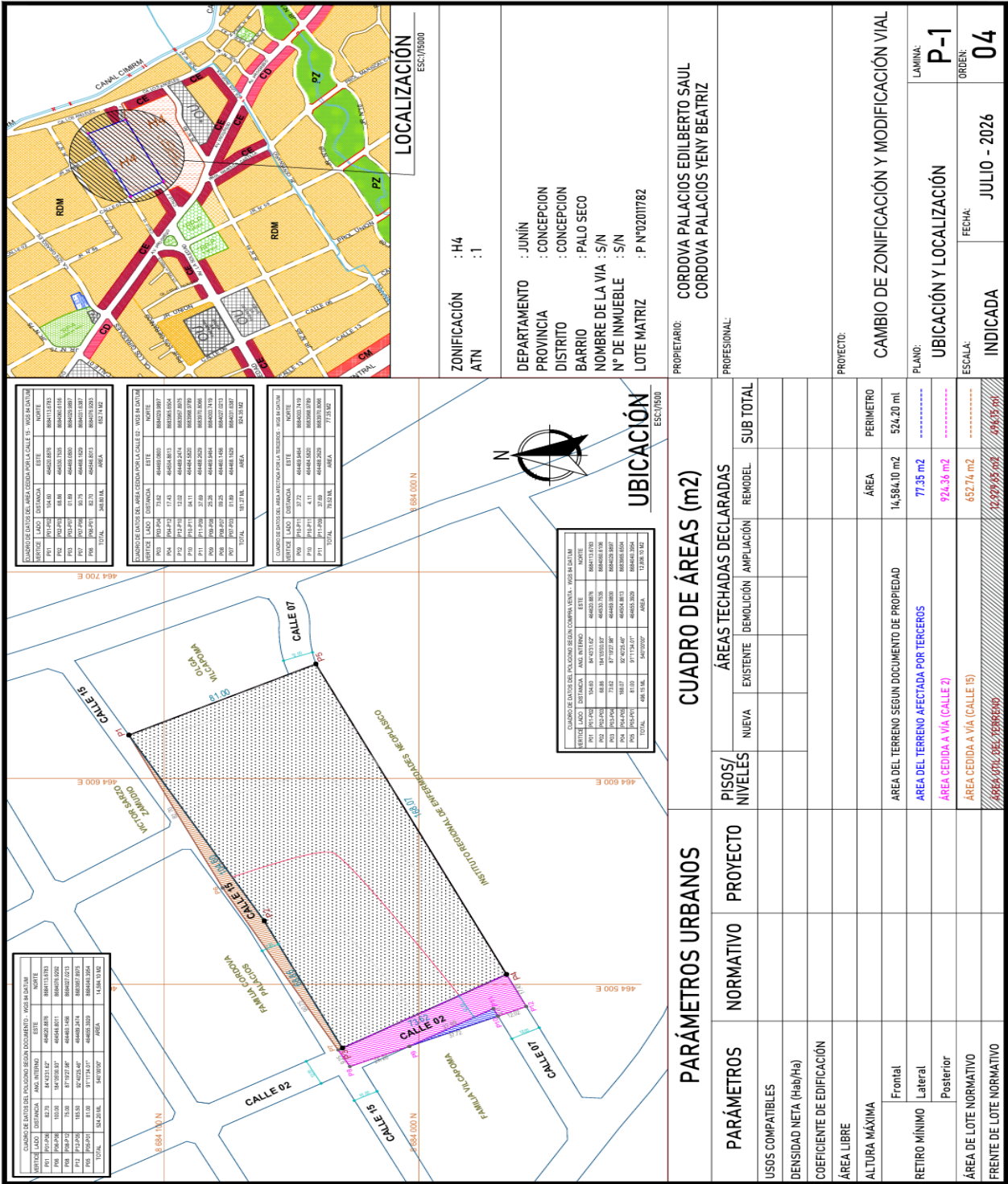
ubicado entre las vías Calle 15, Jr. 89-, Calle 07 y Calle 02 del Sector NORTE y dentro del Sub Sector N1.

TABLA N° 01: SECTORIZACIÓN URBANA-UNIDADES TERRITORIALES (PDU 2019-2029)

SECTOR URBANO	SUB SECTOR	BARRIO O PARAJE
SECTOR NORTE	N1	PALO SECO
	N2	PACCHA
SECTOR CENTRO	C1	ULUN
	C2	LA ALAMEDA
	C3	HUAYCHULO
	C4	LULIN
	C5	CARRETERA CENTRAL
	C6	RAMON CASTILLA
	C7	HEROINAS TOLEDO
	C8	CARMEN DUARTE
	C9	MATINCHARA
SECTOR ESTE	E1	PIEDRA PARADA
	E2	PIEDRA PARADA
	E3	PIEDRA PARADA
SECTOR SUR	S1	PALIA
	S2	LA UNON
	S3	MAGDALENA
	S4	MIRADOR
	S5	LEONIOJ
	S6	VISTA ALEGRE
	S7	TAMBO ALAPA

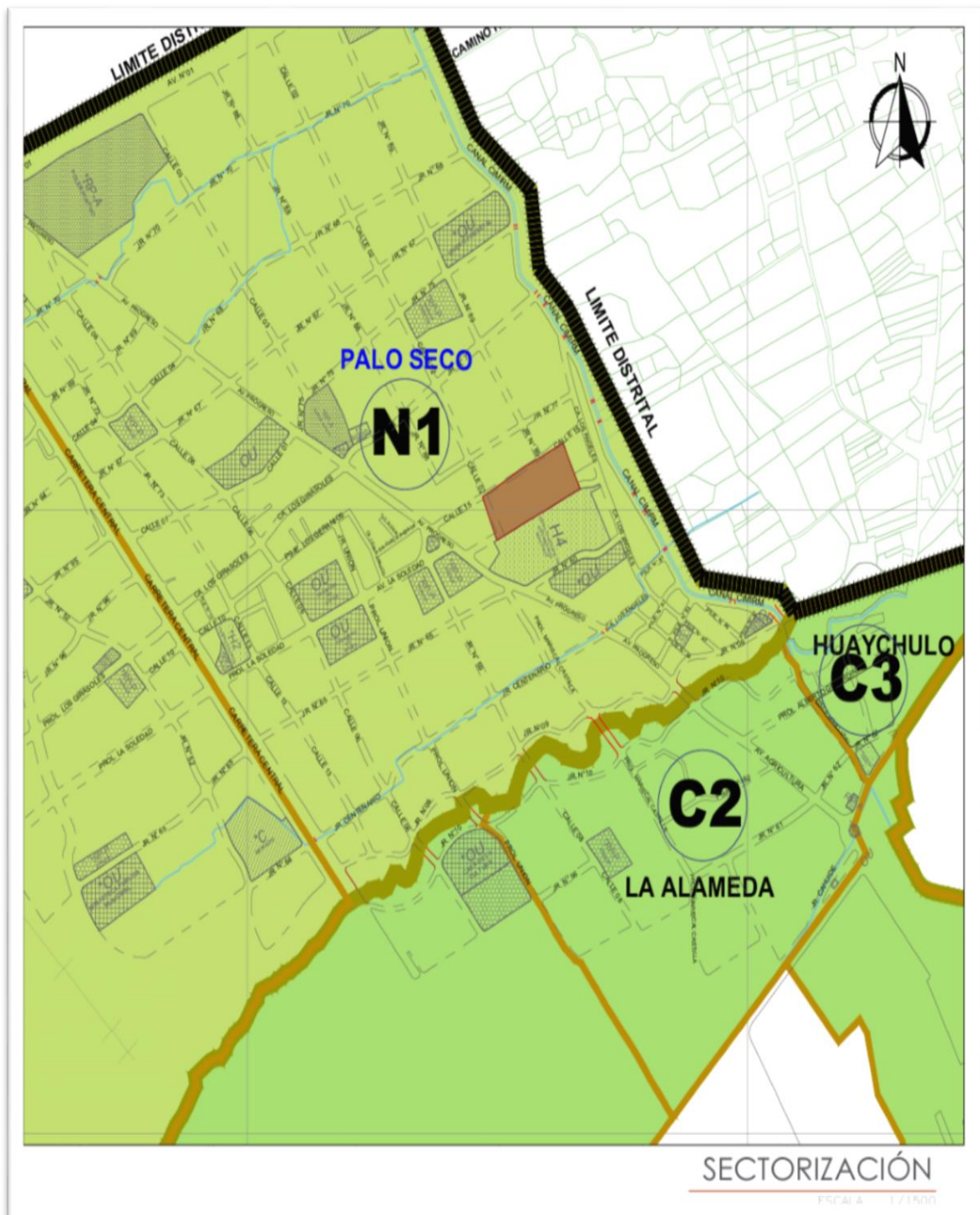
“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

PLANO 1: UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE MATERIA DE GESTION



“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

PLANO 2: SECTORIZACION URBANA/ SECTOR NORTE – SUB SECTOR N1 - BARRIO PALO SECO



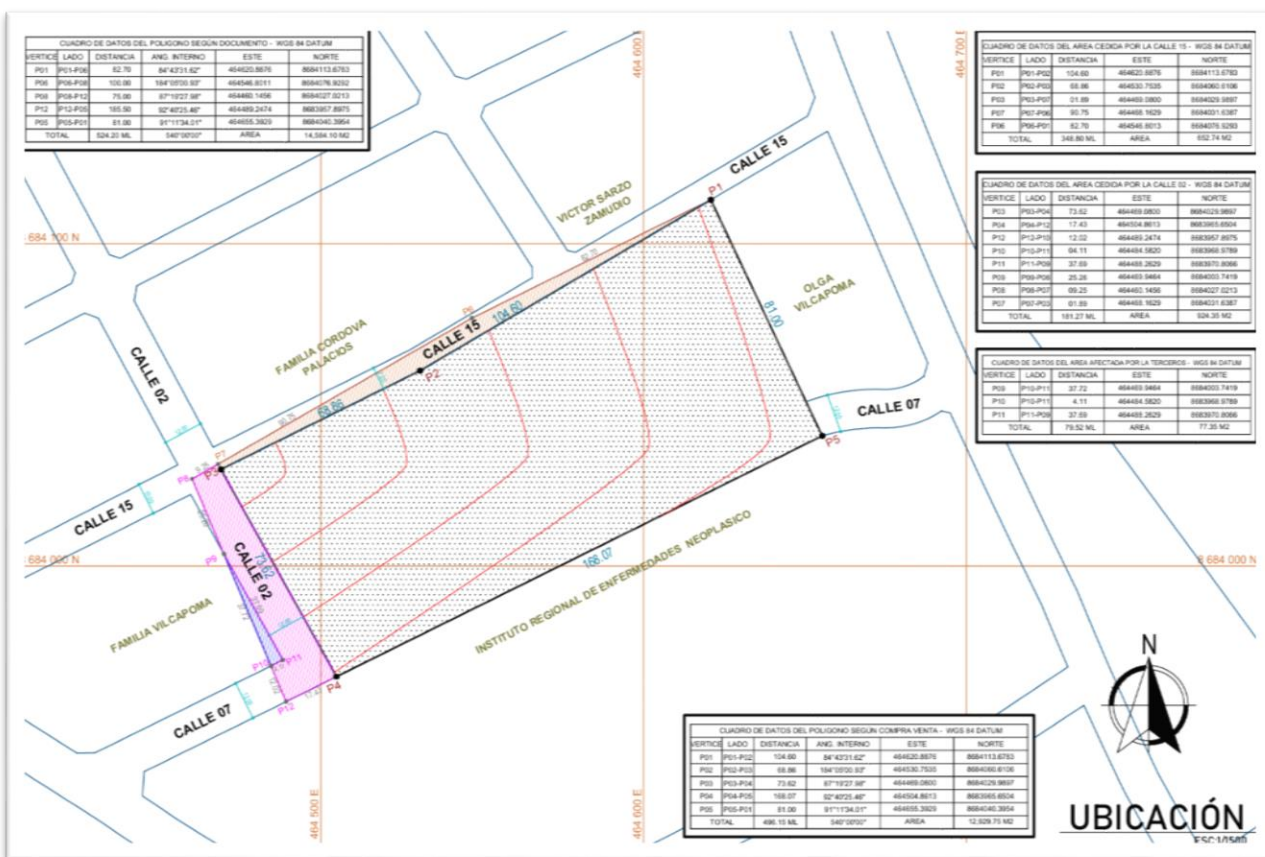
“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

2.2.1 POLIGONO DE INTERVENCIÓN

El bien inmueble cuenta con un área registral/documental de 14 584.10 m² y perímetro de 524.20 ml, estableciéndose los linderos iniciales de la siguiente manera: por el Norte con una línea recta de 100.00 ml – 82.70 ml, por el Sur con una línea recta de 185.50 ml, por el Este con una línea recta de 81.00 ml y por el Oeste con una línea recta de 75.00 ml.

PLANO 03: PLANO DE UBICACION / LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:



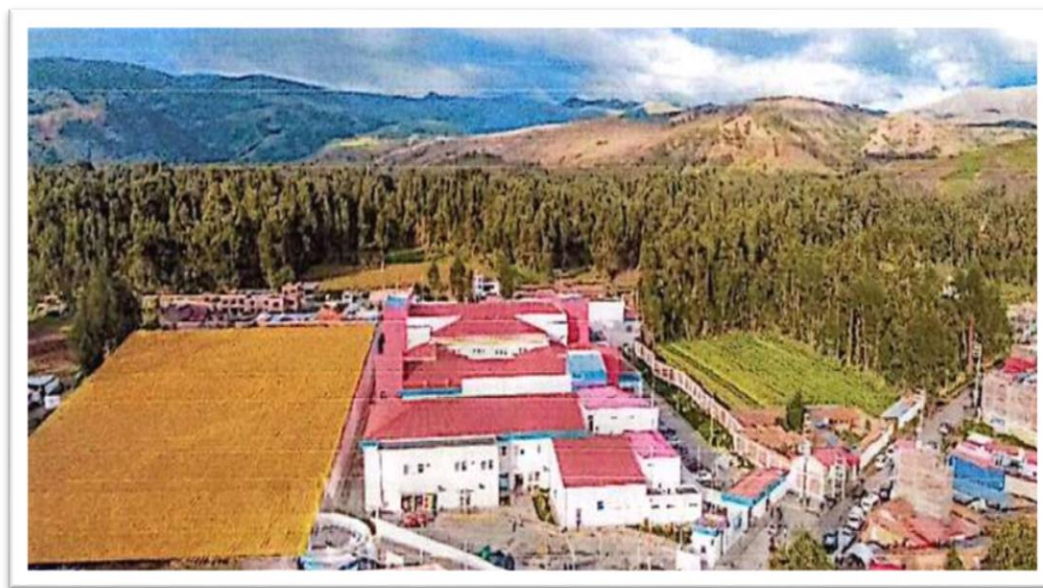
- ✓ AREA DEL LOTE MATRIZ SEGUN DOCUMENTO REGISTRAL : 14 584.10 M2
- ✓ PERIMETRO DEL LOTE MATRIZ SEGUN DOCUMENTO : 524.20 ML
- ✓ PROPIETARIOS: EDILBERTO SAUL CORDOVA PALACIOS Y YENY BEATRIZ CORDOVA PALACIOS

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

GRÁFICO 01: FOTO AÉREA (PLANTA) DE LA ZONA DE ESTUDIO DENTRO DEL SECTOR NORTE - SUB SECTOR NI, EVIDENCIANDOSE QUE SU COLINDANTE POR EL SUR ES EL INSTITUTO REGIONAL DE ENFERMEDADES NEOPLÁSICAS (IREN).



GRÁFICO 02: FOTO AÉREA (3D) DE LA ZONA DE ESTUDIO DENTRO DEL SECTOR NORTE-SUB SECTOR NI, EVIDENCIANDOSE QUE SU COLINDANTE POR EL SUR ES EL INSTITUTO REGIONAL DE ENFERMEDADES NEOPLÁSICAS (IREN).



