



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municipalprovincialdecanete.gob.pe

ORDENANZA MUNICIPAL N°35-2022-MPC

Cañete, 30 de diciembre de 2022

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

POR CUANTO: En Sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 29 de diciembre de 2022, Informe N° 448-2022-LFGF-SGCUC-GODUR-MPC de fecha 02 de diciembre de 2022, de la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro, Informe N° 2723-2022-JCAF-GODUR-MPC de fecha 23 de diciembre de 2022, de la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, Informe Legal N° 635-2022-GAJ-MPC de fecha 27 de diciembre de 2022, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, y;

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo establecido en los Artículos 74°, 194° y 195° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los Artículos 9° y 40° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia con sujeción al ordenamiento jurídico, otorgándole potestad para administrar sus bienes y rentas; establece además, que mediante Ordenanza se crean, modifican, suprimen o exoneran los arbitrios, tasas, licencias, derechos y contribuciones dentro de los límites establecidos por Ley, correspondiéndole al Concejo Municipal la función normativa que se ejerce a través de Ordenanzas, las mismas que tienen rango de Ley;

Que, los Gobiernos locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, comprendido entre otros, la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 73° de la Ley N° 27972, asimismo, dicha ley orgánica en su artículo 79° establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, 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, el artículo 6° de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que "Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad (...);"

Que, mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, la misma que contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el Reglamento;

Que, acorde con lo dispuesto por el Artículo 103° del reglamento, los cambios de zonificación son propuestos, entre otros, de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios, debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Acorde con el subsiguiente artículo 104° de los requisitos conforme son: pago por derecho de trámite, memoria descriptiva suscrita por un arquitecto o un ingeniero civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos;

Que, el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Cañete, aprobado por Ordenanza N° 031-2007-MPC y sus modificatorias, han previsto el procedimiento de cambio de zonificación como parte de los procedimientos administrativos en la municipalidad, al que pueden acceder los administrados para ejercer su derecho;

Que, mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible;

Que, mediante el artículo 125° del reglamento señalado en el párrafo precedente, establece que el procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación señala lo siguiente:

125.1 La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable;

Que, mediante Escrito S/N de fecha 12 de setiembre de 2022, el Sr. Rafael Jorge Belaunde Llosa - Gerente General de Inmobiliaria Ferymar SAC, solicita dar el trámite de cambio de zonificación de Industria Liviana (I-2) a zonificación Residencial de Densidad Media (RDM) y Zonificación para Comercio Zonal (CZ);

Cañete Cuna y Capital del Arte Negro



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municipal.cañete.gob.pe

Que, mediante Informe N° 448-2022-LFGF-SGCUC-GODUR-MPC de fecha 02 de diciembre de 2022, la Sub Gerencia de Control Urbano y Catastro, concluye: "(...) esta Sub Gerencia deriva los actuados a la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la MPC, para que oficie a los propietarios de los inmuebles vecinos del predio materia de la solicitud de cambio de ZONA INDUSTRIAL LIVIANA (I-2) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) y COMERCIO ZONAL (CZ);

Que, mediante Memorandum N° 109-2022-JCAF-GODUR-MPC de fecha 19 de diciembre de 2022, la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, solicita a la Gerencia de Secretaría General, informe sobre la existencia de alguna Oposición, Observación y/o Recomendación sobre el cambio de zonificación, siendo derivado mediante Provedo N° 1041-2022-GSG-MPC de fecha 20 de diciembre de 2022, a la Sub Gerencia de Gestión Documentario, para el trámite correspondiente, el mismo que fue atendido con Informe N° 05-2022-J.S.CH-S.G.G.D-MPC de fecha de 21 de diciembre de 2022, señalando que "(...) no se ha encontrado algún escrito o asunto que expresa el término OPOSICIÓN/OBSERVACIÓN O RECOMENDACIÓN (...)";

Que, mediante Informe N° 2723-2022-JCAF-GODUR-MPC de fecha 23 de diciembre de 2022, la Gerencia de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, señala que se eleva al Pleno del Concejo la solicitud del cambio de zonificación, para su deliberación y determinar su aprobación en el marco de sus facultades del Cambio de Zonificación de Industria Liviana (I-2) Zonificación para Comercio Zonal (CZ) y Residencial de Densidad Media (RDM);

Que, mediante Informe Legal N° 635-2022-GAJ-MPC de fecha 27 de diciembre de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica, concluye: "Que, resultaría factible, elevar al Pleno del Concejo para deliberar y determinar la aprobación del cambio de zonificación, para el predio de propiedad de INMOBILIARIA FERYMAR S.A.C. debidamente representado por el señor Rafael Jorge Belaunde Llosa (...)";

Que, mediante Informe N° 427-2022-GM-MPC de fecha 28 de diciembre de 2022, la Gerencia Municipal, remite la documentación para conocimiento y trámite correspondiente, donde previamente sugiere se remita a la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Rural para el dictamen correspondiente;

Que, el Regidor Provincial de la Municipalidad Provincial de Cañete, Sr. Joseph Guillermo Llanos Lara, solicitó en el acto la dispensa del Dictamen correspondiente, como integrante de la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Rural;

