

ORDENANZA MUNICIPAL N° 437 - MDASA

Alto Selva Alegre, 21 de julio del 2017

CUANTO:

El Concejo Municipal de Alto Selva Alegre, en Sesión de Concejo de fecha 21 de julio del 2017, y;

VISTOS:

El Informe N° 070-2017-SGOPHU-GDU/MDASA de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas. El Dictamen Legal N° 53-2017-GAJ/MDASA de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, establece en su artículo 194°, modificado por la Ley N° 28607, que las Municipalidades Provinciales y Distritales son Órganos de Gobierno Local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo cual es concordante con lo establecido en el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades en su artículo 40°, establece que las Ordenanzas son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueban la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia.

Que, la presente Ordenanza tiene como finalidad, regular aspectos técnicos y administrativos para la Regularización de Subdivisiones de Terrenos que se encuentran consolidadas y con edificaciones habitables, en zonas consolidadas del distrito de Alto Selva Alegre.

Que, se entienda que una Licencia de Subdivisión de Terrenos, aprobada por la Municipalidad, autoriza a los Registros Públicos a la inscripción de propiedad inmueble de los sub-lotes resultantes, entendiendo que debe seguirse dicho procedimiento en estricto cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones, La Ley 29090 y los parámetros urbanos establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa. Tomando en consideración estas tendencias del desarrollo urbano de la ciudad nos encontramos en un conflicto de intereses sociales, legales y técnicos para el desarrollo individual de cada unidad predial destinada a vivienda.

- En el Aspecto Social y Demográfico, el crecimiento familiar dentro de un lote de vivienda del distrito de Alto Selva Alegre, se viene dando sobre todo en las asociaciones, pueblos jóvenes y urbanizaciones y asentamientos humanos mas antiguos como lo son el Asentamiento Humano Alto Selva Alegre zonas A, B y C, además del Asentamiento Humano Gráficos y el Pueblo Joven Independencia Zona A y B; entre otras Aledaños, es decir además este crecimiento demográfico, crea la necesidad de transferir los derechos de la propiedad a cada integrante de la familia que le corresponda, este hecho se ha dado desde muchos años atrás, subdividiendo el terreno matriz sin contar con la Autorización de la Municipalidad.
- En el aspecto Técnico y Legal, se ha detectado que la mayoría de estas particiones y subdivisiones no autorizadas, no cumplen con los parámetros urbanos, especialmente el frente y el área mínima establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones, en contravención con lo dispuesto en Plan de Desarrollo Metropolitano además de ello se han consolidado con edificaciones de material noble lo cual conlleva a que estas particiones no podrían regularizarse en la Municipalidad.
- En la actualidad, en la Municipalidad se han presentado proyectos de Subdivisión, con frentes menores a los 6.00 Metros Lineales y/o Áreas menores a 90.00 metros cuadrados, que han sido denegados por estar en contravención a las normas técnicas

Que, por lo tanto técnicamente se asume que una vivienda se desarrolla adecuadamente, dentro de los parámetros de una área de 80.00 m2 de terreno, con un frente mínimo de 5.00 ml, el mismo que debe estar debidamente justificada en un proyecto de Subdivisión y ser evaluada dentro del Procedimiento Administrativo del Certificado de Habitabilidad establecido en el TUPA vigente de la Municipalidad Distrital de Alto Selva Alegre.

Que, de acuerdo al Reglamento Nacional de Edificaciones en TIPOS DE HABILITACIONES la NORMA TH.010 de habilitaciones RESIDENCIALES y el capítulo I, Generalidades, Artículo 2.- Las Habilitaciones Residenciales se clasifican en:

- Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones.
- Habilitaciones para uso de Vivienda Taller
- Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club
- Habilitación y construcción urbana especial**

Que, en el Artículo 8, del Reglamento Nacional de Edificaciones, indica que La densidad máxima permisible se establece en la Zonificación y como consecuencia de ella se establecen el área mínima y el frente mínimo de los lotes a habilitar, de conformidad con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa. Asimismo en el Artículo 9, también, indica que en función de la densidad, las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones se agrupan en seis tipos, de acuerdo al siguiente cuadro, asimismo dentro de las Habilitaciones Urbanas de tipo 5, corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en áreas calificadas como Zonas de Densidad Media (RDM-1 y RDM-2) y Densidad Alta (RDA) o en Zonas compatibles con estas densidades. Los proyectos de habilitación urbana de este tipo, se calificarán y autorizarán como habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas. Para la aprobación de este tipo de proyectos de habilitación urbana deberá incluirse los anteproyectos arquitectónicos de las viviendas a ser ejecutadas, los que se aprobarán simultáneamente.

TIPO	ÁREA MÍNIMA DE LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
1	450 M2	15 ML	UNIFAMILIAR
2	300 M2	10 ML	UNIFAMILIAR
3	160 M2	8 ML	UNIFAM / MULTIFAM
4	90 M2	6 ML	UNIFAM / MULTIFAM
5	(*)	(*)	UNIFAM / MULTIFAM
6	450 M2	15 ML	MULTIFAMILIAR



Municipalidad Distrital
de Alto Selva Alegre



ORDENANZA MUNICIPAL N° 437 – MDASA (PÁG. 02)

Que, conforme a lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones, las dimensiones mínimas en los frentes y áreas mínimas corresponden a Habilitaciones con construcción simultánea, pertenecientes a Programas de Promoción del Acceso a la propiedad privada de la vivienda, siendo que la regularización de Subdivisiones dadas en el distrito de Alto Selva Alegre aun no cuentan con la formalización debida en la Municipalidad es necesario que se apruebe una ordenanza municipal que de acceso a la Formalización de Subdivisiones que al menos cuenten con el Certificado de Habitabilidad de cada una de las viviendas consolidadas y que tengan las medidas mínimas reglamentarias por debajo de los 90.00 m² de área del lote matriz y frentes menores a 6.00 ml.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 9, Inc. 8 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que es atribución del Concejo Municipal: "Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejarlas sin efectos los acuerdos". Asimismo en el Art. 39° de la mencionada Ley "Los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos (...)".

Que, estando a lo aprobado por **UNANIMIDAD** en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 21 de julio del 2017, en uso de las facultades conforme al Informe N° 070-2017-SGOPHU de la Subgerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas y al Dictamen Legal N° 53-2017-GAJ/MDASA de la Gerencia de Asesoría Jurídica;

SE ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el "PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE SUBDIVISIONES DE TERRENOS", que se encuentran consolidadas con edificaciones habitables sobre predios de vivienda en el Distrito de Alto Selva Alegre hasta el 21 de julio del presente, con un frente mínimo de 4.00 ml por el frente y un área mínima de 65.00 M². **hasta el 31 de Diciembre del 2018.**

ARTÍCULO SEGUNDO: AUTORIZAR al Alcalde para que mediante Decreto de Alcaldía se reglamente la presente Ordenanza.

REGISTRESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE.



CP. SVETLANA HERRERA CAMINO
SECRETARIA GENERAL (e)



ABOG. OMAR CANDIA AGUILAR
ALCALDE

c.c.: Gerencia Municipal- GAJ – SG – GDU – SGOPHU (Exp) – OCI – SGTIC

*LA PRESENTE ORDENANZA, SE ENCUENTRAN PUBLICADOS EN LA PÁGINA WEB DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE ALTO SELVA ALEGRE: www.munialtoselvaalegre.gob.pe.