



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2016-MPH

Huaral, 31 de Marzo de 2016

LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

POR CUANTO:

EL CONCEJO PROVINCIAL DE HUARAL

VISTO: En Sesión Ordinaria de fecha 05 de Febrero de 2016, el Dictamen N° 002-2016-MPH-CDUTSV-CM emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, Transporte y Seguridad Vial, respecto al Proyecto de Ordenanza de Cambio de Zonificación del Predio Denominado García Alonso, Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 144, ubicado en el Distrito de Huaral, Provincia de Huaral.

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 N° 14026-14 de fecha 19.06.2014, el Sr. LUIS ENRIQUE DIAZ CARDENAS quien en representación del Sr. MARTINEZ RIVERA SERGIO HERMIOS y ANA MARIA TIRVISCO HUARACA, solicita el Cambio de Zonificación del Predio Denominado García Alonso, Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 144 – Huaral.

Que, conforme a la Partida Registral 60134205 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, se tiene que el Predio Denominado GARCIA ALONSO, Unidad Catastral N° 10804 con Frente a la Av. Los Naturales N° 144 – Distrito de Huaral, con un Área de 10,895.00 m2, se hallan escrito a nombre de SERGIO HERMIOS MARTINEZ RIVERA y ANA MARIA TORVISCO HUARACA.

Que, de conformidad al Artículo 49° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, los cambios de la 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° 622- 2015-MPH/GDU/SGEPT de fecha 01 de Setiembre de 2015, la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, señala que el pedido de cambio de Zonificación presentado por el administrado fue realizado bajo el amparado 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

Sito Web: www.munihuaral.gob.pe - Correo: mphhuaral@munihuaral.gob.pe
Plaza de Armas de Huaral s/n - Huaral - Telf.: (01) 246-2752 / 246-3617



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2016-MPH

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.

Que, el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA, en el Artículo 50 del Capítulo XIV, Numeral 50.3, se establece como requisitos mínimos para solicitar el cambio de Zonificación lo siguiente:

- 1) *Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales. En caso que el solicitante del cambio de zonificación es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.*
- 2) *Documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del cambio de zonificación solicitado, en caso que la solicitud implique un incremento en dotación de estos servicios.*
- 3) *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 de la dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación. De los cuales según lo evaluado el administrado ha cumplido con presentar los requisitos exigidos en la norma precitada.*

Que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación define a la Zona de **COMERCIO VECINAL (C2)**, como los corredores comerciales de importancia a nivel sectorial, caracterizados por su magnitud y la diversidad de actividades comerciales de bienes de consumo directo y servicios, dados en forma mixta de mercados, tiendas de autoservicio, almacenes, tiendas especializadas, etc. De la Evaluación de la Propuesta para el cambio de Zonificación, en la memoria descriptiva sobre el sustento de cambio de zonificación de **Zona Residencial de Media Densidad (R4)** a **Zona de Comercio Vecinal (C2)**, el mismo que justifica la suficiencia de los servicios básicos de energía eléctrica mediante la **Factibilidad de Suministro Eléctrico otorgado por la Empresa Edelnor**; sobre agua y alcantarillado otorga el certificado de **Factibilidad la empresa Emapa Huaral S.A.**, así como la integración al sistema vial, servicios de limpieza pública, transporte la dotación de equipamiento de educación, salud y recreación cubiertas por las exigencias de la ciudad, cumpliendo así con lo establecido en el Artículo 52 del Capítulo XIV, Numeral 52.2 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA.

Que, sobre el estudio de la zonificación circundante, el sustento también refiere que de acuerdo al uso de los suelo considerados en el Plan de Desarrollo Urbano, este sector se ha destinado al Uso de Vivienda de tipo Residencial de Media Densidad (R4), en términos generales la distribución neta de los usos de suelo en este sector, se da en un 35% para el uso residencial, el 63% para el uso comercial y el 2% para otros usos.

Que, la Propuesta del Cambio de Zonificación se orienta a facilitar la operación plena del mercado inmobiliario para atraer inversiones y contribuir a la generación de riqueza y de fuentes de empleo en la ciudad de Huaral, el nuevo tratamiento normativo del suelo busca promover la consolidación comercial, es vital mencionar que la propuesta se adecua al contexto urbano existente en el entorno, encontrándose áreas en las que prima la Zonificación Comercial de Tipo Comercio Vecinal (C2), tal como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano.

En tal sentido lo justificado por el administrado resulta sustento suficiente para atender el cambio de zonificación de **Zona Residencial de Media Densidad (R4)** a **Zona de Comercio Vecinal (C2)**, con los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación el cual forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Huaral.

