



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 039-2014-MPH

Huaral, 22 de Diciembre del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 015-2014-MPH/CDUTSV de fecha 18 de Diciembre del 2014, de la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte, Tránsito y Seguridad Vial, respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal de Cambio de Zonificación de los Predios denominados San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando, ubicado en el Distrito de Huaral y Provincia de Huaral; y,

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 79° numeral 1.2) de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, las Municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las funciones exclusivas de: Aprobar 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.

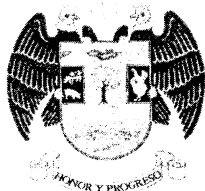
Que, mediante Expediente Administrativo N° 863 de fecha 04 de Abril del 2014, el Sr. Manuel Alfredo Palian Aquíña, Gerente General de la Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C solicita el Cambio de Zonificación denominados: San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando, ubicado en el Distrito de Huaral, Provincia de Huaral, Departamento de Lima.

Que, conforme a la Partida PO1013508 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, se tiene que San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando con un área de 2.1037 Ha., se ha inscrito a nombre de la Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C., Magallanes Salazar Santiago y Boza Rodríguez Elsa.

Que, el Artículo 49° del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, los Cambios de Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental o impliquen la modificación, de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media a Residencial de Alta Densidad, se someten al procedimiento establecido en el Artículo en mención de la citada norma legal, por cuanto implican modificación y/o actualización del Plan de Desarrollo Urbano, debiendo en consecuencia ser este aprobado por el Concejo Municipal Provincial.

Que, la Zonificación es el Instrumento Técnico de Gestión Urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de Intervención del Plan de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones, siendo los cambios de zonificación tramitados ante la Municipalidad Provincial de Huaral por los propietarios de los terrenos objeto de cambio, acreditando la propiedad de los mismos de acuerdo al Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, mediante Informe N° 01110-2014-MPH/GDUOT/SGEPT de fecha 14 de Octubre del 2014, la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, señala que el pedido de Cambio de Zonificación presentado por los administrados fue realizado bajo el amparo de la Constitución Política del Perú, Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, en el Capítulo XIV, Artículos 50, 51, 52 y 53 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA que Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, D.S. N° 011-2006-VIVIENDA Reglamento Nacional de Edificaciones, y el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010 – 2019, por lo que se deberá seguir el procedimiento establecido en dicha norma para el Cambio de zonificación, e invocando el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, ya que fue el marco normativo para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010 – 2015, Aprobado con Ordenanza Municipal N° 007-2010-MPH, Publicado en el Diario Oficial El Peruano de fecha 14 de Mayo del 2010.



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 039-2014-MPH

Que, el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, considera en el Artículo 50° del Capítulo XIV que los Cambios de Zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o pueden ser tramitados por sus propietarios y/o promotores ante la Municipalidad Distrital.

Que, el numeral 50.3 del referido Decreto Supremo, establece los requisitos mínimos para el Cambio de Zonificación, debiendo ser estos: Copia Literal de Dominio no mayor de treinta (30) días naturales, documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del Cambio de Zonificación solicitado, Memoria descriptiva suscrita por un Arquitecto o Ingeniero Civil Colegiado que sustente el cambio solicitado señalando la suficiencia de los servicios públicos, como vialidad, limpieza pública, transporte y la dotación de equipamientos urbanos de salud y recreación, del cual según lo evaluado el administrado ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en la norma precitada.

Que, la Memoria descriptiva sobre el sustento de Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), quedando subsistente la zona de Servicios Públicos de Educación (E1), el mismo que justifica la suficiencia de los servicios básicos de energía eléctrica, agua y alcantarillado así como la integración al sistema vial, servicios de limpieza pública, transporte, la dotación de equipamiento de educación, salud y recreación cubiertas por las existentes en la ciudad y de lo que corresponde a los aportes de la correspondiente Habitación Urbana. (Según lo indicado en el numeral 50.3 del Art. 50 D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

Que, sobre el estudio de la zonificación circundante, el sustento también refiere que dichas zonificaciones responde a demandas sociales, económicas y físicas señalando respecto a este último que en tanto las condiciones naturales lo permitan, se busca densificar la ciudad hacia aquellas áreas urbanas que permitan un eficiente y sostenible aprovechamiento de sus suelos. El principal problema en cuanto a vivienda es el acceso a la propiedad predial por parte de un gran porcentaje de la población, indicando que el porcentaje de informalidad predial en cuanto a vivienda supera el 90% a nivel de la Provincia de Huaral. En virtud del nivel de estructuración formales y/o lotizaciones informales, que se han consolidado en la proximidad de la Urbanización Los Girasoles de Huando (Lotizaciones Las Flores de Huaral, Lotización Santa María, Lotización María Fernanda y la Urbanización El Portal de Huando), están representados por edificaciones con frentes de 6.00 a 8.00 ml. y/o áreas que van de los 90.00 a 160.00 m². e inclusive presentan zonificación Residencial de Media Densidad (R4).

