



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE

CALLE ELIAS AGUIRRE N° 229 – REQUE – CHICLAYO – LAMBAYEQUE

074-451262

“AÑO DEL DIÁLOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL”

ORDENANZA MUNICIPAL N° 004-2018-MDR/CM

Reque, 07 de mayo del 2018.

POR CUANTO:

EL CONCEJO DISTRITAL DE REQUE;

VISTO:

El Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria de fecha 26 de marzo del 2018, adopto el Acuerdo de Concejo N° 23-2018-MDR-CM, con el cual se Aprueba la Ordenanza que dispone el Cambio de Zonificación de Industrial a Urbano (Expansión Urbana de Reserva) del predio ubicado en al sur de la Ciudad de Reque a la altura del Km. 755 y 756 de la carretera panamericana norte del Distrito de Reque, Provincia Chiclayo, Departamento de Lambayeque, inscrito con Partida N° 02248748 en SUNARP, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, dispone que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local con autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia y en ese sentido, gozan de facultades normativas y reglamentarias, ejerciendo la jurisdicción en el ámbito de su circunscripción territorial. Asimismo, el inciso 6) del artículo 195° refiere que las municipalidades tiene competencia estricta en materias de zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, lo supone la potestad de planificar y regular los espacios habitables, propia de la vida urbana y rural.

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° 23263 - 2018 de fecha 19 de enero del 2018, la Sra. Alvarado Pfeiffer Monica, solicita el Cambio de Zonificación del lote Industrial, del predio ubicado en el Sur de la Ciudad de Reque a la altura del KM. 755 y 756 de la carretera Norte.

Que, mediante Carta N° 013-2018/MDR-DIDUR, de fecha 01 de febrero del 2018, el Jefe de la División de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural, le comunica a la administrada observaciones a ser subsanadas en el trámite del mismo. La misma que con fecha 08 de febrero del 2018, levanta las observaciones y adjunta la información técnica requerida;

Que, en ese sentido, debemos señalar que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA 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;





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE

CALLE ELIAS AGUIRRE N° 229 – REQUE – CHICLAYO – LAMBAYEQUE



074-451262

"AÑO DEL DIÁLOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL"

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 de los PDM, PDU y EU, 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, transportes y comunicaciones;

Que, asimismo la zonificación regula el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al mismo. Se concreta en planos de zonificación urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y arquitectónicos para cada zona); y el Índice de Usos para la ubicación de actividades urbanas. Ninguna norma puede establecer restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación;

Que, el Art. 6º 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, respecto al cambio de zonificación promovido en la Municipalidad Distrital de Imperial, debemos advertir que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, establecen los aspectos y contenido del cambio de zonificación, mencionando en su artículo 105 de forma expresa lo siguiente:

"105.3 La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud.

105.4 Con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

105.5 En el supuesto que la Municipalidad Distrital no emita opinión en el plazo indicado en el numeral 105.3 del presente artículo, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial. Esta situación debe constar en la Ordenanza respectiva.

105.6 En los casos que las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamiento urbano, con excepción de recreación pública, estos son previamente desafectados por la autoridad competente.

Que, mediante INFORME N° 068-2018-MDR/DIDUR/CATASTRO-LMMT, de fecha 16 de febrero del 2018, emitido por la coordinadora (e) del Área de Catastro de esta comuna, señala que el predio corresponde a una extensión superficial de 90.00 hectáreas, el cual se encuentra inscrito con Partida N° 02248748 en SUNARP según copia literal donde menciona que el predio ha sido adquirido al haberse adjudicado como consecuencia de la sustitución del Régimen de Sociedades Gananciales por el Separación de Patrimonios a favor de Alvarado Pfeiffer Monica. Asimismo señala que mediante inspección ocular se pudo comprobar la existencia del predio,





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE

CALLE ELIAS AGUIRRE N° 229 – REQUE – CHICLAYO – LAMBAYEQUE

074-451262

“AÑO DEL DIÁLOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL”

acorde a las coordenadas de la documentación técnica presentada, el cual es un terreno eriazo, ubicado en Zona Industrial Proyectada, cuya zonificación se encuentra acorde al Plan de Desarrollo Urbano aprobando mediante ORDENANZA MUNICIPAL N°013-2014-MDR/CM.