2.2.2 POBLACIÓN

De acuerdo con el Censo Nacional 2017 del INEI citado como fuente del estudio, el distrito de Concepción registró 13 478 habitantes, de los cuales 6 348 fueron varones y 7 130 mujeres. Este dato constituye una referencia demográfica de base y debe complementarse, para la evaluación municipal, con las proyecciones oficiales más recientes disponibles y con la población efectiva del ámbito de influencia del equipamiento de salud.

2.2.3 CLIMA

TABLA CLIMÁTICA // DATOS HISTÓRICOS DEL TIEMPO “CONCEPCIÓN”

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Temperatura media (°C)	9.9	9.8	9.8	9.4	9	8.2	7.8	8.3	8.8	9.5	10.2	10
Temperatura mín (°C)	6.4	6.7	6.8	5.6	4.6	3.4	2.5	3.1	4.3	5.5	5.9	6.4
Temperatura máx (°C)	14.4	14.2	14.1	14	14	13.7	13.5	14.1	14.1	14.6	15.1	14.6
Precipitación (mm)	254	252	228	125	61	34	32	53	100	157	164	222
Humedad (%)	81%	82%	83%	80%	75%	72%	69%	69%	75%	78%	76%	79%
Días lluviosos (días)	19	18	19	15	13	7	7	12	16	20	19	21
Horas de sol (horas)	4.5	4.1	4.0	4.6	5.8	6.5	6.9	6.8	5.7	5.1	5.4	4.9

Data: 1991 - 2021 Temperatura min (°C), Temperatura máx (°C), Precipitación (mm), Humedad, Días lluviosos.

Data 1999 - 2019 Horas de sol.

2.3 CONDICIONES TOPOGRAFICAS DEL TERRENO

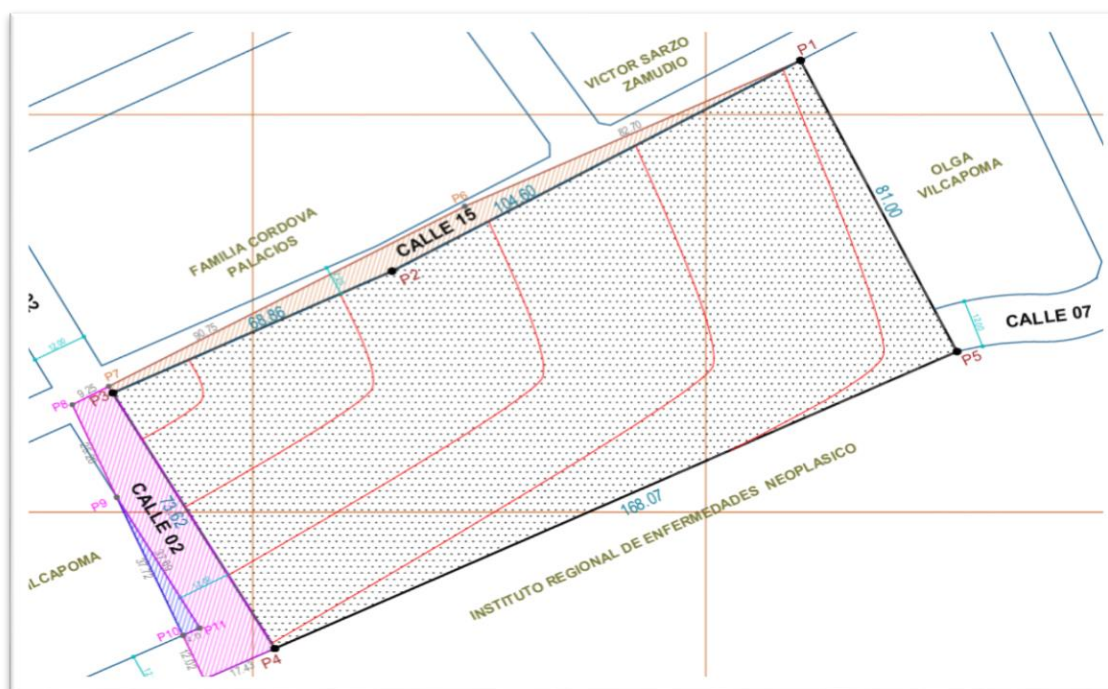
La zona de estudio presenta una topografía de pendiente suave, con descenso predominante de este a oeste. Estas condiciones favorecen la implantación urbana, siempre que el proyecto definitivo resuelva adecuadamente drenaje, accesibilidad universal, niveles de ingreso, plataformas y conexiones con las vías existentes.

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

De acuerdo con el levantamiento topográfico incorporado al estudio, se identifican las siguientes condiciones:

- Pendiente promedio aproximada de 1 %, condición que fue verificada con el levantamiento topográfico georreferenciado que forma parte del expediente materia de estudio.

PLANO 04: TOPOGRAFÍA DEL BIEN INMUEBLE EN ESTUDIO



2.4 ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO ACTUAL DEL POLIGONO DE INTERVENCIÓN

Según el Plano de Zonificación y Uso del Suelo del PDU de Concepción 2019–2029, el polígono de intervención comprende áreas calificadas como RDM (Residencial de Densidad Media) y CE (Comercio Especializado). La propuesta plantea modificar dichas asignaciones a H4 (Hospital/Instituto Especializado), en concordancia con la categoría de Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud prevista por el artículo 117.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

APORTES PARA FINES DE HABILITACIÓN Y SUBDIVISIÓN DE TIERRAS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Zona	USOS		DENSIDAD NETA MÁXIMA (Hab/ha)	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE DE LOTE NORMATIVO (ml)	Aportes Reglamentarios % (total %)
RDM	UNIFAMILIAR		560	90	6	13
	MULTIFAMILIAR	FRENTE DE CALLE FRENTE A PARQUE O AVENIDA	2100 3170	120 300	8 10	24 24
	CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE DE CALLE FRENTE A PARQUE O AVENIDA	3000 LIBRE	600	18	24 24

ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACION	USOS	DENSIDAD NETA MÁXIMA (hab/ha)	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (metros)	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMA	RETIRO FRONTAL (m)	ESTACIONAMIENTO
RDM	UNIFAMILIAR	560 HAB/HA	90 M2	6	3 Pisos+Az	LIBRE	30%	1 - 3	1 DENTRO DE LA VIVIENDA
	MULTIFAMILIAR (frente a calle / frente a parque o Avenida)	2100 HAB/HA 3170 HAB/HA	120 M2 300 M2	8 10	5 Pisos+Az 8 Pisos+Az		30% 35%	3 3	1 DENTRO DE LA VIVIENDA
	CONJUNTO RESIDENCIAL (frente a calle / frente a parque o avenida)	3000 HAB/HA LIBRE	600 M2	18	8 Pisos+Az 1.5(a+r)		40%	5 5	1 DENTRO DE LA VIVIENDA

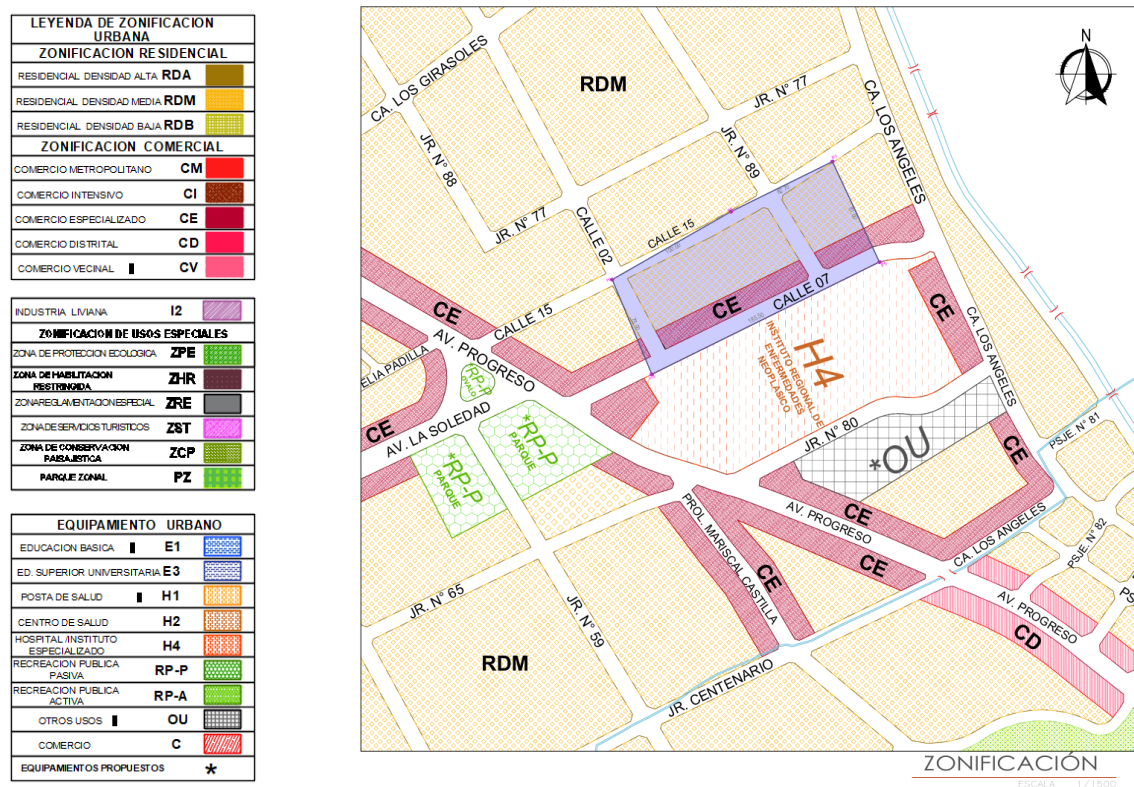
ZONA COMERCIO ESPECIALIZADO - PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	ÁREA LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACIÓN (Metros / Pisos)	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE MÍNIMO VIVIENDA	RETIRO (m)
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)	Regional y Metropolitano	450 / 600	10 / 15	1.5(a+r) / 6 Pisos+Azotea	7.50	(2)	-

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

El predio en evaluación se encuentra actualmente comprendido, según el PDU vigente, en zonificación RDM (Residencial de Densidad Media) y CE (Comercio Especializado), conforme se representa en el Plano N.º 05.

PLANO 05: PLANO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELOS – PDU 2019-2029 VIGENTE



Fuente: PLANE DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN 2019-2029

El PDU 2019–2029 asigna al ámbito del predio zonificaciones RDM y CE. Sin embargo, la evaluación de una modificación debe considerar la realidad urbana actual y su relación con los componentes del plan. El artículo 122.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA exige analizar el impacto de la modificación, los usos predominantes del entorno, el grado de consolidación, la accesibilidad, la infraestructura urbana, el acceso a equipamientos y la coherencia con la visión y modelo de desarrollo vigente. En el presente caso, la colindancia directa con el IREN, la presencia de infraestructura urbana y la tendencia de consolidación del Sector Norte constituyen factores territoriales relevantes que sirvieron para sustentar la especialización del ámbito hacia equipamiento de salud.

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

GRÁFICO 03: VISTA SATELITAL DEL BIEN INMUEBLE TENIENDO COMO REFERENCIA EL ÁREA DE ESTUDIO Y SUS RESPECTIVOS USOS DE SUELO ACTUAL



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth; fecha de imagen 20/04/2023

LEYENDA

SIMBOLO	DENOMINACIÓN
	Área del estudio (bien inmueble)
	Área de tendencia de crecimiento
	Zonificaciones consolidadas (IREN)

El Gráfico 03 evidencia que el predio se inserta en un entorno con presencia determinante de equipamiento de salud por la ubicación inmediata del IREN al sur, mientras que hacia el norte, este y oeste se observan áreas residenciales y sectores en proceso de consolidación. Esta configuración permite plantear una transición ordenada entre el equipamiento especializado y los usos urbanos colindantes, teniendo siempre en consideración la accesibilidad, manejo de flujos y compatibilidad urbana.

El análisis del cambio de zonificación no debe limitarse al lote, sino comprender su área de influencia directa. Por ello, el presente estudio evalúa la relación del predio con la red vial, los servicios básicos, el equipamiento existente, los usos predominantes y el proceso de consolidación. Este enfoque responde al criterio de análisis integral exigido por el artículo 122.3 del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.

El área de estudio se encuentra dentro de un sector urbano en proceso de consolidación, con ocupación formal y presencia de infraestructura y equipamientos. Esta condición permite evaluar su capacidad de soporte para un uso de salud de mayor especialización, sin perjuicio de las verificaciones sectoriales y de servicios que correspondan al proyecto definitivo.

La asignación de las zonificaciones según el PDU 2019-2029 en referencia a la zona de estudio (bien inmueble) son las siguientes:

- ✓ RDM: ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA: Hacia el lado Este
- ✓ RDM: ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA: Hacia el lado Oeste.
- ✓ RDM: ZONIFICACION DE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA: Hacia el lado Norte.
- ✓ H4: HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO : Hacia el lado Sur.

En consecuencia, la modificación propuesta constituye una oportunidad para consolidar un nodo de equipamiento de salud en el Sector Norte de Concepción, aprovechando la proximidad inmediata al IREN y la infraestructura urbana existente. La asignación H4 permitiría ordenar normativamente una función urbana de interés social y comunitario, evitando la fragmentación del uso de salud y favoreciendo una planificación coherente del suelo, la movilidad y los servicios.

En tal sentido el cambio de zonificación y uso de suelo que se propone, significa un aporte al sector y progreso de la ciudad de Concepción, debido a que la propuesta surge de la necesidad de equipamiento Urbano (SALUD) que apoye la actividad que se está produciendo en la zona, así crear un vínculo ECONÓMICO-SOCIAL-SALUD que potencie el desarrollo del sector y por ende de la ciudad. En ese sentido, se propone específicamente el cambio de la zona destinada a áreas ocupadas con fines zona RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) a uso H4 (HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO), según la cercanía y la topografía del lugar, con lo cual se busca dotar de terrenos a la población con fines de equipamiento urbano “SALUD”, mejorando así la calidad de vida de los habitantes de Concepción.

El PDU vigente asigna al predio zonificación RDM y CE. No obstante, el estado actual del entorno evidencia un proceso de consolidación urbana y la presencia inmediata del

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

IREN como equipamiento H4. En ese contexto, corresponde evaluar la actualización de la zonificación a partir de las condiciones reales del territorio, de la capacidad de soporte urbano y de la necesidad de articular el predio con el sistema de salud existente.

2.5 ESTADO ACTUAL DEL TERRENO

El vigente PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN 2019 – 2029, indica que el sector de estudio cuenta con la zonificación: RDM (RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA) y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO), en ese sentido se pretende acceder al proceso de modificación de las zonas mencionadas para modificarlo y desarrollar la actividad de SALUD. Ahora bien, el estado actual del terreno se encuentra en una zona en proceso de crecimiento, en donde se viene dando la actividad de equipamiento de salud como el IREN, en ese sentido a continuación se presenta evidencias fotográficas del estado actual del terreno y de sus accesos.

FOTO 01: Vista de uno de los ingresos al bien inmueble por la Av. Progreso / de Sur a Norte / esquina AV. PROGRESO Y CALLE 15.



"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"

FOTO 02: Vista del bien inmueble de Nor Oeste a Sur , asimismo se observa la CALLE 15 , la misma que colinda con el mencionado terreno .



FOTO 03: Vista del bien inmueble desde el lado Nor Oeste a Sur, asimismo se observa una Vivienda Hotel ubicado en la CALLE 15.



"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"

FOTO 04: Vista de Oeste a Este de la Calle Los Angeles otro accesos al bien inmueble , donde se evidencia edificaciones existentes de material noble con los servicios básicos.



FOTO 05: Vista de la esquina de la CA. LOS ANGELES Y CALLE 15 de Norte a Sur.



3. EVALUACIÓN URBANA DEL AREA DE ESTUDIO

3.1 CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACIÓN

3.1.1 EXPANSION DEL AREA URBANA

El área urbana dentro de la cual se encuentra el área de estudio se considerada como una zona en vías de consolidación urbana del distrito de Concepción, en la que se han ubicado nuevas familias constituidas y los nuevos inmigrantes. En la actualidad el sector NORTE, subsector N1, se encuentra conformada por unidades de vivienda y equipamiento de salud cuya principal actividad es el sector salud (IREN).