Sito Web: www.munihuaral.gob.pe - Correo: mphhuaral@munihuaral.gob.pe
Plaza de Armas de Huaral s/n - Huaral - Telf.: (01) 246-2752 / 246-3617



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Municipalidad Provincial de Huaral



ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2016-MPH

Así mismo, cabe indicar que al respecto al recurso de oposición interpuesta por INVERSIONES MAZU S.A.C. al procedimiento Administrativo de Cambio de Zonificación, la Gerencia de Asesoría Jurídica emite pronunciamiento mediante Informe Legal N° 708-2015-MPH/GAJ, en el cual indica se **DEBERÁ DESESTIMARSE LA OPOSICIÓN FORMULADA POR INVERSIONES MAZU S.A.C.**, en tanto que esta no se sustenta en observaciones de carácter técnico, conforme lo señala el **Artículo 51° del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA**.

Que, en el entendido al **Cambio de Zonificación**, según lo estipulado en el **Artículo 52 Numeral 52.1 del D.S. N° 004-2011-VIVIENDA**, señala que la Unidad Orgánica responsable del Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial evaluara la solicitud y emitirá pronunciamiento técnico; el cual será remitido al **Concejo Provincial para que se resuelva el cambio de zonificación solicitado mediante ordenanza**.

Que, mediante informe N° 0137-2015-MPH/GDUOT de fecha 04 de setiembre de 2015 la Gerencia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial concluye que **PROCEDE** 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 Media Densidad (R3), a Zona de Comercio Vecinal (C2) de acuerdo al área contemplado en el plano ZP, U-01, P-01, del predio denominado: predio García Alonso Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 144 – Huaral., de propiedad del Sr. Sergio Hermios Martínez Rivera y Ana María Torvisco Huaraca, inscrita en la Partida N° 60134205- Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP. Asimismo de los inmuebles vecinos al mismo, conformando así un área mínima de una manzana o un sector con frente a la Av. Los Naturales.

Que, mediante informe N° 0708-2015-MPH/GAJ de fecha 13 de julio de 2015 la Gerencia de Asesoría Jurídica, emite opinión favorable, precisando que resulta viable el cambio de zonificación solicitado, debiendo luego del pronunciamiento técnico remitirse al **Concejo Provincial**, respecto a la oposición formulada por Inversiones MAZU S.A.C. manifiesta que esta deberá ser desestimada, en tanto no se sustenta en observaciones de carácter técnico.

Que, con Dictamen N° 002-2016-MPH-CDUTSV-CM de fecha 04 de Febrero de 2016 emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Transporte y Seguridad Vial del Concejo Municipal, recomendando al Pleno **APROBAR** el cambio de Zonificación de Zona Residencial de Media Densidad (R3), a Zona de Comercio Vecinal (C2) de acuerdo al área contemplado en el plano ZP, U-01, P-01, del predio denominado: predio García Alonso Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 144 – Huaral., de propiedad del Sr. Sergio Hermios Martínez Rivera y Ana María Torvisco Huaraca, inscrita en la Partida N° 60134205- Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.8) del artículo 9° y el numeral 20.5) del artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades – ley 27972, contando con el voto unánime de los Señores Regidores, aprobaron lo siguiente:

ORDENANZA

"QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DEL Predio Denominado García Alonso, Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 144 – Huaral, inscrita en la Partida Registral 60134205 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, con un Área de 10,895.00 m2, DEL DISTRITO DE HUARAL, PROVINCIA DE HUARAL, REGION 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 Media Densidad (R4) a Zona de Comercio Vecinal (C2)**; según los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación, respecto al **Predio Denominado García Alonso, Unidad Catastral N° 10804 con frente a la Av. Los Naturales N° 114, inscrita en la Partida Registral 60134205 – Zona Registral N° IX – Sede Lima – SUNARP, con un Área de 10,895.00 m2 de propiedad de Sr.**

Sito Web: www.munihuaral.gob.pe - Correo: mphhuaral@munihuaral.gob.pe
Plaza de Armas de Huaral s/n - Huaral - Telf.: (01) 246-2752 / 246-3617



"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Municipalidad Provincial de Huaral

ORDENANZA MUNICIPAL N° 002-2016-MPH

MARTINEZ RIVERA SERGIO HERMIOS y Sra. ANA MARIA TIRVISCO HUARACA y según lo descrito en los planos identificado con lamina P-01, U-01 ZV-01, ZA-01, ZP-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 Rural y a la Sub Gerencia de Estudios y Planeamiento Territorial, en cuanto le corresponda.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER la Publicación de la presenta Ordenanza Municipal en el Diario Oficial "El Peruano" y en el portal de la Municipalidad Provincial de Huaral (www.munihuaral.gob.pe).



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUARAL

ANA AURORA KOBAYASHI KOBAYASHI
Alcaldesa de Huaral