



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



## ORDENANZA MUNICIPAL N°021 -2022-MPI

Ica, 01 de junio de 2022

### EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA

#### VISTO:

En Sesión Ordinaria de fecha 01 de junio de 2022, el Dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, el Informe N°613-2022-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N°903-2022-SGOPC-GDU-MPI, el Informe N°0821-2022-GDU-MPI e Informe N°219-2022-GAJ-MPI, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificada por la Ley N° 27680, establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; lo que es concordante con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, el artículo 191° de la Constitución Política del Perú, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Dicha autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración con sujeción al ordenamiento jurídico, de acuerdo a lo señalado en el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, es pertinente mencionar el inciso 6) del artículo 195° de la Constitución Política del Estado, señala que los gobiernos locales tienen competencia, para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial;

Que, el Artículo 79° de la Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades, respecto al rol de las municipalidades provinciales, establece que le corresponde planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial. Las municipalidades provinciales son responsables de promover e impulsar el proceso de planeamiento para el desarrollo integral correspondiente al ámbito de su provincia, recogiendo las prioridades propuestas en los procesos de planeación de desarrollo local de carácter distrital;

Que, mediante Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI de fecha 15 de diciembre de 2020, se aprobó la "Ordenanza Municipal que aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y Plan de Desarrollo Urbano (2020-2030) de la Provincia de Ica";

Que, el Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala en el artículo 1°: "El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar: 1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia; 2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público. (...)";

Que, asimismo en el artículo 99° define a la Zonificación como 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 integral, comercio, transportes y comunicaciones;





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el artículo 103° del Subcapítulo II del Capítulo II de Procedimientos e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, del Título VI Gestión Urbana del D.S N°022-2016-VIVIENDA, señala: "Artículo 103°.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido en su inciso 103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por: 1. Los propietarios de los predios; 2. Los promotores inmobiliarios; 3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios". Cabe señalar que el presente procedimiento de Cambio de Zonificación, nace por parte del propietario del predio materia de solicitud, Empresa Constructora Inmobiliaria NLM E.I.R.L., debidamente representada por Don Nicasio López Molina;

Que, el artículo 104° del citado Decreto Supremo señala "Artículo 104.- Requisitos para el cambio de zonificación: 1. Solicitud de cambio de zonificación suscrito por la parte interesada, 2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago, 3. 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, mediante Oficio N° 080-2022-ALC/MDS de fecha 02 de marzo de 2022, la Municipalidad Distrital de Subtanjalla representada por su Alcalde Manuel Antonio Cabrera Huayanca, remite el Cambio de Zonificación aprobado por Ordenanza Municipal N°004-2022-MDS conforme a la competencia y jurisdicción establecida en el D.S. N°022-2016-VIVIENDA y la Ley N°27972 Ley Orgánica de Municipalidades, cambio de zonificación que se ha aprobado de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM) del predio identificado con Partida Registral N° 11008438, Parcela N°201, UC N° 17528, ubicado en el sector Macacona, del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica;

Que, mediante Ordenanza Municipal N°004-2022-MDS de fecha 25 de febrero de 2022, el Concejo Distrital de Subtanjalla en Sesión Extraordinaria Virtual N°04, con VOTO MAYORITARIO, aprobó la **ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de Zonificación Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM) del predio identificado con Partida Registral N° 11008438 (PARCELA 201, UC 17528, SECTOR MACACONA) en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, que en su Artículo PRIMERO resuelve:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR, el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de Zonificación Agrícola (ZA) a Residencial de Densidad Media (RDM), formulado por el Sr. Nicasio López Molina, en representación de la Empresa Constructora Inmobiliaria NLM E.I.R.L. sobre el predio de su propiedad; conforme al siguiente detalle: Partida Registral N° 11008438 (PARCELA 201, UC 17528, SECTOR MACACONA) en la jurisdicción del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica. Con un área total inscrita de 3.4841 Has (34,841.00 m<sup>2</sup>).