Según el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN 2019 – 2029, propone la expansion urbana a mediano plazo hacia la zona Oeste y Norte del C.P. Concepción .El área de estudio del Sector Norte se encuentran incorporados a los suelos para uso urbano, según dicho Plan por lo cual se dan las condiciones aptas para el cambio de uso a equipamiento de salud de la zona de trabajo, teniendo en cuenta además que la realidad adyacente al sitio, tiene el carácter de salud como actividades principales de la zona dentro del ámbito de la ciudad de Concepción.

El Sector Norte – subsector N1 presenta un proceso de consolidación caracterizado por vivienda, servicios y equipamiento de salud. La presencia del IREN constituye el principal elemento estructurante del entorno inmediato del predio y genera flujos de usuarios, trabajadores, proveedores, transporte y servicios complementarios que deben ser considerados en la planificación del sector.

3.1.2 GRADO DE CONSOLIDACIÓN Y ACCESIBILIDAD

La consolidación urbana del ámbito se verifica por la presencia de edificaciones, redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, vías de acceso y equipamiento de salud. El IREN, ubicado al sur del predio, constituye un equipamiento urbano consolidado y un referente funcional del sector. La propuesta debe aprovechar esta infraestructura existente y, de ser necesario, prever las ampliaciones o adecuaciones que garanticen la capacidad de soporte del nuevo uso H4.

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

GRÁFICO 04: VISTA AÉREA DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN Y SU RESPECTIVO GRADO DE CONSOLIDACIÓN



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth; fecha de imagen 20/04/2023

LEYENDA

SIMBOLO	DENOMINACIÓN
	Área del estudio
	Área de tendencia de crecimiento
	Zonificaciones consolidadas

Asimismo, existe una vía de acceso principal a la zona de estudio, es decir se accede al bien inmueble por la AV. PROGRESO y la CA. LOS ANGELES, estas ultimas vías conectan a la CALLE 15, permitiendo la conexión vial con el terreno en estudio y con el resto de la ciudad. También se aprecia que se tienen diversas vías secundarias, a través de las cuales se pueden acceder a la zona de estudio.

GRÁFICO 05: VISTA AÉREA DEL TERRENO VÍAS DE ACCESO



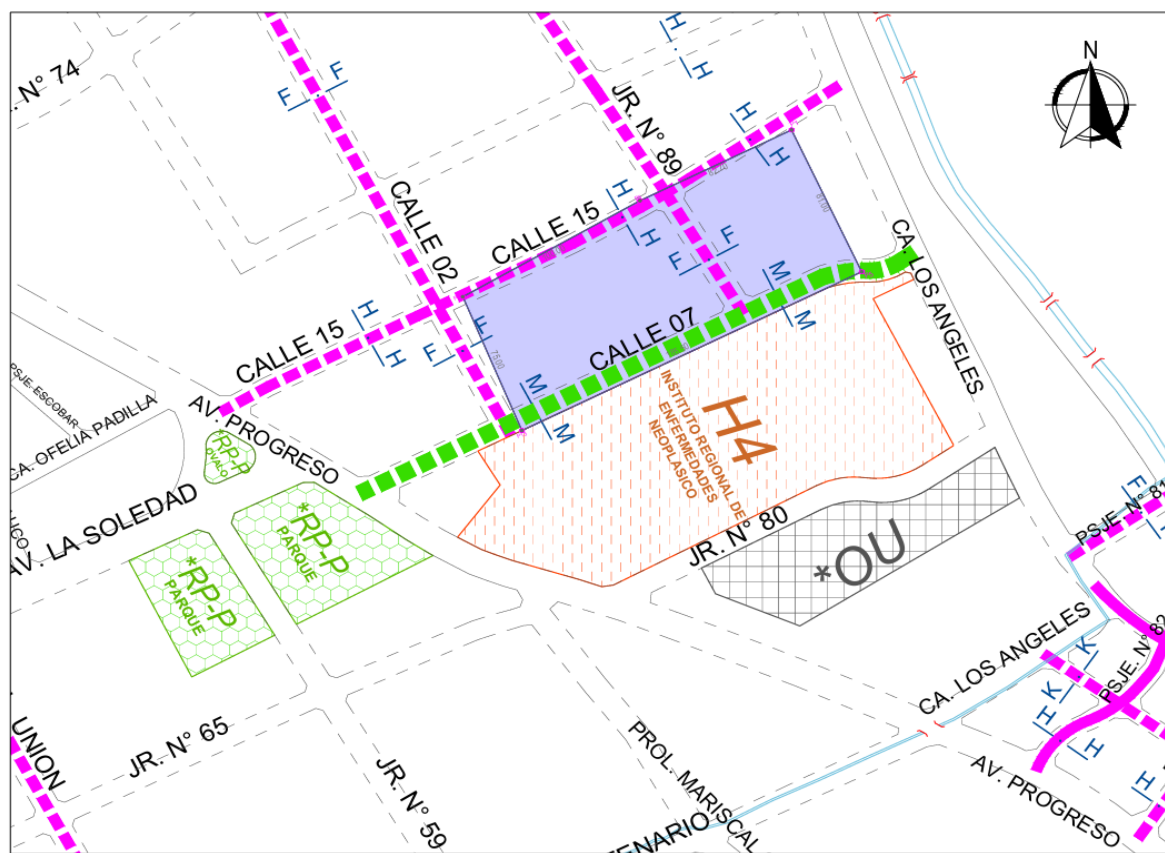
“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

La accesibilidad al predio se produce principalmente desde la Av. Progreso y la calle Los Ángeles, conectadas con la Calle 15 y otras vías locales del sector. La evaluación de la modificación vial debe preservar esta conectividad y garantizar rutas funcionales para transporte público, vehículos particulares, abastecimiento, ambulancias, emergencias y peatones.

3.1.3 ARTICULACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO

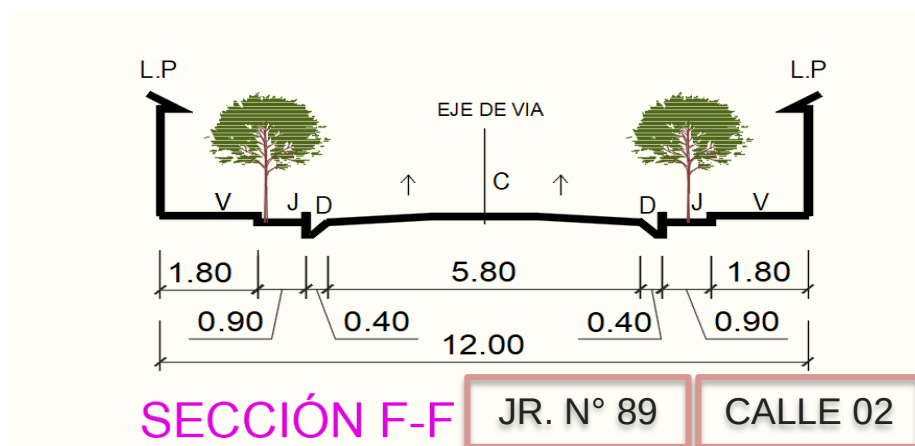
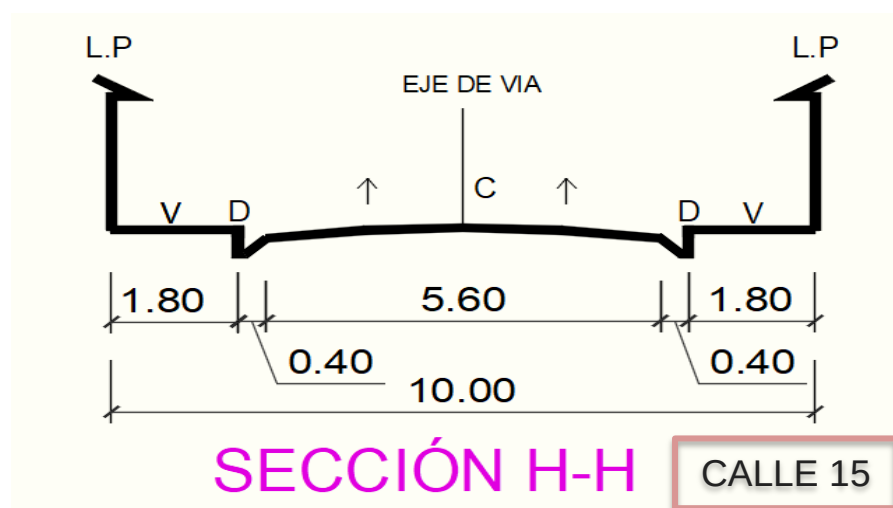
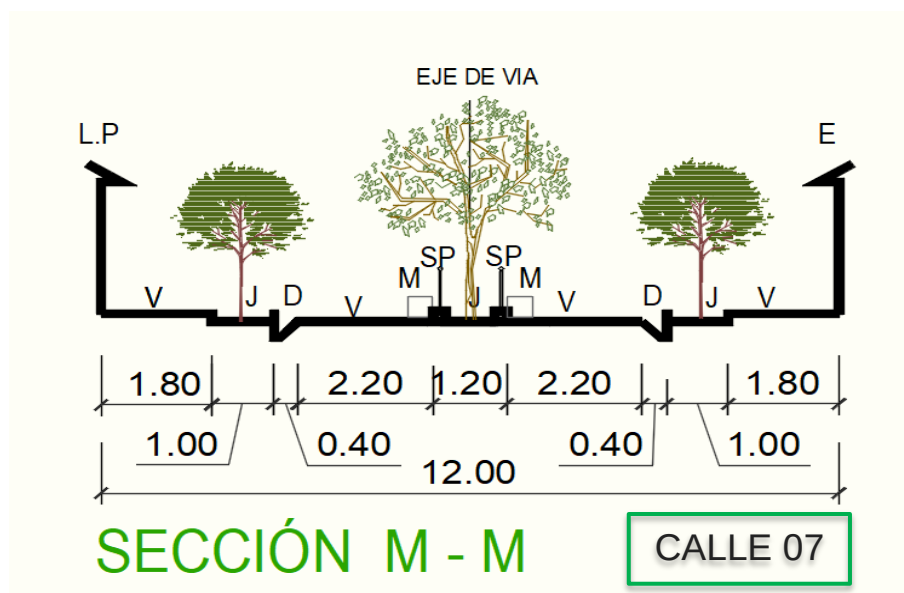
Conforme al sistema vial representado en el PDU, la Av. Progreso constituye el principal eje de articulación del sector. La Calle 15 se vincula con este eje y cumple una función relevante en la accesibilidad al predio. En consecuencia, cualquier reducción, desplazamiento o anulación de tramos viales debe evaluarse como parte de la actualización del PDU, verificando la jerarquía vial oficial, la continuidad de la red, la accesibilidad de los predios colindantes y la capacidad de atención de los flujos generados por el equipamiento H4.

PLANO 06: PLANO DE SISTEMA VIAL ACTUAL–PDU

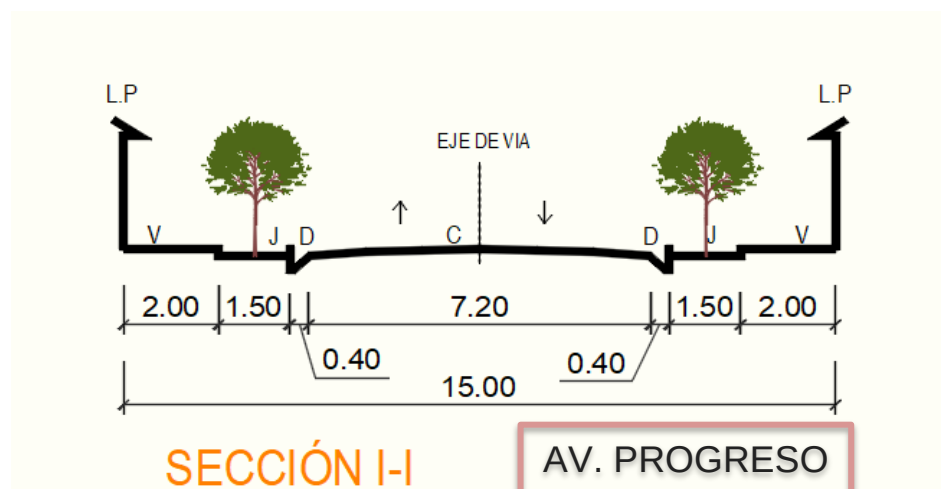


"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"

SECCION DE VIAS EXISTENTES SEGUN PDU VIGENTE 2019-2029



“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



3.2 ACTIVIDADES URBANAS PRINCIPALES

La actividad urbana de mayor incidencia en el entorno inmediato es el equipamiento de salud representado por el IREN. Coexisten además usos residenciales y comerciales previstos por el PDU. La propuesta H4 busca reforzar la función sanitaria del sector sin desconocer los usos existentes, por lo que el diseño urbano preevera accesos, estacionamientos y medidas de mitigación compatibles con el entorno.

3.3 CENTROS DE ACTIVIDAD DEL AREA DE ESTUDIO

Los centros de actividad son elementos urbanos capaces de atraer flujos de población y generar dinámica funcional en su área de influencia. En el ámbito de estudio, el IREN constituye el principal centro de actividad por su carácter especializado y por los desplazamientos de pacientes, acompañantes, personal, proveedores y servicios asociados.

El sector se encuentra en proceso de consolidación y combina vivienda, servicios, espacios públicos y equipamiento. La propuesta de ampliación del suelo H4 debe contribuir a ordenar esta dinámica, concentrando el equipamiento sanitario en un ámbito funcionalmente relacionado y evitando interferencias innecesarias con las áreas residenciales.

3.4 DINAMICA URBANA DEL ÁREA DE ESTUDIO

La dinámica urbana del Sector Norte se encuentra condicionada por la Av. Progreso, las vías locales de conexión y el IREN. La propuesta debe reforzar la

accesibilidad al equipamiento de salud y, simultáneamente, racionalizar la red vial interna del polígono para evitar trazos que fragmenten el terreno o resulten incompatibles con la operación hospitalaria, siempre que se demuestre que la red alternativa conserva continuidad, capacidad y seguridad.

La red vial existente constituye un soporte para la inversión, el intercambio de bienes y servicios y el acceso al equipamiento urbano; por ello, su modificación debe responder a criterios de funcionalidad y no únicamente a la configuración predial.

- ✓ La Av. Progreso constituye el principal eje de conexión del sector, conforme a la jerarquía del Plano del Sistema Vial vigente del PDU 2019-2029.

4. PROPUESTA DE DE ZONIFICACIÓN

4.1 SUSTENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El crecimiento y transformación urbana de Concepción generan nuevas demandas de equipamiento, infraestructura y movilidad. En ese contexto, la planificación debe anticipar las necesidades de servicios de salud y reservar suelo con condiciones de accesibilidad, dimensión y soporte urbano suficientes, evitando que la expansión de equipamientos estratégicos se produzca de manera improvisada.

La consolidación del Sector Norte y la presencia del IREN han modificado la dinámica funcional del entorno respecto de una lectura exclusivamente residencial o comercial. El equipamiento especializado genera una centralidad sanitaria y una demanda de suelo, accesos, estacionamientos, servicios y actividades complementarias que justifican revisar la asignación normativa del predio colindante dentro del proceso de actualización del PDU.

La propuesta de H4 se sustenta en la necesidad de fortalecer el sistema de equipamiento de salud y en las condiciones del predio: ubicación contigua al IREN, dimensión suficiente para una intervención de escala relevante, pendiente suave, relación con vías existentes y disponibilidad de redes urbanas identificadas en el estudio.

La propuesta se formula al amparo de los artículos 48 y 122 al 125 del Reglamento aprobado por **Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA**. En consecuencia, la modificación de zonificación debe incorporarse al proceso de actualización del PDU y someterse al análisis integral, participación ciudadana efectiva y aprobación mediante Ordenanza Provincial que correspondan.

La zonificación debe ordenar la localización de actividades y equipamientos en función de los objetivos de desarrollo y de la capacidad de soporte del suelo. La categoría H4 se encuentra expresamente reconocida por el artículo 117.3 del Reglamento como Hospital/Instituto Especializado dentro de la Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud.

La modificación propuesta guarda relación directa con el uso predominante de salud existente al sur del predio y con la consolidación urbana del sector. Su aprobación permitiría conformar un ámbito sanitario continuo y planificado.

