



MUNICIPALIDAD PROVINCIA DE PIURA
ORDENANZA
N° 122-07-CMPP
San Miguel de Piura, 04 de julio de 2019.

VISTO:

El Dictamen N° 014-2019-CDU/MPP, de fecha 31 de junio 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, en el artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece como funciones de las municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: 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; y 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, el Decreto Supremo No. 022-2016-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, en el Sub Capítulo V desde el artículo 58° al artículo 62° norma lo concerniente al Planeamiento Integral y se sigue el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del Artículo 55° del citado decreto supremo, el cual en su artículo 58° define Planeamiento Integral, estableciendo: "El Planeamiento Integral-PI, es un instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias, con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU O localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o zonificación;

Que, el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE, aprobado por D. S. No. 006-2011-VIVIENDA, Norma GH 020-COMPONENTES DE DISEÑO URBANO, establece en su Artículo 39°.- El Planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes;

Que, la Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP, de fecha 04 de setiembre de 2014, se ordena en su Artículo Primero, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032;

Que, mediante Expediente N° 056996, de fecha 17 de diciembre de 2018, el Gerente de INVERSIONES CENTENARIO SAA, solicitó a la Municipalidad Distrital de Castilla el CAMBIO DE ZONIFICACION DE OFICIO DE ACUERDO A PLANEAMIENTO INTEGRAL



APROBADO CON RESOLUCION GERENCIAL No. 036-2012-GDUR-MDC; anexando para ello los requisitos correspondientes;

Que, la Oficina de Planificación Territorial, a través Informe N° 020-2019-OPT-GPYD/MPP, de fecha 12 de marzo de 2019, manifestó que luego de revisar los antecedentes del caso y realizar el análisis respectivo, concluye que: "El administrado de acuerdo a los dispositivos legales vigentes sobre la materia, ha seguido un procedimiento regular de HABILITACIÓN URBANA CON FINES DE VIVIENDA CON VENTA GARANTIZADA DE LOTES, sobre 81.6395 hectáreas de terreno de su propiedad, a través de la ejecución de las siguientes fases:

- ✓ Aprobación por la Municipalidad Distrital de Castilla, del denominado: PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA, mediante RESOLUCIÓN DE APROBACION PLAN INTEGRAL DE HABILITACION URBANA No. 036-2012, de fecha 31/01/2012; con vigencia de diez (10) años, es decir hasta el 31/01/2022, según Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE;
- ✓ Inscripción, del denominado: "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA", aprobado por Resolución Gerencial No. 036-2012 GDUR-MDC, de la Municipalidad Distrital de castilla, en la SUNARP-Piura-PARTIDA No. 11093836, en cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE. Habilitación Urbana con venta garantizada de lotes y recepción de obras de habilitación urbana, autorizada por la Municipalidad Distrital de Castilla, ejecutadas de acuerdo a Ley No. 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y demás normas complementarias, de las siguientes parcelas independizadas:
 - ✓ LAS PALMERAS 1; PARTIDA No. 11153028
 - ✓ LAS PALMERAS 2; PARTIDA No. 11162171
 - ✓ LAS PALMERAS 3 (TERCERA ETAPA) PARTIDA N° 11200810
 - ✓ PARCELA REMANENTE SUB PARCELA C PARTIDA N° 11162172.
 - ✓ Transferencia de dominio, a INVERSIONES CENTENARIO SAC, como propietario;

Que, asimismo refiere que el "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA", aprobada por la Municipalidad Distrital de Castilla e inscrita en la SUNARP Piura, no ha sido tomada en cuenta, en la última modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, aprobada por Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP del 14/09/2014, pese a que su vigencia rige hasta el 31/01/2022; muy por el contrario ha afectado todo el contenido, tanto en su zonificación como en su sistema vial local, al haberse establecido la VÍA SECCIÓN C-C sobre dicho planeamiento y haberse modificado áreas en zonas de uso del suelo ya planeadas y con habilitación urbana ejecutadas y con recepción de obras; lo que ha originado como es lógico el reclamo fundado del administrado, al verse afectado en sus derechos adquiridos;

Que, por tal motivo, considerando que el "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA", tiene una vigencia que vence el 31/01/2022, según lo dispuesto por el Reglamento Nacional de Edificaciones-RNE y que, además, el administrado ha cumplido con su debida inscripción en la SUNARP-Piura, en base a la cual ha llevado a cabo de acuerdo a Ley, procedimientos regulares de HABILITACIÓN URBANA CON FINES DE VIVIENDA y de RECEPCIÓN DE OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA CON VENTA GARANTIZADA DE LOTES, debidamente aprobados por la Municipalidad Distrital de Castilla, así como también considerando que se ha llevado a cabo la independización de lotes de vivienda y lotes de aportes reglamentarios a nombre de INVERSIONES CENTENARIO SAA., la Oficina de Planificación Territorial, es de la OPINIÓN que se debe respetar y tomar en cuenta, en el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PIURA, CASTILLA, CATACAOS Y VEINTISEIS DE OCTUBRE 2032, aprobado por Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP vigente con sus modificatorias,



los derechos adquiridos por el administrado, al haberse aprobado por la Municipalidad Distrital de Castilla el proyecto denominado "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA" y al haber conseguido la respectiva inscripción en la SUNARP PIURA; para cuyo efecto se recomienda, efectuar las modificaciones que el caso amerita, en el citado plan, teniendo en cuenta la zonificación y las vías aprobadas en el "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA", quedando el PDU PIURA AL 2032 vigente con sus modificatorias, de la siguiente manera:

