



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA  
ORDENANZA

Nº 122-04-CMPP

San Miguel de Piura, 15 de mayo de 2018.

Visto el Dictamen Nº 001-2018-CDU/ CPP, de fecha 6 de abril de 2018, de la Comisión de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Piura; y,

CONSIDERANDO:

Que, con expediente de Registro Nº 024906 de fecha 18 de julio de 2017, el señor Eduardo Antonio Arreategui Ruiz, en calidad de Presidente de la Asociación de Vivienda Residencial Ingeniería Piura (RESING), ante esta municipalidad se presenta y solicita que se trámite ante el Concejo Municipal el cambio de zonificación del predio ubicado en el Lote B' del Sector Oeste de Piura, que tiene en la actualidad una zonificación de Recreación Pública (ZRP), lo que ha motivado que declaren improcedente su solicitud para que la autoridad competente apruebe el proyecto de habilitación urbana para uso residencial, lo cual significa que mediante Ordenanza Municipal se modifique el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado mediante la Ordenanza Municipal Nº 122-02-CMPP del 04 de setiembre de 2014. Adjunta para el efecto, entre otros copia fedatada del Certificado de Zonificación Nº 231-213;



Que, con Memorando Nº 371-2017-GAJ/MPP de fecha 24 de julio de 2017, el Abog. José Felipe Villanueva Butrón - Gerente de Asesoría Jurídica, remite a la Oficina de Planificación Territorial el expediente del caso, a efectos de realizar la evaluación de lo petitionado de cambio de zonificación conforme a los requisitos y procedimientos establecidos en el Decreto Supremo Nº 022-2016-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible;



Que, con expediente Nº 036779 de fecha 27 de setiembre de 2017, el señor Eduardo Antonio Arreategui Ruiz, en calidad de Presidente de la Asociación de Vivienda Residencial Ingeniería Piura (RESING), ante esta municipalidad se presenta interponiendo recurso de apelación contra denegatoria ficta de su reclamo, solicitando que lo declare fundado y solicita que se tramite ante el Consejo Municipal el cambio de zonificación del predio ubicado en el Lote B' del Sector Oeste de Piura, que tiene en la actualidad una zonificación de **Recreación Pública (ZRP)**, lo que ha motivado que declaren improcedente su solicitud para que la autoridad competente apruebe el proyecto de habilitación urbana para uso residencial, lo cual significa que mediante Ordenanza se modifique el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado mediante la Ordenanza Nº 122-02-C/ CPP del 04 de setiembre de 2014. Adjunta para el efecto, entre otros copia fedatada del documento de factibilidad de suministro de energía eléctrica de ENOSA y documento de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado;



Que, con Memorando Nº 519-2017-GAJ/MPP de fecha 11 de octubre de 2017, el Abog. José Felipe Villanueva Butrón - Gerente de Asesoría Jurídica, remite el expediente Nº 036779, relacionado con el recurso de apelación por denegatoria ficta, de lo solicitado mediante expediente Nº 024906-2017, relacionado a la petición de cambio de zonificación del predio ubicado en el Lote B del sector Oeste de Piura, que tiene en la actualidad una zonificación de **Recreación Pública**, para que se apruebe el proyecto de habilitación urbana para **uso residencial**; por lo que, considerando lo establecido en el D.S Nº 022-2016-VIVIENDA - Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, remite el expediente del caso a efectos que realice la evaluación de lo



peticionado de cambio de zonificación conforme a los requisitos y procedimiento establecidos en el citado decreto supremo;

Que, con Oficio N° 11-2018-OPT-GPYD/MPP de fecha 09 de enero de 2018, el suscrito comunica a la asociación recurrente, sobre requisitos y pago por derecho de tramitación de su solicitud;

Que, con expediente de Registro N° 24906-01-01 de fecha 25 de enero de 2018, el señor Eduardo Antonio Arreategui Ruiz, en calidad de Presidente de la Asociación de Vivienda Residencial Ingeniería Piura (RESING), en respuesta a lo requerido con Oficio N° 11-2018-OPT-GPYD/MPP, para atención del cambio de zonificación solicitado, presenta a esta municipalidad conforme al TUPA vigente: **Solicitud de Cambio de Zonificación**, Copia Literal de Dominio, Memoria Descriptiva suscrita por un ingeniero civil colegiado, Planos de Localización, Plano de Ubicación, Plano Perimétrico, Plano de Zonificación actual, Plano de Caracterización de la Zona, Plano de Propuesta de Zonificación y dos (02) comprobantes de pago por derechos de tramitación;

