



Municipalidad Provincial de Trujillo

ORDENANZA MUNICIPAL N° 020 -2021-MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO.

POR CUANTO:

EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, en sesión ordinaria de concejo de fecha 26 de mayo del 2021; y;

VISTA; la solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A CZ: COMERCIO ZONAL de los 03 Lotes Urbanos denominados: Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, los mismos que se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 11211325, Partida Electrónica N° 11211326 y Partida Electrónica N° 11211327 respectivamente y que son de propiedad del Señor JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, el Señor GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por la Señora MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y el Señor ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad conyugal conformada por la Señora CLAUDIA GANOZA TEMPLE y el Señor ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA, y;

CONSIDERANDO:

Que, a través del Expediente Administrativo 24086-2019-MPT, tramitado por el Señor JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, el Señor GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por la Señora MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y el Señor ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad conyugal conformada por la Señora CLAUDIA GANOZA TEMPLE y el Señor ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA, en el que solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A CZ: COMERCIO ZONAL de los 03 Lotes Urbanos denominados: Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, los mismos que se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 11211325, Partida Electrónica N° 11211326 y Partida Electrónica N° 11211327, 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 195°, inciso 6 de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680;

Que, conforme lo establecen los Artículos 73° y 79° 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° 28-2020-MPT-GDU-SGHU-MAPS, de fecha 02 de marzo del 2020, señala:

Que, Los predios urbanos de propiedad registral (Partidas N° 11211325, 11211326, 11211327) de JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad





Municipalidad Provincial de Trujillo

conyugal conformada por CLAUDIA GANOZA TEMPLE y ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA; denominados Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, con áreas de 3,091.498m² (Lote 4A-1), 2,950.538m² (Lote 4A-2) y 4,082.143m² (Lote 4A-3); actualmente se encuentran afectados con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) hacia el frente de los 3 lotes y con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) hacia el interior de los mismos por el Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT (21-11-2012);

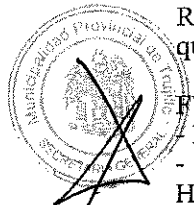


Que las zonificaciones de afectación que se describen en el ítem 3.1 (RDA y RDM), constituyen limitaciones normativas para el desarrollo de las actividades de carácter netamente comercial (100%) que pretenden desarrollar los propietarios registrales como son: Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación (Lote 4A-3) y Locales Comerciales para Venta al Por Mayor (100%) de diferentes productos (Lote 4A-1 y Lote 4A-2); las cuales que según el Cuadro de Índices de Uso: Ubicación de Actividades Urbanas para la Provincia de Trujillo 2012-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012), resultan CONFORMES para su desarrollo en una Zonificación Comercial de Tipo: COMERCIO ZONAL (CZ). En función de lo descrito en los ítems 3.1 y 3.2, y teniendo en consideración que al año 2019, la Intensidad del Uso de Suelo Comercial en la Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf) y Av. Prolongación Av. Cesar Vallejo ha aumentado en porcentajes significativos como consecuencia de la necesidad de equipamientos de carácter comercial que satisfagan las necesidades de proveer bienes y servicios a las Zonas Residenciales de Densidad Alta y Zonas Residenciales de Densidad Media; es que se propone el Cambio de Zonificación de RESIDENCIAL DENISIDAD ALTA (RDA) y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), sobre el fundamento técnico de que estos 03 lotes urbanos podrán ejercer de manera eficientemente el Uso Comercial (CZ);

FUNDAMENTOS TÉCNICOS:

- Del Terreno:

- Localización: Los lotes urbanos que son objeto de Cambio de Zonificación, denominados Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3 se encuentra ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad (Ver Imagen 1, 2 y 3 y Planos de Localización y Ubicación LU-1, LU-2 Y LU-3).



Localización Lote 4A-1

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC: 1/10 000



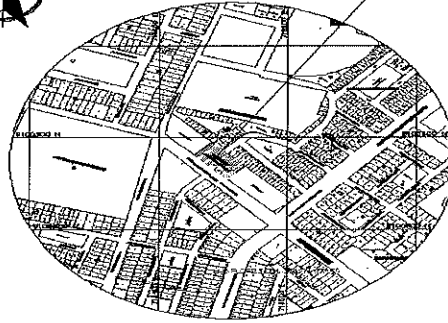
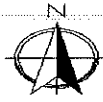
Localización Lote 4A-2



Municipalidad Provincial de Trujillo

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC: 1/10 000



Localización Lote 4A-3

PLANO DE LOCALIZACIÓN

ESC: 1/10 000



Titularidad del Terreno: Los lotes urbanos que son objeto de Cambio de Zonificación, denominados Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3, son de propiedad de JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad conyugal conformada por CLAUDIA GANOZA TEMPLE y ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA, según Partida Electrónica N° 11211325, Partida Electrónica N° 11211326 y Partida Electrónica N° 11211327 del registro de la Propiedad Inmueble – Zona Registral N° V - Sede Trujillo (Ver Partidas Registrales que se adjuntan).

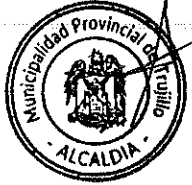
Linderos, Área y Perímetro de los Lotes Urbanos:

- Lote 4A-1:

- ❖ Frente: Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf), con 63.525ml.
- ❖ Derecha: Lote 4A-2, con 39.898ml.
- ❖ Izquierda: Av. Los Angeles, con 25.446ml y 22.067ml.
- ❖ Fondo: Con propiedad de Terceros, 89.245ml.
- Área: El Área del terreno antes descrito es de TRES MIL NOVENTIUNO Y 498/100 METROS CUADRADOS (3,091.498m²).
- Perímetro: El Perímetro del terreno antes descrito es de DOCIENTOS CUARENTA Y 181/100 METROS LINEALES (240.181ml).
(Ver Plano Perimétrico P-1).



Municipalidad Provincial de Trujillo



- Lote 4A-2:
 - ❖ Frente: Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf), con 73.83ml.
 - ❖ Derecha: Lote 4A-3, con 40.028ml.
 - ❖ Izquierda: Lote 4A-1, con 39.898ml.
 - ❖ Fondo: Con propiedad de Terceros, 73.83ml.
 - Área: El Área del terreno antes descrito es de DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y 538/100 METROS CUADRADOS (2,950.538m²).
 - Perímetro: El Perímetro del terreno antes descrito es de DOCIENTOS VENTISEIS Y 86/100 METROS LINEALES (227.586ml).
(Ver Plano Perimétrico P-2).

- Lote 4A-3:
 - ❖ Frente: Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf), con 101.597ml.
 - ❖ Derecha: Lote propiedad de Terceros, con 40.221ml.
 - ❖ Izquierda: Lote 4A-2, con 40.028ml.
 - ❖ Fondo: Con propiedad de Terceros, 101.92ml.
 - Área: El Área del terreno antes descrito es de CUATRO MIL OCHENTIDOS Y 143/100 METROS CUADRADOS (4,082.143m²).
 - Perímetro: El Perímetro del terreno antes descrito es de DOCIENTOS OCHENTITRES Y 766/100 METROS LINEALES (283.766ml).
(Ver Plano Perimétrico P-3).



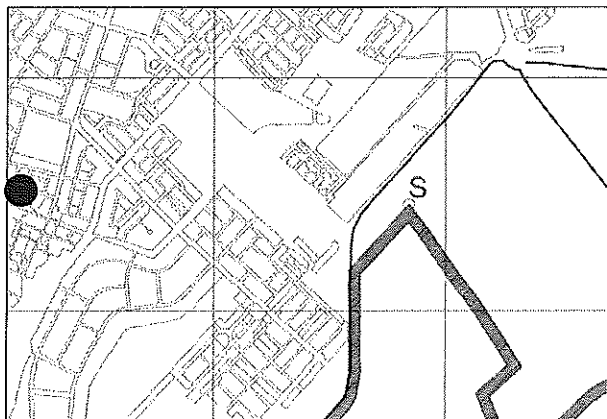
Topografía del Predio: Los lotes urbanos que son objeto de Cambio de Zonificación con respecto a su extensión tienen una topografía en pendiente menor al 1%, configurándose como una superficie de relieve relativamente plano.

Accesibilidad: La accesibilidad principal a los lotes objeto de Cambio de Zonificación se da a través de la Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf) que constituye el frente de los Lotes 4A-1, 4A-2 y 4A-3 y como accesibilidad secundaria se cuenta con la Av. Los Ángeles que colinda con el lindero izquierdo del lote 4A-1. (Ver Planos Perimétricos P-1, P-2 y P-3).

Características Urbanas del Terreno:

- Área de Expansión Urbana: Los lotes urbanos objeto de Cambio de Zonificación se encuentran 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.

Área de Expansión Urbana



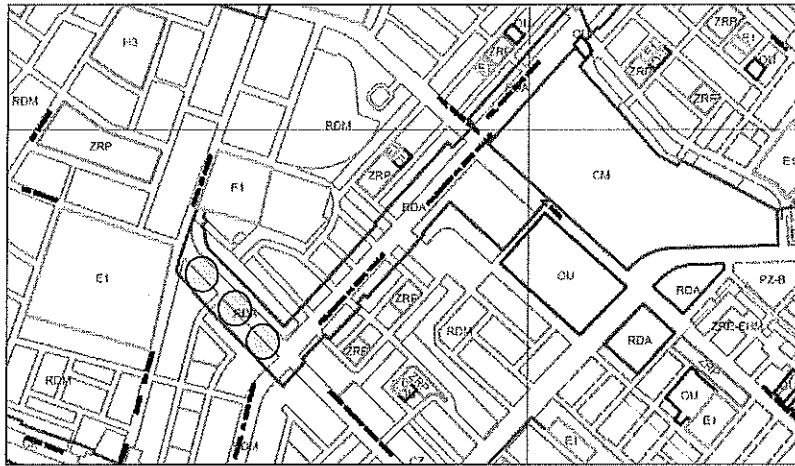


Municipalidad Provincial de Trujillo



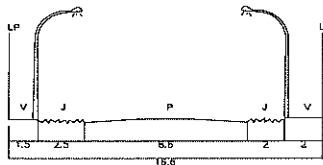
Zonificación: De acuerdo al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT (21-11-2012), los lotes urbanos objeto de Cambio de Zonificación, se encuentran afectados con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) hacia el frente de los 3 lotes (4A-1, 4A-2 y 4A-3) y con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) hacia el interior de los mismos.

Zonificación Normativa

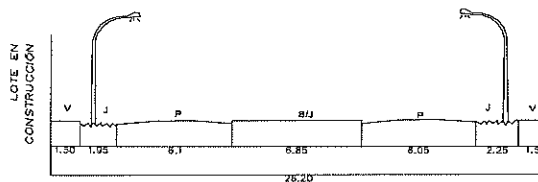


Vías: De acuerdo a los Planos de Recepción de Obra de los Lotes 4A-1, 4A-2 y 4A-3 de fecha (Julio-2013); aprobados mediante Resoluciones de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 001-2013, 002-2013 y 003-2013 (Habilitación Urbana Nueva Las Hortencias II), de fecha 16 de Julio del 2013. (Ver las 3 Resoluciones en Anexos), los lotes urbanos objeto de Cambio de Zonificación, se encuentran delimitados normativamente por las siguientes secciones viales (Ver Imagen 6 y Planos Perimétricos P-1, P-2 y P-3).

Secciones Viales Normativas



SECCION A-A: AV. LOS ANGELES



SECCION B - B: AV. EL GOLF



Municipalidad Provincial de Trujillo

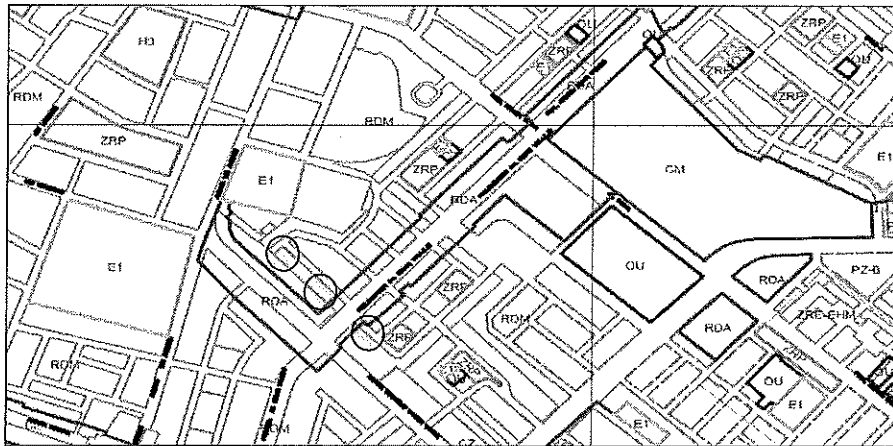
Cargas Metropolitanas de Equipamiento: De acuerdo al Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT (21-11-2012), los lotes urbanos objeto de Cambio de Zonificación, no están afectos a Cargas Metropolitanas de Equipamiento;

Condición Técnica Legal del Terreno: Los Lotes objeto de Cambio de Zonificación a la fecha si cuenta con la Condición Técnica y Legal de PREDIOS URBANOS producto de los Procesos de Habilitación Urbana y de Recepción de Obras de Habilitación Urbana de la Urb. Las Hortencias II que fueron aprobados mediante Resoluciones de Recepción de Obras de Habilitación Urbana N° 001-2013, 002-2013 y 003-2013 (Habilitación Urbana Nueva Las Hortencias II), de fecha 16 de Julio del 2013.

DEL SUSTENTO TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

Análisis Urbano y Sustento Técnico: Los predios urbanos de propiedad registral (Partidas N° 11211325, 11211326, 11211327) de JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad conyugal conformada por CLAUDIA GANOZA TEMPLE y ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA; denominados Predio Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, con áreas de 3,091.498m² (Lote 4A-1), 2,950.538m² (Lote 4A-2) y 4,082.143m² (Lote 4A-3); actualmente se encuentran afectados con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) hacia el frente de los 3 lotes y con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) hacia el interior de los mismos por el Plano de Zonificación General de Usos de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 002-011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT (21-11-2012) / / CONFORME.

Zonificación Normativa Actual



Que las zonificaciones de afectación que se describen en el ítem 5.1.1. (RDA y RDM), constituyen limitaciones normativas para el desarrollo de las actividades de carácter netamente comercial (al 100%) que pretenden desarrollar los propietarios registrales como son: Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación (Lote 4A-3) y Locales Comerciales para Venta al Por Mayor (al 100%) de diferentes productos (Lote 4A-1 y Lote 4A-2); las cuales que según el Cuadro de Índices de Uso: Ubicación de Actividades Urbanas para la Provincia de Trujillo 2012-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012), resultan CONFORMES para su desarrollo en una Zonificación Comercial de Tipo: COMERCIO ZONAL (CZ) / CONFORME.



Municipalidad Provincial de Trujillo

Que al aprobarse el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), los titulares registrales de los lotes urbanos que son objeto de cambio de zonificación podrán desarrollar sobre el Lote 4A-1 y Lote 4A-2, un Proyecto de Locales Comerciales de Uso Múltiple especializado en Actividades de Venta al Por Mayor, los mismos que en su gran mayoría encuentran USO CONFORME en la zonificación Comercio Zonal (CZ) según Cuadro de Índices de Uso: Ubicación de Actividades Urbanas para la Provincia de Trujillo 2012-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012) / (Ver Planos de Anteproyectos Arquitectónicos Lotes 4A-1 y 4A-2 / CONFORME.



Cuadro de Índices de Uso para la Actividad Locales Comerciales de Uso Múltiple especializado en Actividades de Venta al Por Mayor a desarrollarse en los Lotes 4A-1 y 4A-2

Table with columns: CIU, ACTIVIDADES URBANAS, ZONA RESIDENCIAL (RDA, RDM), ZONA COMERCIAL (CV, CZ, CM, CE), ZONA INDUSTRIAL (I1-I4), ZONA HAB. RES. (ZHR-R), PRE URBANA (PU), VIV. TALLER (V-R), CIU 2006 (MUM). Rows include various commercial and industrial activities like 'Venta al por mayor de productos de papelería', 'Venta al por mayor de alimentos', etc.

Cuadro de Índices de Uso para la Actividad Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación a desarrollarse en el Lote 4A-3.

Table with columns: CIU, ACTIVIDADES URBANAS, ZONA RESIDENCIAL (RDA, RDM), ZONA COMERCIAL (CV, CZ, CM, CE), ZONA INDUSTRIAL (I1-I4), ZONA HAB. RES. (ZHR-R), PRE URBANA (PU), VIV. TALLER (V-R), CIU 2006 (MUM). Rows include 'Venta de automóviles particulares nuevos', 'Mantenimiento y reparación de vehículos automotores', etc.

DENSIDAD ALTA (RDA) Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), los titulares registrales del Lote 4A-3, podrán desarrollar un Proyecto de Local Comercial que maneja 2 Actividades: Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación, el mismo que de manera integral encuentran USO CONFORME en la zonificación Comercio Zonal (CZ) según Cuadro de Índices de Uso: Ubicación de Actividades Urbanas para la Provincia de Trujillo 2012-2021, aprobado por



Municipalidad Provincial de Trujillo

Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012); ya que de forma separada para la actividad de Venta de Automóviles Particulares Nuevos, según el CIU encuentra USO CONFORME en la zonificación (RDA) pero NO CONFORME en la zonificación (RDM) que es también la zonificación que afecta casi al 60% del Lote 4A-3.

Por otro lado, en lo que respecta a la actividad Taller de Mantenimiento y Reparación, el CIU sólo encuentra USO CONFORME en la zonificación Comercio Zonal (CZ). En consecuencia, se hace necesario UNIFICAR y COMPATIBILIZAR ambas actividades comerciales en la zonificación normativa Comercio Zonal (CZ) / (Ver Plano de Anteproyecto Arquitectónico Lote 4A-3 e Imagen 9) / CONFORME.

Que los proyectos comerciales a desarrollarse en el Lote 4A-1 y 4A-2 (Locales Comerciales de Uso Múltiple especializado en Actividades de Venta al Por Mayor) y Lote 4A-3 (Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación), cumplen para la zonificación Comercio Zonal (CZ), 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° 2 – Zonificación Comercial (Ver Planos de Anteproyectos Arquitectónicos de Lotes 4A-1, 4A-2 y 4A-3) / CONFORME.

Cuadro N° 2 – Zonificación Comercial

ZONIFICACIÓN	NIVEL DE SERVICIO	LOTE MÍNIMO	ALTURA DE EDIFICACIÓN (1)	ÁREA LIBRE	COEFIC. DE EDIFICAC. (2)	RESIDENCIAL COMPATIBLE (3)
ZONA DE COMERCIO VECINAL CV	Vecindad y Barrio HASTA 7,500 Habitantes	RESULTADO DE DISEÑO	1.5 (a+r)	No aplicable en primeros pisos y suficiente en pisos superiores para iluminación y ventilación, a juicio de las Comisiones Técnicas.	3.0	RDM máx. 60% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO ZONAL CZ	Sector y Distrito HASTA 150,000 Habitantes	450 m ²	1.5 (a+r)		6.5	RDA máx. 50% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO CE	DISTRITAL	450 m ²	1.5 (a+r)		7.5	RDA máx. 25% del área techada total resultante
ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO CM	METROPOLITANO Y REGIONAL	5,000 m ²	1.5 (a+r)		8.0	-

En función de lo descrito en los ítems 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4 y 5.1.5, y teniendo en consideración que al año 2019, la Tendencia del Uso de Suelo Comercial en la Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf) y Av. Prolongación Cesar Vallejo se ha intensificado en porcentajes significativos como consecuencia de la necesidad de equipamientos de carácter comercial que satisfagan las necesidades de proveer bienes y servicios a las Zonas Residenciales de Densidad Alta (RDA) y Zonas Residenciales de Densidad Media (RDM) del contexto urbano inmediato de ambas avenidas; es que se propone el Cambio de Zonificación de RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ), sobre el fundamento técnico de que estos 03 lotes urbanos podrán ejercer de manera eficientemente el Uso Comercial en la zonificación normativa de Comercio Zonal (CZ).

La Tendencia del Uso Comercial se ve reflejada en el Cuadro Técnico N° 1 y Plano de Infraestructura Comercial (Plano IC-01) de la Prolongación Cesar Vallejo y Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf), en el cual se ha podido determinar que en la Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf) la Tendencia de Uso Comercial al mes de Abril del 2019 es de 13.27% (164.25ml) con respecto a la longitud total de la Avenida que es 1,238.34ml (100%); es decir menos del 50 % / CONFORME.



