MUNICIPALIDAD PROVINCIA DE PIURA

Ordenanza

Nº 122-06-CMPP
San Miguel de Piura, 18 de junio de 2019

VISTOS:

El Dictamen N° 008-2019-CDU/MPP, de fecha 04 de junio de 2019, de la Comisión de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Piura; y,

CONSIDERANDO:

Que, en el Artículo 194° de la Constitución Política del Estado se establece que las Municipalidades tienen autonomía política económica y administrativa, en los asuntos de su competencia; y que la autonomía que la Constitución Política establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en el Artículo 9°, inciso 8°, prescribe que es atribución del Concejo Municipal aprobar, modificar o derogar las Ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos;

Que, con Expediente N° 00039710-2017, Manuel Jesús Zambrano Castillo, se presenta a esta Municipalidad Provincial de Piura y solicita el cambio de zonificación de terreno afecto a zona residencial densidad baja (RDB), zona de recreación pública, comercio zonal (CZ) y usos especiales (OU) a zona residencial densidad media (RDM) y modificación de trazo y sección vial de vía avenida Sullana Norte (sección SU-03) proyectada en el PDU Piura al 2032; pata cuyo afecto adjunta la siguiente documentación: a) Declaración Jurada, b) Copia Simple de DNI, c) Copia Fedateada Partida N° 04109386, d) Certificado de Zonificación y Vías N° 145-2017, e) Certificado de Linderos y Medidas Perimétricas N° 028-2017, f) Certificado de Información Gráfica Registral Código N° 47132473, g) Copia Fedateada Oficio N° 1371-2017-EPS GRAU S.A.-30-370-100, h) Carta C-734-2017/ENOSA, i) Copia Fedateada Certificado de Habilidad N° A-0109197, j) Informe Técnico Urbanístico Fundamentado del Proyecto "Cambio de Zonificación y Modificación del Trazo y Sección de Vía en el Plan de Desarrollo Urbano de Piura y Planos";

Que, con Oficio N° 0119-2018-OPT-GPyD/MPP, la Oficina de Planificación Territorial comunica al administrado Manuel Jesús Zambrano Castillo, que: **a)** En la evaluación de su solicitud, en base a la documentación presentada y, en las continuas coordinaciones llevadas a cabo con su persona, se le informó que su pedido, no solo comprendía el cambio de zonificación de una parte del área de terreno en cuestión, referido a las zonas clasificadas como Residencial Densidad Baja (RDB) y Otros Usos Especiales (OU), cuya atención se da en función a un procedimiento establecido; si no que además, involucraba la modificación del trazo de la Avenida Sullana que pasa por su predio, clasificada como Vía Arterial del Sistema Vial Primario y que, la modificación de su trazo, no se da, en función de un procedimiento establecido, sino en función a un proceso de Planificación Urbana que, implica la revisión y análisis de todo el sector involucrado, en el tramo

vial respectivo, cuyos resultados son los que al final determinan, si su trazo es modificado o no, como parte del Sistema Vial Primario del PDU Piura al 2032 vigente. Asimismo, se le informó que, el área de Recreación Pública (ZRP) como área de reserva para Equipamiento Urbano localizado en el terreno de su propiedad, amerita por igual, no un tratamiento de cambio de zonificación sino un proceso de revisión y análisis, de todo el sector comprometido, cuyos resultados son los que al final determinan si, este equipamiento recreativo, podría o no ser, suprimido, reducido o reubicado; aspectos que, desde luego, no nos han permitido brindar atención inmediata a su solicitud; **b)** A la fecha, existe la posibilidad de modificar el trazo de la Avenida Sullana que, pasa por su predio, lo que viabiliza el cambio de zonificación solicitado; habiéndose propuesto en atención a lo solicitado por el administrado propietario de Urbanización "Montebello", también afectado por la citada avenida, que su trazo pase por la misma urbanización conforme al trazo antiguo de su Planeamiento Integral oportunamente aprobado por esta Municipalidad e inscrito en la SUNARP – Piura; para cuyo efecto esta oficina ya ha tramitado el respectivo Informe Técnico favorable a la Gerencia de Asesoría Jurídica a fin de que emita la opinión legal del caso; y c) Sírvase complementar la documentación presentada, de acuerdo con los requisitos establecidos para cambio de zonificación en el TUPA vigente, los mismos que se adjuntan al presente, en hoja aparte;

Que, con Oficio N° 125-2018-OPT-GPyD/MPP, la Oficina de Planificación Territorial comunica al administrado que para la tramitación de su expediente de cambio de zonificación y de cambio de trazo de vía, se requiere cumplir con el pago por derecho de tramitación para el cambio de zonificación, por lo que se le adjunta la Liquidación por Derecho de Tramitación, referido al Expediente N° 00039710;

