



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 021 -2021-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 23 de junio del 2021;

VISTOS; la solicitud de CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de CZ: COMERCIO ZONAL y CV: COMERCIO VECINAL a E3: SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS - EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA, del Predio Ubicación Rur Predio Fundo La Hermelinda - Avenida Nicolás de Piérola N°1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, que cuenta con un área de 3,098.94 m² (0.309Ha), inscrito con Partida Electrónica N° 04004626, ante SUNARP - La Libertad, de propiedad de la UNIVERSIDAD CATOLICA LOS ANGELES DE CHIMBOTE-ULADECH CATOLICA, con RUC N° 2031995604, debidamente representado por el Señor JULIO BENJAMIN DOMINGUEZ GRANDA, identificado con DNI N° 02631092 y el Informe Legal N° 1000-2020-MPT/GAJ y:

CONSIDERANDO:

Que, a través del Expediente Administrativo 20065-2020-MPT, tramitado por la UNIVERSIDAD CATOLICA LOS ANGELES DE CHIMBOTE-ULADECH CATOLICA, con RUC N° 2031995604, debidamente representado por el Señor JULIO BENJAMIN DOMINGUEZ GRANDA, identificado con DNI N° 02631092, de fecha 17 de julio del 2020, en el que solicita CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de CZ: COMERCIO ZONAL y CV: COMERCIO VECINAL a E3: SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS - EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA, del Predio Ubicación Rur Predio Fundo La Hermelinda - Avenida Nicolás de Piérola N° 1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, que cuenta con un área de 3,098.94 m² (0.309Ha), inscrito con Partida Electrónica N° 04004626, ante SUNARP - La Libertad;

Que, de acuerdo con el Artículo 194°, numeral 5) del Artículo 195° de nuestra Carta Magna, las Municipalidades Provinciales y Distritales son Órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; y le corresponde planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planos y programas correspondientes;

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, de acuerdo a la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, señala en su Artículo I del Título Preliminar que los gobiernos locales son entidades básicas de la organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en los asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades; siendo elementos esenciales del gobierno local, el territorio, la población y la organización;

Que, el procedimiento de cambio de zonificación, se encuentra regulado en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Artículo 103.1, que dispone: "Los cambios de zonificación son propuestos por: 1. Los propietarios de los predios". Que, de igual forma el mismo cuerpo señala en el Artículo 105.1: "El administrado presenta a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente";





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Que, el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Artículo 104, prescribe los "Requisitos del Cambio de Zonificación". Asimismo el Artículo 106, establece la "evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación", y el Artículo 107, advierte: "Condiciones de los cambios de zonificación";

Que, existe 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, el Plano de Expansión Urbana del Continuo Urbano de Trujillo, fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012);

Que, se cuenta con Plano de Trazado y Lotización del Centro Urbano Informal "Alto Mochica Sector 2", Plano N° 347-2001-COFOPRI-OJATAPVCH (17 de Octubre del 2001), aprobado por COFOPRI;

Que, también se cuenta con Plano de Trazado y Lotización Plandet - 2009 del Centro Urbano Informal "Alto-Mochica" (Junio - 2009);

Que, de igual modo, se cuenta con Plano de Planeamiento Urbano Integral del Sub Sector N-7a "La Esperancita", Plano N° PI-IN / 02-12/N-7a, de fecha Octubre del 2012 y aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 002-2013-MPT, de fecha 17 de Enero del 2013;

Que, con Informe Técnico N° 41-2020-MPT-GDU-SGHU-MAPS, de fecha 27 de julio del 2020, se evidencia:

CONDICIONES TÉCNICAS Y URBANAS:

Condiciones Técnicas: Localización del Predio Objeto de Cambio de Zonificación: El Predio Rústico que es objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra localizado en Ubic. Rur Predio Fundo La Hermelinda, Av Nicolás de Piérola N° 1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad.

Titularidad del Terreno: El Predio Urbano que es objeto de Cambio de Zonificación, es de propiedad de la UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE/ULADECH - CATÓLICA, según Partida Electrónica N° 04004626 del registro de la Propiedad Inmueble - Zona Registral N° V - Sede Trujillo.

Linderos, Área y Perímetro del Predio Objeto de Cambio de Zonificación Según Copia Literal de Dominio (Partida N°: 04004626):

Linderos:

Frente: Con Avenida Nicolás de Piérola (Panamericana Norte), en línea quebrada de 1 tramo, con 48.45ml.