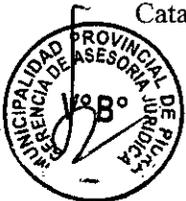
- ✓ SISTEMA VIAL: Conforme al PLANO SISTEMA VIAL PROPUESTO SVP-07, elaborado conforme al "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA" APROBADO;
- ✓ ZONIFICACION: Conforme al PLANO ZONIFICACION PROPUESTA ZP-05, elaborado conforme al "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA - PIURA" APROBADO;

Que, ante lo expuesto, la Gerencia de Asesoría Jurídica, según Informe N° 467-2019-GAJ/MPP, de fecha 20 de marzo de 2019, señaló que con Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, en el cual se debió considerar el Planteamiento Integral conforme lo aprobado en el año 2012, con Resolución Gerencial N° 036-2012-GDUR-MDC, en atención a los derechos adquiridos. Además, debió ser considerado en el Plan de Desarrollo Urbano conforme lo establece el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, corresponde sea considerado en el Planeamiento de Desarrollo Urbano vigente. Por tanto, resulta **PROCEDENTE** lo solicitado por el Gerente General de Inversiones Centenario SAA., para lo cual se debe emitir la correspondiente Ordenanza Municipal que apruebe la modificación del Plan de Desarrollo Urbano, en lo que concierne al área considerada en el Planeamiento Integral aprobado con Resolución Gerencial N° 036-2012-GDUR-MDC, bajo los términos siguientes:

- SISTEMA VIAL: Conforme al PLANO: SISTEMA VIAL PROPUESTO SVP-07, elaborado conforme al "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DERL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA" APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD;
- ZONIFICACION: Conforme al PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA ZP-05, elaborado conforme al "PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DERL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA" APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD;

Que, el Gerente Municipal, con Oficio N° 137-2019-GM/MPP, de fecha 28 de marzo de 2019, remitió el expediente administrativo al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, comunicó que contando con el informe técnico que opina por la factibilidad de lo petitionado así como su procedencia, la Gerencia de Asesoría Jurídica opino que resulta **PROCEDENTE** lo solicitado por el Gerente General de Inversiones Centenario SAA, correspondiente a la Ordenanza Municipal que apruebe la modificación del Plan de Desarrollo Urbano, en lo que concierne al área considerada en el Planeamiento Integral aprobado con Resolución Gerencial N° 036-2012-OPUyR/MPP, debiendo ser derivado el presente expediente al pleno del Concejo Municipal para su aprobación; previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, conforme a las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades No. 27972;

Que, la Comisión de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen No. 014-2019-CDU/MPP, de fecha 21 de junio de 2019, recomienda se apruebe el Proyecto de Ordenanza Municipal, que ordena aprobar la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado mediante Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP, de fecha 04 de



setiembre de 2014, vigente y sus modificatorias, en lo que respecta al Plano Sistema vial y al Plano de Zonificación, de acuerdo con las vías y la zonificación del proyecto “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA”, aprobado por RESOLUCION DE APROBACION PLAN INTEGRAL DE HABILITACION URBANA-RESOLUCION No. 036-20112-GDUR-MDC, de fecha 31 de enero de 2012, con vigencia al 31 de enero de 2022; asimismo, inscrita en la Partida No. 11093836 de la ZONA REGISTRAL No. I-SEDE PIURA; bajo los siguientes términos:

- SISTEMA VIAL: Conforme al PLANO: SISTEMA VIAL PROPUESTO SVP-07, elaborado conforme al “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA” APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD.
- ZONIFICACION: Conforme al PLANO: ZONIFICACION PROPUESTA ZP-05, elaborado conforme al “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA” APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD.

Que, sometido el Dictamen No. 014-2019-CDU/MPP, de fecha 21 de junio de 2019, a consideración de los señores regidores en la Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 14 de julio de 2019, mereció su aprobación por mayoría, por lo que en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;

SE ORDENA:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE PIURA, VEINTISÉIS DE OCTUBRE, CASTILLA Y CATACAOS AL 2032

ARTÍCULO PRIMERO.- MODIFICAR el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado mediante Ordenanza Municipal No. 122-02-CMPP, de fecha 04 de setiembre de 2014, vigente con sus modificatorias, en lo que respecta al Plano Sistema vial y al Plano de Zonificación, de acuerdo con las vías y la zonificación del proyecto: “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA”; el mismo que fue aprobado con Resolución N° 036-20112-GDUR-MDC, en torno al Plan Integral de Habilitación Urbana, de fecha 31 de enero de 2012, con vigencia al 31 de enero de 2022; asimismo, inscrita en la Partida N° 11093836 de la Zona Registral N° I-Sede Piura; bajo los siguientes términos:

- **SISTEMA VIAL:** Conforme al PLANO SISTEMA VIAL PROPUESTO SVP-07, elaborado conforme al “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA” APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD.
- **ZONIFICACIÓN:** Conforme al PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA ZP-05, elaborado conforme al “PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR SUR-OESTE DEL DISTRITO DE CASTILLA-PIURA” APROBADO; que se adjunta al presente en un (01) ejemplar, tanto en físico como en digital en CD.