Que, por los fundamentos fácticos y de derecho expuestos en la presente, y al amparo de lo dispuesto en el numeral 5) y 8) del Artículo 9° y el Artículo 40° de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, contando con el voto UNANIME del Pleno de Concejo y con la dispensa y aprobación de la lectura, se aprobó la siguiente Ordenanza;

ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACION DE ZONIFICACION DEL PREDIO DENOMINADO PARCELA 8 DEL PROYECTO CERRO BLANCO VALLE CAÑETE DEL DISTRITO DE SAN VICENTE, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA DE ZONIFICACION DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2) A ZONIFICACION PARA COMERCIO ZONAL (CZ) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

ARTÍCULO 1°.- APROBAR LA ORDENANZA DE MODIFICACION DE ZONIFICACION, solicitado por el Sr. RAFAEL JORGE BELAUNDE LLOSA - GERENTE GENERAL DE LA INMOBILIARIA FERYMAR S.A.C. del predio Parcela 8 del Proyecto Cerro Blanco Valle Cañete del Distrito de San Vicente, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° P03074148, que cuenta con un área de 4.907 Has. (el área materia del cambio de zonificación es 1.5352 has) de ZONIFICACION DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2) a ZONIFICACION PARA COMERCIO ZONAL (CZ) Y RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM).

ZONIFICACIÓN EXISTENTE, SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE SAN VICENTE APROBADO MEDIANTE ORDENANZA N° 017-2013-MPC

ZONA	LOTE MINIMO EN M2	FRENTE MINIMO (m2)	ALTURA DE EDIFICACION MINIMO (ml)	AREA LIBRE	USOS INDUSTRIALES EN %
INDUSTRIA LIVIANA (I-2)	1,000.00	20.00	SEGÚN PROYECTO	SEGÚN PROYECTO	100.00 %

ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACION - COMERCIO ZONAL (CZ) CON LOS SIGUIENTES PARAMETROS NORMATIVOS:

ZONIFICACION	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO EN (M2)	MAXIMA ALTURA DE EDIFICACION (PISOS)	USO RESIDENCIAL COMPATIBLE
COMERCIO ZONAL (CZ)	HASTA 300,000 HABITANTES	SEGÚN PROYECTO	1.5 (A+R)	RDA/RDM

CONCORDANTE CON EL DS N° 022-2016-VIVIENDA, QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

LOS PARÁMETROS SE COMPLEMENTAN CON LO ESTABLECIDO EN EL RNE, EN LO QUE FUERA APLICABLE

A = ANCHO DE VÍA
R = RETIROS



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municipalidadprovincialdecanete.gob.pe

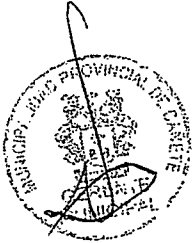
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)

ZONA	USO PERMITIDO	DENSIDAD NETA	LOTE MÍNIMO EN (M2)	FRENTE MÍNIMO EN (ML)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (PISOS)	AREA LIBRE MÍNIMA EN (%)	
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	UNIFAMILIAR	560	90.00	6	3 PISOS	30	
	MULTIFAMILIAR	FRENTE A CALLE	2,100.00	120.00	8	5 PISOS + AZOTEA	30
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA	3,170.00	300	10	8 PISOS + AZOTEA	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	FRENTE A CALLE	3,000.00	600	18	8 PISOS + AZOTEA	40
		FRENTE A PARQUE O AVENIDA	AREA MÍNIMA DE DPTO. (*)			1.5(a + r)	

CONCORDANTE CON EL D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

(*) EL AREA MÍNIMA DE VIVIENDA DE 03 DEPARTAMENTOS ES 60.00 M2; PARA 01 Y 02 DEPARTAMENTOS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL RNE.

LOS PARÁMETROS SE COMPLEMENTAN CON LO ESTABLECIDO EN EL RNE, EN LO QUE FUERA APLICABLE

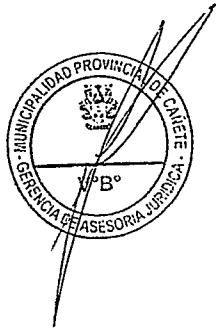


ARTÍCULO 2°.- PRECISAR que el Plano Perimétrico (PP-01), Plano Perimétrico elaborado con fines explicativos del área de intervención (PP-02), Plano de Planeamiento Integral (PI-01), Plano zonificación existente, según PDU aprobado (PZE-01), Plano de propuesta de zonificación para el predio (PZ-01), firmado por el Ing. Civil Misael Silvano Calagua Zevallos, con Registro CIP N° 80869, forman parte de la zonificación aprobada en el Artículo 1° de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.- DISPONER que la Municipalidad Provincial de Cañete, incorpore el Plano de Propuesta de Zonificación al área Urbana del Distrito de San Vicente, aprobada en el artículo 1° a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 4°.- ENCARGAR a la Gerencia de Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial El Peruano, así como, notificar a las áreas correspondientes, para su conocimiento y fines pertinentes; además, a la Sub Gerencia de Racionalización, Estadística e Informática de la Municipalidad Provincial de Cañete, para la publicación de la misma en el portal de la entidad: www.municipalidadprovincialdecanete.gob.pe.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE
C.P.C. SEGUNDO CONSTANTINO JAZ DE LA CRUZ
ALCALDE PROVINCIAL