Derecha: Con propiedad de Terceros, en línea quebrada de 1 tramo, con 129.00 ml.

Izquierda: Con Pasaje Santa Rosa, con línea recta de 1 tramo, con 91.00ml.

Fondo: Con propiedad de Terceros, con línea recta de 1 tramo, con 30.00ml.

Área: El Área del terreno antes descrito es de TRES MIL TRESCIENTOS Y 00/100 METROS CUADRADOS (3,300.00m²= 0.330Ha).

Perímetro: El Perímetro del terreno antes descrito es de DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO Y 45/100 METROS LINEALES (298.45ml). (Ver Copia Literal de Dominio)

Linderos, Área y Perímetro del Predio Objeto de Cambio de Zonificación Según Realidad Física Existente (Base Planimétrica Actual / En Proceso de Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas según Expediente Registral N° 2020 - 481534).

Linderos:



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Frente: Con Avenida Nicolás de Piérola (Panamericana Norte), en línea quebrada de 2 tramos, con 32.99ml y 13.31ml.

Derecha: Con propiedad de Terceros, en línea quebrada de 2 tramos, con 89.90ml y 36.11ml.

Izquierda: Con Pasaje Santa Rosa, con línea recta de 1 tramo, con 89.26ml.

Fondo: Con propiedad de Terceros, con línea recta de 1 tramo, con 28.92ml.



Área: El Área del terreno antes descrito es de TRES MIL NOVENTA Y OCHO Y 94/100 METROS CUADRADOS (3,098.94m²= 0.309Ha).

Perímetro: El Perímetro del terreno antes descrito es de DOSCIENTOS NUEVE Y 49/100 METROS LINEALES (290.49ml).

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 al predio objeto de Cambio de Zonificación se da a través de una avenida principal, denominada Av. Nicolás de Piérola, la misma que cuenta con una vía auxiliar o alterna. Así mismo, la accesibilidad secundaria lateral al predio se da a través del Pasaje Santa Rosa.

Condiciones 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 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), el predio objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra afecto a la zonificación CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal (Ver Imagen 4 y Plano de Zonificación Normativa PZN-01).

Vías: De acuerdo al Plano N° 03-03-EDT, aprobado por O.M. N° 16-03-MPT (27-11-03) correspondiente al Esquema Vial de Trujillo, el predio objeto de Cambio de Zonificación se encuentra delimitado y afectado normativamente por la Sección Vial B2-B2 de 39.00ml a 43.00ml de ancho.

Que el Certificado de Zonificación, Vías y Cargas Metropolitanas N° 173-2019-MPT- SGHU, de fecha 20-12-2019 establece que según Plano de Planeamiento Urbano Integral del Sub Sector N-7a "La Esperancita", Plano N° PI-IN / 02-12/N-7a, de fecha Octubre del 2012 y aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 002-2013-MPT, de fecha 17 de Enero del 2013.

Finalmente, y según Realidad Física Existente el predio objeto de análisis se encuentra afectado por la Sección Consolidada Av. Nicolás de Piérola A-A' de 39.46ml (cuyo ancho respeta las dimensiones normativas de la Sección B2-B2 y Sección O-O) y la Sección Consolidada del Pasaje Santa Rosa J-J' de 7.95ml, (Ver Imagen 7 y Plano de Vialidad del Área de Intervención para Análisis Urbano VAIAU-1).

Cargas Metropolitanas de Equipamiento: Según 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), el Predio objeto de Cambio de Zonificación no está afecto a Carga Metropolitana de Equipamiento.

Condición Técnica Legal del Terreno: El predio que es objeto de Cambio de Zonificación a la fecha, no ha seguido proceso regular de Habilitación Urbana en aplicación de lo normado por la Ley 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (07-07-2007) y Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA - Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (06-11-2019). En





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Consecuencia, la Condición Técnica y Legal del predio que es objeto de Cambio de Zonificación es la de PREDIO RÚSTICO.

SUSTENTO TÉCNICO PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

Diagnóstico Técnico y Legal de la Problemática Urbana: Mediante Ley 24163 de fecha 10 de Junio de 1985, se crea la "Universidad Particular Los Ángeles de Chimbote", la misma que mediante Resolución N° 119-2009-CONAFU de fecha 11 de Marzo del 2009 cambia de denominación a UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH - CATOLICA, estableciendo su sede principal en la ciudad de Chimbote. CONFORME.

