



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-2020-MPT.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO.

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO**, en sesión ordinaria de la fecha 11 de marzo de 2020.

**Visto** la solicitud de Cambio de Zonificación de CM Educación a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), del predio ubicado en la Mz. K' Lote 1 Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, con un área de 5,409.43 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida 11186248 de la Propiedad Inmueble de la SUNARP-La Libertad, de propiedad de la empresa INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C., debidamente representada por la Sra. VALDIVIEZO LEÓN DE BAQUERIZO XIMENA YOLANDA PATRICIA, identificada con DNI N° 41148778, y:

**CONSIDERANDO:**

Que, a través del Expediente Administrativo N° 8737-2019-MPT, tramitado por la empresa INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C., con RUC N° 20539556062, debidamente representada por la Sra. VALDIVIEZO LEÓN DE BAQUERIZO XIMENA YOLANDA PATRICIA, identificada con DNI N° 41148778, con Expediente N° 8737-2019-MPT, solicita Cambio de Zonificación de CM Educación a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), del predio ubicado en la Mz. K' Lote 1 Urbanización Soliluz de la Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, con un área de 5,409.43 m<sup>2</sup>, inscrito en la Partida 11186248 de la Propiedad Inmueble de la SUNARP-La Libertad.

Que, es competencia de la Municipalidad Provincial de Trujillo, planificar el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, incluyendo la zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial, de conformidad con el Artículo 195º, inciso 6 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680.

Que, conforme lo establecen los Artículos 73º y 79º de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, corresponde a las Municipalidades Provinciales la formulación y aprobación del Plan de Desarrollo Urbano, Plan de Desarrollo Rural y el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo al Plan de Acondicionamiento Territorial.

Que, el procedimiento de cambio de zonificación está previsto en los Artículos 103-104-105-106 y 107 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, correspondiendo a la Municipalidad Provincial, evaluar y aprobar el cambio de zonificación en el ámbito de su jurisdicción.

Que, con Informe Técnico N° 43-2019-MPT-GDU-SGHU-MAPS, de fecha 17 de mayo del 2019, señala que revisada la documentación técnica esta cumple con los requisitos señalados por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA:

**Del Terreno:**

**Localización:** El Predio Urbano que es objeto de **Cambio de Zonificación**, se encuentra localizado en la Manzana K', Lote 1 de la Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad.

**Titularidad del Terreno:** El Predio Urbano que es objeto de **Cambio de Zonificación**, localizado en la Manzana K', Lote 1 de la Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo,



Departamento La Libertad, es de propiedad de la **Empresa INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C.**, según Partida Electrónica N° 11186248 del registro de la Propiedad Inmueble – Zona Registral N° V - Sede Trujillo (Ver Partida Registral).

**Linderos, Área y Perímetro del Predio Matriz:**

**Frente:** Con Calle 30, con 63.22ml.

**Derecha:** Con Calle 1, con 95.27ml.

**Izquierda:** Con Calle 9, con 77.91ml.

**Fondo:** Con Parcela 10922, con 64.05ml.

**Área:** El Área del terreno antes descrito es de **CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE Y 43/100 METROS CUADRADOS (5,409.43m<sup>2</sup>)**.

**Perímetro:** El Perímetro del terreno antes descrito es de **TRECIENTOS Y 75 METROS LINEALES (300.75ml)**.

**Topografía del Predio:** El Predio objeto **Cambio de Zonificación** con respecto a su extensión tiene una topografía en pendiente leve, configurándose como una superficie relativamente plana.

**Accesibilidad:** La accesibilidad principal y secundaria al predio objeto de **Cambio de Zonificación** se da a través de 03 vías locales denominadas **Calle 1, Calle 30 y Calle 9** respectivamente.

**Características Urbanas del Terreno: Área de Expansión Urbana:** El Predio objeto de **Cambio de Zonificación** se encuentra dentro de los límites del Área de Expansión Urbana del Distrito de Trujillo, según se expresa en el Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT de fecha 19 de enero del 2012.

**Zonificación:** De acuerdo al Plano de Replanteo de Lotización (Setiembre-2011) de la Recepción de Obras de la Urb. Soliluz, Plano N° 16802-11-MPT, aprobado mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 1804-2011-MPT-GM de fecha 28 de noviembre del 2011, el Predio objeto de **Cambio de Zonificación**, quedo afecto a **Carga Metropolitana de Equipamiento: C.M. Educación de Tipo E1 (Educación Inicial, Primaria y Secundaria)**.