Que, este hecho se debe complementar con la capacidad adquisitiva de la población, parámetros que se enmarcan dentro de lo establecido para la Zonificación Residencial de Densidad Media (R4), proceso del cual permitirá administrar el crecimiento ordenado y planificado del área Urbana de Huaral, evitando la aparición de urbanizaciones y/o lotización informales. En tal sentido lo justificado por el administrado resulta sustento suficiente para atender el Cambio de Zonificación a Zona Residencial de Media Densidad (R4) con los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación el cual forma parte del plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral.

Que, asimismo, verificándose también que los predios se ubican en área de expansión urbana, cuenta con zonificación asignada por lo que no se hace necesario la notificación a los inmuebles colindantes señalados en el Artículo 51° numeral 51.2, 51.4 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, mediante Informe N° 325-2014/MPH-GDUOT-CWCD de fecha 09 de Octubre del 2014, el Asesor Legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, opina por la **PROCEDENCIA** para la aprobación mediante Ordenanza Municipal el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), de acuerdo a los Planos identificado con lámina Z-2, P-1, del Predio denominado: San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando, de 2.103672 Ha. de propiedad de: Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C., Magallanes Salazar Santiago y Boza Rodríguez Elsa, inscrita en la Partida N° P01013508 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.

Que, a través del Informe N° 0577-2014/MPH-GDUOT de fecha 29 de Octubre del 2014, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, concluye que es **PROCEDENTE** la



*"Año de la Promoción de la Industria Responsable
y del Compromiso Climático"*

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 039-2014-MPH

petición del administrado, por cumplir con lo contemplado en el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA y aprobar el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3), a Zona de Residencial de Media Densidad (R4), quedando subsistente la Zona de Servicios Públicos de Educación (EI), así como el área de Equipamiento Urbano – Recreación Pública (Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 002-2013-MPG-HDUOT) de acuerdo a los Planos Z-2, P-1, del Predio denominado: San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando, de 2.103672 Ha. de Propiedad de: Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C., Magallanes Salazar Santiago y Boza Rodríguez Elsa, inscrita en la Partida N° P01013508- Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.

Que, con Dictamen N° 015-2014-MPH/CDUTSV de fecha 18 de Diciembre del 2014, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial, **RECOMIENDA** al Pleno del Concejo Municipal Provincial de Huaral, **Artículo Primero: APROBAR** el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), quedando subsistente la zona de servicios públicos de educación (EI), así como el área de equipamiento urbano – Recreación Pública (Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 002-2013-MPH-HDUOT), de acuerdo a los Planos Z-2, P-1, del Predio denominado: San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando, de 2.103672 Ha. de propiedad de: Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C., Magallanes Salazar Santiago y Boza Rodríguez Elsa, inscrita en la Partida N° P01013508 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, representada por Don Manuel Alfredo Palian Aquíña, domiciliado en Alameda los Héroes N° 361 Huaral, identificado con DNI N° 06577434. **Artículo Segundo:** Expedida la aprobación mediante Ordenanza, esta deberá ser Publicada en el Diario Oficial El Peruano.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8) y 9) del Artículo 9° y el numeral 5) del Artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, contando con el voto unánime de los Señores Regidores, aprobaron la siguiente:

ORDENANZA

"QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PREDIO SAN JOSÉ N° 1 NUMERO DE PARCELA P164 CÓDIGO CATASTRAL 8_2608725_07005 PROYECTO HUANDO, SOBRE 2.1037 Ha, DEL DISTRITO DE HUARAL, PROVINCIA DE HUARAL, DEPARTAMENTO DE LIMA"

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR LA MODIFICACION del Plano de Zonificación Aprobado con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Huaral 2010 – 2015, mediante Ordenanza Municipal N° 007-2010-MPH, consistente en el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), quedando subsistente la Zona de Servicios Públicos de Educación (EI), así como el Área de Equipamiento Urbano – Recreación Pública (Resolución de Licencia de Habilitación Urbana N° 002-2013-MPH-GDUOT), según los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, respecto al Predio denominado: San José N° 1 número de Parcela P164 Código Catastral 8_2608725_07005 Proyecto Huando sobre un Área de 2.103672 Ha. de Propiedad de: Inmobiliaria y Constructora Santa Beatriz S.A.C., Magallanes Salazar Santiago y Boza Rodríguez Elsa, Inscrita en la Partida N° P01013508 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP; descritos en los Planos Z-2, P-1 y memoria descriptiva que forma parte del expediente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y a la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, en cuanto les corresponda.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER la Publicación de la presente Ordenanza Municipal en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Portal de la Municipalidad Provincial de Huaral (www.munihuaral.gob.pe).

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


Municipalidad Provincial de Huaral
VICTOR HERNAN BAZA RODRIGUEZ
Alcalde Provincial