Con la asignación H4 se busca integrar el predio al sistema de equipamiento urbano de Concepción, ordenar la expansión del uso sanitario y asegurar que las futuras intervenciones se desarrollen bajo parámetros compatibles con la normativa sectorial de salud y con el PDU actualizado.

4.2 ZONIFICACIÓN GENERAL

La propuesta de zonificación se formula conforme al PDU de Concepción 2019–2029 y al Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA. De acuerdo con el artículo 117.3, la categoría H4 (Hospital/Instituto Especializado) corresponde a la Zona de Servicios Públicos Complementarios – Salud. Asimismo, el artículo 121.6 establece que, para esta zona, los parámetros urbanísticos y edificatorios se rigen por los parámetros resultantes de los proyectos respectivos, de acuerdo con la normativa vigente de la materia.

El artículo 123 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA establece que la modificación de zonificación puede ser propuesta por los propietarios, promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o, de oficio, por la municipalidad provincial o distrital. La solicitud debe contener la propuesta y su sustento técnico, incluyendo el análisis de impacto a los predios vecinos.

- ✓ Los propietarios de los predios.
- ✓ Los promotores inmobiliarios.
- ✓ El Gobierno Nacional o, de oficio, la municipalidad provincial o distrital competente.

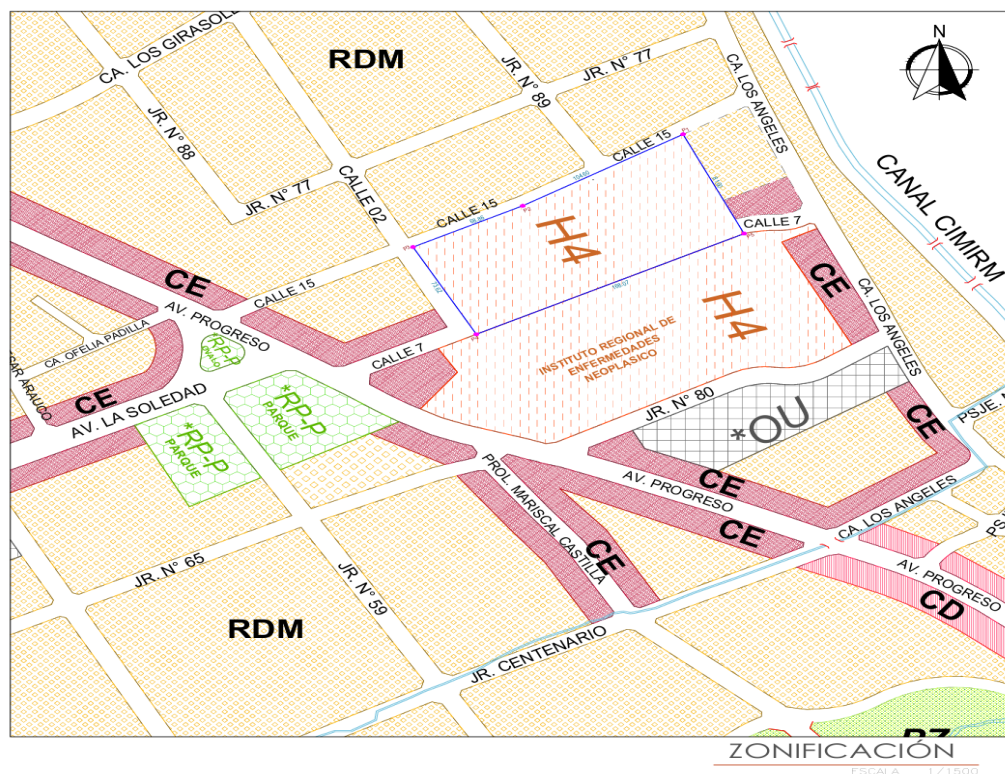
La propuesta consiste en modificar la zonificación RDM y CE del polígono de intervención a H4 (Hospital/Instituto Especializado). Su evaluación considera de manera conjunta la zonificación, la movilidad urbana, la infraestructura de servicios, el equipamiento existente y los impactos sobre los predios vecinos, conforme a los artículos 48 y 122.3 del Reglamento.

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

- ✓ La condición de equipamiento de salud no deriva de los aportes reglamentarios de una habilitación urbana, sino de una asignación de zonificación H4 dentro del sistema de equipamiento urbano. Por ello, el sustento principal de la propuesta se encuentra en la Ley N.º 31313, el Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, el PDU vigente y la normativa sectorial de salud; los aportes de habilitación urbana serán aplicables únicamente cuando corresponda al procedimiento urbanístico específico del proyecto.
- ✓ La configuración del polígono y de sus futuras áreas de cesión, aportes o afectaciones deberá ajustarse a la normativa de habilitaciones urbanas y al RNE que resulte aplicable al proyecto definitivo, sin confundir dichas obligaciones con la justificación del cambio de zonificación.
- ✓ Las áreas de recreación pública, aportes y demás componentes de una eventual habilitación urbana deberán resolverse en el procedimiento correspondiente. El presente estudio se concentra en demostrar la pertinencia urbanística de la zonificación H4 y la coherencia de la modificación vial propuesta.

A continuación, se puede verificar la propuesta de cambio de uso

PLANO 07: PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACION Y MODIFICACION VIAL



5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN VIAL

El estudio técnico sustentatorio comprende un único polígono de intervención y propone modificar dos componentes vinculados del PDU: la zonificación y el sistema vial. La evaluación corresponde a la Municipalidad Provincial de Concepción, a través del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente, mediante el proceso de actualización del PDU, con análisis integral, participación ciudadana efectiva, Informe Técnico Legal y aprobación por Ordenanza Provincial, conforme a los artículos 46 y 48 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.

La modificación vial resulta urbanísticamente factible ya que la red propuesta conserva la función estructurante del sistema vial, no transfiere impactos negativos a las vías vecinas y mejora la compatibilidad entre movilidad y equipamiento de salud. La aprobación final corresponde a la Municipalidad Provincial de Concepción dentro del proceso de actualización del PDU y debe quedar respaldada por el Informe Técnico Legal, la participación ciudadana efectiva y la Ordenanza Provincial correspondiente.

La presente propuesta está amparada conforme a lo contemplado al artículo 48.1 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA, donde establece que cualquier modificación del contenido del PDU se realiza dentro de su proceso de actualización. El artículo 48.4 exige que las modificaciones parciales sean objeto de análisis integral respecto de los demás componentes del plan.

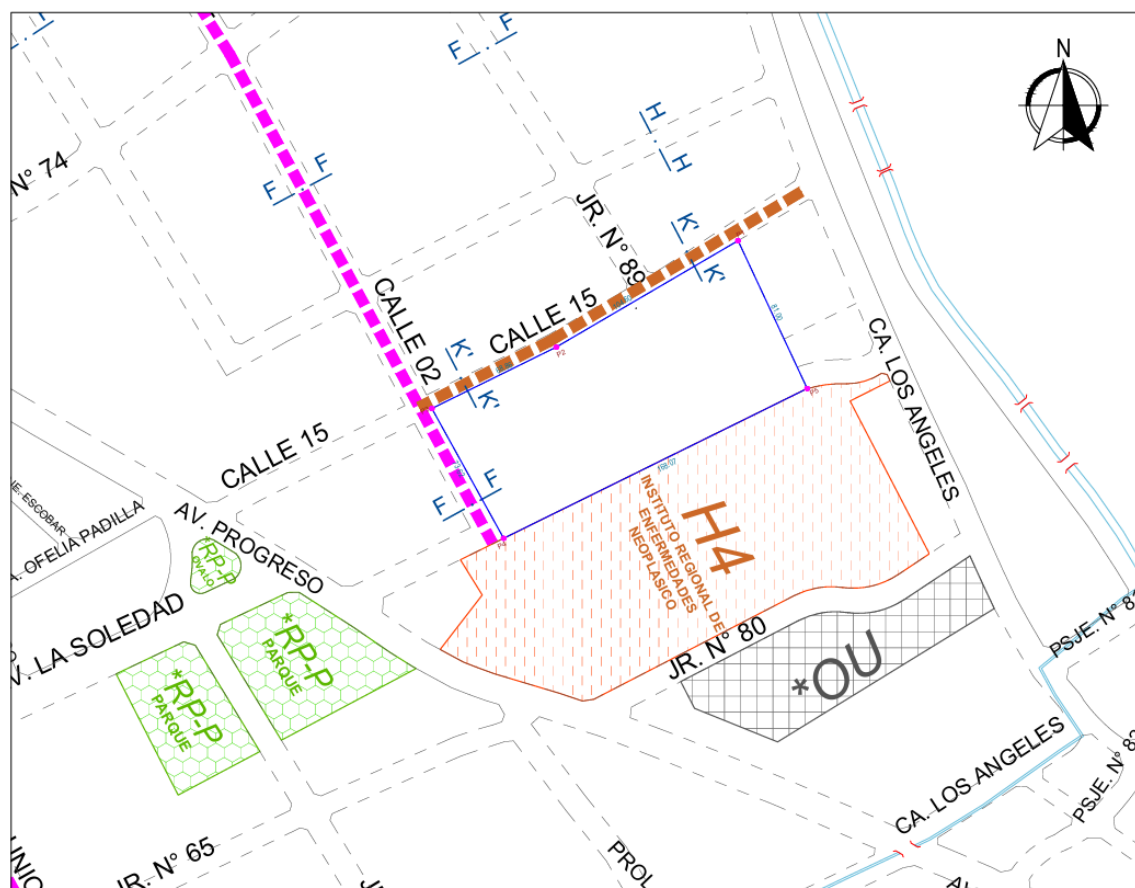
5.1 ESQUEMA DE INTEGRACIÓN VIAL

- ✓ La articulación del predio con el sistema urbano se produce principalmente mediante la Av. Progreso, la calle Los Ángeles, la Calle 15 y las vías locales vinculadas. La propuesta de modificación vial debe leerse conjuntamente con la nueva función H4: un equipamiento hospitalario requiere accesos jerarquizados, rutas de emergencia, abastecimiento, transporte público, circulación peatonal segura y control de interferencias. Por ello, la red vial no debe evaluarse únicamente por la continuidad geométrica de los trazos del PDU, sino por su capacidad de mantener la conectividad y atender adecuadamente los flujos del sector.
- ✓ Las vías secundarias y locales complementan el acceso al predio. La reducción o anulación de un tramo resulta técnicamente sostenible ya que no elimina el acceso a predios terceros, no genera fondos de saco no resueltos, no interrumpe conexiones estructurantes y no disminuye la capacidad de

respuesta de emergencias. La propuesta identifica expresamente las rutas alternativas y las secciones viales resultantes.

- ✓ La modificación vial se plantea para compatibilizar la estructura de movilidad con la dimensión y operación requerida por el equipamiento H4, evitando que trazos proyectados fragmenten el polígono de manera innecesaria. En el caso de la Calle 07 y del Jr. N.º 89, la anulación de los tramos que inciden sobre el predio se sustenta en su carácter local, en la existencia de conexiones alternativas y en la inexistencia de afectación al acceso de terceros. Respecto de la Calle 15, la reducción de su sección vial de 10.00 ml. a 7.20 ml. se sustenta de la misma manera por su carácter local según el PDU vigente, asimismo esta vía seguirá garantizando el acceso y transitabilidad tanto de peatones y vehicular.

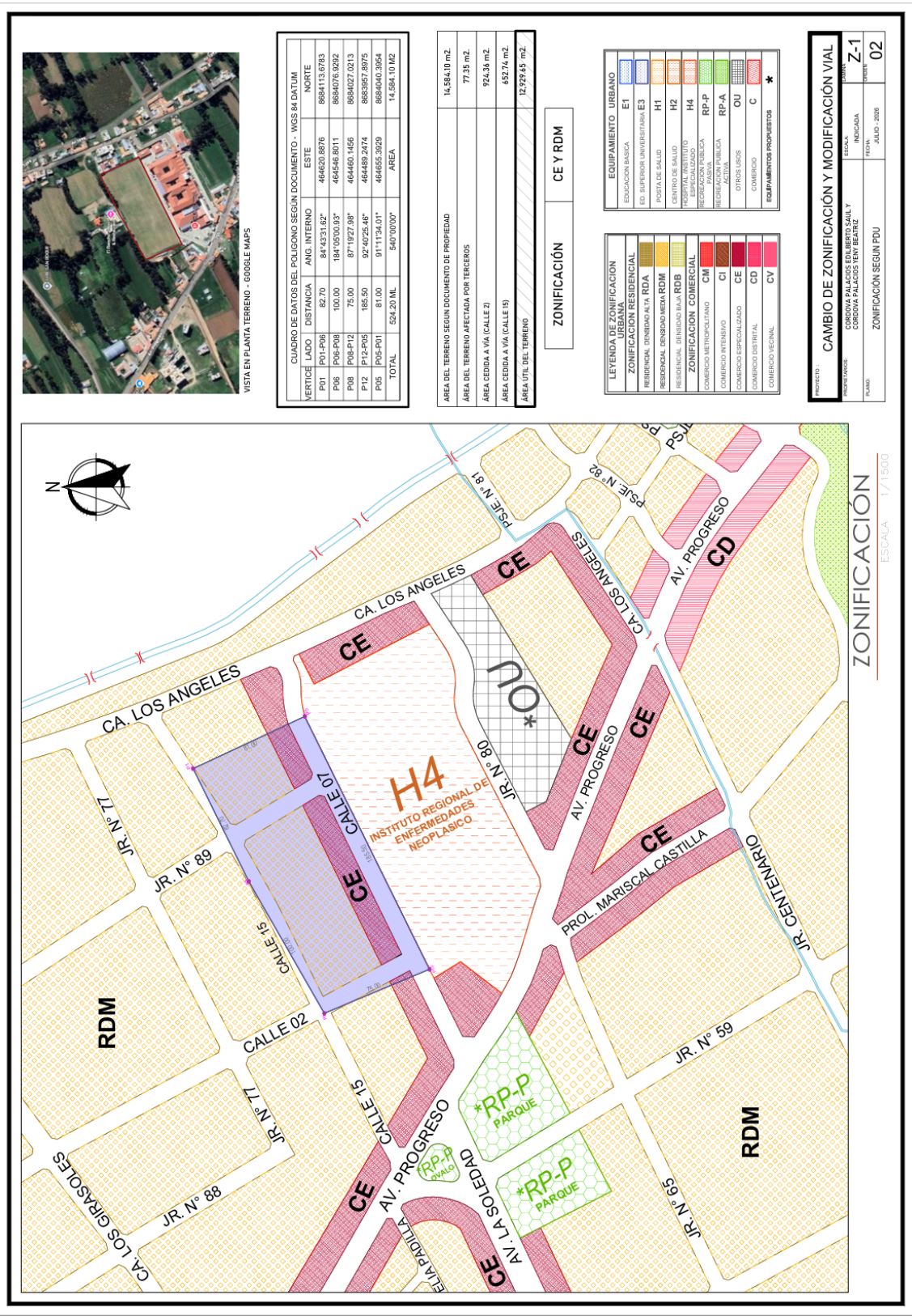
PLANO 08: PLANO DE SISTEMA VIAL PROPUESTA -PDU





