



**REGLAMENTO DEL PROCEDIMIENTO REGULAR Y ESPECIAL DE CAMBIO DE
ZONIFICACIÓN EN LA PROVINCIA DE HUAMANGA – AYACUCHO.**

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1°.- OBJETO

Reglamentar el Procedimiento Regular y Especial de Cambio de Zonificación en la Provincia de Huamanga-Ayacucho, en el ejercicio de su función específica exclusiva en materia de Organización del Espacio Físico y Uso del suelo, planificación urbana y zonificación de áreas urbanas teniendo en cuenta además que la zonificación regula el uso y la ocupación dentro del ejercicio del derecho de propiedad predial consignándose en los planos de zonificación parámetros urbanísticos y edificatorio, índice de usos para la ubicación de actividades urbanas y sus reglamentos, oficiales a la fecha.

Artículo 2°.- BASE NORMATIVA

- Constitución Política del Perú.
- Ley Orgánica de Municipalidades –Ley N° 27972.
- Ley del Procedimiento Administrativo General –Ley N° 27444.
- Ley de Regularización de Habilitación Urbana y Edificaciones – Ley N° 29090 modificado con Ley N° 30494.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA.
- Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

Artículo 3°.- ÁMBITO

Los procedimientos regulados en la presente norma, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel de la Provincia de Huamanga.

Artículo 4°.- PRINCIPIOS RECTORES

Los principios rectores que rigen los procedimientos técnicos y administrativos, regulados por la presente Ordenanza son los siguientes:

- 4.1. **Legalidad.**- La Autoridad Municipal deberá velar por el ordenamiento jurídico con respeto a la Constitución Política del Perú y las normas urbanísticas, posibilitando la intervención en la propiedad predial a fin de preservar el interés general sobre el interés particular.
- 4.2. **Concertación.**- La Autoridad Municipal como ente generador de políticas urbanas, propicia la participación de la población, de las Municipalidades Distritales y de las instituciones públicas o privadas en la elaboración y aprobación de la actualización de los usos del suelo.

Artículo 5°.- DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN



Los cambios de zonificación se efectuarán a través de:

- Procedimiento regular de cambio de zonificación
- Procedimiento especial de cambio de zonificación

Artículo 6°.- REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA EL PROCEDIMIENTO REGULAR DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Las solicitudes de cambio de zonificación para los procedimientos regulares deberán adjuntar los documentos siguientes:

1. Escritura Pública (copia Legalizada) o copia literal del predio o inmueble con una antigüedad no mayor de 30 días naturales.
2. Plano de ubicación y localización, debidamente geo referenciado en el sistema PSAD 56, indicando las dimensiones del terreno y ancho de vías y plano de localización a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
3. Plano Perimétrico geo referenciado en el sistema PSAD 56.
4. Plano de propuesta de cambio de zonificación solicitado, debidamente graficada sobre el plano parcial de zonificación vigente, con indicación del sector materia de la solicitud la escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
5. Memoria descripción que incluya como mínimo lo siguiente :
 - Sustentación de la propuesta de cambio de zonificación.
 - Indicación expresa de la actividad la que se destinaria la zonificación del sector.
 - Indicación expresa de la existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y/o recreación) y de los servicios públicos básicos suficientes para los requerimientos de la nueva zonificación.
 - Fotografías recientes identificando la zona y/o sector de entorno inmediato.
6. En caso de presentarse cambios de zonificación con uso distinto al residencial deberán adjuntar, estudios técnicos que sustente el cambio, debidamente formulado por el profesional competente y aprobado por la entidad correspondiente.

Documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del cambio de zonificación solicitado.

Artículo 7°.-REQUISITOS DE PRESENTACIÓN PARA LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIAL DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Las solicitudes para los procedimientos especiales de cambio de zonificación deberán contar con los documentos siguientes:

1. Escritura Pública (Copia Legalizada) o Copia Literal del predio o inmueble con una antigüedad no mayor de 30 días naturales.
2. Plano de ubicación y localización, debidamente geo referenciado en el sistema PSAD 56, indicando las dimensiones del predio matriz y ancho de vías, y plano de localización a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
 - Plano perimétrico geo referenciado en el sistema PSAD 56
 - Plano de propuesta de cambio de zonificación graficada sobre el plano parcial de zonificación vigente con indicación del predio o inmueble materia de la solicitud a escala proporcional al tamaño del área que se evaluará.
5. Memoria descriptiva que incluya como mínimo lo siguiente:
 - Sustentación de la propuesta de cambio de zonificación
 - Indicación expresa de la actividad a la que se destinaria el predio o inmueble.