**Cargas Metropolitanas de Equipamiento:** De acuerdo al Plano de Replanteo de Lotización (Setiembre-2011) de la Recepción de Obras de la Urb. Soliluz, Plano N° 16802-11-MPT, aprobado mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 1804-2011-MPT-GM de fecha 28 de noviembre del 2011, el Predio objeto de **Cambio de Zonificación**, está afecto a Carga Metropolitana de Equipamiento: C.M. Educación (E1).

**Condición Técnica Legal del Terreno:** El Predio objeto de **Cambio de Zonificación** a la fecha si cuenta con la Condición Técnica y Legal de **PREDIO URBANO** producto del Proceso de Habilitación Urbana y de Recepción de Obras de Habilitación Urbana de la Urb. Soliluz que fue aprobado mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 1804-2011-MPT-GM de fecha 28 de noviembre del 2011.

**Sustento Técnico para el Cambio de Zonificación:**

**Análisis Urbano y Sustento Técnico:**

El predio urbano de propiedad registral (Partida N° 11186248) de la empresa **INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C.**, ubicado en la Manzana K', Lote 1, Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, de **5,409.43m<sup>2</sup>**, actualmente se encuentra afectado con una **Carga Metropolitana Educación de Tipo E1 (Educación Inicial, Primaria y Secundaria)**, la misma que se estableció al aprobarse el Plano de Replanteo de Lotización (Setiembre-2011) de la Recepción de Obras de la Urb. Soliluz, Plano N° 16802-11-MPT, aprobado mediante Resolución de Gerencia Municipal N° 1804-2011-MPT-GM de fecha 28 de Noviembre del 2011 y que se inscribió en la Partida N° 11186248 al momento de efectuarse su independización del predio matriz que fue objeto de Recepción.

La Carga Metropolitana (C.M. Educación E1) descrita en el ítem 3.1.1, fue establecida normativamente por el Plano de Planeamiento Urbano Integral Sub Sectores N-3a y N-7b "Tinín – El Cortijo", Plano N° PL-IN/01-2001/N-3a y N-7b (Diciembre - 2007), aprobado por Decreto de Alcaldía N° 07-2001-MPT (08-05-2001) y mediante proyectos aprobados de **Habilitación Urbana y Recepción de Obras de Habilitación Urbana** fue finalmente posicionada en la Manzana K', Lote 1 de la Urbanización Soliluz (Ver Anexo 02: Planeamiento Urbano Integral Tinín – El Cortijo, Imagen 5 – 6 y Anexo 01: Recepción de Obras de Habilitación Urbana de la Urb. SOLILUZ).

En función de lo descrito en los ítems 3.1.1 y 3.1.2, y teniendo en consideración que al año 2019 dentro del ámbito geográfico del Planeamiento Urbano Integral de los Sub Sectores N-3a y N-7b Tinín – El Cortijo, aprobado por Decreto de Alcaldía N° 07-2001-MPT de fecha 08 de Mayo del 2001; 18 años después, se han desarrollado **Infraestructuras Educativas Privadas y Públicas** de Tipo **E1** (Educación Inicial, Primaria y Secundaria) que juntas, superan el área de afectación de la Carga Metropolitana sobre el Lote 1 de la Manzana K' de la Urb. Soliluz; es que se



propone el **Cambio de Zonificación de C.M. Educación (E1) a RDM: Residencial Densidad Media**, sobre el fundamento técnico de que la **CARGA METROPOLITANA DE AFECTACIÓN YA HA SIDO SATISFECHA**:

Como se puede apreciar en el Cuadro Técnico N° 01 y Plano PIESPUI-1: Infraestructura Educativa en el Sector de Planeamiento Urbano Integral de los Sub Sectores N-3a y N-7b Tinín – El Cortijo (elaborado a partir de levantamiento de campo), se han desarrollado o vienen desarrollándose al año 2019, hasta **04 Proyectos Educativos** tanto públicos como privados (**P34-E1-1, P34-E1-2, P34-E1-3 y P34-E1-T6**) y quedando **02 Predios** como es **P34-E1-T4** de propiedad privada afectado con **C.M. Educación (E1)** y **P34-E1-T5** de propiedad pública (MPT) como Aporte de Habilitación Urbana de la Urb. Soliluz Educación (E1).

Si tomamos como referencia al Proyecto Educativo con **Código P34-E1-1** de propiedad de la empresa educativa "**FUTURA SCHOOLS**" (de propiedad privada, consolidado físicamente, con Proyecto de Habilitación Urbana aprobado por la Gerencia de Desarrollo Urbano y con Licencia de Obra Nueva aprobada por la Sub Gerencia de Edificaciones de la Municipalidad Provincial de Trujillo), podemos observar que este, se ha desarrollado sobre un área de **3,101.48m<sup>2</sup>** y sobre un predio con zonificación **RDM: Residencial Densidad Media**, la misma que es compatible (según Cuadro de Índices de Uso actualmente vigente) con la zonificación y uso del suelo **E1: Educación Inicial, Primaria y Secundaria**. En tal sentido este Proyecto Educativo ha cumplido con **SATISFACER** el **57.33%** de la **C.M. Educación (E1)** afectada sobre el predio de propiedad de **INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C. (5,409.43m<sup>2</sup>)**, ubicado en la Manzana K', Lote 1, Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad.

Así mismo y si tomamos como referencia al Proyecto Educativo con **Código P34-E1-T6** de propiedad de la empresa educativa "**INNOVA SCHOOLS**" (de propiedad privada, en proceso de consolidación física y con Proyecto de Habilitación Urbana aprobado mediante Resolución Gerencial N° 37-2019-MPT-GDU de fecha 06 de Marzo del 2019 que aprueba el Lote 01 de la Manzana A con Uso Educación E1, podemos observar que este, se está desarrollado sobre un área de **6,726.66m<sup>2</sup>** y sobre un predio con zonificación **RDM: Residencial Densidad Media**, la misma que es compatible (según Cuadro de Índices de Uso actualmente vigente) con la zonificación y uso del suelo **E1: Educación Inicial, Primaria y Secundaria**. En tal sentido este Proyecto Educativo está cumpliendo con **SATISFACER** el **42.67%** restante de la **C.M. Educación (E1)** afectada sobre el predio de propiedad de **INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C. (5,409.43m<sup>2</sup>)** ubicado en la Manzana K', Lote 1, Urbanización Soliluz, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad y con un excedente de **4,418.71m<sup>2</sup>** como área privada a favor para **Equipamiento Educativo** con característica de **Carga Metropolitana de Tipo E1** dentro del Sector de Planeamiento Urbano Integral de los Sub Sectores N-3a y N-7b Tinín – El Cortijo.

Que al aprobarse el **Cambio de Zonificación de C.M. Educación (E1) a RDM: Residencial Densidad Media**, la empresa **INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C.** podrá desarrollar sobre el Lote 1 de la Manzana K' de la Urb. Soliluz, un proyecto de **Sub División de Lote Urbano** que propone subdividir el predio matriz de **5,409.43m<sup>2</sup>**, en **24 Sub Lotes** para uso exclusivo de Vivienda Unifamiliar y Vivienda Multifamiliar, los mismos cuya área y diseño dimensional, cumplen para la zonificación **RDM** (Área de Estructuración Urbana IIA), con los Parámetros Urbanos y Edificatorios establecidos en el **Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo**, aprobado por **O.M. N° 001-2012-MPT**, de fecha 19 de Enero del 2012, Norma ZUS.02, Capítulo XI: Cuadros Resumen de Zonificación, Cuadro N° 1 – Zonificación Residencial.

Que para la **Subdivisión de Lote Urbano** que se ha descrito en el ítem 3.1.4, **INMOBILIARIA SANTA CATALINA S.A.C.**, en cumplimiento de lo establecido por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (22-12-2016), para el **Cambio de Zonificación solicitado**, ha obtenido en función de la Máxima Demanda de Agua Potable y Alcantarillado de los 24 Sub Lotes, la **Factibilidad de Servicios de SEDALIB S.A** de fecha 27 de Marzo del 2019 (Ver Anexo 04: Factibilidad SEDALIB). Así mismo y en función de la Máxima Demanda de Energía Eléctrica de los 24 Sub Lotes, se ha obtenido la **Factibilidad de Servicios de HIDRANDINA**.

Finalmente, el **Cambio de Zonificación solicitado** ha cumplido con la base normativa establecida por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (22-12-2016), Artículos 103 y 104, Sub Capítulo II: Del Cambio de Zonificación, Capítulo II: Procedimientos e Instrumentos de la Gestión Urbana Sostenible, Título VI: Gestión Urbana.