Que, según Informe N°613-2022-SGOPC-GDU-MPI de fecha 23 de marzo de 2022, el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro, efectúa el análisis del cumplimiento de la base legal, desde la etapa de formulación de pedido del cambio de zonificación, requisitos de cambio de zonificación, procedimiento de aprobación del cambio de zonificación, evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación y condiciones de los cambios de zonificación; y concluye que el expediente en mención se encuentra OBSERVADO, por lo siguiente:

- No se ha considerado análisis técnico y normativo del sistema de transporte urbano que afecta el predio materia del planeamiento integral siendo indispensable que, al considerar zonas urbanas con fines residenciales existirá la demanda de uso del transporte tanto público como privado, siendo primordial un análisis de la situación dentro del sector inmediato del sistema de transporte público y privado, lo cual se debe ver traducido en documentación técnica tales como planos e incorporado en la memoria descriptiva.
- No se ha considerado análisis técnico y normativo de la dotación de servicios públicos que afectan el predio materia de cambio de zonificación siendo indispensable el sustento del mismo debido a que al presentarse asentamiento poblacional, éste requerirá de servicios que permitan establecer un desarrollo de la actividad residencial sin mayor complicación, lo cual se debe ver traducido en documentación técnica tales como planos e incorporado en la memoria descriptiva. Más aún si estos se encuentran bajo el ámbito de la EPS. El administrado se ha limitado a adjuntar factibilidad eléctrica pero se desconoce la suficiencia del servicio de agua potable y alcantarillado.
- Para el análisis de demanda poblacional se debe tomar en cuenta el Artículo 9.- Categorías y Rangos Jerárquicos de los Centros Poblados del SINCEP del DS 022-2016-VIVIENDA que establece que los centros poblados de acuerdo a su categoría y rango jerárquico asignado y su clasificación.
- Se recomienda establecer criterios de Gestión del riesgo de desastres amparado en el DECRETO SUPREMO N°048-2011-PCM: Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N°29664, que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD) debido a la presencia de riesgos de origen natural como antrópicos en la zona, la preservación de áreas naturales debido a la zonificación actual con la que cuenta el predio.



# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, mediante **Carta N°0422-2022-GDU-MPI** notificada con fecha 24 de marzo de 2022, se comunica al administrado, las observaciones advertidas en el Informe N°613-2022-SGOPC-GDU-MPI, otorgándole 15 días hábiles para la subsanación correspondiente;

Que, con fecha 19 de abril de 2022, el administrado presenta levantamiento de observaciones, documento que obra de fojas 228 a 406;

Que, con **Informe N°903-2022-SGOPC-GDU-MPI** de fecha 09 de mayo de 2022, el Sub Gerente de Obras Privadas y Catastro, concluye que con relación a la calificación del expediente de cambio de zonificación promovido, éste se encuentra CONFORME, precisando lo siguiente:

- Del numeral 103.2, que señala que la solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos del predio material de solicitud, con la finalidad de uniformizar el área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas, opina que no corresponde el cumplimiento de dicho numeral debido a que la propuesta de cambio de zonificación tiene como finalidad el proceso de habilitación urbana. No perteneciendo el predio a una manzana, por lo que la solicitud no debe incluir a los predios vecinos.
- Del numeral 103.3 que indica que la solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente, indica que la solicitud promovida no se encuentra bajo estos supuestos de consideración para cambio de zonificación
- Del numeral 104 respecto a los requisitos del Cambio de zonificación, informa que el proyecto cumple con los pagos correspondientes consignando fecha y número de recibo, así como cuenta con la memoria descriptiva y planos correspondientes.
- Del numeral 105.2 que prescribe que la Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 para efectos que emita su opinión fundamentada y formulen observaciones, se precisa que no corresponde notificación de colindantes conforme lo establece la normativa debido a que los predios no comparten manzana.
- Del numeral 106.2 que establece que el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, considera que los servicios básicos como viabilidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte sean suficientes y que tenga la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande, indica que en cuanto a la viabilidad propuesta se han considerados los medios de acceso al predio en mención, se ha realizado un análisis si la capacidad vial será la suficiente frente a la propuesta de cambio de zonificación a Residencial de densidad media. Se ha precisado la suficiencia de equipamientos urbanos tales como salud, recreación y educación en referencia a la ubicación del predio ya que los mismos deben encontrarse dentro del ámbito de servicio con los niveles necesarios para la atención debida. Estas observaciones se encuentran debidamente fundamentadas con plano precisiones técnicas, evidencias fotográficas, documentarias, etc., que permiten concluir que los servicios son suficientes para el cambio de zonificación.
- Del numeral 107.2 que establece que en el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o un sector urbano, el cambio de zonificación no afecta predios contiguos, indica que el procedimiento cumple dicho numeral.
- Asimismo, indica que las observaciones advertidas en el Informe N°613-2022-SGOPC-GDU-MPI, han sido implementadas por el administrado.

