



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
ORDENANZA
N° 122-09-CMPP
San Miguel de Piura, 18 de octubre de 2019.

VISTO:

El Dictamen N° 022-2019-CDU/CPP, de fecha 25 de setiembre de 2019, de la Comisión de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Piura; y,

CONSIDERANDO:

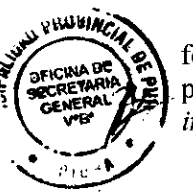
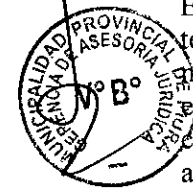
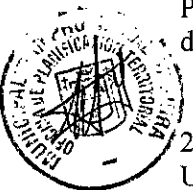
Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece que las Municipalidades como órganos de gobierno local, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, en el artículo 73° inciso a), establece que, es materia de competencia municipal provincial, planificar integradamente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial y en el artículo 79° norma las funciones de las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, estableciendo: 1.1. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana, así como las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental, 1.2. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial;

Que, de conformidad con el numeral 99.1) del artículo 99° del Decreto Supremo No. 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, regula el procedimiento técnico del Cambio de Zonificación, que debe seguir la Municipalidad Provincial de Piura, en el ejercicio de sus competencias, en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano;

Que, mediante Expediente N° 39719, de fecha 13 de octubre de 2017, el administrado Julio Enrique Durand Ancajima, se presentó a esta municipalidad y solicitó cambio de zonificación del terreno en zona residencial densidad baja (RDB) 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; asimismo, manifiesta que dicho instrumento administrativo es necesario para continuar con el trámite de habilitación urbana para la construcción de viviendas de interés social, ante la Municipalidad Provincial de Piura, del predio de 8.40 Has., con Partida Registral N° 04106538 del Registro de Propiedad Inmueble ubicado en la Zona de Expansión Urbana Norte de la ciudad de Piura;

Que, la Oficina de Planificación Territorial, según Informe N° 037-2019-OTP-GPyD/MPP, de fecha 17 de mayo de 2019, luego de revisar los antecedentes, analizar y evaluar la propuesta presentados por el administrado, efectuó las siguientes conclusiones y recomendaciones: *"que la instancia superior competente, apruebe la adecuación del trazo de la vía AVENIDA JOSE*



EUGENIO AGUILAR SANTISTEBAN SECCION AVB-02, la modificación de trazo de vía AVENIDA SULLANA NORTE SECCION SU-03 y el CAMBIO DE ZONIFICACION PROPUESTO; conforme a lo especificado al respecto en los planos (08) que a efecto se adjuntan, un (01) ejemplar en físico y un (01) ejemplar en CD; para lo cual previamente se deberá recabar 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, según lo cual, lo actuado deberá ser remitido a la Comisión de Desarrollo Urbano para los fines consiguientes";

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica, con Informe N° 867-2019-GAJ/MPP, fecha 30 de mayo de 2019, en atención a lo informado por el área técnica opinó: "que resulta PROCEDENTE el cambio de zonificación solicitado por el administrado Julio Durand Ancajima y de la Asociación Pro Vivienda de los Trabajadores de la Corte Superior de Justicia de Piura mediante los expedientes N°39718 y 57369-2018 para lo cual conforme a lo prescrito en el Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA, se debe emitir la respectiva Ordenanza Municipal que apruebe el cambio de zonificación planteado, debiendo ser derivado el presente expediente a la Comisión 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(...)";

Que, mediante Informe N° 99-2019-OTP-GPYD/MPP, de fecha 15 de agosto de 2019, la Oficina de Planificación Territorial, luego de revisar los antecedentes, analizar y evaluar la propuesta presentada por el administrado, derivó el Informe N° 015-2019-ARQ-RCSN-OPT-GPTA/MPP/MPP, de fecha 13 de agosto de 2019, al Gerente de Planificación y Desarrollo sobre la Adecuación de Trazos de Vía Avenida José E. Aguilar Santisteban - Modificación de Trazo de Vía Av. Sullana Norte y Cambio de Zonificación, emitiendo las siguientes **Conclusiones y Recomendaciones:**

- "El predio materia de la presente gestión cuenta con un área inscrita de 8.40 Hectáreas (8,400.00 m²) en la Partida N° 04109386 SUNARP-Piura siendo los propietarios: con el 22% de acciones y derechos sobre este predio a nombre de Don JULIO ENRIQUE DURAND ANCAJIMA, con el 78% de acciones y derechos sobre este predio a nombre de ASOCIACION PRO VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE PIURA;
- Mediante Oficio N°1373-2017-EPS GRAU S. A.-30-370-100 de fecha 28/09/2017, sobre Certificación de Factibilidad para el Servicio de Agua Potable y Alcantarillado para futura Habilitación Urbana-predio ubicado en el sector Norte Los Ejidos-Piura; el Gerente General de EPS GRAU S. A. Ing. Roberto Carlos Sandoval Maza, comunica al señor JULIO ENRIQUE DURAND ANCAJIMA, propietario del Predio ubicado en el sector Norte Los Ejidos que, luego de la evaluación técnica realizada in situ, se ha podido determinar, que por vuestro sector, no existen 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 factibilidad condicionada a la construcción de un sistema independiente, que contemple perforación de un pozo, y demás componentes de saneamiento;
- Según Carta C-733-2017/ENOSA de fecha 04/10/2017, sobre certificado de factibilidad; el Gerente Comercial de ELECTRONOROESTE S. A., Ing. Mario Arroyo Sabogal, comunica al señor JULIO DURAND ANCAJIMA, que en atención a su solicitud sobre factibilidad de energía eléctrica para el predio ubicado en "PARCELA

Nº P2-187 CARRETERA AA.HH. OLANTA HUMALA"; se le informa que, ES FACTIBLE, indicándole las características del suministro;

- **En lo referente a la viabilidad**, 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;

- **Accesibilidad**, 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 Plan de Desarrollo Urbano al 2032 vigente calificada como vía colectora y que se proyecta sobre el terreno en descripción, actualmente construida hasta la altura del AA. HH. Ollanta Humala;

- En lo referente a Gestión de Riesgos, de acuerdo con el PLANO: RELIEVE TOPOGRAFICO LOCAL PT - 01 que obra en el expediente presentado por el administrado, el terreno se ubica entre la COTA 46-48 m.s.n.s.m., lo que indica que el relieve topográfico del área en cuestión, no se encuentra mayormente expuesta al PELIGRO DE INUNDACIÓN por lluvias intensas, siendo factible drenar el agua de lluvia, con dirección a cotas bajas de 44-40 m.s.n.s.m., que se ubican al Sur del terreno en mención; motivo por el cual se estima para el citado terreno: VULNERABILIDAD Y RIESGO BAJO para el PELIGRO DE INUNDACIÓN POR EFECTO DE LLUVIAS INTENSAS.

- En lo referente a la adecuación del trazo de la vía José Eugenio Aguilar Santisteban de sección AVB-02, la adecuación del trazo de esta vía ha quedado CONSOLIDADA con la emisión de la Ordenanza Municipal Nº 122-06-CMPP, que en la parte resolutive ordena:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar la modificación del Plano del 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 Aguilar Santisteban Sección ATV-03 y al plano: Sistema Vial Propuesto SVP-04, que forma parte de la presente ordenanza";
- ✓ En lo referente a la **modificación del trazo de la vía Avenida Sullana Norte sección SU-03**, la modificación de esta vía ha quedado CONSOLIDADA con la emisión de la Ordenanza Municipal Nº 122-06-CMPP la que en su parte resolutive Ordena:
ARTICULO PRIMERO: Aprobar la modificación Plano Sistema Vial y al Plano de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, vigente con sus modificatorias, bajo los siguientes términos:
 - "Modificación del Trazo de la vía Avenida Sullana Norte de 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";

- ✓ La propuesta de cambio de zonificación de la **Zona Residencial Densidad Baja (RDB)** a **Zona Residencial Densidad Media (RDM)**, se fundamenta en la iniciativa del propietario del terreno **Asociación Pro-Vivienda de los Trabajadores de la Corte Superior de Justicia de Piura**, ahora con el 78% de acciones y derechos del mismo, quienes plantean el desarrollo de una **Habilitación Urbana** de tipo residencial con fines de construcción de **Viviendas de Interés Social**, por medio de programas productos del



FONDO MIVIVIENDA para el efecto el proyecto de habilitación urbana requiere la zonificación **Zona Residencial Densidad Media (RDM)** solicitada;

- ✓ Considerando que mediante Ordenanza Municipal N°122-06-CMPP se modifica el Plan de Desarrollo Urbano Piura al 2032 en lo referente a adecuación de trazo de Vía José Eugenio Aguilar Santisteban sección AVB-02 y modificación de trazo de vía de avenida Sullana Norte de sección SU-03, se proyecta el siguiente Cuadro General de Usos del Suelo:

ZONIFICACION ACTUAL-PDU	CAMBIO PROPUESTO A:
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
AFECCIÓN DE VIAS DEL SISTEMA VIAL-PDU	SE MANTIENE COMO:
Sección C-C de 28.20 ml.	Área de cesión vial

- El proceso de Cambio de Zonificación conlleva a la actualización de áreas del predio en estudio, lo cual se resume en el siguiente **Cuadro General de Usos del Suelo (Ver plano: ZONIFICACIÓN PROPUESTA -03)**

CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO		
ZONIFICACIÓN PROPUESTA	Área (m²)	Porcentaje (%)
Residencial Densidad Media-RDM	83,591.40	99.56
VÍAS DEL SISTEMA VIAL-PDU		
Sección C-C de 28.20 m. l.	366.08	0.43
TOTALÁREA BRUTA	83,957.48	100.00%

- Efectuada la evaluación y considerando que lo solicitado por el administrado **Julio Enrique Durand Ancajima** y **Asociación Pro-Vivienda de los Trabajadores de la Corte Superior de Justicia de Piura** se adecua a lo normado mediante D.S. N°022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible RATDUS se concluye: **PROCEDENTE** el cambio de zonificación propuesto por el administrado; para lo cual se recomienda: previamente recabar la opinión de la Gerencia de Asesoría Jurídica y posterior remisión a Comisión de Desarrollo Urbano MPP";

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 D.S. N°022-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible RATDUS, para luego ser remitido a la Comisión de Desarrollo Urbano para los fines consiguientes;

Que, ante lo expuesto, la Gerencia de Asesoría Jurídica, a través del Informe 1379-2019-GAJ/MPP, fecha 22 de agosto de 2019, opinó, "*que resulta PROCEDENTE el cambio de zonificación solicitado por el administrado Julio Enrique Durand Ancajima y la Asociación Pro-Vivienda de los Trabajadores de la Corte Superior de Justicia de Piura, mediante los Expedientes N° 39718 y 57369 -2018, para lo cual conforme a lo prescrito en el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, se debe emitir la correspondiente Ordenanza Municipal que apruebe el cambio de zonificación planteado, debiendo ser derivado el presente expediente, a la Comisión de Desarrollo Urbano, a efecto 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, para la aprobación correspondiente*";

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano con Dictamen N° 022-2019-CDU/MPP, de fecha 25 de setiembre 2019, acuerda dar conformidad al proyecto de Ordenanza que aprueba el CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA - RDB, COMERCIO ZONAL - CZ A RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA - RDM, del área del terreno propiedad del administrado; motivo por el cual recomienda su aprobación por el Pleno del Concejo Municipal Provincial de Piura.

Que, sometido el Dictamen N° 022-2019-CDU/MPP, de fecha 25 de setiembre de 2019, a consideración de los señores regidores en la Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 18 de octubre de 2019, mereció su aprobación unanimidad, por lo que en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

SE ORDENA:

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR la Ordenanza Municipal N°122-02-CMPP, de fecha 04 de setiembre de 2014, que aprueba el "*Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032*", con el siguiente procedimiento:

- ✓ Aprobación de Cambio de Zonificación actual de las siguientes zonas de uso de suelo, que afectan el terreno del administrado y que, se grafican en el plano **ZONIFICACIÓN VIGENTE -02.**

ZONIFICACION ACTUAL-PDU	CAMBIO PROPUESTO A:
Residencial Densidad Baja-RDB	Residencial Densidad Media-RDM
Comercio Zonal-CZ.	Residencial Densidad Media-RDM
AFECCIÓN DE VIAS DEL SISTEMA VIAL-PDU	SE MANTIENE COMO:
Sección C-C de 28.20 ml.	Área de cesión vial

- ✓ Actualizar las áreas del predio según el **Cuadro General de Usos del Suelo** (Ver plano: **ZONIFICACIÓN PROPUESTA-03**)

CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO		
ZONIFICACIÓN PROPUESTA	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Residencial Densidad Media-RDM	83,591.40	99.56
VÍAS DEL SISTEMA VIAL-PDU		
Sección C-C de 28.20 m. l.	366.08	0.44
TOTAL ÁREA BRUTA	83,957.48	100.00%

ARTÍCULO SEGUNDO: ABROGAR toda norma que se oponga a la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TERCERO ENCARGAR a la Oficina de Secretaria General la publicación de la presente Ordenanza en el diario oficial encargado de los avisos judiciales de esta jurisdicción provincial.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del siguiente día de su publicación.

ARTÍCULO QUINTO: 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 Catilla y Municipalidad Distrital de Catacaos, para los fines consiguientes.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
ALCALDÍA
Abg. Juan José Díaz Dios
ALCALDE

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