

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL (ZHR) A ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)

PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL
8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA

MEMORIA DEL MODIFICACIÓN DE ZONIFICACION

PROPIETARIOS:

FRANCIA CHUMPITAZ LUISA

I. INTRODUCCION

El presente Estudio Técnico ha sido formulado para sustentar la propuesta técnica de Modificación de Zonificación cuyo objetivo será promover de manera parcial el Plan Específico del distrito de Mala, Provincia de Cañete, Departamento de Lima, orientados al desarrollo, a la mejora de la calidad de vida de la población y a fomentar el proceso de crecimiento urbano distrital y provincial de manera ordenada y planificada.

La propuesta de Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM), se desarrollará sobre el predio denominado "PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA", del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima.

El predio antes mencionado cuenta con un área de 0.1166 Ha y se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° P17024175 del Registro de Predios de Cañete, siendo sus propietarios FRANCIA CHUMPITAZ LUISA y cuenta con la siguiente descripción:
POR EL FRENTE: Con camino carrozable con 10.71 ml, 9.97 ml, 12.79 ml, 0.50 ml.
POR LA IZQUIERDA: Colinda con propiedad de terceros con 24.22 ml, 16.14 ml.
POR LA DERECHA: Colinda con propiedad de terceros con 37.64 ml. **POR EL FONDO:** Colinda con propiedad de terceros con 34.24 ml.

El predio ubicado frente al Camino Carrozable, de acuerdo con el Plan Específico del distrito de Mala aprobado con Ordenanza N° 019-2012-MPC, cuentan con la zonificación: ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL.

Por tal motivo, conforme lo faculta el SUB CAPÍTULO II "DEL MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN", Artículo 122° del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA "Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible", nos permitimos presentar la presente propuesta de Modificación de zonificación el predio, de ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL a ZDM, teniendo como objetivo mejorar la gestión del territorio a través de una gestión participativa y planificada.

Deseando lograr el objetivo, nos permitimos cumplir con fundamentar técnica y legalmente, las razones por las cuales consideramos necesario que el terreno materia

de la presente solicitud, se incorpore al área urbana y al sistema vial de la ciudad para el desarrollo de actividades compatibles con el crecimiento y consolidación urbano del sector, en condiciones similares a los usos colindantes.

II. OBJETIVOS:

- a) **Objetivo General:** Proponer la Zonificación a **ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)** para el predio denominado "PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA", del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima.
- b) **Objetivos Específicos:** Sustentar de manera técnica la propuesta de zonificación teniendo en cuenta los criterios de antigüedad, compatibilidad de usos y ambiental, así como los estudios de impacto vial.

III. UBICACIÓN Y DISTRIBUCION DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN:

El área de intervención del estudio de la propuesta de Zonificación se localiza en el predio denominado "PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA", del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima.

ÁREA DE INTERVENCIÓN: 0.1166 Has.

Tiene los linderos y medidas perimétricas siguientes:

Por el frente:	Colinda con camino carrozable, con 10.71 ml, 9.97 ml, 12.79 ml, 0.50 ml.
Por la Derecha:	Colinda con propiedad de terceros, con 37.64 ml.
Por el Izquierda:	Colinda con propiedad de terceros, con 24.22 ml, 16.14 ml.
Por el Fondo:	Colinda con propiedad de terceros, con 34.24 ml.

IV. DESCRIPCION FÍSICA DE LA ZONA:

5.1 Accesos

Se accede de norte a sur por la Antigua Panamericana Sur, la Calle Los Olivos y Camino Carrozable.

5.2 Clima

El clima de la zona de estudio cuenta con una temporada de verano caluroso, húmedos, árido y nublado y los inviernos, son largos, cómodos, secos y mayormente despejados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 16°C a 27°C y rara vez baja a menos de 15°C o sube a más de 29°C.

5.3 Topografía:

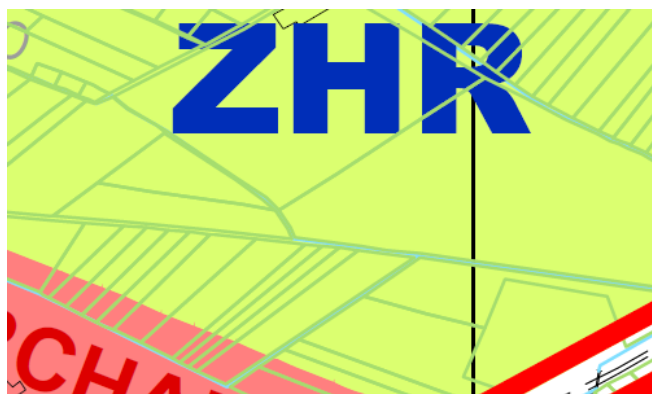
El terreno que abarca el área de estudio es de forma regular (Topografía Plana) no contempla pendiente alguna.

V. ANÁLISIS:

a) De la Zonificación:

- Según el plano de zonificación del Plan Desarrollo Urbano del distrito de Mala, aprobado por la Ordenanza N° 019-2012-MPC, indica el predio denominado “PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA”, del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima, se encuentra calificadas con la zonificación de **ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL**.

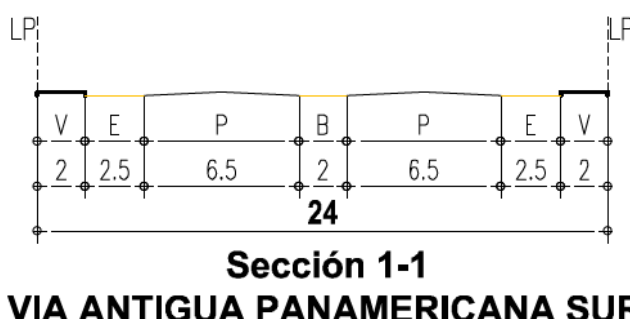
Figura N° 01: Plano del Plan Específico del distrito de Mala, califica al predio como ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL.



c) De las Vías

Se accede de norte a sur por la Antigua Panamericana Sur, la Calle Los Olivos y Camino Carrozable.

Figura N° 02: Sección vial Antigua Panamericana Sur



d) Base Legal

- De conformidad con el **D.S. N°012-2022-VIVIENDA** que en el **Artículo 122°** del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo antes mencionado indica que: *“122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis integral:” “2. 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.” ...*
- De conformidad con el **D.S. N°012-2022-VIVIENDA** que en el **Artículo 123°** del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo antes mencionado indica que, las propuestas de la modificación de zonificación son propuestas por: Los propietarios

de los predios, los promotores inmobiliarios, el Gobierno Nacional y de oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

- De conformidad con el **D.S. N°022-2016-VIVIENDA** que en el **Anexo N°2** del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo antes mencionado indica, la Zonificación Residencial, su tipo de Usos, Densidad Neta Máxima, Lote Mínimo Normativo, Frente Mínimo de Lote Normativo, Máxima Altura de Edificación y Área Libre Mínima.
- De conformidad con la Ordenanza N° 019-2012-MPC, aprueba el Plan Específico del distrito de Mala.
- Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) TITULO II. Norma GH. 020. Capítulo I Componente de Diseño Urbano, Capítulo II Diseño de Vías
- Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades
- Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA

VI. SUSTENTACIÓN DE LA PROPUESTA:

ACTUAL:

ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL

PROPUESTA:

ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM)

con dos subzonas: la Subzona Corredor (ZDM-C), la cual presentará una mayor concentración de actividades urbanas, generalmente concentra actividades y dinámicas con mayor intensidad o poseen una mixticidad de usos; y la Subzona Sector (ZDM-S), la cual se caracteriza por ser áreas homogéneas en nivel de capacidad de soporte del suelo y pueden ser áreas de transición de una subzona a otra.

7.1 Organización

En concordancia con el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA “Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible”, considerado como el Marco Normativo nacional para los procedimientos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio de sus competencias en materia de Planeamiento y Gestión del Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el SUB CAPÍTULO II “DEL MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN”, Artículo 103°, permite a los propietarios de los predios proponer iniciativas que reflejen el comportamiento económico y social del entorno urbano. Además de la Ordenanza N° 019-2012-MPC que aprobó el Plan Específico del distrito de Mala, que se realizará teniendo en cuenta los principios que rigen el urbanismo y las normas que regulan la función social y ambiental de la propiedad, la dinámica urbana, la protección ambiental y los derechos de participación ciudadana. Esto quiere decir que se establece como objetivos globales, el ordenamiento urbanístico, el ordenamiento vial y el ordenamiento ambiental del distrito, principios que también se respetan en nuestra propuesta de Modificación de zonificación.

7.2 Urbanismo

Con respecto al ordenamiento urbanístico, se debe orientar la organización físico-espacial de las actividades económicas y sociales del distrito, promover un equilibrado uso del suelo urbano y racional acondicionamiento físico del espacio urbano, así como la eficiencia funcional y productiva de su territorio, por lo tanto de acuerdo a estos objetivos es factible proponer el Modificación de zonificación de ZONA DE

HABILITACION RECREACIONAL a ZDM para el predio en estudio, debido a que éste se encuentra inserto en un sector que presenta un marcado uso residencial y un dinamismo económico y que además no genera conflicto por el uso del suelo.

El objetivo de la presente propuesta de Modificación de Zonificación, es agrupar los criterios técnicos de diseño urbano para esquematizar el ordenamiento físico - espacial que determinen las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que así los suelos tengan una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente en el distrito. Si bien el Plano de Zonificación Vigente indica que al predio en estudio le corresponde la zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL, en la realidad urbanística de la zona evaluada se observa que la Calle Los Olivos se ha configurado como un eje de desarrollo residencial y económico, donde se presentan actividades relacionadas a la vivienda y a sus usos complementarios del comercio vecinal: bodegas, farmacias, ferreterías, restaurantes, entre otros, incluyendo un mercado para la zona, por lo que en las condiciones actuales es viable insertar en este sector una calificación ZDM para el predio en estudio, considerando que existe un **déficit habitacional que, no solo afecta a las personas con bajos ingresos, sino que también puede impactar a la sociedad en su conjunto, generando problemas de salud, seguridad y desarrollo social. Para tal fin, es necesario implementar políticas públicas que promuevan la construcción de viviendas asequibles, mejoren la calidad de las viviendas existentes y fomenten el acceso a financiamiento para la vivienda**

7.3 Medio Ambiente

Con respecto al Ordenamiento Ambiental, este tiene por finalidad procurar un desarrollo urbano sostenible y revertir la vulnerabilidad de zonas ambientalmente críticas del distrito de Mala, a fin de mejorar las condiciones de hábitat y de su entorno ecológico. La concepción del desarrollo urbano del distrito de Mala se define tomando en cuenta que la inserción de zonas residenciales se encuentra sujeta a las disposiciones especiales que se establecen en el Reglamento Nacional de Edificaciones para este tipo de infraestructura; por ello, desde el punto de vista ambiental y por el entorno ecológico, debemos indicar que el predio evaluados forman parte de un entorno regularmente deforestado; sin embargo, para el uso residencial, el cual se encuentra reglamentado dentro del proceso de habilitación urbana, considerar las áreas verdes necesarias como parte de los aportes reglamentarios, este se encuentra dentro del marco de planificación y manejo ambiental que permite mejorar las tendencias del deterioro del medio ambiente.

7.4 Suficiencia de los Servicios Públicos

El D.S. N° 022-2016-VIVIENDA señala en el Artículo 104º: "Requisitos para el Modificación de Zonificación", que debe considerarse que el profesional señale la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos; en tal sentido el profesional que suscribe declara que el predio, materia de Modificación de zonificación, se encuentran ubicados en una zona urbana que cuenta con los servicios de abastecimiento de agua potable, redes de desagüe y suministro de energía eléctrica pública y domiciliaria. En general el sector evaluado cuenta con el abastecimiento de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica permanente, sostenido y con capacidades de reserva para atender futuras demandas.

7.5 Homogeneidad y Complementariedad

El Modificación de zonificación tiene como objetivo cambiar la zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a ZDM al predio materia de solicitud

correspondiente a la zonificación ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL teniendo como resultados las siguientes áreas y medidas perimétricas.

Esta modificación uniformizaría la zonificación a lo largo del predio, lo cual permitiría al propietario formalizar sus actividades para vivienda de interés social, ya que con la zonificación vigente de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL no cuenta con la Compatibilidad del Uso Conforme. Por tanto, la **Homogeneidad** se refiere a la uniformidad de la zonificación propuesta de ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM) para los terrenos ubicados frente la Calle Los Olivos.