Que, con Expediente N° 00056963-2018, el administrado Manuel Jesús Zambrano Castillo hace llegar a esta Municipalidad Provincial copia fedateada del recibo N° 003817015 por concepto de pago por derecho de tramitación para el cambio de zonificación solicitado;

Que, con Informe N° 008-2019-OPT-GPYD/MPP, de fecha 21 de enero de 2019, la Oficina de Planificación Territorial comunica a la Gerencia de Planificación y Desarrollo que, luego de revisar los antecedentes, analizar y evaluar la propuesta presentados por el administrado, efectúa las siguientes conclusiones y recomendaciones: **a)** El predio materia de la presente gestión se encuentra inscrito en la Partida N° 04109386 de SUNARP-Piura, a nombre de la sociedad conyugal formada por Manuel Jesús Zambrano Castillo y Ana María Belina Escalante, ubicado en el Distrito, Provincia y Departamento de Piura, con área de 12.07 hectáreas. Esta área, según Declaración Jurada que obra en autos, será rectificada en su oportunidad por el propietario, ante la Oficina Regional de Piura, mediante el procedimiento de corrección de área (PLANO: PERIMETRICO Y LOCALIZACIÓN PL-01); **b)** Con Oficio N° 1371-2017-EPS GRAU S.A.-30-370-100, de fecha 28 de septiembre de 2017, sobre Certificación de Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado para futura Habilitación Urbana – Monterrico Country Club Los Ejidos – Piura; la empresa EPS GRAU S.A. comunica al señor Manuel Zambrano Castillo, propietario del predio Monterrico Country Club, que luego de la evaluación técnica realizada in situ se ha podido determinar que vuestro sector en consulta, no existe redes cercanas de agua potable y alcantarillado, que permitan atender su requerimiento, y actualmente, la EPS GRAU S.A. no cuenta con un proyecto que contemple la ampliación de redes de agua potable y alcantarillado. No obstante, le participan que, en un futuro, en caso de requerir la factibilidad de dichos servicios, y de no contarse con el sistema de redes de agua potable y alcantarillado, previa evaluación técnica del caudal a requerir, se le otorgará una perforación de un pozo, y demás componentes de saneamiento, etc.; **c)** Según Carta N° C-734-2017/ENOSA de fecha 04 de octubre de 2017, sobre certificado de factibilidad, el Gerente Comercial de Electronoroeste S.A. comunica al señor Manuel Zambrano Castillo, que en atención a su solicitud sobre factibilidad de energía eléctrica para el predio ubicado en "Parcela N° P2-188 Carretera A.H. Ollanta Humala", es factible, indicándole las características

vía, se ha afectado derechos adquiridos oportunamente por el administrado, a través de un certificado de zonificación y vías, expedido por esta municipalidad, se propone que el trazo de esta vía se modifique y retome su trazo anterior, sobre la urbanización Montebello, habilitada y construida, respetando el trazo y ancho de la vía en cuestión, establecido en el Plan Director de Piura y Castilla aprobado por Ordenanza Municipal N° 042-2001-C/CPP;

Que, se propone el cambio de zonificación de las siguientes zonas de uso del suelo:

Zonificación actual PDU	**Cambio propuesto a:**
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
Otros Usos-OU (suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Recreación Publica-RP (Suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Vías del Sistema Vial-PDU	----------
Sección SU-03 (Trazo modificado)	Residencial Densidad Media-RDM

Que, el resultado de la propuesta de adecuación de trazo de la vía Avenida José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02, de modificación de trazo de la vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 y de cambio de zonificación, se resume en el siguiente Cuadro General: Usos del Suelo:

Zonificación propuesta	**Área (m2.)**	**Porcentaje (%)**
Residencial Densidad Media-RDM	82,700.95	70.46%
Vías del Sistema Vial-PDU		
Sección C-C 28.20	7,789.72	6.64%
Sección AVB-02 Var. 48.00-50.20 ml	26,877.26	22.90%
Total Área Bruta	117,367.93	100.00%

Que, la Oficina de Planificación Territorial considera factible atender la solicitud del interesado, que se traduce en los siguientes aspectos: **a)** Adecuación del trazo de la Vía José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02 (Ver Plano: Adecuación de trazo de Vía de Avenida José E. Aguilar Santisteban ATV-03 y Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04); **b)** Modificación del trazo de la Vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 (Ver Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04); **c)** Cambio de zonificación actual de las siguientes zonas de uso del suelo:

Zonificación Actual-PDU	Cambio Propuesto a:
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
Otros Usos-OU (suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Recreación Publica-RP (Suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Vías del Sistema Vial-PDU	----------
Sección SU-03 (Trazo modificado)	Residencial Densidad Media-RDM

