

CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Descripción del procedimiento

Procedimiento técnico normativo que es solicitado por el administrado referente a un cambio a la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano. Son propuestos por los propietarios de los predios, los promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional o de Oficio por la municipalidad provincial en cuya dirección se encuentran ubicados los predios.

Requisitos

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Propuesta de Zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos.

Se consideran como predios vecinos:

- Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
- Los predios posteriores colindantes.
- Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

3. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma o copia de personería jurídica inscrita.

Notas:

1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del Reglamento D.S. N° 012-2022-VIVIENDA.

2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley N° 31313, solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:

- Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura.
- Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo.

3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley indicada está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando:

- El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo.
- El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente.
- La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación.
- El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta.
- Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente.

4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año.

5. La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del Reglamento indicado, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

6. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

7. Todo el sustento técnico debe estar sellado y firmado por el profesional responsable de los mismos.

8. Los planos deberán estar georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento - Sistema UTM WGS 84, a escala adecuada.