Que, con **Informe N°219-2022-GAJ-MPI** de fecha 24 de mayo de 2022, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que de acuerdo a lo informado por la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro, la solicitud de Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM) del predio identificado con Partida Registral N° 11008438, Parcela N°201, UC N° 17528, ubicado en el sector Macacona, del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica, promovido por Don Nicasio López Molina en representación de la Empresa Constructora Inmobiliaria NLM E.I.R.L, se encuentra conforme; en tal sentido, corresponde se eleven los actuados ante el Pleno del Concejo Municipal para que de acuerdo a las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, evalúen la procedencia de la solicitud de Cambio de Zonificación promovido;

Que, según dispone el artículo 106° del D.S. 022-2016-VIVIENDA, respecto a la evaluación Técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación, con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, es decir la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro de la MPI, evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico, el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado;





# MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA



Que, el numeral 8) del artículo 9° de la Ley N°27972, dispone que corresponde al Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

Que, en el contexto del ordenamiento jurídico municipal, los Concejos Municipales ejercen sus funciones de gobierno mediante la aprobación de ordenanzas y acuerdos, conforme lo establece el artículo 39° la Ley N°27972;

Que, asimismo, el artículo 40° de la precitada norma legal, precisa que las Ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales, se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias que en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, estando a lo expuesto, contando con la opinión favorable de la Comisión de Obras Públicas y Privadas, la Gerencia de Asesoría Jurídica, la Gerencia de Desarrollo Urbano, la Sub Gerencia de Obras Privadas y Catastro; y estando a las atribuciones conferidas por la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y demás normas conexas aplicables al caso concreto, y conforme a los documentos indicados en el visto, el Pleno de Consejo Municipal por MAYORIA aprobó la siguiente:

**"ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN AGRÍCOLA (ZA) A RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) DEL PREDIO IDENTIFICADO CON PARTIDA REGISTRAL N° 11008438 (PARCELA 201, UC 17528, SECTOR MACACONA) EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE SUBTANJALLA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA"**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el Cambio de Zonificación solicitado por Don Nicasio López Molina, en representación de la Empresa Constructora Inmobiliaria NLM E.I.R.L.; en consecuencia **APRUEBESE** el Cambio de Zonificación de Zona Agrícola (ZA) a Zona Residencial de Densidad Media (RDM) del predio identificado con Partida Registral N° 11008438, Parcela N°201, UC N° 17528, ubicado en el sector Macacona, del Distrito de Subtanjalla, Provincia y Departamento de Ica.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- MODIFIQUESE** en lo pertinente el Plan de Acondicionamiento Territorial (2020-2040) y el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Ica (2020-2030) aprobado por Ordenanza Municipal N°015-2020-MPI de fecha 15 de diciembre de 2020.

**ARTÍCULO TERCERO.- ENCARGAR** a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano y demás unidades orgánicas pertinentes, disponer las acciones correspondientes para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO.- ENCARGAR** a la Secretaría General de la Municipalidad Provincial de Ica, la publicación de la presente Ordenanza en el Portal Institucional ([www.munilica.gob.pe](http://www.munilica.gob.pe)).

Dado a los 06 días del mes de junio del 2022

**POR TANTO**

**MANDO SE REGISTRE, COMUNIQUE, PUBLIQUE Y CUMPLA**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE ICA  
  
Sr. Emma Lidia Mejía Venegas  
ALCALDESA

