



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municanete.gob.pe

318-17

**ORDENANZA N° 42-2017-MPC**

Cañete, 12 de Diciembre de 2017.

**EL CONCEJO DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE**

**POR CUANTO:** En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 12 de diciembre de 2017, y de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

**CONSIDERANDO:**

Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo señalado en el Art. 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional N° 30305, en concordancia con el Art. II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, los gobiernos Locales asumen competencias y ejercen funciones específicas, como es la organización del espacio físico y usos del suelo en sus respectivas jurisdicciones, la cual comprende la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del Art. 73° de la Ley N° 27972; asimismo, dicha Ley Orgánica en su Art. 79° establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el esquema de zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial; concordante con el numeral 40.1 del Art. 40° del Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA;

Que, mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la misma que establece los procedimientos técnicos y administrativos que deberán seguir las municipalidades a nivel nacional, en el ejercicio de sus funciones en materia de planeamiento y gestión de suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural a fin de garantizar una función planificadora, en concordancia con sus planes y políticas nacionales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía conforme a Ley;

Que, a través del Expediente N° 10646-2015 de fecha 07 de octubre de 2015, la Inmobiliaria MASIAS S.A.C. solicita anexión al área urbana y asignación de zonificación para el predio denominado Fundo Naranjal, ubicado en el Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Departamento de Lima;

Que, con solicitud de fecha 05 de octubre del 2017, la Empresa Los Portales S.A. solicita proseguir el trámite de ANEXIÓN DE PREDIO AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM) iniciado por inmobiliaria MASIAS SAC del terreno denominado predio Fundo Naranjal, ubicado en el Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, inscrita en la Partida Electrónica N°21221130, de la Zona Registral N° IX Sede Lima- Oficina Registral Cañete;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 006-95-MPC de fecha 08 de junio de 1995, se aprueba el Reglamento de Usos de Suelos de la Provincia de Cañete, Departamento de Lima, la misma que fue modificado por la Ordenanza N° 026-2002-MPC de fecha 20 de mayo de 2002; conforme se puede advertir de dicho instrumento técnico normativo la zonificación que le corresponde al predio materia del presente análisis, es Eriazo No Programado (ENP);

Que, la anexión al área urbana y asignación de zonificación son dos procedimientos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos de la Municipalidad Provincial de Cañete, aprobados por Ordenanza N° 031-2007-MPC de fecha 28 de diciembre de 2007;

**Cañete Cuna y Capital del Arte Negro**

Registro Nacional de Derecho de Autor N° 0957





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387  
San Vicente - Cañete  
Pag. Web: www.municanete.gob.pe

///...  
Pág. 02  
Ordenanza N° 42-2017-MPC

Que, la zonificación es 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 industrial, comercio, transportes y comunicaciones, así lo señala el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 04-2011-VIVIENDA;

Que, asimismo, dicho Reglamento señala que la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas;

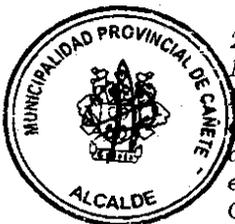
Que, el Art. 6° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que "ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; (...)"

Que, la anexión al área urbana y asignación de zonificación propuesto por el administrado es para Residencial de Densidad Media (RDM), logrando optimizar el uso de suelo, dándole carácter residencial a toda zona adyacente; así como hacer que esta zona puedan tener características urbanas, arquitectónicas orientadas hacia la sostenibilidad sin alteración o generación negativa en el entorno de la zona, que convivan en armonía y se complementen entre ellas, contando con la infraestructura urbana que permita el óptimo desarrollo de la vivienda;

Que, de la revisión a la documentación adjunta se tiene que el administrado inicia su procedimiento el 07 de octubre del 2015, con el anterior Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA; no obstante, a la entrada en vigencia el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA de fecha 22 de diciembre del año 2016, el área técnica ha encauzado el procedimiento bajo dicha reglamentación;

Que, el Art. 36° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, establece los aspectos mínimos que deben tenerse en cuenta en el procedimiento de elaboración, así como los plazos para la aprobación de los planes; cuyas cuestiones, deben ser debidamente atendidas; asimismo, el numeral 38.1 del Art. 38° del citado Reglamento, señala que la Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo con el procedimiento previsto en su Art. 36°, según corresponda;

Que, mediante oficio N° 029-2017-GDYPU-MDCH de fecha de recepción 15 de setiembre del 2017, el Ing. Rolando Arocutipa Muñiz - Gerente de Desarrollo y Planeamiento Urbano de la Municipalidad Distrital de Chilca, opina favorablemente por la modificación del Plan Urbano del Distrito de Chilca, a través de los procedimientos administrativos de anexión al área urbana y asignación de zonificación, para el predio que cuenta con un área de 277,517.14 mt.2 de su predio denominado Fundo Naranjal, ubicado a la altura del Km. 62, sectores N° 01, 02, 03 y 04, inscrita en la Partida Electrónica N°21221130, de la Zona Registral N° IX Sede Lima- Oficina Registral Cañete;





UNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387  
San Vicente - Cañete  
Pag. Web: www.municanete.gob.pe