Municipalidad Provincial de Trujillo

Así mismo se ha podido determinar que en la Av. Prolongación Cesar Vallejo la Tendencia de Uso Comercial al mes de Abril del 2019 es de 38.46% (604.84ml) con respecto a la longitud total de la Avenida que es 1,572.64ml (100%); es decir menos del 50 % / CONFORME.



Si sumamos a la Tendencia de Uso Comercial de la Av. Guillermo Ganoza Vargas (Av. El Golf) de 13.27%, el porcentaje de Tendencia de Uso Comercial que correspondería si se aprueba el Cambio de Zonificación de RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ) de los Lotes 4A-1, 4A-2 y 4A-3 cuyos frentes en total suman 238.95ml que constituye el 19.30%; obtendríamos un total de 32.57% de la longitud; es decir menos del 50 % e incluso menos del 38.46% que constituye la Tendencia de Uso Comercial de la Av. Prolongación Cesar Vallejo; por lo que queda demostrado que el Cambio de Zonificación solicitado, NO VA A SATURAR de Infraestructura Comercial la Av. Guillermo Ganoza Plaza (Av. El Golf) y en consecuencia, los 03 lotes urbanos (4A-1, 4A-2 y 4A-3) podrán ejercer de manera eficientemente el Uso Comercial en la zonificación normativa de Comercio Zonal (CZ) / (Ver Cuadro Técnico N° 1, Registro Fotográfico y Plano de Infraestructura Comercial Plano IC-01) / CONFORME.

Que para los proyectos comerciales a desarrollarse en el Lote 4A-1 y 4A-2 (Locales Comerciales de Uso Múltiple especializado en Actividades de Venta al Por Mayor) y Lote 4A-3 (Venta de Automóviles Particulares Nuevos y Taller de Mantenimiento y Reparación), los titulares registrales, 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, cuentan para los Lotes 4A-1, 4A-2 y 4A-3, con Factibilidades de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de SEDALIB S.A. y Factibilidades de Energía Eléctrica de HIDRANADINA, los mismos que se obtuvieron en el proceso de aprobación de Habilitación Urbana y Recepción de Obras de Habilitación Urbana (Ver Certificados de Factibilidad de SEDALIB S.A e HIDRANADINA en anexos) / CONFORME.

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 / CONFORME.

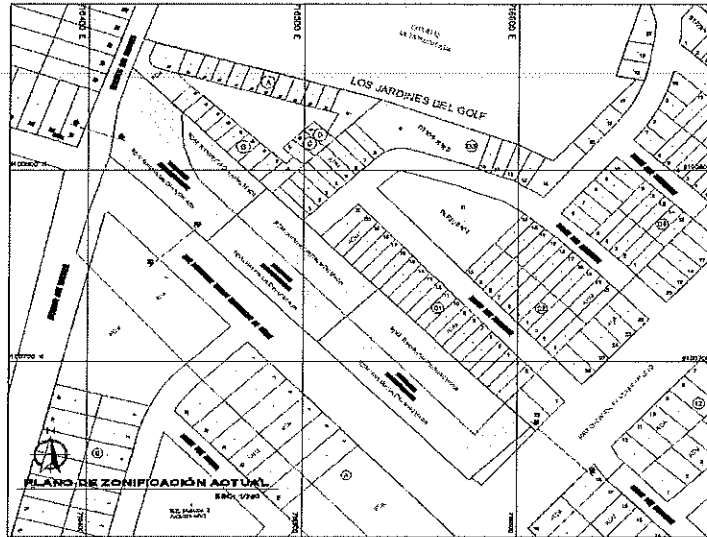
Propuesta Técnica de Cambio de Zonificación:

- Zonificación Actual Normativa del Predio Urbano (CONFORME):

Zonificación Normativa de los Lotes Urbanos 4A-1, 4A-2 y 4A-3: Residencial Densidad Alta (RDA) y Residencial Densidad Media (RDM)