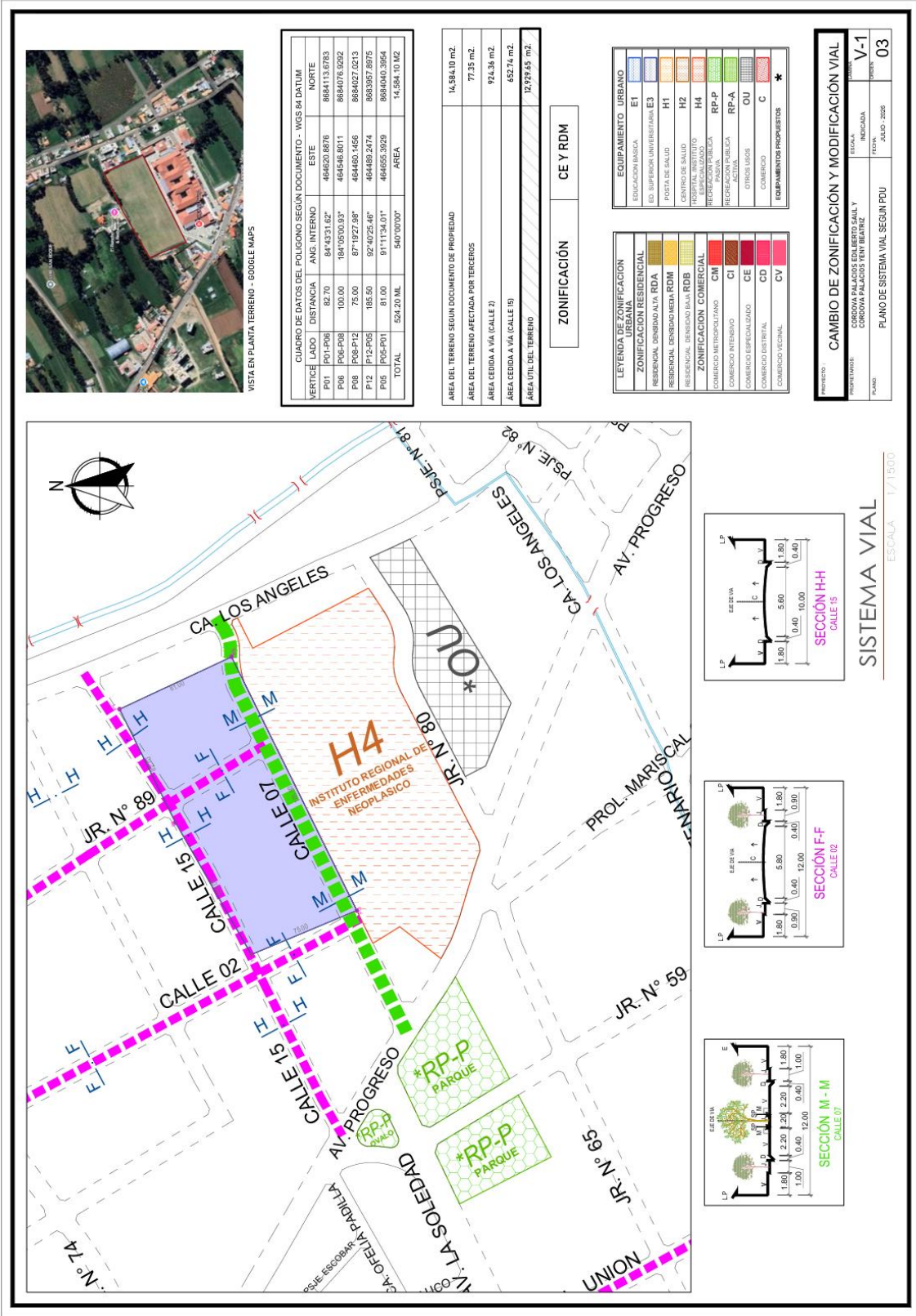
“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

PLANO 10 : PLANO DE ZONIFICACIÓN ACTUAL



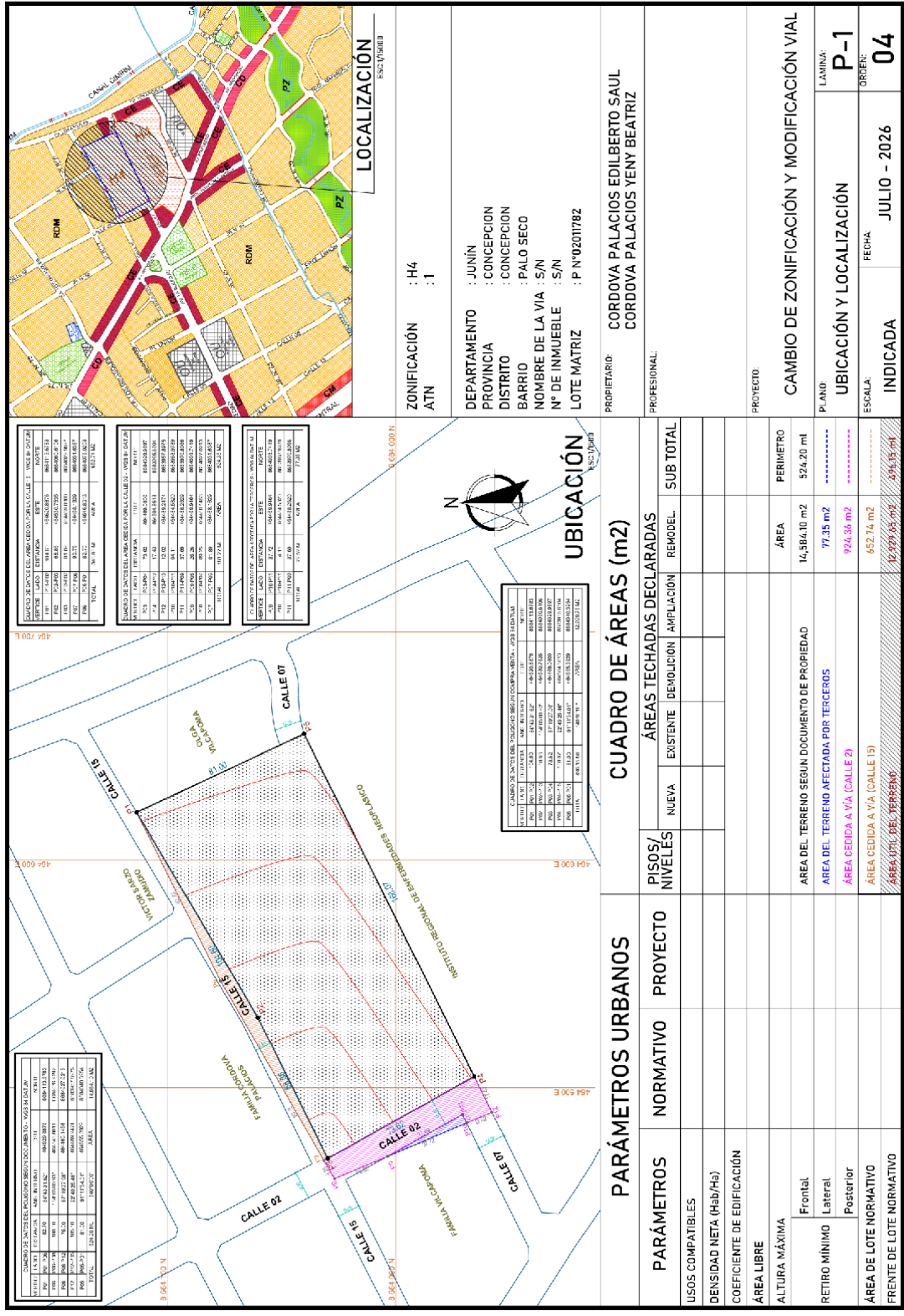
“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

PLANO II : PLANO DE SISTEMA VIAL ACTUAL

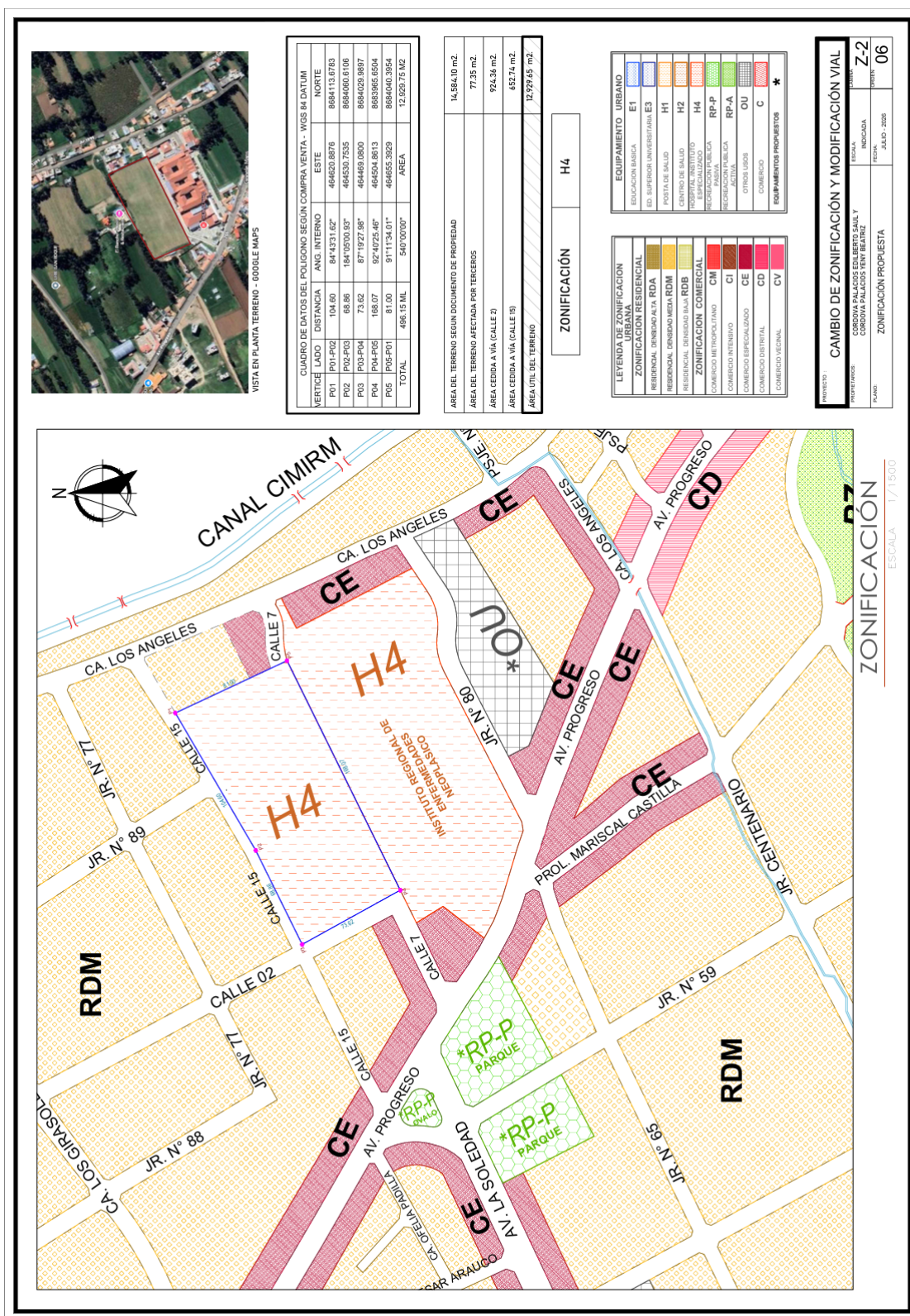


“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

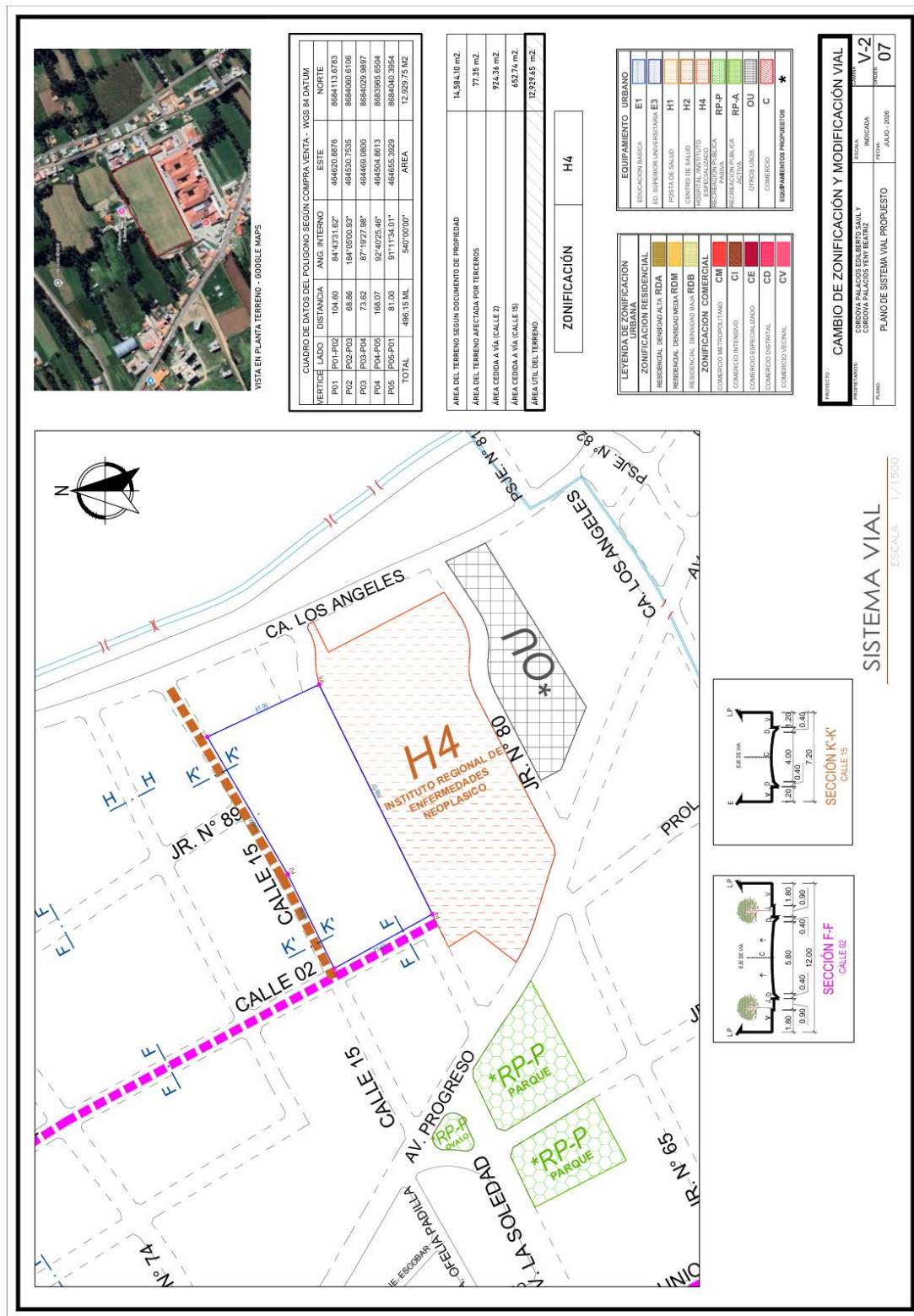
PLANO 12 : PLANO DE UBICACIÓN ACTUAL



PLANO 13 : PLANO DE PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACION

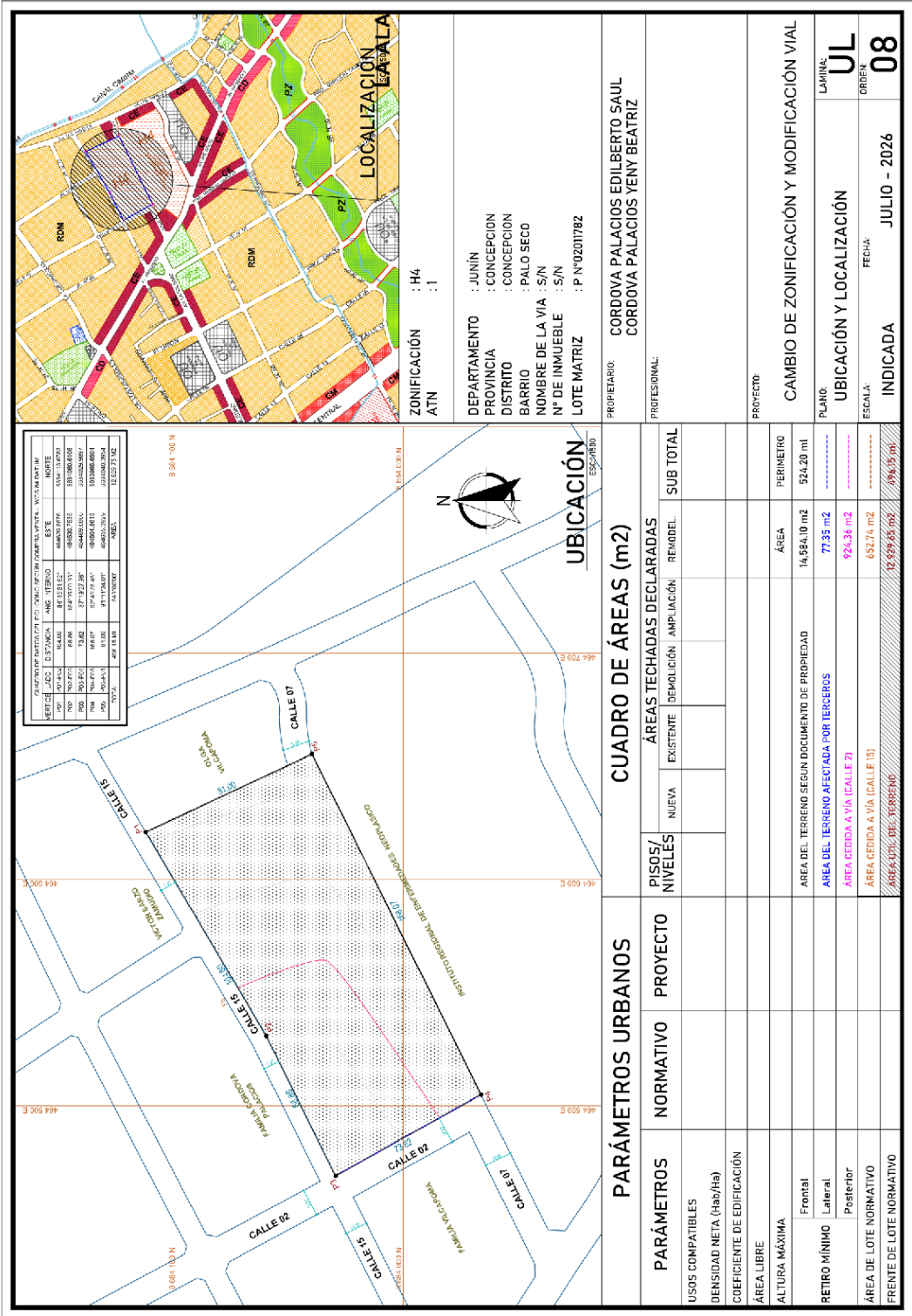


PLANO 14 : PLANO DE PROPUESTA DE SISTEMA VIAL



“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”