Que, la Oficina de Planificación Territorial emite el Informe N° 013-2018-OPT-GPYD/MPP de fecha 08 de febrero de 2018, con opinión relacionada al cambio de zonificación planteado, en el cual concluye y recomienda lo siguiente:

- Revisada la documentación técnica que obra **en autos, sobre pedido de cambio de zonificación**, planteada por el interesado, se determina lo siguiente:

a) **DEL TERRENO:**

- **Títulos de Dominio.**- A favor de la ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL INGENIERÍA PIURA - RESING;
- **Ubicación.**- Predio denominado Lote B' - 04, Ubicado en el Sector Norte Oeste de la ciudad de Piura, en el Distrito, Provincia y Departamento de Piura (Ver Plano adjunto).
- **Área y perímetro.**- 15,545.22 m2 de área y 648.24 ml. de perímetro (Ver Plano adjunto).
- **Factibilidad de servicios.**- La factibilidad de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica está acreditada conforme a los documentos que obran en autos, expedidos por las respectivas empresas concesionarias.
- **Accesibilidad.**- El terreno en mención cuenta con vías circundantes asfaltadas del sistema vial local, que le dan accesibilidad y lo comunican con el resto de la ciudad y del Perú.
- **Riesgo.**- Según el Mapa de **RIESGOS** del Plan de Gestión de Riesgos de Desastres de la ciudad de Piura, aprobado por Ordenanza N° 098-00-CMPP del 25/06/2012, el predio en mención de propiedad de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL DE INGENIERÍA**, se encuentra en una Zona de **RIESGO BAJO**.

Considerando las características y condiciones técnicas antes descritas, se considera que el terreno en mención, reúne las condiciones básicas elementales para el desarrollo de la vida humana, en un marco físico adecuado y seguro de habitabilidad.

b) **DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.**

b.1. **ZONIFICACIÓN Y VÍAS ACTUALES.**

- De acuerdo al Plano de Zonificación General de Uso del Suelo y al Plano del Sistema Vial, del PDU de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 aprobado por Ordenanza N° 122-02-CMPP del 04/09/2014, vigente con su modificatoria y, al **CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS N°**



287-2017 que obra en autos, el terreno en mención de 15,545.22 m2. de área, se encuentra afectado de la siguiente manera (Ver Plano de Zonificación Actual):

- ✓ **Zonificación:** Zona de Recreación Pública (ZRP): 15,545.22 m2.
- ✓ **Sistema Vial Primario:** No afecto por vías del Sistema Vial Primario.
- ✓ **Sistema Vial Local:** Determinadas en procedimientos de habilitación urbana:
  - Avenida "B"-Sección B-B de 28.20 ml.: 4,240.03 m2.
  - Jirón "1", Sección 1-17 ml.: 449.66 m2.

**b.2. DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN: DE RECREACIÓN PÚBLICA (RP) A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM).**

➤ La propuesta de cambio de zonificación en gestión por el administrado comprende los 15,545.22 m2. del terreno de su propiedad, la misma que considera las siguientes áreas (Ver Plano propuesta de cambio de zonificación).

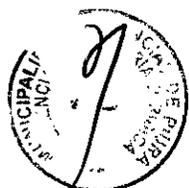
- **12,012.08 m2.** que el PDU PIURA AL 2032 y su modificatoria, lo ha zonificado como **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** y, que se propone el cambio de zonificación a **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**.

- **3,583.14 m2.** que se encuentran afectados por vías en consolidación del **Sistema Vial Local**.