El terreno materia del trámite cuenta con su acceso directo desde la carretera Panamericana Norte Km 755, alrededor encontramos el Conjunto Residencial “Villas de Bouganville”, el proyecto “El Golf” así mismo en los terrenos colindantes tanto en el norte y sur encontramos la posesión de viviendas, tal como se muestra en el PDU de Reque. Es por ello que su intención del administrado es realizar este cambio de zonificación para realizar un proyecto de habilitación y construcción de viviendas, esto acorde con la “promoción de proyecto de vivienda social” establecida con el artículo 41 de la ley N°29090;

Que el Área de Catastro señala que la documentación técnica presentada donde se detalla la sustentación sobre las causas y razones por las cuales se solicita el cambio de zonificación de industrial a urbano para desarrollar la Habilitación Urbana Tipo 5 y Construcción Simultanea de Vivienda Social es por ello que considera que el predio en mención es técnicamente viable según memoria descriptiva y planos, cumple con las condiciones mencionadas en cuanto al aspecto físico y el entorno del mismo, por encontrarse en proceso de consolidación pudiéndolo considerar como URBANO (EXPANSION URBANA DE RESERVA), ya que se encuentra colindando con habilitaciones urbanas y la posesión de viviendas aledañas al predio, donde el crecimiento de la zona de viviendas se proyecta hacia el lado Sur Este del distrito de Reque, donde se encuentra inmerso el predio, materia de trámite.

Que, mediante Informe N° 1085-MDR/DIDUR/FST, de fecha 15 de marzo del 2018, el Jefe de la División de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural, hace el traslado administrativo del Expediente a la Unidad de Asesoría Legal, para la continuación del trámite correspondiente;

Que, mediante Informe Legal N° 116-2018-MDR/UAL, de fecha 22 de marzo del 2018, la Unidad de Asesoría Legal opina que se debe declarar procedente la aprobación del proyecto de ordenanza de cambio de zonificación, por lo que se debe de elevar la propuesta del cambio de zonificación a sesión de consejo;

Para tal efecto, debe tenerse en cuenta que además de los requisitos previstos en el Decreto Supremo 022-2016 –Vivienda (MVCS), el cual aprobó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, se está demostrando que el terreno así como el proyecto no solo alcanzan los estándares legales requeridos a tal fin, sino que también cumple con las condiciones topográficas y de suficiencia y factibilidad de recursos públicos, adicionalmente y de modo más importante esta modificación se traduciría en beneficios para toda la sociedad;

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 N° 27972, contando con el voto en MAYORIA de los Señores Regidores, aprobaron lo siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACION DEL PREDIO UBICADO AL SUR DE LA CIUDAD DE REQUE A LA ALTURA DEL KM. 755 Y 756 DE LA CARRETERA PANAMERICANA NORTE, INSCRITA EN LA PARTIDA N° 02248748 EN SUNARP, SOBRE UN ÁREA DE 390.00 HA., DEL DISTRITO DE REQUE, PROVINCIA CHICLAYO, DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE

CALLE ELIAS AGUIRRE N° 229 – REQUE – CHICLAYO – LAMBAYEQUE

074-451262

“AÑO DEL DIÁLOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL”

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR LA MODIFICACION del Plano de Zonificación aprobado con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Reque aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 013-2014-MDR/CM, consistente en el cambio de zonificación de Industrial a Urbano (Expansión Urbana de Reserva) del predio ubicado en al sur de la Ciudad de Reque a la altura del Km. 755 y 756 de la carretera panamericana norte, del Distrito de Reque, Provincia Chiclayo, Departamento de Lambayeque, inscrito con Partida N° 02248748 en SUNARP, sobre un área de 90.00 hectáreas, de propiedad de Monica Alvarado Pfeiffer y según descrito en los planos anexos y la memoria descriptiva que también forman parte del presente expediente.