- Indicación expresado la existencia de equipamientos urbanos (educación, salud y/o recreación) y de servicios públicos básicos suficientes para los requerimientos de la nueva actividad.
 - Fotografías recientes identificando los predios colindantes del entorno inmediato.
6. Documentos de los concesionarios de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica que acrediten la viabilidad del cambio de zonificación solicitado.

Artículo 8°.- NO SUJETA A PLAZO PARA SU PRESENTACIÓN

Las propuestas realizadas mediante el procedimiento regular y el procedimiento especial de cambios de zonificación, no están sujetas a plazo ni periodos de presentación, puede ser presentadas y evaluadas en cualquier fecha del año

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO REGULAR DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 9°.- CONCEPTO

El procedimiento regular de cambio de zonificación, es una secuencia técnica de etapas de evaluar y aprobar o desaprobar las solicitudes que presente los propietarios de los predios para modificar las calificaciones de zonificación que tienen sus inmuebles a fin de lograr mayores rendimientos en la acción de urbanizar, construir o funcionar en la zona urbana de la provincia de Huamanga.

El procedimiento es atendible si el pedido del propietario coincide con el objeto de desarrollo de la zona y de la ciudad.

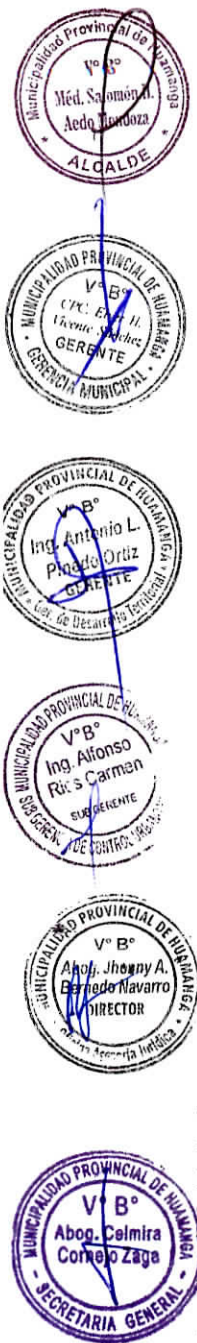
Artículo 10°.- TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO REGULAR ANTE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA.

Este trámite se realizará según el siguiente procedimiento:

10.1. Los expedientes formulados por los propietarios de los predios o inmuebles, del Distrito de Ayacucho se presentarán, directamente a la Municipalidad Provincial de Huamanga. En caso de los predios y/o inmuebles cuya jurisdicción se encuentra en otras municipalidades distritales, adjuntarán la opinión técnica fundamentada y elevará la propuesta mediante acuerdo de Concejo a la Municipalidad Provincial de Huamanga, para su respectiva evaluación y aprobación por el Concejo Municipal de la Provincia.

10.2. La unidad orgánica responsable del desarrollo urbano de la jurisdicción Distrital y/o Provincial realizará el levantamiento de la opinión de la población vecina colindante directamente involucrada en el procedimiento regular de cambio de zonificación a través del formulario que se adecuará para dicho fin, (FUCV) Formulario Único de Consulta Vecinal, para el caso de los predios consolidados en la zona urbana fuera de Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho. La consulta se realizará a través de la Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Huamanga o de la unidad orgánica que haga las veces de dicha gerencia.

10.3. En caso los cambios de zonificación propuestos por las Municipalidades Distritales y/o Provincial, por oficio serán publicados dentro de su jurisdicción por periodo de quince (15) días hábiles dentro de un plano de zonificación donde se incluirá la ubicación y






MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"
LEY N° 24682.




"Año del Buen Servicio al Ciudadano"


descripción del procedimiento regular de cambio de zonificación recibido, dicho plano será exhibido en la página web institucional y en un lugar visible de su local institucional, agencia municipal u otra sede de la municipalidad, a fin de que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito mediante el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV) las cuales serán entregadas directamente a la Municipalidad Distrital dentro del periodo de exhibición. La Municipalidad Distrital realizará la consolación de las opiniones vecinales recibidas.



10.4. La Municipalidad Distrital bajo responsabilidad realizará la evaluación de cada procedimiento regular de cambio de zonificación, el mismo que será elevado al concejo municipal respectivo, donde expresarán su opinión motivada la misma que no tiene carácter vinculante. Si el Concejo Municipal Distrital no se pronuncia, dentro del plazo de 30 días hábiles de ingresado el expediente a la Municipalidad Distrital su opinión se entenderá como favorable.