Que, la adecuación de trazo de la vía Avenida José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02, la modificación de trazo de la vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 y el cambio de zonificación propuesto, se resume en el siguiente Cuadro General de Usos del Suelo:

del suministro; d) Los servicios públicos como: vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte son suficientes, con la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demanda; e) La accesibilidad al terreno en mención se da a través de la vía Avenida José E. Aguilar Santisteban, que se encuentra planificada en el Sistema Vial Primario del PDU Piura al 2032 vigente, sobre el terreno en descripción y que a la fecha se viene construyendo hasta la altura del A.H: Ollanta Humala; f) Zonificación y vías actual (Ver Plano: Zonificación Actual ZA-05 y Plano: Sistema Vial Actual SVA-05);

Que, según Certificado de Zonificación y Vías N° 145-2017 y al plano adjunto: Ubicación y Localización UL-01, el terreno en cuestión se encuentra afectado por el Plan de Desarrollo Urbano Piura al 2032 aprobado por Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, de fecha 04 de septiembre de 2014, vigente con sus modificatorias, de la siguiente manera (Ver Plano de Zonificación Actual ZA-05):

ZONIFICACIÓN - PDU	Área (m2)
Residencial Densidad Baja – RDB	21,071.76
Recreación Pública – RP	22,130.07
Otros Usos – OU	12,698.21
Comercio Zonal – CZ	14,586.38
VIAS DEL SISTEMA VIAL - PDU	
Sección C-C 28.20 (*) 40.00 ml (**)	10,438.45
Sección SU-03 35.80 ml	7,037.70
Sección AVB-02 Var. 48.00-50.20 ml	29,405.36
Total Vía Afectada	46,881.51
AREA TOTAL DE PREDIO	117,367.93

Que, la adecuación del trazo de la vía José Eugenio Aguilar Santisteban sección AVB-02 (Ver Plano: Adecuación de Trazo de Vía de Avenida José E. Aguilar Santisteban ATV-03 y Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04), se fundamenta en que, el trazo actual aprobado, establecido en el Plano del Sistema Vial del PDU Piura al 2032 en el tramo citado, corre bastante desviado al oeste del curso que debe seguir, definido por el camino Carrozable de servicio de la Línea de Media Tensión que va a Curumuy (servidumbre de paso), motivo por el cual se considera pertinente adecuar este trazo, tomando como referencia geográfica obligada para su trazo, este camino de servicio existente por donde actualmente corre el trazo de postes y línea de energía eléctrica que va a Curumuy y, que a la fecha viene siendo renovada por la empresa ENOSA S.A.;

Que, la modificación del trazo de la vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 (Ver Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04), se fundamenta en que, este trazo, no se contemplaba en el Plano del Sistema Vila del Plan Director de Piura y Castilla, aprobado por Ordenanza Municipal N° 042-2001-C/CPP y sus modificatorias, plan bajo el cual, esta municipalidad provincial, expidió el Certificado de Zonificación y Vías N° 086-2011 y Plano de Zonificación de Vías Adjunto, con vigencia hasta el 10 de octubre de 2014, en el cual se puede apreciar que la Vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03, no pasa por el citado terreno; sin embargo, estando vigente el Certificado de Zonificación y Vías antes citado (Hasta el 10 de octubre de 2014), el 04 de septiembre de 2014, esta Municipalidad con Ordenanza N° 122-02-CMPP, aprueba el PDU Piura al 2032, en cuyo Plano Sistema Vial ya aparece la Vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03, trazada sobre el terreno en mención; lo que ha ocasionado como es lógico, que el administrado solicite a esta municipalidad, la modificación del trazo actual de la citada vía, retomando su trazo anterior, establecido en el Plan Director vigente a esa fecha; motivo por el cual considerando que, con el trazo actual de la citada

Zonificación propuesta	Área (m2.)	Porcentaje (%)
Residencial Densidad Media-RDM	82,700.95	70.46%
Vías del Sistema Vial-PDU		
Sección C-C 28.20	7,789.72	6.64%
Sección AVB-02 Var. 48.00-50.20 ml	26,877.26	22.90%
TOTAL AREA BRUTA	117,367.93	100.00%

Que, en ese orden de ideas, la Oficina de Planificación Territorial recomendó su aprobación por la instancia superior competente, debiendo previamente solicitarse la opinión de la Gerencia de Asesoría Jurídica, sobre el procedimiento de aprobación del presente caso, de acuerdo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, para luego ser remitido a la Comisión de Desarrollo Urbano para los fines consiguientes;

