

ORDENANZA MUNICIPAL
Nº 014-2022-MPSM

Tarapoto, 08 de julio de 2022.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN

POR CUANTO:



En Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 27 de junio del 2022, y de conformidad a lo previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades;

VISTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 27 de junio de 2022, mediante el cual se acuerda APROBAR el Planeamiento Integral y la asignación de Zonificación, del sector ubicado con frente principal a la Carretera Chazuta Km.27, Distrito de Chazuta, Provincia y departamento de San Martín, de propiedad la empresa INMOBILIARIA SEDAN EIRL, representada legalmente por doña SEMIRAMIS TRIGOSO VASQUEZ; y el Informe Técnico N° 005-2022-SGPCUC-GI-MPSM de fecha 06.06.2022, de la Sub Gerencia de Planeamiento, Control Urbano y Catastro; y

CONSIDERANDO:

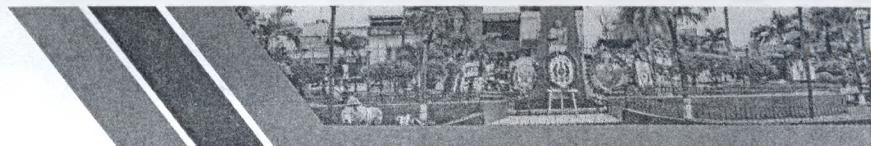
Que, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme a lo señalado en el Art. 194º de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley N° 30305 – Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el Art. II del Título 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, comprendiendo entre otros, la zonificación, según lo establecido en el numeral 1.1 del artículo 73º de la Ley N° 27972; asimismo, dicha Ley Orgánica en su Art. 79º 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.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 017-2020-MPSM, de fecha 11.11.2020; se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) del Ámbito Metropolitano de la Ciudad de Tarapoto (Áreas Urbanas de los Distritos de Cacatachi, Morales, Tarapoto, Banda de Shilcayo y Juan Guerra) y los Planes Específico (PE) – Centro Financiero Cultural de la Ciudad de Tarapoto, Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Tarapoto y Áreas Urbanas – Ambientales de la Ciudad de Tarapoto, vigente hasta el año 2029.

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.

Que, asimismo 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. 6º de la Ley Nº 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, en concordancia con lo dispuesto por el Art. 12º del Reglamento de Acondicionamiento Territorial Y desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo Nº 22-2016-VIVIENDA, los gobiernos locales, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, aprueban los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Acondicionamiento Territorial – PAT, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.
- b) Los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden:
 - El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM, para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales,
 - El Plan de Desarrollo Urbano- PDU, para las ciudades o conglomerados urbanos, cuya población está por encima de los 5,000 habitantes,
 - El Esquema de Ordenamiento Urbano – EU, para centros poblados hasta por 5,000 habitantes,
 - El Plan Específico – PE, para sectores urbanos,
 - El Planeamiento Integral – PI, para predios rústicos.

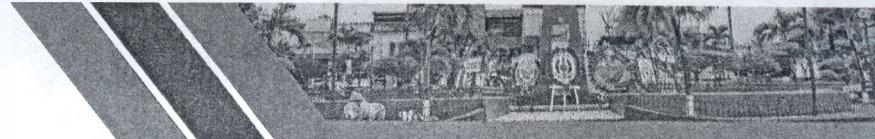
Que, el Art. 58º del Reglamento antes mencionado, señala que el Planeamiento Integral – PI, es un instrumento técnico – normativo, mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

Que, el numeral 61.3) del Art. 61º, del citado Reglamento, señala que la propuesta final del Plan Integral con el respectivo Informe Técnico Legal, es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5) del Art. 55º del Reglamento; en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley Nº 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, a través del expediente administrativo con registro de ingreso Nº 00259 del 07.01.2022, la administrada SEMIRAMIS TRIGOSO VASQUEZ en su condición de representante legal de la empresa INMOBILIARIA SEDAN EIRL, solicita la Aprobación del Planeamiento Integral y la anexión de predio al área urbana y asignación de zonificación, para el predio de propiedad de su representada, ubicado con frente principal a la Carretera Chazuta Km.27, Distrito de Chazuta, Provincia y departamento de San Martín, sumando una área de 41 525.00 m²; cuya titularidad se encuentra inscrita en Partida Electrónica Nº04006349, Nº11083127 y Nº11083216 de la Oficina Registral de San Martín - Tarapoto.

Que, el proyecto propuesto por la administrada, ofrece una alternativa de área residencial, el cual contará con lotes residenciales de zonificación Residencial de Densidad Baja (RDB), área de circulación por pistas y veredas, dotación de servicios de energía eléctrica, agua, desagüe y seguridad; la habilitación en conjunto tiene acceso mediante la vía denominada Carretera Chazuta - Tarapoto.

Que, de la revisión de la documentación, se verifica que la administrada inicia su procedimiento el 07 de enero del 2022, a la vigencia del nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo Nº 022-2016-VIVIENDA, el área técnica ha encauzado el procedimiento bajo dicha reglamentación, siendo de su responsabilidad la verificación de los aspectos técnicos por ser de su especialidad.



Que, la Sub Gerencia de Planeamiento Control Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial de San Martín, a través del Informe N° 005-2022-SGPCUC-GI-MPSM de fecha 06 de junio de 2022, informa que en aplicación al D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, ha seguido con los procedimientos administrativos establecidos, cumpliendo con el período de difusión de la propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación, no ha ingresado expediente administrativo presentando observaciones u oposiciones, por lo que solicita el inicio del procedimiento de aprobación de la propuesta de planeamiento integral y asignación de zonificación para el predio de propiedad de la empresa INMOBILIARIA SEDAN EIRL.

Que, mediante Informe Legal N° 091-2022-OAJ/MPC de fecha 03 de junio del 2022, el Abg. Jhon Tafur Puerta – Jefe (e) de la oficina Asesoría Jurídica de la MPSM, OPINA: Que el Plan Integral es un mecanismo debidamente regulado en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA “Decreto que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible”, en la cual están plasmados los procedimientos, requisitos, plazos y demás aspectos. Siendo que, dicho Plan se aprueba mediante Ordenanza, la misma que según el art. 9º numeral 8 de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”, es competencia del consejo Municipal.

En ejercicio de las facultades conferidas a los Concejos Municipales, del Artículo 9, Numeral 5. de la Ley N° 27972 y por mayoría calificada el Concejo Municipal aprobó la siguiente:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE LOS PREDIOS INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°04006349, N°11083127 Y N°11083216 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD E INMUEBLE –OFICINA TARAPOTO, UBICADO CON FRENTE PRINCIPAL A LA CARRETERA CHAZUTA KM.27, DISTRITO DE CHAZUTA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE SAN MARTÍN.

ARTICULO PRIMERO: APROBAR LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL Y ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL LOS PREDIOS INSCRITO EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°04006349, N°11083127 Y N°11083216 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD E INMUEBLE –OFICINA TARAPOTO, ubicado con frente principal a la carretera Chazuta km.27, Distrito de Chazuta, Provincia y Departamento de San Martin., solicitado por don SEMIRAMIS TRIGOSO VASQUEZ en su condición de representante legal de la empresa INMOBILIARIA SEDAN EIRL, asignándole la zonificación de Residencial de Densidad Baja (RDB), por cuestiones de orden técnico, que sumando una área de 41 525.00 m², cuya titularidad se encuentra inscrita en Partida Electrónica N°04006349, N°11083127 y N°11083216 de la Oficina Registral de San Martín - Tarapoto, cuyos parámetros normativos son los que se indican en el cuadro siguiente: con los siguientes documentos técnicos:

CUADRO N° 13-PE: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONIFICACION	USOS (1)	DENSIDAD NETA MAX.	LOTE (M2)	FRENTE (ML)	APORTES REGLAMENTARIOS (%)				Total
					Recreación	Educación	Otros fines	Parque zonal	
RDB	UNIFAMILIAR	250	200	10					13
			1000	15	8	2	3	–	
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	8	2	3	–	
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	8	2	3	–	13

(1) Los proyectos que se desarrolle en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.



CUADRO N° 14-PE: ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB) PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ZONIFICACION	USOS (1)	Máxima altura de edificación	Área Libre mínima	Coeficiente de edificación (2)	Estacionamiento
RDB	UNIFAMILIAR	3 pisos	35	1.2	2/1 vivienda
	MULTIFAMILIAR	3 + azotea	30	2.0	2/1 vivienda
	CONJUNTO RESIDENCIAL	5 + azotea	40	2.8	2/1 vivienda

(1) Los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA en lotes mayores o iguales a 450 m² se acogen a los parámetros de altura establecidos para Conjuntos Residenciales, manteniendo como condicionantes la densidad y área libre de acuerdo a la zonificación correspondiente.

(2) Se aplica en proyectos cuya área construida supere el 50 % el área del terreno.

ARTÍCULO SEGUNDO: 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 Planeamiento Control Urbano y Catastro de esta Municipalidad, forman parte de la zonificación aprobada en el Art. Primero de la presente Ordenanza.

ARTICULO TERCERO: La presente Ordenanza Municipal entra en vigencia a partir de la firma de la misma, encargando a la Oficina de Imagen Institucional su posterior publicación en el diario Oficial de la Región San Martín.

POR TANTO:
MANDO SE REGISTRE, PUBLIQUE Y CUMPLA.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE SAN MARTÍN
TARAPOTO
Ing. HENRY MALDONADO FLORES
ALCALDE