En el año 2011, la Universidad anteriormente descrita, decide ampliar su cobertura educativa hacia la ciudad de Trujillo por lo que a comienzos del año 2011 alquila las instalaciones del inmueble ubicado en la Calle Agua Marina N° 149, 151, 155, 161 y 165 – Caserío Mansiche, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, actualmente de 6,412.76m², para desarrollar sus actividades educativas de nivel universitario. Posteriormente dicho predio fue comprado e inscrito registralmente como parte del patrimonio de la universidad. CONFORME.

Para el 2019 la Universidad decide ampliar su cobertura académica adquiriendo un nuevo predio (inscrito registralmente en la Partida N° 04004626, a través de compraventa inscrita en Oficina Registral de Chimbote N° 6614 – 2019 de fecha 26/09/2019); el cual tenía como uso anterior la fabricación de carrocerías metálicas FACTORÍA BRUCE S.A. El predio en mención, está ubicado en Ubic. Rur Predio Fundo La Hermelinda, Avenida Nicolás de Piérola N° 1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, lugar en donde se pretende desarrollar el uso de suelo denominado Clínica Odontológica compatible con la zonificación E3: Servicios Públicos Complementarios- Educación Superior Universitaria. CONFORME.

Que el predio rústico descrito en el ítem 4.1.3, actualmente se encuentra afectado con la zonificación CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal; según 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.

En función de las zonificaciones normadas que se describen en el ítem 4.1.4. y teniendo en consideración que la UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH – CATOLICA pretende implementar el uso de suelo de Clínica Odontológica, la misma que según el Cuadro de Índices de Uso (CIU): Ubicación de Actividades Urbanas para la Provincia de Trujillo 2012-2021, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001- 2012-MPT (19-01-2012), determina compatibilidad técnica y normativa con la zonificación CZ: Comercio Zonal (que afecta al 60% del área total), pero incompatibilidad técnica y normativa con la zonificación CV: Comercio Vecinal (que afecta al 40% del área total); es que se hace necesario COMPATIBILIZAR al 100% el predio objeto de análisis con la zonificación E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria en su condición técnica de Carga Metropolitana de Equipamiento Urbano, el mismo que por fines académicos permite desarrollar usos de suelo compatibles o afines a las carreras profesionales que la universidad promueve. CONFORME.

La Desafectación de las zonificaciones CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal que se han descrito en el ítem 4.1.5, necesitan ser resueltas mediante un procedimiento de Cambio de Zonificación (normado mediante Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible de fecha 22-12-2016) que le permita a la UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE / ULADECH – CATOLICA, establecer la zonificación E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria y en función del nuevo uso de suelo (Clínica Odontológica) que implementará y que se muestra en el Plano de Zonificación Propuesta ZP-1. CONFORME.

Sustento Técnico y Urbano para el Cambio de Zonificación:





Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano: En función de lo que se ha descrito en el ítem 4.1, el Análisis Urbano para el sustento técnico del Cambio de Zonificación, implicó llevar a cabo un trabajo de campo para el reconocimiento físico de todos los predios que componen el Área de Intervención y determinar los usos del suelo que actualmente ejercen, estando comprendidos como contexto inmediato (predios urbanos o rústicos de colindancia directa) y continuo urbano (predios urbanos o rústicos de colindancia indirecta). En tal sentido al sistematizar el trabajo de campo más la observación de usos de suelo y la digitalización gráfica se obtuvo el Plano de Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano DAIAU-1 en el cual se estableció una Poligonal de Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano con un área de 33,040.1535m² (3.3Ha) y que se encuentra circundada por dos avenidas principales y una vía colectora: Av. Nicolás de Piérola, Av. Túpac Amaru y Calle Trujillo, respectivamente. Además de colindar hacia el lado Oeste con dos predios de propiedad de terceros y uso suelo: depósito de vehículos. CONFORME.

Habiéndose efectuado la Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano, se procedió a clasificar los componentes urbanos que comprende el Área de Intervención, contexto inmediato y continuo urbano según la Condición Técnica y Legal y los Usos del Suelo que actualmente ejercen (Año 2020), dando como resultado la obtención digital del Plano de Sectores y Sub Sectores Plano SYSS-1, CONFORME.

Sectorización y Sub Sectorización: *Habiéndose efectuado la Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano, se procedió a clasificar los componentes urbanos que comprende el Área de Intervención, contexto inmediato y continuo urbano según la Condición Técnica y Legal y los Usos del Suelo que actualmente ejercen (Año 2020), dando como resultado la obtención digital del Plano de Sectores y Sub Sectores Plano SYSS-1, el cual nos muestra: / CONFORME.*



SECTOR 1: *Comprende el predio objeto de Cambio de Zonificación, en la actualidad se encuentra en condición técnica y legal de Predio Rústico (en proceso de saneamiento físico legal) y ejerce por vocación el Uso de Suelo de Clínica Odontológica.*

SECTOR 2: *Comprende los predios que conforman parte de contexto inmediato y cuyos frentes están directamente posicionados hacia las vías principales que circundan a la Poligonal de Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano ejerciendo en la actualidad por vocación el Uso de Suelo Comercial y están clasificados en 6 Subsectores según Cuadro de Índices de Uso (C.I.U.), los cuales son:*

- Sub Sector 2A: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.*

- Sub Sector 2B: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de venta de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores (radios, alarmas, cerraduras, sistema de climatización automotor, faros, aros, máscaras, parachoques, espejos, etc.)- autoboutique.*

Sub Sector 2C: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de venta al por menor y por mayor de materiales de construcción y artículos de ferretería.*

- Sub Sector 2D: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de venta al por menor de productos alimenticios perecibles y no perecibles, cuenta con una extensión aproximada de 4,620.77 m², los mismos que se configuran como Mercado de Barrio a partir de una lotización comercial (126 puestos comerciales).*

- Sub Sector 2E: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de venta al por menor de muebles de melamine y venta al por mayor de materiales aglomerados.*

- Sub Sector 2F: *Lotes que ejercen por vocación de uso la actividad de venta y fabricación de piezas de aluminio.*

SECTOR 3: *Comprende los predios que conforman parte del contexto inmediato y que ejercen Usos de Suelo Residencial y Comercial; están clasificados en 3 Subsectores:*



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

- **Sub Sector 3A:** Lotes que ejercen por vocación actividades de vivienda y venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en tiendas y bodegas.

- **Sub Sector 3B:** Lotes que ejercen por vocación actividades de vivienda y estudio de contabilidad, y/o asesoramiento en materia de impuestos.

- **Sub Sector 3C:** Lotes que ejercen por vocación actividades de vivienda y venta de pinturas para vehículos automotores.



SECTOR 4: Comprende los predios que conforman parte de contexto inmediato y que están mayormente posicionados al Norte del predio objeto de Cambio de Zonificación y que ejercen al 100% el Uso de Suelo Residencial; están clasificados en 2 Subsectores:

- **Sub Sector 4A:** Lotes que ejerce por vocación la actividad de viviendas, sectorizadas según Saneamiento Físico Legal en 2 planeamientos urbanos: C.U.I Alto Mochica y una extensión del C.U.I Alto Mochica Sector 2.

- **Sub Sector 4B:** Lote que ejerce por vocación la actividad de vivienda y hospedaje. Como se puede observar en el Plano de Sectores y Subsectores SYSS-1, el Sector 2 de Uso de Suelo Comercial ejerce mayor predominancia en la Poligonal que delimita el Área de Intervención para Análisis Urbano.

Zonificación Normativa: A partir de la Sectorización y Sub Sectorización que se ha descrito en el ítem 4.2.2, se procedió a superponer dicho plano sobre la base digital del Plano de Zonificación General de Suelo del Continuo Urbano de Trujillo (Actualización) / Plano N° 002- 011-ZT, aprobado por Ordenanza Municipal N° 031-2012-MPT (21-11-2012), con el objetivo de determinar la Afectación de Zonificación, obteniéndose el Plano de Zonificación Normativa ZN-1.

Como se puede observar, la Afectación de Zonificación del Predio objeto de Cambio de Zonificación es de CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal (Ver imagen 10 y Plano ZN-1). CONFORME.