La **Complementariedad** se refiere a que el predio, una vez que cuenten con el uso residencial de densidad media, conllevará a la integración de las actividades comerciales del sector, mejorando el hábitat y las condiciones de vida, constituyéndose una nueva interrelación de convivencia integrados con el uso residencial del entorno, sobre todo, con los predios vecinos de la Camino Carrozable y Calle Los Olivos, el cual tiene una importancia como eje de desarrollo del sector, por lo que la propuesta de Modificación de Zonificación mejorará las potencialidades de inversión, desarrollo en bien, no solo de los pobladores del distrito, sino también de sectores adyacentes que tendrán más oportunidades laborales en el sector comercio.

7.6 Aspectos del Entorno Urbano Adyacente

El área evaluada nos muestra que este sector del distrito de Mala, es un conglomerado sobre todo de viviendas unifamiliares netamente consolidado; sin embargo, aun colinda con zonas calificadas como ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL que no son compatibles con el uso residencial para viviendas multifamiliares.

Se ha demostrado que, basado en las actividades encontradas en campo, representadas en los planos de usos, es factible aprobar la propuesta de Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM), debido a que no se genera conflicto por el uso del suelo y no se altera las características físicas, urbanas o ambientales del entorno, por el contrario, el uso residencial de densidad media es uso complementario a la vivienda unifamiliar, que va a generar el uso residencial con mayor demanda como lo es la Vivienda de Interés Social.

7.7 Propuesta Viable

De acuerdo con las tendencias actuales la propuesta para el Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA (ZDM), no solo buscará formalizar el desarrollo de la vivienda a través del Ordenamiento Territorial, sino también conllevará a la inversión económica y de servicios que indirectamente mejorará y promoverá las inversiones que se generen a raíz de su aprobación, mejorando la calidad de vida, la promoción del empleo y el fomento de las inversiones públicas y privadas, creando condiciones favorables para el bienestar de la población urbana y la disminución de los déficit de servicios, empleo y equipamientos, incluida la actividad comercial.

Consideramos que esta propuesta es viable basado en la caracterización urbana realizada en el sector, puesto que ésta nos indica que existen viviendas en pleno desarrollo en un entorno urbano consolidado, con vías locales adecuadas e integradas al sistema vial provincial y con los servicios básicos ya instalados (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.), lo cual permite el uso residencial como ya se viene dando en el sector desde hace años.

Por tanto, tomando en cuenta el entorno y la dinámica del uso residencial en dicho sector, podemos indicar que la implementación de una zonificación Zona urbana de

densidad media (ZDM), donde el uso residencial para viviendas unifamiliares es altamente posible, ya que existen predios calificados como Zona urbana de densidad media (ZDM)

7.8 Situación Física

El proyecto de Modificación de zonificación del predio antes mencionado, cuenta con las características de ser terrenos rústicos con zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL, de las cuales, se propone como Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)

El área de influencia directa está conformada por un área urbana consolidada, definida por un importante entorno urbano, conformado por Residencial de Densidad Media (RDM) y usos comerciales complementarios. La estructura urbana está caracterizada por edificaciones principalmente con usos de viviendas de 03-04 pisos no más de 05 pisos, identificándose: locales comerciales, viviendas unifamiliares y multifamiliares.

7.9 Uso Actuales de Suelo

El predio denominado "PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA", del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima, no cuentan con uso activo o actividad en los mismos.

7.10 Parámetros Urbanísticos

Conforme lo estipula el **D.S. N°022-2022-VIVIENDA-ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA-ZDM** del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, se cuenta con el siguiente Anexo:

Figura N° 03: Cuadro de Zonificación

ZONIFICACIÓN	:	ZONA URBANA DE DENSIDAD MEDIA
USO	:	USO COMERCIAL: COMERCIO ZONAL (CZ)
USOS COMPATIBLES	:	USO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA, COMERCIO ZONAL
NIVEL DE SERVICIO	:	NIVEL DE SERVICIO DISTRITAL

USO COMPATIBLE COMERCIO

DENSIDAD NORMATIVA		3,500 Hab/Ha
ÁREA DE LOTE MÍNIMO NORMATIVO		300.00 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		3.00
ALTURA DE EDIFICACIÓN		3 PISOS
RETIROS	FRONTAL	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE
PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		0.00%
ESTACIONAMIENTOS		1 cada 100.00 m ² de área edificada útil