10.5. La Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Huamanga, remitirá el expediente a la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, a fin que dentro de los (30) días hábiles siguientes emita su opinión técnica sobre la solicitud, bajo responsabilidad.



10.6. La Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Huamanga dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Provincial de Huamanga y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal, el expediente de procedimiento regular de cambio de zonificación adjuntando su propio informe técnico conjuntamente con los informes de la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro y de la Municipalidad Distrital.



Artículo 11°.- COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL CONCEJO MUNICIPAL.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Huamanga, emitirá un Dictamen sobre cada petición recibida.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal, podrá devolver el expediente al área pertinente si determina que se requiere una nueva evaluación o solicitar informes adicionales a otras dependencias municipalidades, universidades, gremios u órganos especializados del sector público o privado.



Artículo 12°.- APROBACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS REGULARES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Los procedimientos regulares de cambio de zonificación serán evaluados por el Concejo Municipal, aprobándolos mediante Acuerdo de Concejo y su respectiva Ordenanza Municipal. En caso de desaprobalo solo emitirá un Acuerdo de Concejo.



Artículo 13°.- EXTENSIÓN DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

La Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Huamanga, podrá proponer al Concejo Municipal hacer extensivo el o los cambios de zonificación a todo el frente de manzana, en aquellos predios o inmuebles que



cuenten con habilitación urbana. En ningún caso se aprobarán cambios específicos de zonificación por un solo lote, con excepción de la zonificación para equipamientos urbanos de: educación, salud y otros usos.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 14°.- CONCEPTO

El Procedimiento Especial de cambio de Zonificación, es una secuencia técnica de etapas que permiten evaluar y aprobar, las solicitudes de cambio de zonificación presentados por la Municipalidad Provincial y Distritales o las entidades públicas, referidas a proyectos de carácter institucional, cuya área de influencia exceda al nivel local o vecinal, debidamente sustentados en estudios específicos.

Artículo 15°.- PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Se enmarcaran dentro del Procedimiento Especial de cambio de Zonificación, las propuestas relativas a:

- Proyectos del Gobierno Nacional, objeto de iniciativa pública o privada.
- Proyectos de interés Provincial, declarados por el Concejo Municipal, objeto de iniciativa pública o privada.
- Proyectos Municipales Distritales, declarados por su respectivo Concejo Municipal, objeto de iniciativa pública o privada.

Artículo 16°.- TRÁMITE DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL ANTE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA

Este trámite se realizara según el siguiente procedimiento:

16.1. Los expedientes formulados por las Municipalidades Distritales y entidades públicas, presentarán directamente a la Municipalidad Provincial de Huamanga. En caso de los predios y/o inmuebles cuya jurisdicción se encuentra en otras municipalidades distritales adjuntarán opinión técnica fundamentada mediante Acuerdo de Concejo y elevará la propuesta a la Municipalidad Provincial de Huamanga, para su respectiva evaluación y aprobación por el Concejo Municipal de la Provincia.

16.2. El levantamiento de la opinión de la población vecina colindante directamente involucrada en el Procedimiento Especial de Cambio de Zonificación, a través del Formulario Único de Consultas Vecinal (FUCV), para el caso de los predios o inmuebles ubicados fuera de Centro Histórico de la ciudad de Ayacucho, la consulta se realizará a través de la Gerencia de Desarrollo Territorial o la unidad orgánica que haga las veces de dicha Gerencia.

16.3. Publicar por un periodo de quince (15) días hábiles un plano de Zonificación, donde se incluirá la ubicación y descripción del procedimiento especial de cambio de zonificación recibido; dicho plano será exhibido en la página web institucional y en un lugar visible de su local institucional, agencia municipal u otra sede de la municipalidad, a fin que las instituciones y vecinos en general del distrito puedan emitir su opinión sobre la propuesta planteada, debidamente fundamentada y por escrito, mediante el Formulario Único de



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA
AYACUCHO "CAPITAL DE LA EMANCIPACIÓN HISPANOAMERICANA"
LEY N° 24682.



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Consulta Vecinal (FUCV), las cuales serán entregadas directamente a la Municipalidad Distrital dentro del periodo de exhibición. La Municipalidad Distrital realizará la consolidación de las opiniones vecinales recibidas.

16.4. La Municipalidad Distrital, bajo responsabilidad, realizará la evaluación de cada procedimiento especial de cambio de zonificación, el mismo que será elevado al concejo respectivo, expresaran su opinión motivada, la misma que no tiene carácter vinculante. Si el Concejo Municipal Distrital no se pronuncia dentro del plazo de 30 días hábiles de ingresado del expediente a la Municipalidad Distrital, su opinión se entenderá como favorable.

