



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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 034-2014-MPH

Huaral, 28 de Noviembre del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 012-2014-MPH/CDUTSV de fecha 27 de Noviembre del 2014, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte, Transito y Seguridad Vial, respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal de Cambio de Zonificación del Predio denominado Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código Catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, Ubicado en el Distrito 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° 1648 de fecha 24 de Enero del 2014, la Sra. Teófila Aliaga Espinoza, apoderada del Sr. Pascual Aliaga Villaverde y Sra. Eugenia Espinoza Ostos Propietarios del Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código Catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, ubicado en el Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima.

Que, conforme a la Partida PO1151172 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, se tiene que la Parcela 7 Sector Jesús del Valle con un área de 4.5 Has., se halla inscrito a nombre del Sr. Pascual Aliaga Villaverde y Sra. Eugenia Espinoza Ostos.

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° 0494-2014-MPH/GDUOT/SGEPT de fecha 05 de Mayo del 2014, la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, recomienda acceder a la 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 Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), de acuerdo a los planos identificados con lámina PZ-3, P-01, del Predio denominado: Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, inscrita en la Partida PO1151172 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.

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 se estos: Copia Literal de Dominio no mayor de treinta (30) días



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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 034-2014-MPH

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 Baja Densidad (R2), a Zona Residencial de Media Densidad (R4), el mismo justifica de los servicios básicos de energía eléctrica, mediante Carta S.E. 1077165-2013 la Empresa Edelnor otorga la factibilidad de Suministro Eléctrico; sobre agua y alcantarillado otorga el Certificado de Factibilidad la Empresa Emapa Huaral S.A. Así como la Integración del 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 Habilitación Urbana (según lo indicado en el numeral 50.3 del Artículo 50 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

Que, sobre el estudio de la zonificación circundante, dicho cambio manifiesta que es compatible con la realidad y la economía de la población de la zona y su entorno inmediato de los predios contiguos que están consolidados como el Núcleo Urbano de la cooperativa Amauta, el Huarangal y los Ángeles de Jesús del Valle; el sustento también refiere que dichas zonificaciones está concebido tomando como fundamento de Planificación Urbana, mediante el uso de suelo de forma racional y con razonabilidad traducido en la zonificación real, el mismo que regula el tamaño de construcción, densidad poblacional y la forma como se puede optimizar el uso del suelo con fines de vivienda, el mismo que amplía la cobertura del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en la ciudad de Huaral; 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 lotizaciones informales.

Que, respecto al déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda, el Plan de Desarrollo Urbano considera: Para el cálculo del Déficit Cuantitativo de Viviendas calculamos el número de hogares, que según el Censo 2007 es de 19,491 hogares en ámbito del Plan de Desarrollo Urbano, el cual se debe comparar con el número de viviendas existentes, que en el presente caso llega a 19,072 unidades. En ese sentido el Déficit de Viviendas es de 480 unidades, mayormente localizados en la ciudad de Huaral, donde se requieren aproximadamente 465 Unidades de Vivienda.

FUENTE: a) Censo Nacional de Población y Vivienda 2007 del INEI.
b) Elaborado por el Equipo Técnico PAT-PDU Huaral 2009.

Que, a nivel Cualitativo se observa que en el ámbito del PDU, el 2.3% de las viviendas utiliza como material de construcción la madera, quinchá, estera, piedra con barro; además el 37% de las viviendas utiliza el adobe y tapia, de los cuales según el trabajo de campo el 13% se encuentra en malas condiciones de habitabilidad. El Déficit Cualitativo de Viviendas inadecuadas en el ámbito del Plan de Desarrollo Urbano es de 2,775 unidades, que sumadas al Déficit Cuantitativo (viviendas que faltan) de 419 viviendas resulta una necesidad total de 3,255 viviendas al 2007.

Que, asimismo, verificándose también que los predios se ubican en área de expansión urbana, cuenta con zonificación asignada y no tiene habilitación urbana 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, a través del Informe N° 0410-2014/MPH-GDUOT de fecha 30 de Julio del 2014, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, concluye que es PROCEDENTE la 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 Densidad Baja (R2), a Zona de Residencial de Media Densidad (R4), de acuerdo a los Planos identificado con lámina PZ-3, del Predio denominado: Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código Catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, inscrita en la Partida PO1151172 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.



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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 034-2014-MPH

Que, mediante Informe N° 0760-2014-MPH-GAJ, de fecha 07 de Agosto del 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina por la **PROCEDENCIA** de aprobar el Cambio de Zonificación de R2 (Zona de Residencial de Baja Densidad) a R4 (Zona Residencial de Media Densidad); del Predio denominado: Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código Catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, inscrita en la Partida PO1151172 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP. En consecuencia, siendo atribución del Concejo Municipal aprobar el cambio de zonificación solicitado mediante Ordenanza Municipal, conforme a lo previsto en el Artículo 9° numeral 8 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, con Dictamen N° 012-2014-MPH/CDUTSV de fecha 27 de Noviembre del 2014, la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte, Transito y Seguridad Vial, recomienda al Pleno del Concejo Municipal Provincial de Huaral, **Artículo Primero: APROBAR** el Cambio de Zonificación del Predio ubicado en la Parcela 7 CAU Jesús del Valle Sector Huarangal, Distrito y Provincia de Huaral, de Zona Residencial de Baja Densidad (R2) a Zona Residencia de Media Densidad (R4), requerido por Don Pascual Aliaga Villaverde, residente en la CAU del mismo nombre, identificado con DNI N° 15954226. **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 RURAL PARCELA 7 SECTOR JESÚS DEL VALLE CÓDIGO CATASTRAL 8_2558725_03409 PROYECTO JESÚS DEL VALLE, SOBRE 4.0 Ha. 4,196.70 m2, 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 Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), según los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, respecto al Predio denominado: Predio Rural Parcela 7 Sector Jesús del Valle, Código Catastral 8_2558725_03409 Proyecto Jesús del Valle, Inscrita en la Partida PO1151172 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP sobre un área de 4.0 Ha. 4196.70 m2, de Propiedad de Pascual Aliaga Villaverde y Eugenia Espinoza Ostos, y según lo descrito en los planos identificado con lamina PZ-3, P-01 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

Abog. NERI MÁNRIQUE LEÓN
Secretario General



Municipalidad Provincial de Huaral

VICTOR HERNAN BAZÁN RODRIGUEZ
Alcalde Provincial