Zonificación Propuesta: A partir del análisis de la zonificación normativa que se ha descrito en el ítem 4.2.3, se procedió a asignar la zonificación propuesta (E3): Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria al predio objeto de Cambio de Zonificación, con el objetivo posterior de medir y analizar el comportamiento (Compatibilidad de Usos de Suelo) de la zonificación propuesta asignada con respecto a las zonificaciones de los predios colindantes que conforman el contexto inmediato. CONFORME.

Compatibilidad de Zonificación y Usos del Suelo según Zonificación Normativa: La Compatibilidad o No Compatibilidad de Zonificación y Usos de Suelo según Zonificación Normativa que se expresa gráficamente en la Imagen 13, determina a partir de lo normado en 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), que la zonificación propuesta (E3): Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria es técnicamente compatible (ver flechas verdes) con la zonificación CZ: Comercio Zonal que presentan los predios colindantes inmediatos y mediatos del lado derecho e izquierdo al predio que es objeto de Cambio de Zonificación y que dan frente a la Av. Nicolás de Piérola.

Así mismo gráficamente se puede observar que hacia la parte posterior del predio que es objeto de Cambio de Zonificación, la zonificación propuesta (E3): Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria, según (CIU) no es técnicamente compatible (ver flechas rojas) con la zonificación CV: Comercio Vecinal que presentan los predios colindantes inmediatos, mediatos y posteriores del lado derecho, izquierdo y del fondo. Sin embargo, esta no compatibilidad No Aplica toda vez que no existe relación de conectividad funcional (relación de ingresos o salidas directas o indirectas) entre el predio que es objeto de Cambio de Zonificación y los predios posteriores colindantes. CONFORME.

Zonificación según Realidad Física Existente: A partir del levantamiento de campo efectuado y de la observación de las tendencias de los usos del suelo que se han establecido en los predios que conforman el contexto inmediato del predio que es objeto de Cambio de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Zonificación dentro de la poligonal de Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano, se obtuvo el Plano de Zonificación y Usos del Suelo Según Realidad Física Existente ZUSSRFE-1, el mismo que al año 2020 determina las zonificaciones de la siguiente manera / CONFORME.

RDM (Residencial Densidad Media): Comprende los Centros Urbanos Informales:



- C.U.I. Alto Mochica con Saneamiento Físico Legal realizado por PLANDET (Plan de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Trujillo) mediante Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio.
- C.U.I. Alto Mochica Sector 2 con Saneamiento Físico Legal realizado por COFOPRI (Organismo de Formalización de la Propiedad Informal).

CZ (Comercio Zonal): Comprende los predios que desarrollan actividades de comercio zonal de venta y/o fabricación de piezas de vehículos automotrices, venta de materiales de construcción y venta o fabricación de materiales para muebles; el cual genera una dinámica de movimiento comercial hacia las avenidas Nicolás de Piérola y Túpac Amaru, sin interferir ni impactar con el resto de zonificaciones que también se generan actualmente en la poligonal de Delimitación del Área de Intervención de Análisis Urbano.

CV (Comercio Vecinal): Comprende los predios que desarrollan actividades comerciales de tipo vecinal y residencial comercial, al generarse viviendas con bodegas de venta de productos alimenticios; su comercialización al por menor se da para el abastecimiento de los C.U.I. Alto Mochica y C.U.I. Alto Mochica Sector 2.

E3 (Servicio Públicos Complementarios- Educación Superior Universitaria): Comprende al predio que es objeto de Cambio de Zonificación, el mismo que por vocación ejerce el uso de suelo de Clínica Odontológica, compatible con la zonificación E3.



Compatibilidad de Zonificación y Usos del Suelo según Realidad Física Existente: La Compatibilidad o No Compatibilidad de Zonificación y Usos de Suelo según Realidad Física Existente que se expresa gráficamente en la Imagen 15, determina a partir de lo normado en 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), que la zonificación propuesta (E3): Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria es técnicamente compatible (ver flechas verdes) con la zonificación CZ: Comercio Zonal que presentan los predios colindantes inmediatos y mediatos del lado derecho e izquierdo al predio que es objeto de Cambio de Zonificación y que dan frente a la Av. Nicolás de Piérola.