PLANO 15 : PLANO DE UBICACIÓN PROPUESTA CON CAMBIO DE ZONIFICACION Y MODIFICACION VIAL



7. CONCLUSIONES

- ✓ La propuesta de modificación de zonificación y vial constituye componentes interdependientes. La asignación H4 incrementa la relevancia de la accesibilidad y exige una estructura vial funcional al equipamiento; a su vez, la racionalización de vías internas permite configurar un predio continuo para una infraestructura sanitaria especializada. Por ello, ambas propuestas se analizaron y/o evaluaron conjuntamente dentro del análisis integral del PDU previsto en los artículos 48.4 y 122.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.
- ✓ El cambio de zonificación de RDM y CE a H4 se sustenta en la colindancia inmediata con el IREN, la dinámica funcional de salud existente, la localización dentro del continuo urbano y la disponibilidad de accesos e infraestructura, elementos que fueron valorados conjuntamente conforme al análisis integral previsto por el artículo 122.3 del Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA.
- ✓ El predio se encuentra en un entorno urbano en proceso de consolidación, con acceso a servicios básicos y conexión con la red vial de Concepción. Estas condiciones son favorables para evaluar un uso H4, sujeto a la acreditación de capacidad de servicios, accesibilidad, seguridad, movilidad y demás exigencias sectoriales aplicables al equipamiento de salud.
- ✓ La modificación vial se planteo con la finalidad de compatibilizar la estructura de movilidad con la dimensión y operación requerida por el equipamiento H4, evitando que trazos proyectados fragmenten el polígono de manera innecesaria. En el caso de la Calle 07 y del Jr. N.º 89, la anulación de los tramos que inciden sobre el predio se sustenta en su carácter local, en la existencia de conexiones alternativas y en la inexistencia de afectación al acceso de terceros. Respecto de la Calle 15, la reduccion de su seccion vial de 10.00 ml. a 7.20 ml. se sustenta de la misma manera por su caracter local segun el PDU vigente , asimismo esta via seguira garantizando el acceso y transitabilidad tanto de peatones y vehicular.

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029"

8. BIBLIOGRAFIA

- Ley N° 27972: Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley RATPDUS).
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022- VIVIENDA (en adelante, el "Reglamento").
- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), Norma A.050 Salud y Norma GH.020 Componentes de Diseño Urbano, aplicables de forma complementaria para los parámetros físicos del equipamiento de salud y las secciones viales.
- Plan de Desarrollo Urbano (PDU) vigente 2019–2029 de la jurisdicción, como instrumento cuyo contenido se propone modificar.

9. ANEXO – PANEL FOTOGRAFICO



Imagen N° 01 – Av. Progreso - Vía Arterial

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"



Imagen N° 02- Av. Progreso (vista del INSTITUTO REGIONAL DE ENFERMEDADES NEOPLASICAS)



Imagen N° 03- Av. Progreso /Vía Arterial

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 04– Esquina de Av. Progreso y Proyeccion de Calle 07



Imagen N° 05– Av. Progreso (Vista de futuro mercado de Oeste a Este)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 06 Av. Progreso (vista de edificaciones existentes con los servicios respectivos)



Imagen N° 07 Av. Progreso (vista de edificaciones existentes con los servicios respectivos)

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"



Imagen N° 08- Av. Progreso



Imagen N° 09- Av. Progreso (vista de suministros de energía eléctrica)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 10– Av. Progreso Progreso (vista de suministros de energía eléctrica)



Imagen N° 11– Av. Progreso (vista de servicio de agua potable y alcantarillado)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 12– Av. Progreso



Imagen N° 13– Av. Progreso

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 14– Esquina Av. Progreso y Calle 15



Imagen N° 15 – Esquina de proyección de Calle 07 y Calle 02 de Sur a Norte

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 16– Vista de Calle 07 de Norte a Sur (esquina de Calle 07 y Calle 02)



Imagen N° 17 – Vista de Esquina Calle 07 y Calle 02 (vista de bien inmueble existente con Habilitación Urbana y licencia de edificación de cerco perimétrico)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 18 – Vista de proyección de Calle 02 de Oeste a Este



Imagen N° 24 – Vista de Esquina de Calle 15 y Calle 02 (de Oeste a Este)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 25 – vista de la Esquina de Calle 15 y Av. Progreso (de Sur a Norte)



Imagen N° 26 – vista de la Calle 15 de Norte a Sur

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 27 –vista de la Calle 15 de Norte a Sur



Imagen N° 28—vista de la Calle 15 de Norte a Sur

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 29– Vista de Hotel y bien inmueble materia de estudio colindantes con la Calle 15 de Norte a Sur



Imagen N° 30– vista de la Calle 15 de Norte a Sur

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029"



Imagen N° 31– Calle 15 (vista de suministro eléctrico)



Imagen N° 32– vista de la Calle 15 de Norte a Sur

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 33– vista de esquina de Calle 15 y Calle Los Ángeles de Norte a Sur



Imagen N° 34 – vista de la Calle Los Ángeles
(edificaciones existentes con su respectivo suministro)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 35- vista de la Calle Los Ángeles

(edificaciones existentes con su respectivo suministro)



Imagen N° 36- vista de la Calle Los Ángeles

(edificaciones existentes con su respectivo suministro)

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019-2029"



Imagen N° 37- vista de la Calle Los Ángeles

(edificaciones existentes con su respectivo suministro)



Imagen N° 38- vista de la Calle Los Ángeles

(edificaciones existentes con su respectivo suministro)

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 39- vista de la Calle Los Ángeles (postes de alumbrado público)

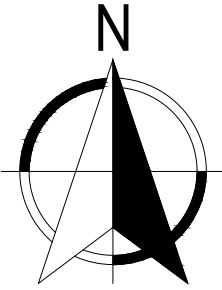
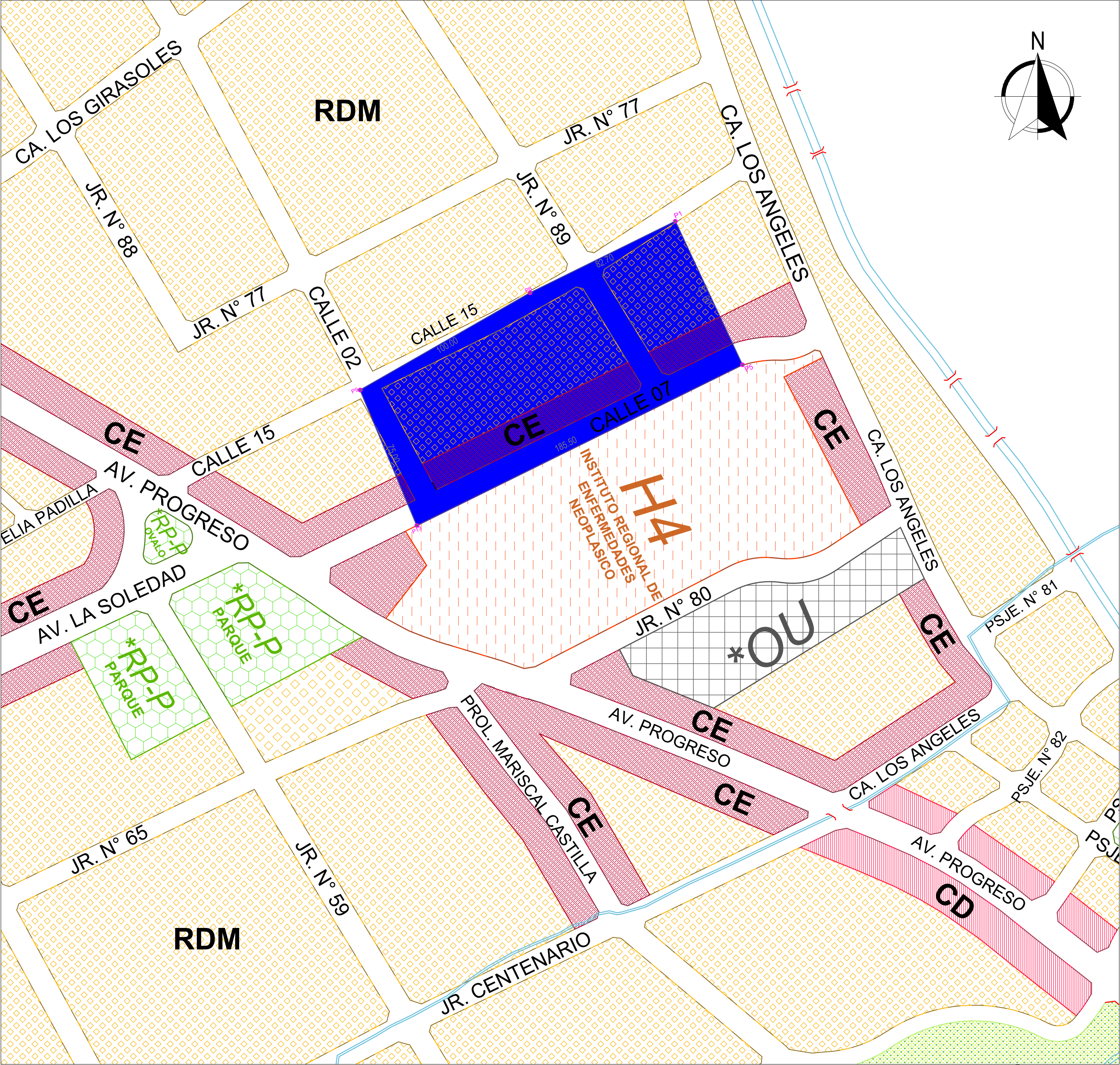


Imagen N° 40- vista de la puerta de emergencia del IREN /Calle Los Ángeles

“PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE RDM (RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA) Y CE (COMERCIO ESPECIALIZADO) A H4 (HOSPITAL / INSTITUTO ESPECIALIZADO), Y MODIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL DE LA CALLE 15, JR. N.º 89 Y CALLE 07, EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PDU DE CONCEPCIÓN 2019–2029”



Imagen N° 41- vista de la Calle Los Ángeles de Oeste a Este



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN DOCUMENTO - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P06	82.70	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P06	P06-P08	100.00	184°05'00.93"	464546.8011	8684076.9292
P08	P08-P12	75.00	87°19'27.98"	464460.1456	8684027.0213
P12	P12-P05	185.50	92°40'25.46"	464489.2474	8683957.8975
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		524.20 ML	540°00'00"	AREA	14,584.10 M2

AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA ÚTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

ZONIFICACIÓN	CE Y RDM
--------------	----------

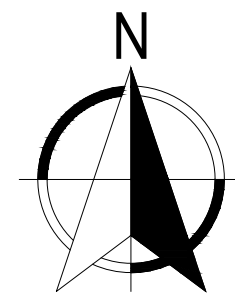
LEYENDA DE ZONIFICACION URBANA		
ZONIFICACION RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB	
ZONIFICACION COMERCIAL		
COMERCIO METROPOLITANO	CM	
COMERCIO INTENSIVO	CI	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO DISTRITAL	CD	
COMERCIO VECINAL	CV	

EQUIPAMIENTO URBANO		
EDUCACION BASICA	E1	
ED. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E3	
POSTA DE SALUD	H1	
CENTRO DE SALUD	H2	
HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO	H4	
RECREACION PUBLICA PASIVA	RP-P	
RECREACION PUBLICA ACTIVA	RP-A	
OTROS USOS	OU	
COMERCIO	C	
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	*	

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS:	CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA
PLANO:	ZONIFICACIÓN SEGUN PDU	FECHA: JULIO - 2026
		LAMINA Z-1 ORDEN 02

ZONIFICACIÓN

ESCALA 1/1500



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN COMPRA VENTA - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P02	104.60	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P02	P02-P03	68.86	184°05'00.93"	464530.7535	8684060.6106
P03	P03-P04	73.62	87°19'27.98"	464469.0800	8684029.9897
P04	P04-P05	168.07	92°40'25.46"	464504.8613	8683965.6504
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		496.15 ML	540°00'00"	AREA	12,929.75 M2

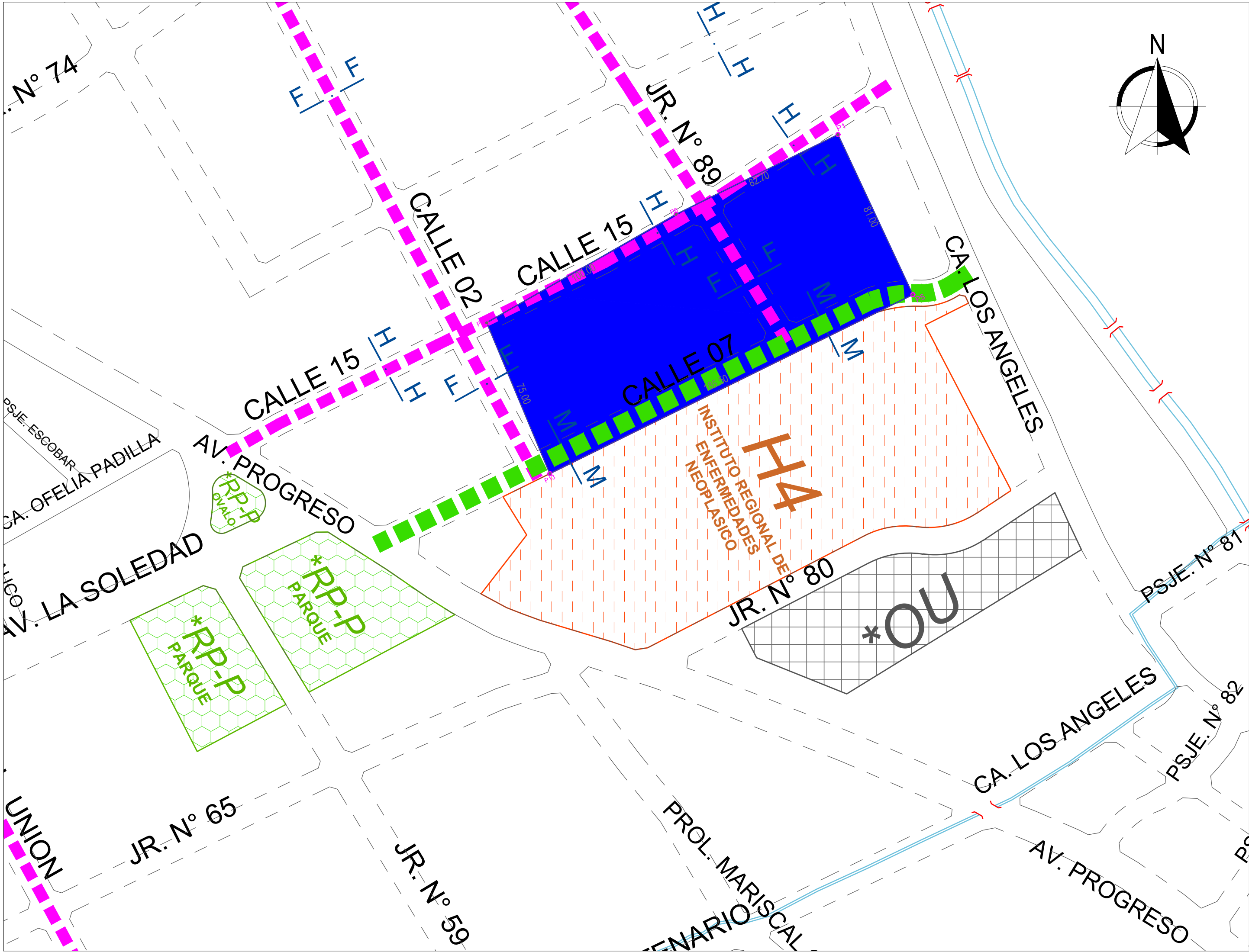
AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA UTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