➤ El principio u origen en que se **FUNDAMENTA** el presente cambio de zonificación, radica en que, según el Plan Director de Piura y Castilla al 2010, aprobado por Ordenanza Municipal N° 042-2011-C/PPP de fecha 28/12/2001, actualizado con Ordenanza Municipal No. 062-00-CMPP de fecha 13/05/2011 y reestablecida su vigencia con Ordenanza N° 122-01-CMPP del 18/03/2013 (ver plano adjunto), esta municipalidad provincial a través de la Oficina de Planificación Urbana y Rural y División de habilitación y Expansión Urbana, expidió al administrado el **CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS NO. 231-2013 EL 24/10/2013**, que obra en autos con **VIGENCIA AL 24/10/2016**.

En este documento se le certifica al administrado que, el terreno de 15,545.22 m2. de su propiedad, esta zonificado como **ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (RMD)** y afectado por vías del Sistema Vial Local en consolidación en su entorno y, es en base a esta zonificación certificada por esta municipalidad, que formulan su proyecto de habilitación urbana con fines de vivienda para sus asociados; gestión que se ha visto truncada, en tanto que, con Ordenanza No. 122-02-CMPP de fecha 04/09/2014, se le aprueba al terreno en cuestión, zonificación de **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)**, en el Plano de Zonificación General de Uso del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, vigente a la fecha con su modificación de Ordenanza N° 122-03-CMPP, pese a que según el certificado de zonificación y vías en mención, esta municipalidad provincial ya había certificado que la zonificación **RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (RDM)** de su predio, tenía **VIGENCIA AL 24/10/2016**.

En este caso se determina que el PDU PIURA AL 2032 del 04/09/2014, vigente a la fecha con su modificatoria, debió respetar como un **DERECHO ADQUIRIDO** por el administrado, la zonificación **RESIDENCIAL**



**DENSIDAD MEDIA (RDM)** del predio en cuestión, que le fue certificada por esta Municipalidad, mediante el Certificado de Zonificación y Vías N° 231-2013 expedido el 24/10/2013 con **VIGENCIA AL 24/10/2016**; motivo por el cual se considera factible brindar atención la solicitud del administrado, de cambio de zonificación de su predio de **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** afectado por vías locales a **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)** afectado por vías locales.

- Respecto a los servicios públicos que el cambio de zonificación en gestión demande, se considera suficientes los servicios de vialidad, agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte; así como también se cuenta con la dotación necesaria de los equipamientos urbanos de educación, salud y recreación.
- Asimismo de acuerdo al Decreto Supremo No. 022-2016-VIVIENDA, Artículo 107°, sobre condiciones de los cambios de zonificación, se considera que el lote de terreno materia de cambio de zonificación, en sus dimensiones equivale a las de una manzana, por lo que el cambio de zonificación no afecta a predios contiguos.

Por lo antes expuesto, el suscrito considera factible brindar atención a la solicitud del interesado, motivo por el cual el cambio de zonificación del uso del suelo de los 15,545.22 m<sup>2</sup>, zonificados como **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** afectado por vías locales a zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, afectado por vías locales, manteniendo los mismos **parámetros urbanos y compatibilidad de uso**, aprobados en el PDU PIURA AL 2032 con Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente con su modificatoria, deviene en **PROCEDENTE**; quedando el terreno en mención zonificado de la siguiente manera (Ver plano zonificación propuesta):

- **RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM): 12,012.08 m<sup>2</sup>.**
- **AREA AFECTADA POR VIAS LOCALES: 3,583.14 m<sup>2</sup>.**

Para el efecto, se deriva lo actuado a la Gerencia de Asesoría Jurídica, para su respectiva opinión de acuerdo al nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, teniendo en cuenta que el cambio de zonificación en trámite, es sobre una zona de **RECREACIÓN PÚBLICA**; luego de lo cual lo actuado deberá ser remitido a la Comisión de Desarrollo Urbano, para el dictamen respectivo.

Que, con informe N° 266-2018-GAJ/MPP de fecha 15 de febrero de 2018, la Gerencia de Asesoría Jurídica opina que resulta procedente el cambio de zonificación solicitado por la representante de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL INGENIERÍA PIURA (RESING)**, mediante el expediente de Registro N° 24096-2017, para lo cual conforme a lo prescrito en el D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, se debe emitir la correspondiente Ordenanza que apruebe el cambio de zonificación planteado, para lo cual debe ser derivado a la Comisión de Desarrollo Urbano a efectos que emita el dictamen respectivo y posteriormente sea puesto a consideración del pleno del concejo, de acuerdo a sus atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, bajo los términos siguientes:

- El área de 15,545.22 m<sup>2</sup>, zonificado, como **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** afectado por vías locales a zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, afectado por vías locales, manteniendo los mismos parámetros urbanos y compatibilidad de uso, aprobados en el PDU PIURA AL 2032, quedando la clasificación de la siguiente manera:



- **RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM): 12,012.08 m2.**
- **AREA AFECTADA POR VIAS LOCALES: 3,583.14 m2.**

Que, a través del Oficio N° 055-2018-GM/MPP de fecha 19 de febrero de 2018, la Gerencia Municipal solicita a la Comisión de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen correspondiente, indicando que sobre el particular, ya se cuenta con el informe técnico que opina la factibilidad de lo petitionado y por ende su procedencia y el informe de la Gerencia de Asesoría Jurídica, que opina que es procedente el cambio de zonificación solicitado por el Presidente de la Asociación de Vivienda Residencial Ingeniería de Piura (RESING), quien solicita el cambio de zonificación del predio ubicado en el Lote B del sector Oeste de Piura, conforme a lo prescrito en el D. S. N° 022-2016-VIVENDA, se debe emitir la correspondiente Ordenanza Municipal que apruebe el cambio de zonificación planteado, por lo que el presente debe ser elevado al Pleno del Concejo Municipal para su aprobación; previo dictamen de la comisión que preside, conforme a las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano, a través del Dictamen del Visto, recomienda se apruebe el Proyecto de Ordenanza, que ordena aprobar el Cambio de Zonificación en los siguientes términos:

Cambiar la zonificación del terreno de propiedad del administrado de 15,545.22. m2. de área, de **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** con afectación de vías locales, quedando dicha área zonificada de la siguiente manera (Ver Plano propuesta de cambio de zonificación).

- **RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM): 12,012.08 m2.** manteniendo los mismos parámetros urbanos y compatibilidad de uso, aprobados en el PDU PIURA AL 2032 vigente con su modificatoria.
- **AREA AFECTADA POR VIAS LOCALES: 3,583.14 m2.;**

Y que ordena modificar la Ordenanza N° 122-02-CMPP del 04 de setiembre de 2014, vigente con su modificatoria aprobada por Ordenanza N° 122-03-CMPP del 28 de diciembre de 2017.

Que, sometido el Dictamen N° 01-2018-CDU/MPP de fecha 6 de abril de 2018, a consideración de los señores regidores en la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 15 de mayo de 2018, mereció su aprobación, por lo que en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

**SE ORDENA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el cambio de zonificación del terreno de 15,545.22 m2. de área, de propiedad de la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAL INGENIERÍA PIURA – RESING**, de **RECREACIÓN PÚBLICA (RP)** con afectación de vías locales, quedando dicha área, de acuerdo con los planos: **PERIMÉTRICO, ZONIFICACIÓN VIGENTE - ZONA DE ESTUDIO, PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZRP A RDM Y MAPA RIESGOS N° 46**, zonificada de la siguiente manera:

- **RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM): 12,012.08 m2.,** manteniendo los mismos parámetros urbanos y compatibilidad de uso, aprobados en el PDU PIURA AL 2032 vigente con su modificatoria.
- **AREA AFECTADA POR VIAS LOCALES: 3,583.14 m2.**

**ARTICULO SEGUNDO:** Disponer la modificación de la Ordenanza N° 122-02-CMPP, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, vigente con su modificatoria aprobada por Ordenanza N° 122-03-CMPP, conforme al cambio de zonificación dispuesto en el artículo primero de la presente ordenanza; en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 38°, del D. S. N° 022-2016-VIVIENDA.



**ARTICULO TERCERO:** Dar cuenta a la Comisión de Desarrollo Urbano, Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia de Planificación y Desarrollo, Oficina de Planificación Territorial, a la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre, Municipalidad Distrital de Castilla y Municipalidad Distrital de Catacaos, para los fines consiguientes.

**REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE, CUMPLASE Y ARCHIVASE.**

 **Municipalidad Provincial de Piura**  
*Oscar Raúl Miranda Martino*  
-----  
**Dr. Oscar Raúl Miranda Martino**  
**ALCALDE**

