



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 023-2023-MPSM.

Tarapoto, 12 de septiembre de 2023.

### LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

#### VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 06 de septiembre de 2023, mediante el cual se acuerda APROBAR el Planeamiento Integral, del predio rustico denominado "Retiro", ubicado en valle Huallaga Central-Bajo Mayo, distrito de Tarapoto, provincia y región San Martín, de propiedad la empresa **2R INVERSIONES SAC**, representada legalmente por **YOVANI PAUL SULLO HUANQQUE**; y el Informe Técnico N°011-2023-SGPCUC-GIPU/MPSM de fecha 24 de julio de 2023, de la Sub Gerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro; y

#### CONSIDERANDO:

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo señalado en el Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley N° 30305 – Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

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, comprendiendo 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 Art. 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, mediante Ordenanza Municipal N° 017-2020-MPSM, de fecha 11 de noviembre de 2020; se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) del Ámbito Metropolitano de la Ciudad de Tarapoto (Áreas Urbanas de los Distritos de Cacatachi, Morales, Tarapoto, Banda de Shilcayo y Juan Guerra) y los Planes Especifico (PE) – Centro Financiero Cultural de la Ciudad de Tarapoto, Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Tarapoto y Áreas Urbanas – Ambientales de la Ciudad de Tarapoto, vigente hasta el año 2029.

Que, la zonificación es el instrumento técnico normativo 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 actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

Que, asimismo la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Que, el Art. 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, en concordancia con lo dispuesto por el Art. 20° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, los gobiernos locales, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, aprueban los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.
- b) Los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden:
  - El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM, para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales,
  - El Plan de Desarrollo Urbano- PDU, para las ciudades o conglomerados urbanos, cuya población está por encima de los 5,000 habitantes,
  - El Esquema de Ordenamiento Urbano – EU, para centros poblados hasta por 5,000 habitantes,
  - El Plan Específico – PE, para sectores urbanos,
  - El Planeamiento Integral – PI, para predios rústicos.

Que, el Art. 66° del Reglamento antes mencionado, señala que el Planeamiento Integral – PI, es un producto del proceso de planificación a cargo de las municipalidades provinciales orientado a asignar zonificación y vías primarias a los predios rústicos no comprendidos en el ámbito de intervención de los Instrumentos de Planificación Urbana, para fines de integración al suelo urbano. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

Que, el numeral 69.7) del Art. 69°, del citado Reglamento, señala que cuando la municipalidad provincial elabora el PI el área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad remite la propuesta final del mismo con su respectivo Informe Técnico Legal al Concejo Municipal para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Que, a través del Expediente Administrativo N° 19021 del 20 de diciembre de 2022, don **YOVANI PAUL SULLO HUANQUE**, en su calidad de representante legal de la empresa **2R INVERSIONES SAC**, solicita a la Municipalidad provincial de San Martín la **Aprobación de la propuesta de Planeamiento Integral**, del predio inscrito en la Partida Electrónica N°04009534, del Registro de Propiedad e Inmueble – Oficina Tarapoto, del predio rustico denominado "Retiro", ubicado en valle Huallaga Central-Bajo Mayo, distrito de Tarapoto, provincia y región San Martín.

Que, el proyecto propuesto por el administrado, ofrece una alternativa de área residencial, el cual contará con lotes residenciales con zonificación de **ZONA DE DENSIDAD BAJA (ZDB)**, área de circulación por pistas y veredas, dotación de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe y seguridad; la habilitación en conjunto tiene acceso mediante la vía denominada Carretera Ricuricocha.

Que, de la revisión de la documentación, se verifica que el administrado inicia su procedimiento el 20 de diciembre de 2022, a la vigencia del nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, el área técnica ha encauzado el procedimiento bajo dicha reglamentación, siendo de su responsabilidad la verificación de los aspectos técnicos por ser de su especialidad.

Que, la Sub Gerencia de Planeamiento Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín, a través del Informe N° 011-2023-SGPCUC-GIPU-MPSM de fecha 24 de julio de 2023, informa que en aplicación al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA, ha seguido con los procedimientos administrativos establecidos, cumpliendo con el período de difusión de la propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación, no ha ingresado expediente administrativo presentando observaciones u oposiciones, por lo que solicita el inicio del procedimiento de aprobación de la propuesta de planeamiento integral para el predio de propiedad de la empresa **2R INVERSIONES SAC**.



Que, mediante Informe Legal N° 190-2023-OAJ/MPSM, de fecha 25 de julio de 2023, el **Abog. Jesus Orlando Pinedo Barrutia – Jefe (e)** de la oficina Asesoría Jurídica de la MPSM, OPINA: Que el Plan Integral es un mecanismo debidamente regulado en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA “Decreto que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible”, en la cual están plasmados los procedimientos, requisitos, plazos y demás aspectos. Siendo que, dicho Plan se aprueba mediante Ordenanza, la misma que según el art. 9° numeral 8 de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”, es competencia del Concejo Municipal.

En ejercicio de las facultades conferidas a los Concejos Municipales, del Artículo 9°, Numeral 5 de la Ley N° 27972, y por voto de la **MAYORÍA** de sus miembros, con dispensa y aprobación de acta, el Pleno del Concejo Municipal aprobó lo siguiente:



**ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°04009534, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD E INMUEBLE –OFICINA TARAPOTO, PREDIO RUSTICO DENOMINADO “RETIRO”, UBICADO EN VALLE HUALLAGA CENTRAL-BAJO MAYO, DISTRITO DE TARAPOTO, PROVINCIA Y REGIÓN SAN MARTÍN**

**ARTICULO 1°.- APROBAR LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL PREDIO INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°04009534, DEL REGISTRO DE PROPIEDAD E INMUEBLE –OFICINA TARAPOTO, predio rustico denominado “Retiro”, ubicado en Valle Huallaga Central-Bajo Mayo, Distrito De Tarapoto, Provincia Y Región San Martin, solicitado por YOVANI PAUL SULLO HUANQUE, en su calidad de representante legal de la empresa 2R INVERSIONES SAC, asignándole la zonificación de ZONA DE DENSIDAD BAJA (ZDB), por cuestiones de orden técnico, que sumando una área de 9.24 Has (92,400.00 m2), cuya titularidad se encuentra inscrita en Partida Electrónica N°04009534 de la Oficina Registral de San Martín - Tarapoto, cuyos parámetros normativos son los que se indican en el cuadro siguiente: con los siguientes documentos técnicos:**

USOS	DENSIDAD NETA MAX	LOTE (M2)	FREENTE (ML)	ALT. DE EDIF.	COEFICIENTE EDIFICACION (%)	LIBRE	ESTACIONAMIENTO	APORTES REGLAMENTARIOS (%)				
								RECREACION	EDUCACION	OTROS FINES	PARQUE ZONAL	TOTAL
								UNIFAMILIAR	250	200 1000	10 15	3 PISOS
MULTIFAMILIAR	1250	600	15	3+AZOTEA	2.0	30	1 ESTACIONAMIENTO	8%	2%	1%	2%	13%
CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	15	5+AZOTEA	2.8	40	1 ESTACIONAMIENTO	8%	2%	3%	2%	15%

**ARTÍCULO 2° .- PRECISAR** que el Plano de Propuesta de Zonificación, lámina PZ-01 y la Memoria Justificativa, debidamente aprobados por la Sub. Gerencia de Planeamiento Control Urbano y Catastro de esta Municipalidad, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. Primero de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 3° .- ENCARGAR,** a la Oficina de Imagen Institucional la publicación de la presente Ordenanza Municipal en el diario Oficial de la Región San Martín.

**POR TANTO:**

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTIN  
TARAPOTO  
**JESUS ORLANDO PINEDO BARRUTIA**  
ALCALDESA