ZONIFICACIÓN	H4
--------------	----

LEYENDA DE ZONIFICACION URBANA		
ZONIFICACION RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB	
ZONIFICACION COMERCIAL		
COMERCIO METROPOLITANO	CM	
COMERCIO INTENSIVO	CI	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO DISTRITAL	CD	
COMERCIO VECINAL	CV	

EQUIPAMIENTO URBANO		
EDUCACION BASICA	E1	
ED. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E3	
POSTA DE SALUD	H1	
CENTRO DE SALUD	H2	
HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO	H4	
RECREACION PUBLICA PASIVA	RP-P	
RECREACION PUBLICA ACTIVA	RP-A	
OTROS USOS	OU	
COMERCIO	C	
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS		*

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS: CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA	LAMINA Z-2
PLANO: ZONIFICACIÓN PROPUESTA	FECHA: JULIO - 2026	ORDEN 06



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

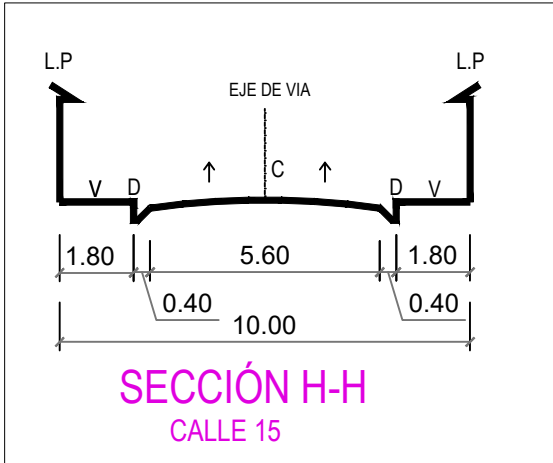
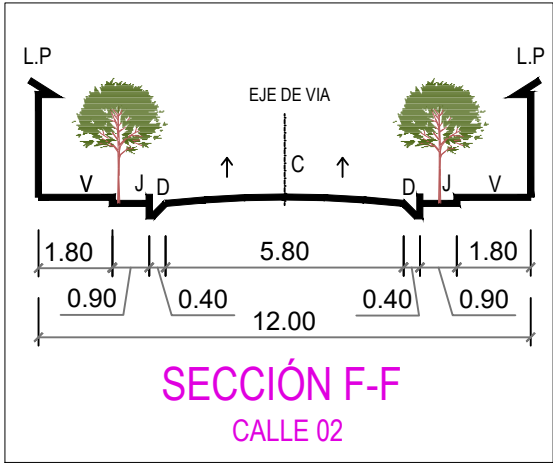
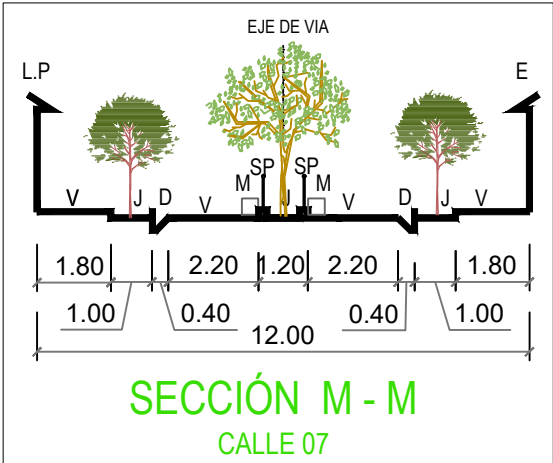
CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN DOCUMENTO - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P06	82.70	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P06	P06-P08	100.00	184°05'00.93"	464546.8011	8684076.9292
P08	P08-P12	75.00	87°19'27.98"	464460.1456	8684027.0213
P12	P12-P05	185.50	92°40'25.46"	464489.2474	8683957.8975
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		524.20 ML	540°00'00"	AREA	14,584.10 M2

AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA ÚTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

ZONIFICACIÓN	CE Y RDM
--------------	----------

LEYENDA DE ZONIFICACION URBANA		
ZONIFICACION RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB	
ZONIFICACION COMERCIAL		
COMERCIO METROPOLITANO	CM	
COMERCIO INTENSIVO	CI	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO DISTRITAL	CD	
COMERCIO VECINAL	CV	

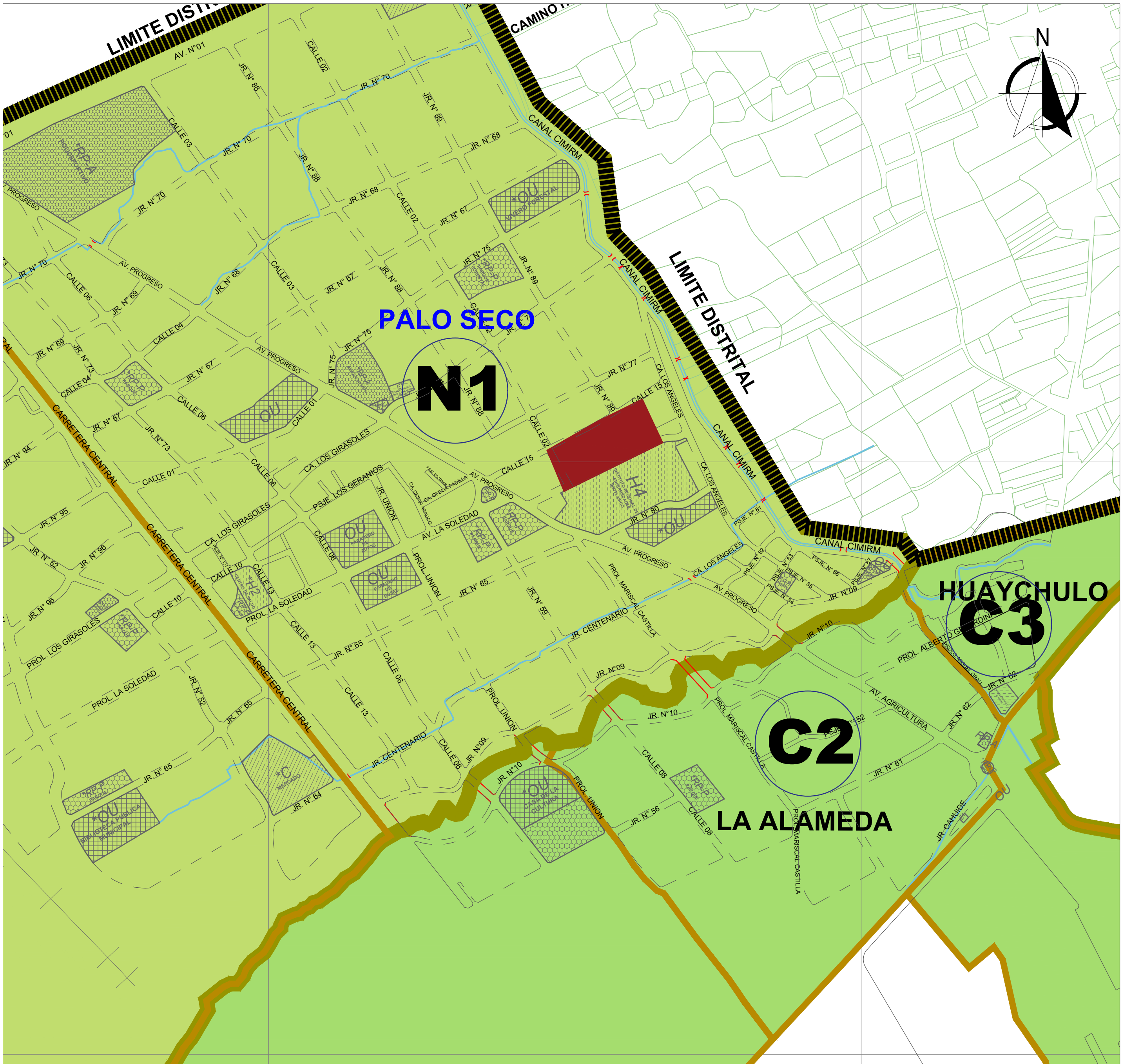
EQUIPAMIENTO URBANO		
EDUCACION BASICA	E1	
ED. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E3	
POSTA DE SALUD	H1	
CENTRO DE SALUD	H2	
HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO	H4	
RECREACION PUBLICA PASIVA	RP-P	
RECREACION PUBLICA ACTIVA	RP-A	
OTROS USOS	OU	
COMERCIO	C	
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	*	



SISTEMA VIAL

ESCALA 1/1500

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS:	CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA
PLANO:	PLANO DE SISTEMA VIAL SEGUN PDU	FECHA: JULIO - 2026
		LAMINA V-1 ORDEN 03



SECTORIZACIÓN
ESCALA 1/1500



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN DOCUMENTO - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P06	82.70	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P06	P06-P08	100.00	184°05'00.93"	464546.8011	8684076.9292
P08	P08-P12	75.00	87°19'27.98"	464460.1456	8684027.0213
P12	P12-P05	185.50	92°40'25.46"	464489.2474	8683957.8975
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		524.20 ML	540°00'00"	AREA	14,584.10 M2

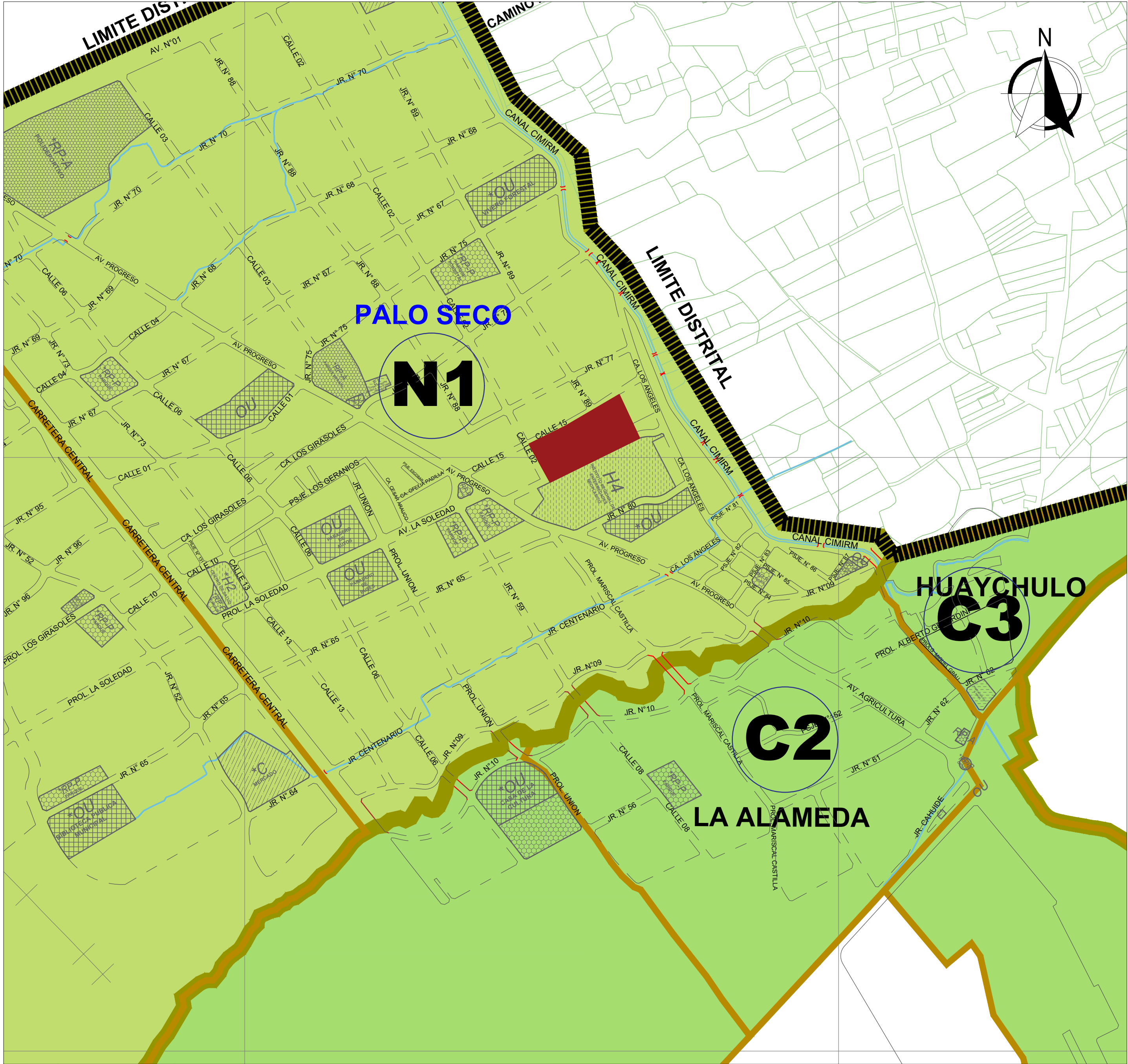
AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA ÚTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

SECTORIZACIÓN	N1
---------------	----

LEYENDA BASICA	
	CASCO URBANO
	MANZANAS PROPUESTAS
	MANZANAS EXISTENTES
	CAMINO RURAL
	CANAL CIMIRM
	RIOS
	PUENTES Y PONTONES
	PUENTES PROPUESTO
	NOMENCLATURA DE TEXTO
	FRANJA DE RIO
	VIA FERROVIARIA
CURVAS DE NIVEL	
	CURVA MAYOR
	PUNTOS GEODESICOS

SECTORES URBANOS	
	SECTOR NORTE
	SECTOR CENTRO
	SECTOR ESTE
	SECTOR SUR

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS:	CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA
PLANO:	PLANO DE SECTORIZACIÓN	FECHA: JULIO - 2026
		LAMINA S-1 ORDEN 01



SECTORIZACIÓN

ESCALA 1/1500



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN COMPRA VENTA - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P02	104.60	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P02	P02-P03	68.86	184°05'00.93"	464530.7535	8684060.6106
P03	P03-P04	73.62	87°19'27.98"	464469.0800	8684029.9897
P04	P04-P05	168.07	92°40'25.46"	464504.8613	8683965.6504
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		496.15 ML	540°00'00"	AREA	12,929.75 M2