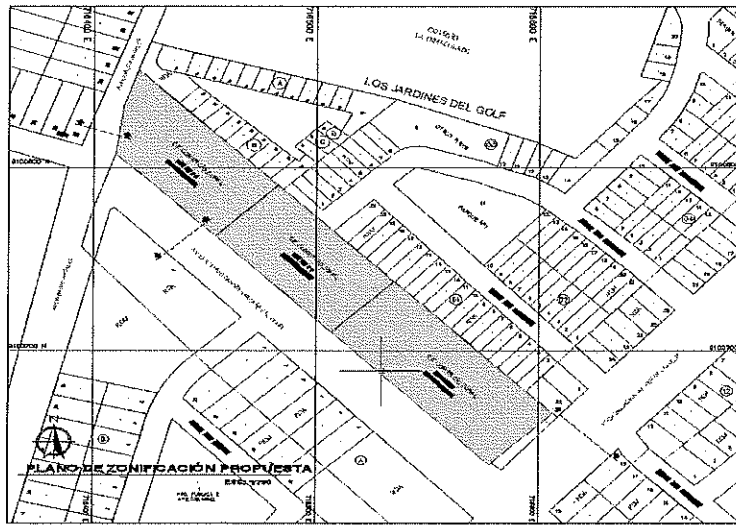


Municipalidad Provincial de Trujillo



Zonificación Propuesta Cambio de Zonificación (CONFORME):

Zonificación Propuesta Cambio de Zonificación Lotes Urbanos 4A-1, 4A-2 y 4A-3: Comercio Zonal (CZ)




CONCLUSIÓN: Se concluye que es **TECNICAMENTE FACTIBLE** el **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DENISIDAD ALTA (RDA) Y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) A COMERCIO ZONAL (CZ)**, por lo que la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera debe remitir con Ordenanza Municipal a la Municipalidad Provincial de Trujillo para que a través de sus áreas técnicas: Sub Gerencia de Habilitaciones Urbanas y PLANDET, evalúen y declaren la **PROCEDENCIA** de lo solicitado por los titulares registrales y aprueben el Cambio de Zonificación con la Ordenanza Municipal respectiva.

Que, el procedimiento de cambio de zonificación son propuesto de Oficio por la Municipalidad Distrital o tramitados por sus propietarios o promotores, ante la Municipalidad Provincial, está previsto en los Artículos 103-104-105-106 y 107 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, correspondiendo a la




Municipalidad Provincial de Trujillo

Municipalidad Provincial, evaluar y aprobar el cambio de zonificación en el ámbito de su jurisdicción, según el Artículo 105.1, el Artículo 105.3, prescribe: "La municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud", el Artículo 106.1, dispone: "Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico dentro del plazo máximo de 10 días calendario de recibido el expediente; el cual se eleva al Consejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado";



Que, mediante Oficio N° 500-2020-MPT-GDU, la Gerente de Desarrollo Urbano deriva actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica y señala expresamente lo siguiente: (...) *No obstante al revisar la ORDENANZA MUNICIPAL N° 3-2020-MDVLH, si bien es cierto en el ARTÍCULO 2° indica: "APRUEBESE el Cambio de Zonificación de RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) y RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) a COMERCIO ZONAL (CZ) (...)", en el ARTÍCULO 1° establece: "APROBAR; con opinión favorable la propuesta de petición de Cambio de Zonificación (...)" y en el ARTÍCULO 3°: DISPONER que a través de la Gerencia de Obras y Desarrollo Urbano, se remitan los documentos pertinentes y actuados a la Municipalidad Provincial de Trujillo para la continuación del trámite correspondiente en concordancia con lo establecido en la normativa vigente; la cual se interpreta que, de acuerdo al Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA dicha municipalidad deriva con opinión técnica fundamentada "favorable" la propuesta de cambio de zonificación a esta Municipalidad Provincial mediante ordenanza; por lo tanto, solicita ampliar su informe legal teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA respecto a los trámites de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN;*



Que, mediante Informe Legal N° 1279-2020-MPT/GAJ, recepcionada con fecha 01 de octubre del 2020, la Gerente de Asesoría Jurídica recomienda expresamente lo siguiente: (...) 5.1. Derivar todos los actuados a la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera, a fin de que pueda evaluar, modificar y/o suprimir el ARTÍCULO DOS de la Ordenanza Municipal N° 3-2020-MDVLH aprobada por su Concejo Municipal en tanto corresponde a la facultad y competencia exclusiva de la Municipalidad Provincial de Trujillo el aprobar el cambio de zonificación, conforme al Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, luego de lo cual la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera deberá remitir todo lo actuado para sea derivado, debatido y aprobado o no en el Concejo Municipal Provincial de la Municipalidad Provincial de Trujillo;

Que, mediante Oficio N° 611-2020-MPT-GDU, la Gerente de Desarrollo Urbano remite los actuados a la Municipalidad Distrital de Víctor Larco a fin de que su despacho pueda evaluar, modificar y/o suprimir el ARTÍCULO DOS de la Ordenanza Municipal N° 3-2020-MDVLH aprobada por su concejo municipal;

Que, mediante Oficio N° 38-2021-SG-MDVLH, el Secretario General de la Municipalidad Distrital de Víctor Larco Herrera remite actuados e Informe Legal N° 077-2021-GAJ-MDVLH- de fecha 22 de febrero del 2021;

Que, mediante Informe Legal N° 568-2021-MPT/GAJ, el Gerente de Asesoría Jurídica señala expresamente lo siguiente: (...) 5.1. APROBAR el PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de los tres lotes urbanos denominados: predio Las Hortencias, lote 4 A-1, lote 4 A-2 y lote 4 A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, de conformidad con el inciso 8° del artículo 9° y los artículos 39° y 40° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, debe ser puesto a consideración del Concejo Municipal, para su evaluación y debate correspondiente;

Que, con Dictamen N° 03-2021-MPT/COEFUS, los regidores de la Comisión Ordinaria de Organización del Espacio Físico y Uso de Suelo recomiendan aprobar por unanimidad el Proyecto de Ordenanza que aprueba el cambio de zonificación de los tres lotes urbanos denominados: predio Las



Municipalidad Provincial de Trujillo

Hortencias, Lote 4 A-1, Lote 4 A-2 y Lote 4 A-3, ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad;

Que, de la revisión del expediente se colige que el cambio de zonificación cuenta con informe técnico favorable emitido por la Sub Gerencia de Habilitación Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano, siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, por lo tanto, procede aprobar el Cambio de Zonificación solicitada;

Estando a lo expuesto, en sesión ordinaria de concejo de fecha 26 de mayo del año 2021, se aprobó lo siguiente:

ORDENANZA:

ARTICULO PRIMERO.- APRUEBESE el Cambio de Zonificación de Las Hortencias, Lote 4A-1, Lote 4A-2 y Lote 4A-3; ubicados en el Distrito de Víctor Larco Herrera, Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que cuenta con con áreas de 3,091.498m² (Lote 4A-1), 2,950.538m² (Lote 4A-2) y 4,082.143m² (Lote 4A-3), inscrito con Partida Electrónica N° Partida Electrónica N° 11211325, Partida Electrónica N° 11211326 y Partida Electrónica N° 11211327, de la Propiedad Inmueble de la SUNARP - La Libertad, de propiedad de la del Señor JUAN ESTEBAN GANOZA TEMPLE, el Señor GONZALO ALBERTO GANOZA TEMPLE; la sociedad conyugal conformada por la Señora MARCELA ROSA GANOZA TEMPLE y el Señor ENRICO MARIA BOMBIERI y la sociedad conyugal conformada por la Señora CLAUDIA GANOZA TEMPLE y el Señor ISAAC ALFREDO BARNECHEA GARCIA, según Plano que forma parte de la presente ordenanza.

ARTICULO SEGUNDO. - MODIFIQUESE en lo concerniente al Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT, de fecha 21 de noviembre del 2012, signado como Plano N° 002-011-ZT (agosto 2012), siendo que se encuentra afecto a la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA (RDA) hacia el frente de los 3 lotes y con la zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) hacia el interior.

ARTICULO TERCERO. - ESTABLECER que el propietario del predio materia de cambio de zonificación, solicite a la Municipalidad Provincial de Trujillo, la expedición del correspondiente Certificado de Zonificación, para efectos de la aplicación de la zonificación aprobada.

ARTÍCULO CUARTO: DISPONER, que la presente Ordenanza Municipal sea publicada en el diario oficial, así como en el portal web Institucional de la Municipalidad Provincial de Trujillo.

POR LO TANTO:

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en esta ciudad de Trujillo, a los días 27 del mes de mayo del Dos Mil Veintiuno.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO
Abog. José Prudencio Ruiz Vega
ALCALDE

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA
EDICIÓN DE FECHA 01/06/21