

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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 026-2014-MPH

Huaral, 10 de Octubre del 2014.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

VISTO: En Sesión Ordinaria de la fecha, el Dictamen N° 010-2014-MPH/CDUTYSV de la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial, respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal de Cambio de Zonificación del Predio denominado Parcela 10494 del Predio Retes - Huaral, Ubicado en el Distrito y Provincia de Huaral, Departamento de Lima; 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° 515 de fecha 09 de Enero del 2014, el Sr. Ysidro Yoni Córdova Velita mediante su apoderado Sr. Eleuterio Ramiro Velita Martínez inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes, solicita el Cambio de Zonificación denominados: Parcela 10494 Predio Retes Huaral de 3.00 Hás, ubicado en el Distrito de Huaral, Provincia de Huaral, Departamento de Lima.

Que, conforme a la Ficha N° 22261, N° Partida 20009150 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, se tiene que la Parcela 10494 Predio Retes Huaral con un área de 3.00 Hás., se halla inscrito a nombre del Sr. Ysidro Yoni Córdova Velita.

Que, de conformidad al 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° 0428-2014-MPH/GDUOT/SGEPT de fecha 11 de Abril 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 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA mediante el cual se Aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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.

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.



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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 026-2014-MPH

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 viabilidad, 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 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 cubierta por las existentes en la ciudad y de los que corresponde a los aportes de la correspondiente Habilitación Urbana. (Según lo indicado en el numeral 50.3 del Art. 50 D.S. N° 004-2011-VIVIENDA).

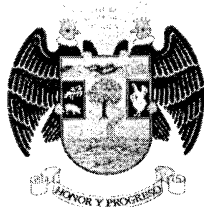
Que, sobre el estudio de la zonificación circundante, el sustento también refiere que dicha zonificación responde a demandas sociales, económicas y físicas señalando respecto a este último que en virtud del nivel de estructuración de las urbanizaciones formales y/o lotizaciones informales que se han consolidado en la proximidad están (Urbanización Los Portales de Santa Rosa, Asentamiento Humano San Martín de Porres – Sector La Poza, y en el C.P. La Caporalita II conforman edificaciones con frente de 6.00 a 8.00 ml. y/o áreas que van de los 90.00 a 160.00 m²; el nivel de estructuración y vocación muestra el comportamiento de la demanda inmobiliaria, determinándose que el área de terreno de 90 m² y menores de 120 m², sería el óptimo hecho que debe complementarse 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 lotizaciones 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 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° 0411-2014-MPH/GDUOT de fecha 31 de Julio del 2014, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, concluye que es PROCEDENTE atender 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 Z-2, P-1, del Predio denominado: Parcela 10494 Predio Retes Huaral de 3.0 Hás. de propiedad del Sr. Ysidro Yoni Córdova Velita, Inscrita en la Ficha N° 22261, N° Partida 20009150 - Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.

Que, mediante Informe N° 0192-2014-MPH/GPPR/SGPR de fecha 18 de Agosto del 2014, la Sub Gerencia de Planeamiento y Racionalización, señala encontrándose dentro de los marcos legales vigentes y contando con las opiniones favorables de las unidades orgánicas competentes en materia de Acondicionamiento Territorial y Ordenamiento Urbano de la Provincia de Huaral, emite OPINIÓN FAVORABLE, para que se continúe con el trámite correspondiente.

Que, mediante Informe N° 0829-2014-MPH-GAJ de fecha 26 de Agosto del 2014, la Gerencia de Asesoría Jurídica, señala contando con los Informe Técnicos sustentatorios que anteceden, indican que los administrados han cumplido los requisitos mínimos previstos en el Reglamento aprobado por D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, que establece para el Cambio de Zonificación, opina por la PROCEDENCIA de Aprobar el Cambio de Zonificación de Zona Residencial de Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), del Predio



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

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 026-2014-MPH

denominado: Parcela 10494 Predio retes Huaral de 3.00 Hás., de propiedad de Ysidro Yoni Córdova Velita, Inscrita en la Ficha N° 22261, N° Partida 20009150 – 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° 010-2014-MPH/CDUTSV, de fecha 24 de Setiembre 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 de Zona Residencial de Baja Densidad (R2) a Zona Residencial de Media Densidad (R4), del dominio ubicado en la Parcela 10494 del Predio Retes Huaral de 3.00 Hás., de propiedad de Don Ysidro Yoni Córdova Velita, Inscrita en la Ficha N° 22261, N° Partida 20009150 – Zona registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, requerido por el mencionado propietario. **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 PARCELA N° 10494 PREDIO
RETES – HUARAL, SOBRE 3.00 Hás., 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: Parcela 10494 Predio Retes – Huaral, sobre un Área de 3.00 Hás. de Propiedad del Sr. Ysidro Yoni Córdova Velita, según Ficha N° 22261, N° Partida 20009150 de la 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

Abog. NERI MANRIQUE LEÓN
Secretario General



Municipalidad Provincial de Huaral

VICTOR HERNAN BAZÁN RODRIGUEZ
Alcalde Provincial