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica con informe N° 198-2019-GAJ/MPP, de fecha 29 de enero de 2019, señaló que el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en el artículo 105° establece el procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación. Asimismo, el artículo 106° de la citada norma señala los pasos de la evaluación técnica de la municipalidad provincial de la solicitud de cambio de zonificación. Por lo tanto, estando a lo establecido en la normatividad citada, opina, que resulta procedente la solicitud del administrado señor Manuel Jesús Zambrano Castillo, que se traduce en: **a)** Adecuación del trazo de la vía José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02 (Ver Plano: Adecuación de trazo de vía de Avenida José E. Aguilar Santisteban ATV-03 y Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04); **b)** Modificación del trazo de la vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 (Ver Plano: Sistema vial propuesto SVP-04); y **c)** Cambio de zonificación actual de las siguientes zonas de uso del suelo:

Zonificación actual-PDU	Cambio propuesto a:
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
Otros Usos-OU (suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Recreación Publica-RP (Suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Vías del Sistema Vial-PDU	----------
Sección SU-03 (Trazo modificado)	Residencial Densidad Media-RDM

Que, asimismo, la adecuación de trazo de la vía Avenida José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02, la modificación de trazo de la vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03 y el cambio de zonificación propuesto, se resume en el siguiente Cuadro General de Usos del Suelo:

Zonificación propuesta	**Área (m2.)**	**Porcentaje (%)**
Residencial Densidad Media-RDM	82,700.95	70.46%
Vías del Sistema Vial-PDU		
Sección C-C 28.20	7,789.72	6.64%
Sección AVB-02 Var. 48.00-50.20 ml	26,877.26	22.90%
TOTAL AREA BRUTA	117,367.93	100.00%

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano mediante Dictamen N° 008-2019-CDU/MPP, de fecha 04 de junio de 2019, estando a los informes técnico y legal emitidos, recomendó la aprobación del proyecto de ordenanza municipal que modifica el Plano Sistema Vial y del Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al

2032, vigente con sus modificatorias; remitiendo lo actuado al Despacho de Alcaldía para ser visto en la próxima Sesión de Concejo;

Que, sometido a consideración de los señores regidores la recomendación de la Comisión de Desarrollo Urbano, en la Sesión Extraordinaria de Concejo de fecha 18 de junio de 2019, 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 la modificación del Plano Sistema Vial y del Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, vigente con sus modificatorias, bajo los siguientes términos:

- Adecuación del trazo de la Vía José Eugenio Aguilar Santisteban Sección AVB-02, desde el límite de construcción de la citada vía en el sector Noroeste a la altura del A. H. Ollanta Humala, hasta el límite de expansión urbana definida en el PDU Piura al 2032, conforme al Plano: Adecuación de trazo de vía de Avenida José E. Aguilar Santisteban ATV-03 y al Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04, que forma parte de la presente ordenanza.
- Modificación del trazo de la Vía Avenida Sullana Norte Sección SU-03, desde la Avenida Dos en el sector Noroeste, hasta el límite de expansión urbana, conforme al Plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04, que forma parte de la presente ordenanza.
- El Cambio de Zonificación Actual de las siguientes zonas de uso del suelo, que afectan el terreno del administrado y que, se grafican en el PLANO: ZONIFICACION ACTUAL ZA-05 del expediente.

ZONIFICACION ACTUAL-PDU	CAMBIO PROPUESTO A:
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
Otros Usos-OU (suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Recreación Publica-RP (Suprime)	Residencial Densidad Media-RDM
Vías del Sistema Vial-PDU	----------
Sección SU-03 (Trazo modificado)	Residencial Densidad Media-RDM

Cambios que se resumen en el siguiente Cuadro General de Usos del Suelo, conforme al Plano: Zonificación Propuesta-ZP-06, que forma parte de la presente ordenanza.

CUADRO GENERAL: USOS DEL SUELO

ZONIFICACION PROPUESTA	Área (m2.)	Porcentaje (%)
Residencial Densidad Media-RDM	82,700.95	70.46%
VIAS DEL SISTEMA VIAL-PDU		
Sección C-C 28.20	7,789.72	6.64%
Sección AVB-02 Var. 48.00-50.20 ml	26,877.26	22.90%
TOTAL AREA BRUTA	117,367.93	100.00%

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, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 38° del DS N° 022-2016-VIVIENDA.

ARTICULO TERCERO: Dar cuenta a la Comisión de Desarrollo Urbano, Gerencia Municipal, Gerencia de Tecnologías y Sistemas de Información, Gerencia de Planificación y Desarrollo, Gerencia de Seguridad Ciudadana y Control Municipal, Oficina de Planificación Territorial y, demás unidades orgánicas correspondientes para los fines consiguientes. Asimismo, dar cuenta a la Municipalidad Distrital Veintiséis de Octubre, Municipalidad Distrital de Castilla y Municipalidad Distrital de Catacaos, para los fines consiguientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
ALCALDIA
Abg. Juan José Díaz Ríos
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE SECRETARÍA GENERAL
Abg. Silvia del Pilar Almestar Mauricio
JEFE