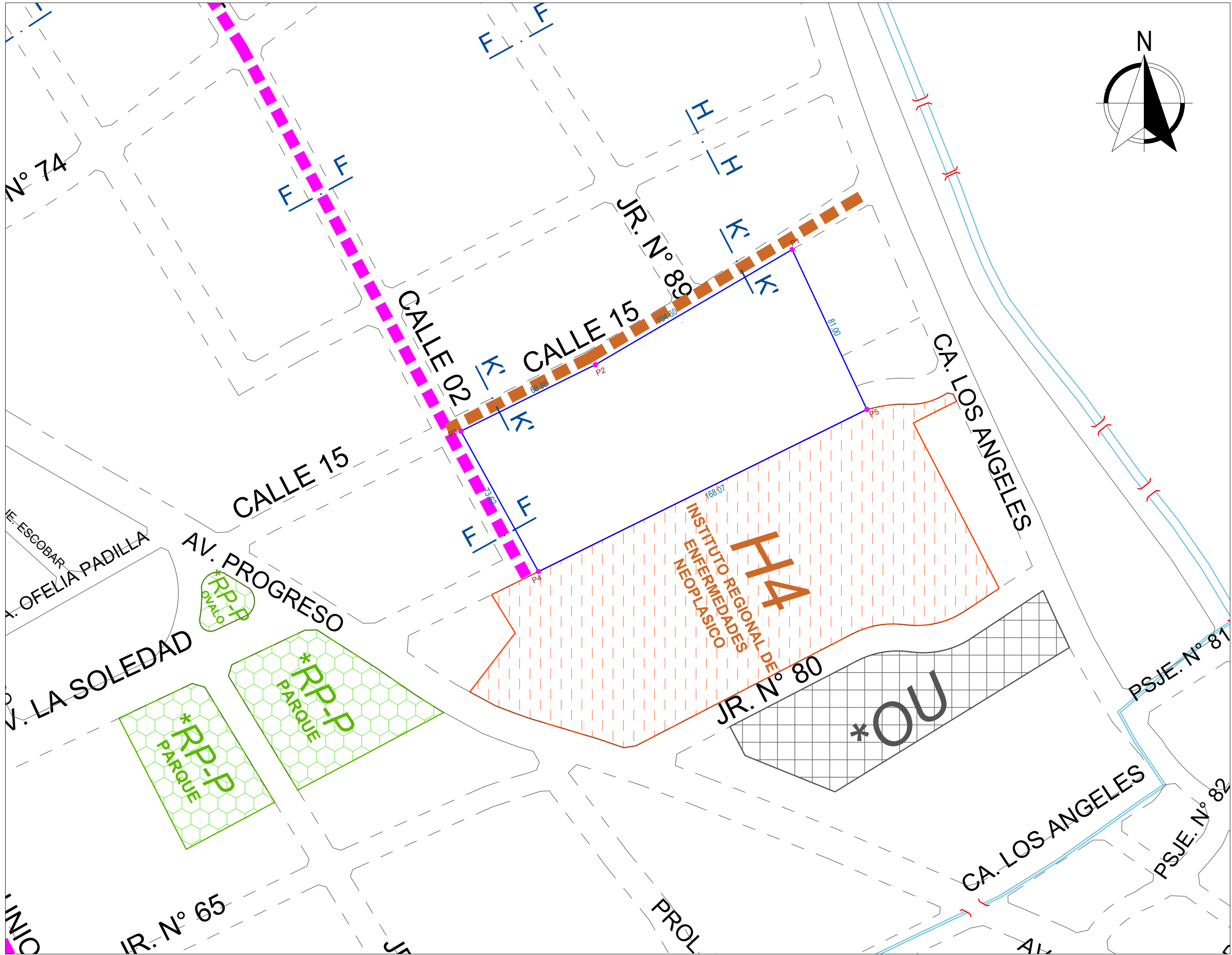
AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA ÚTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

SECTORIZACIÓN	N1
---------------	----

LEYENDA BASICA	
	CASCO URBANO
	MANZANAS PROPUESTAS
	MANZANAS EXISTENTES
	CAMINO RURAL
	CANAL CIMIRM
	RIOS
	PUENTES Y PONTONES
	PUENTES PROPUESTO
	NOMENCLATURA DE TEXTO
	FRANJA DE RIO
	VIA FERROVIARIA
CURVAS DE NIVEL	
	CURVA MAYOR
	PUNTOS GEODESICOS

SECTORES URBANOS	
	SECTOR NORTE
	SECTOR CENTRO
	SECTOR ESTE
	SECTOR SUR

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS:	CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA
PLANO:	PLANO DE SECTORIZACIÓN	FECHA: JULIO - 2026
		LAMINA S-1
		ORDEN 05



VISTA EN PLANTA TERRENO - GOOGLE MAPS

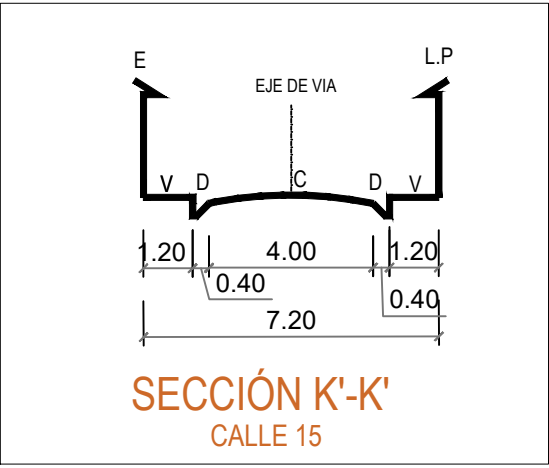
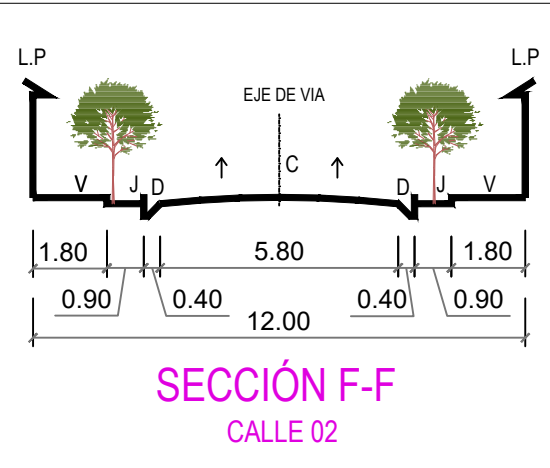
CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN COMPRA VENTA - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P02	104.60	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P02	P02-P03	68.86	184°05'00.93"	464530.7535	8684060.6106
P03	P03-P04	73.62	87°19'27.98"	464469.0800	8684029.9897
P04	P04-P05	168.07	92°40'25.46"	464504.8613	8683965.6504
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		496.15 ML	540°00'00"	AREA	12,929.75 M2

AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD	14,584.10 m2.
ÁREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS	77.35 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)	924.36 m2.
ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)	652.74 m2.
ÁREA ÚTIL DEL TERRENO	12,929.65 m2.

ZONIFICACIÓN	H4
--------------	----

LEYENDA DE ZONIFICACION URBANA		
ZONIFICACION RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	RDA	
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	RDM	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	RDB	
ZONIFICACION COMERCIAL		
COMERCIO METROPOLITANO	CM	
COMERCIO INTENSIVO	CI	
COMERCIO ESPECIALIZADO	CE	
COMERCIO DISTRITAL	CD	
COMERCIO VECINAL	CV	

EQUIPAMIENTO URBANO		
EDUCACION BASICA	E1	
ED. SUPERIOR UNIVERSITARIA	E3	
POSTA DE SALUD	H1	
CENTRO DE SALUD	H2	
HOSPITAL /INSTITUTO ESPECIALIZADO	H4	
RECREACION PUBLICA PASIVA	RP-P	
RECREACION PUBLICA ACTIVA	RP-A	
OTROS USOS	OU	
COMERCIO	C	
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	*	



SISTEMA VIAL

ESCALA 1/1500

PROYECTO : CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL		
PROPIETARIOS:	CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL Y CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ	ESCALA: INDICADA
PLANO:	PLANO DE SISTEMA VIAL PROPUESTO	FECHA: JULIO - 2026
		LAMINA V-2 ORDEN 07

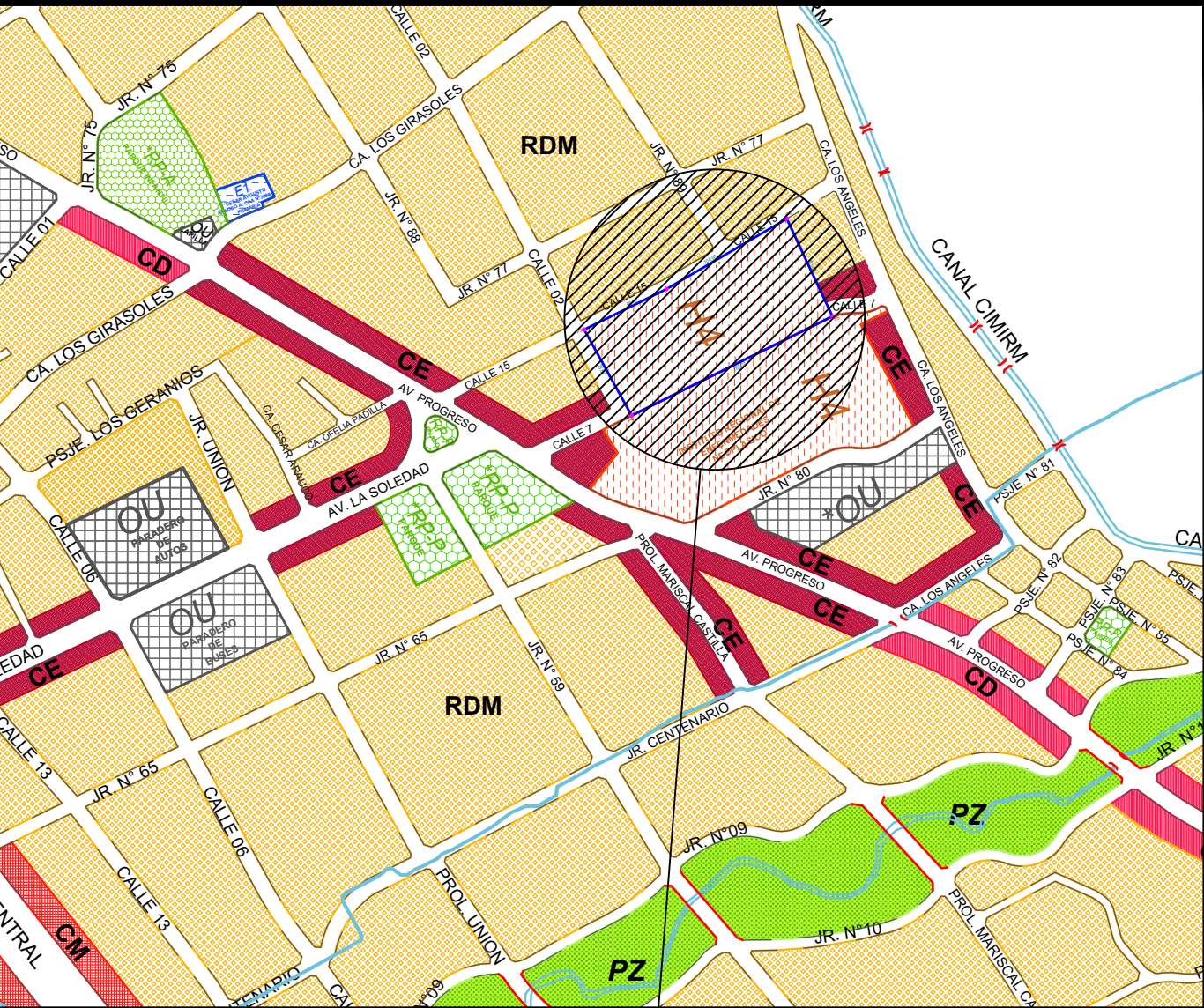
CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN DOCUMENTO - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P06	82.70	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P06	P06-P08	100.00	184°05'00.93"	464546.8011	8684076.9292
P08	P08-P12	75.00	87°19'27.98"	464460.1456	8684027.0213
P12	P12-P05	185.50	92°40'25.46"	464489.2474	8683957.8975
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		524.20 ML	540°00'00"	AREA	14,584.10 M2

CUADRO DE DATOS DEL AREA CEDIDA POR LA CALLE 15 - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE	
P01	P01-P02	104.60	464620.8876	8684113.6783	
P02	P02-P03	68.86	464530.7535	8684060.6106	
P03	P03-P07	01.89	464469.0800	8684029.9897	
P07	P07-P06	90.75	464468.1629	8684031.6387	
P06	P06-P01	82.70	464546.8013	8684076.9293	
TOTAL		348.80 ML	AREA	652.74 M2	

CUADRO DE DATOS DEL AREA CEDIDA POR LA CALLE 02 - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE	
P03	P03-P04	73.62	464469.0800	8684029.9897	
P04	P04-P12	17.43	464504.8613	8683965.6504	
P12	P12-P10	12.02	464489.2474	8683957.8975	
P10	P10-P11	04.11	464484.5820	8683968.9789	
P11	P11-P09	37.69	464488.2629	8683970.8066	
P09	P09-P08	25.26	464469.9464	8684003.7419	
P08	P08-P07	09.25	464460.1456	8684027.0213	
P07	P07-P03	01.89	464468.1629	8684031.6387	
TOTAL		181.27 ML	AREA	924.35 M2	

CUADRO DE DATOS DEL AREA AFECTADA POR LA TERCEROS - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE	NORTE	
P09	P10-P11	37.72	464469.9464	8684003.7419	
P10	P10-P11	4.11	464484.5820	8683968.9789	
P11	P11-P09	37.69	464488.2629	8683970.8066	
TOTAL		79.52 ML	AREA	77.35 M2	

CUADRO DE DATOS DEL POLIGONO SEGÚN COMPRA VENTA - WGS 84 DATUM					
VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANG. INTERNO	ESTE	NORTE
P01	P01-P02	104.60	84°43'31.62"	464620.8876	8684113.6783
P02	P02-P03	68.86	184°05'00.93"	464530.7535	8684060.6106
P03	P03-P04	73.62	87°19'27.98"	464469.0800	8684029.9897
P04	P04-P05	168.07	92°40'25.46"	464504.8613	8683965.6504
P05	P05-P01	81.00	91°11'34.01"	464655.3929	8684040.3954
TOTAL		496.15 ML	540°00'00"	AREA	12,929.75 M2



LOCALIZACIÓN

ESC:1/15000

ZONIFICACIÓN : H4
ATN : 1

DEPARTAMENTO : JUNÍN
PROVINCIA : CONCEPCION
DISTRITO : CONCEPCION
BARRIO : PALO SECO
NOMBRE DE LA VIA : S/N
N° DE INMUEBLE : S/N
LOTE MATRIZ : P N°02011782

PROPIETARIO: CORDOVA PALACIOS EDILBERTO SAUL
CORDOVA PALACIOS YENY BEATRIZ

PROFESIONAL:

PROYECTO: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN VIAL

PLANO: UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

LAMINA: P-1

ESCALA: INDICADA

FECHA: JULIO - 2026

ORDEN: 04

PARÁMETROS URBANOS

CUADRO DE ÁREAS (m2)

PARÁMETROS		NORMATIVO	PROYECTO	PISOS/ NIVELES	ÁREAS TECHADAS DECLARADAS					
					NUEVA	EXISTENTE	DEMOLICIÓN	AMPLIACIÓN	REMODEL.	SUB TOTAL
USOS COMPATIBLES										
DENSIDAD NETA (Hab/Ha)										
COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN										
ÁREA LIBRE										
ALTURA MÁXIMA									ÁREA	PERIMETRO
RETIRO MÍNIMO	Frontal			AREA DEL TERRENO SEGUN DOCUMENTO DE PROPIEDAD					14,584.10 m2	524.20 ml
	Lateral			AREA DEL TERRENO AFECTADA POR TERCEROS					77.35 m2	-----
	Posterior			ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 2)					924.36 m2	-----
ÁREA DE LOTE NORMATIVO				ÁREA CEDIDA A VÍA (CALLE 15)					652.74 m2	-----
FRENTE DE LOTE NORMATIVO				ÁREA UTIL DEL TERRENO					12,929.65 m2	496.15 ml