Así mismo gráficamente se puede observar que hacia la parte posterior del predio que es objeto de Cambio de Zonificación, la zonificación propuesta (E3): Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria, según (CIU) no es técnicamente compatible (ver flechas rojas) con la zonificación CV: Comercio Vecinal y RDM: Residencial Densidad Media, que presentan los predios colindantes inmediatos, mediatos y posteriores del lado derecho, izquierdo y del fondo. Sin embargo, esta no compatibilidad No Aplica toda vez que no existe relación de conectividad funcional (relación de ingresos o salidas directas o indirectas) entre el predio que es objeto de Cambio de Zonificación y los predios posteriores colindantes. CONFORME.

Vialidad del Área de Intervención para Análisis Urbano: Con respecto al análisis de la vialidad en función de la zonificación propuesta E3: Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria que se pretende aprobar; podemos afirmar técnicamente que la Poligonal de Delimitación del Área de Intervención para Análisis Urbano, se encuentra circundada por Vías Principales (ver línea roja) como son: Av. Nicolás de Piérola y Av. Perú; Vías Colectoras (ver línea verde) como es la Calle Trujillo y hacia el interior se configuran Vías Secundarias o Locales (ver línea morada) como son: Pasaje Santa Rosa, Calle San Blas, Calle Seis, Calle Micaela Bastidas y Pasaje C; las mismas que funcionan en doble sentido de circulación vial. El predio que es objeto de Cambio de Zonificación, se encuentra delimitado por el frente, por la Vía Principal denominada Av. Nicolás de Piérola



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

con una Sección Vial Consolidada con ancho de 39.46ml y de forma lateral izquierda por una Vía Local o Secundaria denominada Pasaje Santa Rosa con una Sección Vial Consolidada con ancho de 7.95ml.

El predio objeto de Cambio de Zonificación de CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal, a E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria: UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH-CATÓLICA, cuenta con una Vía de Accesibilidad Principal ya consolidada, como es la Avenida Nicolás de Piérola (Panamericana Norte) la cual contempla en su "Sección", una Vía de Accesibilidad Auxiliar o Alterna, la misma que permite que los flujos principales de ingreso vehicular y peatonal y los flujos principales de salida vehicular y peatonal del equipamiento "ULADECH CATÓLICA", se desarrollen sin generar IMPACTOS DE ACCESIBILIDAD Y FLUJO DE ALTA INTENSIDAD y esta a su vez, se conecta con el Pasaje Santa Rosa el cual permite la Accesibilidad Secundaria Lateral al Equipamiento "ULADECH CATÓLICA". CONFORME.



Tanto la vialidad del Área de Intervención para Análisis Urbano como la vialidad del predio objeto de Cambio de Zonificación, por sus dimensiones y diseño modular, permiten la carga vehicular y carga peatonal congruente a las Zonificaciones según Realidad Física Existente y en específico con la zonificación propuesta E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria; por lo que se ha podido determinar que la zonificación propuesta E3, no generará IMPACTOS VIALES DE ALTA INTENSIDAD (Sobrecarga y Saturación) que conlleven tomar acciones de mitigación urbana. CONFORME.

Accesibilidad y Flujos Viales: El predio objeto de Cambio de Zonificación de CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal, a E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria: UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH-CATÓLICA, cuenta con una Vía de Accesibilidad Principal ya consolidada, como es la Avenida Nicolás de Piérola (Panamericana Norte) la cual contempla en su "Sección", una Vía de Accesibilidad Auxiliar o Alterna, la misma que permite que los flujos principales de ingreso vehicular y peatonal y los flujos principales de salida vehicular y peatonal del equipamiento "ULADECH CATÓLICA", se desarrollen sin generar IMPACTOS DE ACCESIBILIDAD Y FLUJO DE ALTA INTENSIDAD y esta a su vez, se conecta con el Pasaje Santa Rosa el cual permite la Accesibilidad Secundaria Lateral al Equipamiento "ULADECH CATÓLICA". (Ver Plano de Accesibilidad y Flujos Viales AFV-1 e Imágenes N° 22, 23, 24, 25 y 26). CONFORME.



Radios de Influencia del Equipamiento E3: Para poder determinar el Impacto de Uso y Radios de Influencia del Equipamiento con Zonificación Propuesta E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria (CLÍNICA ODONTOLÓGICA DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH-CATÓLICA), se analizó la "base de datos de alumnos según el lugar de procedencia", para luego efectuar un "mapeo" (Ver Plano de Radio de Influencia del Equipamiento E3 RIE-1) y "sistematizar la información", en el cual se pudo establecer:

- Que el Equipamiento con Zonificación Propuesta E3, tiene un Impacto de Uso PROVINCIAL ya que los servicios educativos del mismo, satisface mayoritariamente la demanda de la Provincia de Trujillo en un 93.20% y en menor porcentaje las provincias de: Pacasmayo con 0.68%, Ascope con 2.72%, Virú con 1.36%, Chepén con 0.68% y Huamachuco con 1.36%.