USO COMPATIBLE RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

USOS	Unifamiliar/Multifamiliar/Conjunto Residencial		
DENSIDAD NORMATIVA	560 Hab/Ha	/ 2,100 Hab/Ha	/ 3,00 Hab/Ha
ÁREA DE LOTE MÍNIMO NORMATIVO	90.00 m ²	/ 300.00 m ²	/ 600.00 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	2.10	/ 3.25	/ 4.80
ALTURA DE EDIFICACIÓN	3 PISOS	/ 5 PISOS	/ 8 PISOS

RETIROS	FRONTAL	NO EXIGIBLE
	LATERAL	NO EXIGIBLE
	POSTERIOR	NO EXIGIBLE
PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE		30.00 % / 35.00 % / 40.00 %
ESTACIONAMIENTOS		1 /1 cada 2 departamentos / 1 cada 2 departamentos

7.13 Propuesta

La actividad actual del área de estudio de la propuesta de Zonificación, se localiza en el predio denominado “PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA”, del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima, cuya zonificación actual es **ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL**, en ese sentido, se propone el Modificación de zonificación para la **ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, por ajustarse el giro dentro de la zonificación propuesta. Así mismo, la consolidación de Vivienda del lugar conforme se puede apreciar en el plano de uso de suelo lo hace viable, más aún según la **Ordenanza N° 019-2012-MPC** del Plan Específico del distrito de Mala, por lo tanto, la zonificación propuesta es compatible con la zonificación adyacente.

VII. CONCLUSIÓN FINAL:

El sustento del Estudio Técnico para la Propuesta de **Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, se fundamenta principalmente en la consolidación del entorno urbano y a la necesidad de disminuir, sosteniblemente, el déficit habitacional en el distrito de Mala, tanto en cantidad como en calidad. Para abordar este problema, es necesario implementar políticas públicas que promuevan la construcción de viviendas asequibles, que mejoren la calidad de las viviendas existentes y fomenten el desarrollo del comercio en el distrito.

Nuestra propuesta también se ha basado en aspectos de tendencia de uso de suelo y se sustenta en los criterios de Organización, Urbanismo, Medio Ambiente, Homogeneidad y Complementariedad, Aspectos del Entorno Urbano, Suficiencia de Servicios Públicos y Adecuación Técnica, dentro de un conglomerado urbano con una marcada ocupación residencial y de usos complementarios, por lo que consideramos necesario reasignar la zonificación al predio evaluado siendo la calificación de **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, la más adecuada a las condiciones urbanas y viales del sector, lo cual permitirá formalizar el Uso Compatibilidad para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social que tanta falta hace dentro del distrito de Mala.

Por tanto, concluimos que basado en la tendencia del crecimiento urbano, el uso actual del suelo con la presencia de actividades comerciales y económica, además de promover el Ordenamiento Territorial en esta parte del distrito en busca de impulsar el desarrollo urbano sostenible de la ciudad, que no genera conflicto por el uso del suelo y que se configura como un uso netamente residencial, consideramos que técnicamente existen los factores necesarios para determinar que la propuesta de Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a Zona Urbana de Densidad Media (ZDM) **ES VIABLE**.

Con la aprobación del Modificación de Zonificación se generará plusvalía para la inversión y rentas a futuro que permitan al gobierno local darle sostenibilidad al desarrollo de su jurisdicción a través de la generación de los impuestos prediales, evitando a que se realicen actividades que no son compatibles con la zonificación vigente del sector y que las edificaciones sean amparadas por los parámetros urbanos vigentes.

Por lo expuesto, consideramos que, de aprobarse la propuesta de Modificación de Zonificación de ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL a **Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)**, para el predio denominado “PREDIO RURAL MARCHAND SECTOR MALA CODIGO CATASTRAL 8_3208600_00514 PROYECTO PREDIOS DE MALA VALLE MALA”, del Distrito de Mala, Provincia de Cañete - Departamento de Lima, de propiedad de FRANCIA CHUMPITAZ LUISA, se organizará físico-espacialmente el uso residencial, económicas y sociales del distrito, promoviendo un equilibrado uso del suelo urbano y racional acondicionamiento físico del espacio urbano en busca de fomentar el desarrollo de la actividad comercial, empresarial y de servicios en el distrito de Mala y la Provincia del Cañete, y además se permitirá elevar la calidad de vida de su población respetando la normatividad urbanística vigente.

Mala, julio del 2026