ARTÍCULO SEGUNDO: La descripción del área de cambio de zonificación de Industrial a urbano (Expansión Urbana de Reserva) es la siguiente:

I.- UBICACIÓN:

Nombre del Predio	: "PREDIO RUSTICO UBICADO KM 755 "
1.2.- Unidad Catastral	: 113437
1.3.- Propietario	: MONICA ALVARADO PFEIFFER
1.4.- Área	: 90.00 has.
1.5.- Perímetro	: 3,742.0356 ml.
1.6.- Forma	: Trapezoidal
1.7.- Ubicación	:
▪ Dirección	: Carr. Panamericana Norte Km 755 y 756
▪ Región	: LAMBAYEQUE
▪ Provincia	: CHICLAYO
▪ Distrito	: REQUE
▪ Sector	: LA CLAKE
▪ Valle	: CHANCAY - LAMBAYEQUE
▪ Datum	: PSAD 56
▪ Sistema de Proyección:	UTM
▪ Hemisferio	: SUR – ZONA: 17

II.- MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Por el Norte: Con U.C. 092183, predio Destilería Chiclayo SAC de propiedad de Alcoholera del Pacifico; en línea recta de 1 tramo, vértices del 3 al 4 con una longitud de 677.60 ml.

Por el Sur: Con Carretera Panamericana Km. 755; en línea recta de 1 tramo, vértices del 1 al 7 con longitud de 931.15 ml.

Por el Este: Con Terreno Eriazo de Propiedad de Terceros; en línea quebrada de 3 tramos, vértices del 4 al 5, 5 al 6 y 6 al 7 con longitudes de 542.23 ml, 125.23 ml y 405.60 ml que suman 1073.06ml.

Por el Oeste: Con Predio Destilería Chiclayo SAC de propiedad de Alcoholera del Pacifico y con Terreno Eriazo, en línea recta de 2 tramos, vértices del 1 al 2 y 2 al 3 con longitudes de 275.07 ml y 785.15 ml que suman 1060.22 ml.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE

CALLE ELIAS AGUIRRE N° 229 – REQUE – CHICLAYO – LAMBAYEQUE

074-451262

"AÑO DEL DIÁLOGO Y LA RECONCILIACIÓN NACIONAL"

III.- CUADRO DE DATOS TECNICOS:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	275.07	832013.0207	9239047.8756
2	2-3	785.15	832222.0869	9239226.4363
3	3-4	677.60	832819.5034	9239735.9001
4	4-5	542.23	833401.4817	9239388.8802
5	5-6	125.23	833220.3717	9238877.7708
6	6-7	405.60	833132.1374	9238788.9066
7	7-1	931.15	832802.0435	9238553.2203

ARTÍCULO TERCERO.- Que la sección vial de la carretera panamericana Norte, según la sección de la Autopista del Sol, debe cumplir con un ancho de 50 ml., además de la línea de alta tensión que requiere un área de servidumbre (16 ml. desde el eje de la torre de alta tensión), como medida de seguridad para los futuros pobladores así como el retiro municipal, con la finalidad de salvaguardar estas áreas de libre disponibilidad del derecho de vía.

ARTÍCULO CUARTO.- PRECISAR que el Plano de Propuesta de Zonificación, Lámina Z-3, lamina Z-2 y la Memoria Justificativa de Anexión, debidamente aprobados por la División de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de esta Municipalidad, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. 1º de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR a la División de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de esta Municipalidad, en cuanto le corresponda.

ARTÍCULO SIXTO.- ELEVAR la propuesta de cambio de zonificación de Industrial a urbano Expansión Urbana de Reserva), descrito en el artículo 1º y 2 de la presente Ordenanza a la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE REQUE
Abog. Junior Leydon Vásquez Torres
ALCALDE