- Así mismo y dentro de la Provincia de Trujillo, los Impactos de Uso y Radios de Influencia a nivel DISTRITAL se determinan de la siguiente manera: Distrito de Trujillo con un 51.09%, Víctor Larco con 5.84%, Huanchaco con 5.84%, Florencia de Mora con 6.57%, La esperanza con 20.44% y El Porvenir con 10.22%.

En tal sentido y a partir de las estadísticas expuestas se concluye que el Equipamiento con Zonificación Propuesta E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria (CLÍNICA ODONTOLÓGICA DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES DE CHIMBOTE ULADECH-CATÓLICA) contribuye a satisfacer la DEMANDA DE SERVICIOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA PRIVADA y por ende se justifica su permanente funcionamiento y Cambio de Zonificación de CZ: Comercio Zonal y CV: Comercio Vecinal, a E3: Servicios Públicos Complementarios - Educación Superior Universitaria. CONFORME.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Factibilidad de Servicios: Que para el Cambio de Zonificación del predio objeto de análisis, en cumplimiento de lo establecido por el numeral 3 (Señalar la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos), artículo 104: Requisitos para el Cambio de Zonificación, Sub Capítulo II: Del Cambio de Zonificación, Capítulo II: Procedimientos e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, Título VI: Gestión Urbana, Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (22-12-2016) SE PROCEDE A SEÑALAR que el predio objeto de Cambio de Zonificación SI CUENTA con FACTIBILIDADES de Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado (se adjunta en anexos “recibo” del proveedor del servicio SEDALIB S.A) y Energía Eléctrica (se adjunta en anexos “recibo” del proveedor del servicio HIDRANDINA S.A.). 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; así como también lo normado por el Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01- 2012). CONFORME.

Propuesta Técnica de Cambio de Zonificación:

Zonificación Normativa del Predio Objeto de Cambio de Zonificación
Zonificación Propuesta Predio Objeto de Cambio de Zonificación

CONCLUSIÓN:



En función del Sustento Técnico y Urbano para el Cambio de Zonificación descrito en el Ítem 4 y de la Propuesta Técnica de Cambio de Zonificación que se muestra gráficamente en el Ítem 5, se concluye en que es **TECNICAMENTE FACTIBLE** el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE CZ: COMERCIO ZONAL Y CV: COMERCIO VECINAL A (E3): SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA del Predio Rústico Objeto de Cambio de Zonificación, ubicado en Ubicación Rur. Predio Fundo La Hermelinda - Avenida Nicolás de Piérola N°1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad.

Que para el presente expediente, la notificación a los predios vecinos colindantes NO SE APLICA en cumplimiento de lo normado en el Ítem “b”, Artículo 17, Capítulo IV: Cambio de Zonificación, Norma GZ.01: Alcances y Definiciones – Consideraciones Generales de la Zonificación, Título II: Zonificación General de Usos del Suelo Urbano, Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo, aprobado por Ordenanza Municipal N° 001-2012-MPT (19-01-2012), que dice: “Tratándose de inmuebles ubicados en áreas con zonificación asignada pero aun no habilitados no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos” y a razón de que todos los predios que circundan al predio que es objeto de solicitud de Cambio de Zonificación, no cuentan con Habilitación Urbana Aprobada ostentando la Condición Técnica y Legal de Predios Rústicos.


Así mismo y de acuerdo a normado en el Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA – Aprueban el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (22-12-2016), Título VI: Gestión Urbana, Capítulo II: Procedimiento e Instrumentos de Gestión Urbana Sostenible, Sub Capítulo II: Del Cambio de Zonificación, Artículo 107: Condiciones de los Cambio de Zonificación, numeral 107.1, se establece: En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, no es obligatorio que éste afecte a los lotes vecinos; a razón de que el predio objeto de Cambio de Zonificación solicita cambiar de CZ: Comercio Zonal a (E3): SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA, es decir convertirse en Equipamiento Urbano Educativo.

Que, mediante Informe Legal N° 47-2020-MPT-GDU-GVBA, de fecha 20 de agosto del 2020, la asesora legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano, opina porque se apruebe el Cambio de Zonificación de CZ: COMERCIO ZONAL y CV: COMERCIO VECINAL a E3:SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS – EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA, del predio Ubicación Rur




MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Predio Fundo La Hermelinda – Avenida Nicolas de Piérola N° 1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad, que cuenta con un área de 3,098.94 m² (0.309 Ha), inscrito con Partida Electrónica N° 04004626, ante SUNARP – La Libertad, de propiedad de la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote – ULADECH CÁTOLICA, con RUC N° 2031995604, debidamente representado por el señor Julio Benjamín Domínguez Granda, identificado con DNI N° 02631092, según Plano que forma parte de la presente ordenanza;



Que, mediante Informe Legal N° 1000-2020-MPT/GAJ, recepcionado por secretaria general con fecha 01 de setiembre del 2020, la Gerente de Asesoría Jurídica señala expresamente lo siguiente: 4.1. De conformidad con el inciso 8° del artículo 9° y los artículos 39° y 40° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, se debe derivar el PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN, de CZ: comercio zonal y CV: comercio vecinal a E3: Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria, al Concejo Municipal de la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO, a fin de que sea sometido a su evaluación, debate y posterior aprobación y RECOMIENDA: 5.1. APROBAR el PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN del predio ubicado en Fundo La Hermelinda – Av. Nicolás de Piérola N° 1608 Distrito y 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 y de conformidad a su atribuciones, tomar el acuerdo pertinente, con las observaciones que crean conveniente;



Que, mediante Dictamen N° 004-2021-MPT/COEFyUS, el Presidente de la Comisión Ordinaria de Organización del Espacio Físico y Uso de Suelo, se pronuncia recomendando se apruebe por unanimidad el proyecto de cambio de uso de zonificación de CZ: comercio zonal y CV: comercio vecinal a E3: Servicios Públicos Complementarios – Educación Superior Universitaria del predio ubicado en Fundo La Hermelinda – Av. Nicolás de Piérola N° 1608 Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento de La Libertad;

Que, el procedimiento de cambio de zonificación en esta casuística es tramitado por sus propietarios, ante la Municipalidad Provincial, correspondiendo a la Municipalidad Provincial de Trujillo, evaluar y aprobar el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN en el ámbito de su jurisdicción, según el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en el Artículo 105.1 y en 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”, no obstante a ello el Artículo 106.1, del mismo cuerpo legal, 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, 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, para luego ser remitido a INSTANCIAS SUPERIORES para su aprobación final mediante Ordenanza Municipal.

Estando a lo expuesto, en sesión ordinaria de fecha 23 de junio del año 2021, el Pleno del Concejo posteriormente al debate concluye aprobar por UNANIMIDAD lo siguiente:

ORDENANZA:

ARTICULO PRIMERO.- APRUEBESE el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN de CZ: COMERCIO ZONAL y CV: COMERCIO VECINAL a E3: SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS - EDUCACIÓN SUPERIOR UNIVERSITARIA, del predio Ubicación Rur Predio Fundo La Hermelinda - Avenida Nicolás de Piérola N°1608, Distrito y Provincia de Trujillo, Departamento La Libertad, que cuenta con un área de 3,098.94 m² (0.309Ha), inscrito con Partida Electrónica N° 04004626, ante SUNARP - La Libertad, de propiedad de la UNIVERSIDAD CATOLICA LOS ANGELES DE CHIMBOTE-ULADECH CATOLICA, con RUC N° 2031995604, debidamente representado por el Señor JULIO BENJAMIN DOMINGUEZ GRANDA, identificado con DNI N° 02631092, según Plano que forma parte de la presente ordenanza.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO


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 en la actualidad se encuentra afecto a la zonificación *COMERCIO ZONAL* y *CV: COMERCIO VECINAL*.

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.

POR LO TANTO:

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en esta ciudad de Trujillo, a los días 23 del mes de junio del dos mil veintiuno.


MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO
Abog. José Prudencio Ruiz Vega
ALCALDE

PUBLICADO EN EL DIARIO LA REPUBLICA
EDICION DE FECHA 25/06/21