ARTÍCULO SEGUNDO.- INCORPÓRESE al Artículo 14°.- **CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO - CUADRO N° 1: CUADRO RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE USO DEL SUELO**, del Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado con la Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente con sus modificatorias; la ZONA DE

REGLAMENTACION ESPECIAL No. 7 (ZRE7) Y LA ZONA DE RECREACION PÚBLICA ESPECIAL (ZRPE), como se indica a continuación:

Zona	Tipo	Cód.	Observaciones
Zona de Reglamentación Especial	Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano- ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación	ZRE-7	Se considera como tal a las áreas urbanas previamente identificadas y con características especiales, las cuales están ubicadas posteriores a las áreas de la franja forestal, Vía de Evitamiento y Parque Lineal, colindantes del Río Piura y/o en áreas de características similares establecidas en el plano que aprueba el ente provincial que administra el Plan Urbano. En estas áreas se permitirá la ejecución de habilitaciones urbanas especiales bajo los parámetros normativos de residenciales de media densidad R3 y R4 a excepción de los aportes normativos establecidos por el RNE, para este caso la Habilitación Urbana deberá contemplar 20% de aportes normativos distribuidos en 16% de Recreación Pública, 2% de Educación 1% de Otros fines y 1% Parques Zonales. Parámetros: Los Parámetros urbanísticos serán aplicables y compatibles a R3 y R4.
Zona de Recreación Pública Especial	Zona de Recreación Pública Especial	ZRPE	Se considera como tal a las áreas urbanas previamente identificadas y con características especiales, que deberán conservarse exclusivamente para uso recreacional pasivo. Podrán estar dispuestas a lo largo de vías principales, franjas forestales o zonas identificadas de características similares establecidas en el Plano que aprueba el ente provincial que administra el Plan Urbano. En estas áreas se permitirá únicamente la recreación pasiva y podrán ser contabilizadas como aporte en las habilitaciones urbanas residenciales, siempre y cuando cumplan con el ancho mínimo de 25.00 metros. En caso existan edificaciones preexistentes con licencia municipal estas serán calificadas como de necesidad pública a efectos de ejecutar procesos de expropiación de ser necesario. Parámetros: No está permitido ningún tipo de edificaciones.

ARTÍCULO TERCERO. – MODIFÍQUESE el inciso 40.1 del Artículo 40° del Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano de Piura, Veintiséis de Octubre, Castilla y Catacaos al 2032, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente con sus modificatorias, el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

40.1 Tipos: El Plano de Zonificación General de Uso del Suelo consigna siete (07) zonas de Reglamentación Especial, que son las siguientes:

- ✓ Zona de Reglamentación Especial 1 (ZRE1)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 2 (ZRE2)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 3 (ZRE3)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 4 (ZRE4)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 5 (ZRE5)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 6 (ZRE6)
- ✓ Zona de Reglamentación Especial 7 (ZRE7)

ARTÍCULO CUARTO.- AGRÉGUENSE a la Ordenanza Municipal N° 122-02-CMPP, vigente y sus modificatorias, el Artículo 46°- A., referente a la **ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL No. 7 (ZRE 7)**, lo siguiente:

Definición.- Se considera como tal a las áreas urbanas previamente identificadas y con características especiales, las cuales están ubicadas posteriores a las áreas de la franja forestal, Vía de Evitamiento y Parque Lineal, colindantes del Río Piura y/o en áreas de características similares establecidas en el plano que aprueba el ente provincial que administra el Plan Urbano. En estas áreas se permitirá la ejecución de habilitaciones urbanas especiales bajo los parámetros normativos de residenciales de media densidad R3 y R4 a excepción de los aportes normativos establecidos por el RNE, para este caso la Habilitación Urbana deberá contemplar 20% de aportes normativos distribuidos en 16% de Recreación Pública, 2% de Educación, 1% de Otros Fines y 1% Parques Zonales. Parámetros: Los Parámetros urbanísticos serán aplicables y compatibles a R3 y R4.

ARTÍCULO QUINTO.- ENCARGAR a la Secretaría General la publicación de la presente Ordenanza en el Diario Oficial.

ARTÍCULO SEXTO.- DAR CUENTA a la Comisión de Desarrollo Urbano, Gerencia Municipal, Gerencia de Asesoría Jurídica, Gerencia Territorial y de Transporte, 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 conocimiento y fines.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
ALCALDIA
[Signature]
Abg. Juan José Díaz Dios
ALCALDE

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA
OFICINA DE SECRETARÍA GENERAL
[Signature]
Abg. Miguel Ángel Camarero Mauricio
SEFE