///...  
Pag. 03  
Ordenanza N 42-2017-MPC

Que, mediante Informe N° 2145-2017-GODUR-MPC de fecha 21 de noviembre del 2017, el Ing. Misael Silvano Calagua Zevallos - Gerente de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cañete (en adelante MPC), señala que se ha seguido con los procedimientos administrativos establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano para la modificación del Plan de Desarrollo Urbano a través del procedimiento de Anexión al área urbana y Asignación de Zonificación, precisando al mismo tiempo, que se ha cumplido con el período de difusión de la propuesta; así como que no se han formulado observaciones o recomendaciones; opinando favorablemente por la aprobación de la modificación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chilca a través de los procedimientos de anexión al área urbana y asignación de zonificación solicitado por la empresa Los Portales S.A., siendo el órgano técnico responsable de su evaluación;

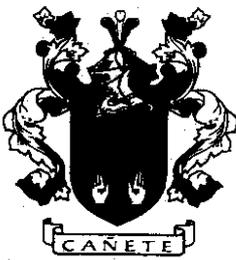
Que, mediante Informe Legal N° 460-2017-GAJ-MPC de fecha 24 de noviembre del 2017, el Abg. Horacio Hinojosa Delgado - Gerente de Asesoría Jurídica de la MPC, concluye: 1) Que, es factible aprobar la Modificación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, a través del procedimiento de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, para el predio de titularidad de Los Portales S.A., inscrita en la Partida Electrónica N°21221130, de la Zona Registral N° IX Sede Lima- Oficina Registral Cañete, que cuenta con un área de 277,627.14 m2, predio denominado Fundo Naranjal del Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Región Lima, de ERIAZO NO PROGRAMADO (ENP), a RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM); 2) Que, se eleve lo actuado a la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Rural de ésta institución edil, con la finalidad de que emita el dictamen correspondiente, consecuentemente se ponga a conocimiento del Pleno del Concejo Municipal para su deliberación y determinación;

Que, mediante Dictamen N° 0172017-CODUR-MPC de fecha 05 de diciembre del 2017, la Comisión de Obras, Desarrollo Urbano y Rural, sugiere: 1) Aprobar la propuesta de Modificación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chilca a través de los procedimientos de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, solicitada por la Empresa Los Portales S.A., para el predio que cuenta con un área de 277,627.14 m<sup>2</sup> de su predio denominado Fundo Naranjal, ubicado a la altura del Km. 62, sectores N° 01, 02, 03 y 04 de la jurisdicción del Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, con Partida Electrónica N° 21221130, de la Zona Registral N° IX Sede Lima- Oficina Registral Cañete, zonificación propuesta RESIDENCIAL;

Que, por tales consideraciones y al amparo de lo dispuesto en el numeral 8) y 9) del Art. 9° y el Art. 40° de la Ley Orgánica de Municipalidades, contando con el voto unánime; y con dispensa de la lectura y aprobación del acta; se aprobó la siguiente Ordenanza:

**ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO DE CHILCA, PROVINCIA DE CAÑETE, DEPARTAMENTO DE LIMA, A TRAVÉS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ANEXIÓN AL ÁREA URBANA Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN SOLICITADA POR LA EMPRESA LOS PORTALES S.A.**

**ARTÍCULO 1°.-** Aprobar la **Modificación del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chilca**, a través de los Procedimientos de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, para el predio de propiedad de la Empresa Los Portales S.A., denominado Fundo Naranjal del Distrito de Chilca, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, de ERIAZO NO PROGRAMADO (ENP) a RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM), que cuenta con un área de 277,627.14 m<sup>2</sup>, inscrita en la Partida Electrónica N° 21221130 de la Zona Registral N° IX Sede Lima- Oficina Registral Cañete, cuyos parámetros normativos son los que se indican en el cuadro siguiente:  
Zonificación RESIDENCIAL



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE

Jr. Bolognesi N° 250 - Telefax: 581-2387

San Vicente - Cañete

Pag. Web: www.municanete.gob.pe

///...  
Pág. 04  
Ordenanza N° 42-2017-MPC

ZONIFICACIÓN	USO	LOTE MINIMO EN (M2)	FRENTE MINIMO EN (M)	ALTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (R3)	UNIFAMILIAR	160.00	8.00	3 PISOS	2.10	30%
	MULTIFAMILIAR	160.00	8.00	5 PISOS	3.50	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	450.00	15.00	5 PISOS	3.50	30%
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (R4)	USO	LOTE MINIMO EN (m2)	FRENTE MINIMO EN (M)	ALTURA DE EDIFICACIÓN	COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN	ÁREA LIBRE
	UNIFAMILIAR	90.00	6.00	2 PISOS	2.1	30%
	MULTIFAMILIAR	120.00	6.00	5 PISOS	3.5	30%
	CONJUNTO RESIDENCIAL	450.00	15.00	5 PISOS	3.5	30%



**ARTÍCULO 2°.-** Precisar que el Plano de Propuesta de Zonificación, lámina PZ-01 y la Memoria Justificativa de Anexión al Área Urbana y Asignación de Zonificación, debidamente aprobados por la Sub. Gerencia de Obras Privadas de esta Municipalidad, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. 1° de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO 3°.-** Disponer que la Municipalidad Provincial de Cañete, incorpore el Plano de Propuesta de Zonificación, lámina PZ-01 al Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de Chilca, aprobada en el Art. 1°, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.



**ARTÍCULO 4°.-** Encargar a la Gerencia de Planeamiento, Presupuesto e Informática a través de la Sub Gerencia de Racionalización y Estadística e Informática, la publicación de la presente ordenanza en el portal de la Municipalidad Provincial de Cañete, y a la Gerencia de Secretaria General en coordinación con las áreas correspondientes la publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAÑETE  
  
Lic. Alexander Julio Bezaón-Guzmán  
ALCALDE