16.5. La Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Huamanga, remitirá el expediente a la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro, a fin que dentro de los (30) días hábiles siguientes emita su opinión técnica sobre la solicitud, bajo responsabilidad.

16.6. La Gerencia de Desarrollo Territorial de la Municipalidad Provincial de Huamanga dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la fecha de ingreso del expediente a la Municipalidad Provincial de Huamanga y bajo responsabilidad, alcanzará a la Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal, el expediente de procedimiento regular de cambio de zonificación adjuntando su propio informe técnico conjuntamente con los informes de la Sub Gerencia de Ordenamiento Territorial y Catastro y de la Municipalidad Distrital.

Artículo 17°.- REMISIÓN DE EXPEDIENTES

Corresponderá a la Gerencia de Desarrollo Territorial, remitir los expedientes administrativos con todo lo actuado a la Gerencia Municipal, para su posterior remisión a la Secretaría General del Concejo, para el Dictamen correspondiente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Rural.

Artículo 18°.- COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

La Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal, de la Municipalidad Provincial de Huamanga, emitirá un Dictamen sobre cada petición recibida.

La Comisión de Desarrollo Urbano y Rural del Concejo Municipal, cuando la complejidad de la propuesta en estudio lo justifique, podrá devolverlos al área pertinente cuando determine que se requiere una nueva evaluación o solicitar informes adicionales a otras dependencias municipales, universidades, gremios u órganos especializados del sector público o privado.

Artículo 19°.- APROBACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

Los procedimientos Especiales de Cambio de Zonificación serán evaluados por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Huamanga, aprobándolos mediante Acuerdo de Concejo y su respectiva Ordenanza Municipal. En caso de desaprobarlo solo emitirá un Acuerdo de Concejo.

DISPOSICIONES TANSITORIAS



Primera.-ADECUACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN TRÁMITE

Los administrados podrán solicitar la adecuación de su expediente de trámite, comprendido dentro de lo supuesto establecido en los procedimientos regulares y/o especiales de cambios de Zonificación, a lo normado en la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- FORMULARIO ÚNICO DE CONSULTA VECINAL

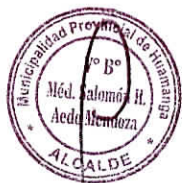
Apruébese el Anexo N° 01 que contiene el Formulario Único de Consulta Vecinal (FUCV)

Segunda.- EL REAJUSTE INTEGRAL DE ZONIFICACIÓN

Los gobiernos locales Distritales de la Provincia de Huamanga podrán presentar sus Proyectos de Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo de su respectivo Distrito de conformidad con lo normado en la Ordenanza.

Tercera.- APLICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 013 – 2009-MPH/A.

La presente Ordenanza se interpreta en el marco a la Ordenanza Municipal N° 013 – 2009-MPH/A, y su Reglamento de usos de suelo aprobado en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Ayacucho, que incluye los Planos de Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos Metropolitanos de la ciudad de Ayacucho.

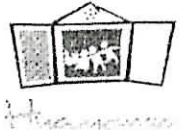




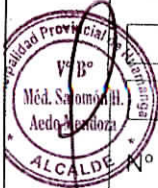
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE HUAMANGA

FORMULARIO UNICO DE CONSULTA VECINAL

CAMBIOS ESPECIFICOS DE ZONIFICACIÓN



DATOS GENERALES DEL TRAMITE



Nº de Expediente:

Fecha de inicio de la consulta: Fecha de término de consulta:

Nombre o Razón Social:

Dirección de Predio:

Zonificación Actual: Zonificación Propuesta:



OPINIÓN DEL PROPIETARIO CONSULTADO: (marcar con aspa X o +)



FAVORABLE DESFAVORABLE*

Si su respuesta fue desfavorable indique porque: (marcar con aspa X o +)

- Generará congestión vehicular
- Incrementará los impactos negativos de ruidos y/o olores molestos
- Generará problemas de inseguridad ciudadana
- Disminución de las áreas verdes y/o alteración de los aportes reglamentarios
- Las actuales actividades que se desarrollan en el área inmediata no se ajustan a la propuesta
- Existen problemas legales comprobables



OTROS (especifique)



DATOS DEL PROPIETARIO CONSULTADO



Nº de Expediente:

Dirección del Predio Consultado:

Distancia, con relación al predio que solicita el cambio de zonificación: cuerdas

Fecha:

Firma del Propietario

Sello y Vº Bº:

Nombre:

Cargo: