



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
ORDENANZA
N° 122-05-CMPP

San Miguel de Piura, 23 de mayo de 2018.

Visto, el Dictamen N° 002-2018-CDU/MPP, de fecha 20 de abril de 2018, de la Comisión de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Piura; y,

CONSIDERANDO:

Que, con Expediente de Registro N° 25292 de fecha 19 de julio de 2017, la Sra. Patricia del Rosario Herrera Alburqueque, Vicepresidenta de la Asociación de Habitantes El Pacífico, hace llegar a esta Municipalidad para su evaluación, un expediente relacionado con el cambio de zonificación del uso del suelo del predio de propiedad de la citada asociación, a zonificación RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM), en el área consignada para Equipamiento Educativo - E, manteniendo la zonificación vigente en el resto del predio; para cuyo efecto adjunta entre otros documentos, la MEMORIA DESCRIPTIVA SUSTENTATORIA PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN y planos respectivos;



Que, con Oficio Múltiple N° 001-2017-OPT-GPYD/MPP de fecha 18 de setiembre de 2017, la Oficina de Planificación Territorial de la Gerencia de Planificación y Desarrollo, a nombre de la Municipalidad Provincial de Piura, en cumplimiento del artículo 105° del D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, notifica acerca del cambio de zonificación propuesto por la Asociación de Habitantes El Pacífico, sobre parte del terreno de su propiedad, a los propietarios de los inmuebles vecinos, a fin de que emitan su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas, notificación que no obtuvo respuesta opositora;



Que, con Expediente N° 44813-2017 de fecha 20 de noviembre de 2017, la Patricia del Rosario Herrera Alburqueque, Vicepresidenta de la Asociación de Habitantes El Pacífico, hace llegar a esta municipalidad, copia del recibo de pago al SATP N° 003648047 de fecha 14 de noviembre de 2017, por un monto de S/ 3,834.00, por derecho de trámite administrativo de cambio de zonificación;



Que, mediante el Informe N° 001-2018-XMSB-OPT-GPYD/MPP, emitido por la Arq. Xenia Milca Saavedra Barriente, del Equipo Técnico de la Oficina de Planificación Territorial, concluye que el cambio de zonificación de **EDUCACIÓN-E A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)** es factible, manteniendo los mismos parámetros urbanos y compatibilidad de uso aprobado con la Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP, así como también se mantienen las vías colindantes al predio en cuestión;



Que, la Oficina de Planificación Territorial ha emitido el Informe N° 004-2018-OPT-GPYD/MPP de fecha 17 de enero de 2018, con opinión relacionada al cambio de zonificación planteado por la interesada, en el cual se concluye y se recomienda lo siguiente:



a) DEL TERRENO:

- **Títulos de Dominio.-** Según partida No. 11183518, a favor de la **ASOCIACIÓN DE HABITANTES EL PACÍFICO S. A.**
- **Ubicación.-** Predio Ubicado en el Sector Noroeste de la ciudad de Piura, en el Distrito, Provincia y Departamento de Piura.

- **Área y perímetro.-** Cuenta con 56,065.53 m² de área, encerrada en 958.83 ml. de perímetro.

b) DE LA ZONIFICACIÓN ACTUAL.

- De acuerdo al Plano de Zonificación General de Uso del Suelo del PDU de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 vigente, aprobado por Ordenanza No. 122-02-CMPP, y al **CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS N° 59-2017** de fecha 27/04/2017 que obra en autos, el terreno en mención de 56,065.53 m², se encuentra afectado por la siguiente zonificación:

- ✓ Residencial Densidad Media (RDM): 23,474.72 m².
- ✓ **Educación (E): 29,682.30 m².**
- ✓ Comercio Zonal (CZ): 2,908.49 m².

c) DEL SISTEMA VIAL ACTUAL.

De acuerdo al Plano de Sistema Vial del PDU PIURA AL 2032 vigente, y al **CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VIAS No. 59-2017** de fecha 27/04/2017 que obra en autos, el terreno en mención, no se encuentra afectado por vías del Sistema Vial Primario, sin embargo es de tener presente, que el frente Oeste colinda con Avenida Prolongación Chulucanas del Sistema Vial Primario.



d) DE LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN: DE EDUCACIÓN A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM).

- El cambio de zonificación en gestión por el administrado: Comprende solo parte del área del terreno de su propiedad, que el **PDU PIURA AL 2032**, lo ha zonificado como **EDUCACIÓN**, que es de 29,682.30 m².

Esto sumado a los 23,476.74 m² ya zonificados como **Residencial Densidad Media (RMD)**, conforman un área de 53,157.04 m² de área zonificada como Residencial Densidad Media (RDM).

El resto de área de 2,908.49 m² queda como Comercio Zonal (CZ), compatible con Residencial Densidad Media. (Plano propuesta de cambio de zonificación).

- El principio que **FUNDAMENTA** el presente cambio de zonificación, radica en que según el Plan Director de Piura y Castilla al 2010, aprobado por Ordenanza Municipal No. 042-2011-C/PPP de fecha 28/12/2001, actualizado con Ordenanza Municipal No. 062-00-CMPP de fecha 13/05/2011 (ver plano adjunto), el área de terreno del administrado, estaba zonificado como **RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM)**, y con esta zonificación fue adquirido por su propietario, conforme consta en el Título de Dominio de la Partida No. 11183518 de la SUNARP-Piura, que obra en autos, cuya **escritura pública de compraventa N° 729, está fechada el 18/04/2009.**

Es decir que el terreno en mención fue adquirido con fines de vivienda y así fue independizado y transferido a favor de la **ASOCIACIÓN DE HABITANTES EL PACÍFICO**, asociación de carácter privado.

- Se ha determinado que del área destinada a educación en el sector de influencia de 1 km., a la redonda del terreno en cuestión, calculado sobre el área neta los 151,352 m². destinados a educación, ocupa el 6.42 % del área neta total, por lo tanto excede del porcentaje mínimo normado que es del 2 %. En consecuencia, se considera que el nivel de servicio educativo previsto a brindar por el 'área materia de cambio de zonificación (29,682.30 m².), no se vería afectado, en tanto existe en el sector, suficiente área e infraestructura construida y equipada, destinada a brindar este servicio educativo.
- 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.
- Según el Mapa de Peligros del Plan de Gestión de Riesgos de Desastres de la ciudad de Piura, aprobado por Ordenanza No. 098-00-CMPP del 25/06/2012, se determina que el predio en mención de propiedad de la **ASOCIACION DE HABITANTES EL PACÍFICO**, se



encuentra en una Zona de Peligro Medio-Zona B, Peligro Sísmico Alto, una media a alta sísmica local y un bajo a moderado potencial de licuación de suelos.

Que, teniendo en cuenta lo expuesto, el Jefe de la Oficina de Planificación Territorial, considera factible brindar atención correcta a la solicitud de la interesada, la misma que deviene en procedente, motivo por el cual la zonificación del uso del suelo actual de **EDUCACIÓN** (29,682.30 m2.), cambiaría a zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, quedando el total del terreno en cuestión, zonificado de la siguiente manera (ver Plano Zonificación Propuesta):

- RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM) : Total 53,157.04 m2.
- RDM (actual se conserva) : 23,474.74 m2
- EDUCACIÓN-E (cambia a RDM) : 29,682.30 m2
- COMERCIO ZONAL-CZ (actual se conserva) : 2,908.49 m2
- AREA TOTAL PREDIO : 56,065.53 m2.**

Que, con Informe N° 166-2018-GAJ/MPP de fecha 01 de febrero de 2018, la Gerencia de Asesoría Jurídica, opina que es procedente el cambio de zonificación solicitado por la representante de la ASOCIACIÓN DE HABITANTES EL PACÍFICO mediante el expediente de Registro N° 25292, para lo cual conforme a lo prescrito en el D. S. N° 022-2016-VIVIENDA, se debe emitir la correspondiente Ordenanza Municipal 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:

- Zona de **EDUCACIÓN (E)** (29,682.30 m2.), cambiaría a zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, quedando el total del terreno en cuestión, zonificado de la siguiente manera (ver plano zonificación propuesta):
 - RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM) : 53,157.04 m2.
 - COMERCIO ZONAL-CZ (actual se conserva) : 2,908.49 m2
 - AREA TOTAL PREDIO : 56,065.53 m2.**

Que, a través del Oficio N° 037-2018-GM/MPP de fecha 06 de febrero de 2018, la Gerencia Municipal solicita a la Comisión de Desarrollo Urbano la emisión del dictamen correspondiente que apruebe el cambio de zonificación planteado y posteriormente sea contemplado en el Pleno del Concejo, de acuerdo a las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

Que, mediante el Dictamen del Visto, la Comisión de Desarrollo Urbano recomienda se apruebe el Proyecto de Ordenanza referente al cambio de Zonificación del predio ubicado en el Sector Nor Oeste de Piura, solicitado por la representante de la Asociación de Habitantes El Pacífico, quedando zonificado de la siguiente manera:

ZONIFICACION ACTUAL		CAMBIO DE ZONIFICACION PROPUESTO	
ZONIFICACION	AREA (m2)	ZONIFICACION	AREA (m2)
Residencial Densidad Media	23,474.74	Conserva RDM	23,474.74+
Educación-E	29,682.30	Cambia a RDM	29,682.30= 53,157.04
Comercio Zonal-CZ	2,908.49	Conserva CZ	2,908.49
AREA TOTAL TERRENO	56,065.53	AREA TOTAL TERRENO	56,065.53

Asimismo recomienda se modifique la Ordenanza N° 122-02-CMPP que apruebe el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, vigente con su modificatoria, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 38° del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA;

Que, sometido el Dictamen N° 02-2018-CDU/MPP de fecha 20 de abril de 2018, a consideración de los señores regidores en la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 23 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 ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el cambio de zonificación solicitado por la **ASOCIACIÓN DE HABITANTES EL PACÍFICO**, de 29,682.30 m². del total del área del terreno de su propiedad (56,065.53 m².) zonificado como **EDUCACIÓN - E** por el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado por Ordenanza N° 122-02-CMPP vigente con su modificatoria aprobada por Ordenanza N° 122-03-CMPP; área citada que cambia a zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, que sumados a los 23,474.74 m² ya zonificados como **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)** en el Plan de Desarrollo Urbano antes citado, hacen un área total de 53,157.04 m², con zonificación **RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)**, manteniendo los mismos parámetros urbanos y compatibilidad de uso establecidos en el PDU PIURA AL 2032 vigente con su modificatoria; quedando el total del terreno en cuestión, de acuerdo a los planos: **UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN, PERIMÉTRICO Y LOCALIZACIÓN, ZONIFICACIÓN ACTUAL, ZONIFICACIÓN PROPUESTA, PLANO DE ZONIFICACIÓN LÁMINA P-14-11A y MAPA DE PELIGROS DE LA CIUDAD DE PIURA- MAPA 21**, que obran en el expediente del caso y que forman parte de la presente ordenanza, zonificado de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN	AREA (m2)
RESIDENCIA DENSIDAD MEDIA (RDM)	53,157.04
COMERCIO ZONAL-CZ (actual se conserva):	2,908.49
AREA TOTAL DEL TERRENO	56,065.53

ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer la modificación de la OM N° 122-02-C/MPP, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032 vigente con su modificatoria, en el sentido propuesto en el presente Cambio de Zonificación que se aprueba, en atención a lo establecido en el Artículo 38° del DS N° 022-2016-VIVIENDA.

ARTÍCULO 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 de Veintiséis de Octubre, Municipalidad Distrital de Castilla y Municipalidad Distrital de Catacaos; para los fines consiguientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

Municipalidad Provincial de Piura
Oscar Raúl Miranda Martino
Dr. Oscar Raúl Miranda Martino
RECIBE