



# Municipalidad Provincial de Talara

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 14-12-2022-MPT**

**CARGO**

Talara, 29 de diciembre de 2022

**VISTO:**

El Dictamen N° 43-12-2022-CAJ/CPDT-MPT de fecha 21 de diciembre de 2022, emitido por la Comisión de Asuntos Jurídicos y la Comisión de Planificación y Desarrollo Territorial sobre cambio de zonificación de zona de protección ecológica (ZPE) a zona de comercio (ZC) en terreno ubicado en la Mz 7, lote A, de la Urbanización Aproviser, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los Gobiernos Locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución establece para las Municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que las ordenanzas de las municipalidades provinciales y distritales, en la materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la municipalidad tiene competencia normativa;

Que, mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2021, tramitado con Expediente N° 15574-2021 de la misma fecha, el señor Domingo Nizama Ancajima solicitó a la Entidad el cambio de zonificación urbanístico y edificatorio del Lote 7, Manzana A, de la Urbanización Aproviser de Talara, argumentando que en la habilitación urbana de la Urbanización Aproviser, se consideró en la zona ubicada frente al Instituto SENATI, un núcleo de servicios destinado a comercio vecinal y otros, pues la referida habilitación urbana ya consideraba zonas destinadas a parques. En tal sentido, con la inclusión de la gestión de riesgos en los planes urbanos, dicha zona fue considerada parcialmente en el Plan de Usos de Suelos 2000 como Zona de Protección Ecológica (Z.P.E). Por tanto, solicitó la modificación de lo reportado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del citado predio. Adjunta la Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Predios de Sullana – Talara, como evidencia de la propiedad del predio ubicado en el Lote 7, Manzana A, de la Urbanización Aproviser de Talara, así como la memoria descriptiva que contiene la justificación por cambio de zonificación de uso de suelo del terreno del predio antes citado;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 01-02-2000- MPT se aprobó el Plan de Usos de Suelos 2000, donde el terreno fue zonificado como Zona de Protección Ecológica, debido a la escorrentía de aguas pluviales que se proyectaba discurrían en la parte posterior de SENATI;

Que, mediante Informe N° 061-03-2022-SGDU-MPT de fecha 21 de marzo de 2022, la Subgerencia de Desarrollo Urbano aclara que el área del terreno ubicado en el Lote 7, Manzana A de la Urbanización Aproviser de Talara fue denominada Zona de Protección Ecológica debido a que los fenómenos pluviales de los años 1983 y 1998 originaron escorrentías de la zona alta de la Villa FAP y A. H. Juan Pablo II, que representaban riesgo para las áreas que se encontraban en la parte baja. Por esta razón, INADUR estableció una franja de terreno que empieza desde SENATI y cruza el terreno del Lote 7, Manzana A, con características especiales para identificarla como Zona de Protección Ecológica;

Que, se ha determinado que en la zona donde se ubica el Lote 7, Manzana A de la Urbanización Aproviser de Talara no existen áreas naturales protegidas, ni aquellas señaladas en el literal b) del artículo 9° del Reglamento de Zonificación Ecológica y Económica (ZEE), aprobado por Decreto Supremo N° 087-2004-PCM. Además, las características especiales que determinaron su denominación como Zona de Protección Ecológica desaparecieron con la ejecución de la obra de mitigación "Rehabilitación y ampliación del cauce del canal Aproviser" en el año 2013. De esta manera, la obra cumpliría con la finalidad de proteger la propiedad y los bienes ubicados en la zona;





# Municipalidad Provincial de Talara

Que, el administrado Domingo Nizama Ancajima ha acreditado la propiedad del Lote 7, Manzana A de la Urbanización Aproziser de Talara con la presentación de la Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana. A este respecto, el derecho de propiedad del administrado se encuentra garantizado en el artículo 70° de la Constitución Política del Estado. Por tanto, la Entidad no puede desconocer su titularidad ni establecer límites adicionales que carezcan de sustento legal;

Que, el numeral 99.1 del artículo 99 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, establece que la zonificación es un instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo. Asimismo, el numeral 100.1 del artículo 100 del referido reglamento señala que la zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano, que se concreta en los planos de zonificación. Es decir, la zonificación es un proceso que debe tener como sustento el carácter técnico que permita establecer qué tipo de zonificación asignar a determinada zona geográfica;

Que, mediante Informe N° 136-04-2022-OAJ-MPT de fecha 20 de abril de 2022, la Oficina de Asesoría Jurídica concluye que la propuesta de cambio de zonificación y uso del suelo del predio ubicado en el Lote 7, Manzana A de la Urbanización Aproziser de Talara de Zona de Protección Ecológica (ZPE) a Zona de Comercio (ZC) con un área de 1,724.33 m<sup>2</sup> inscrita en la Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, se encuentra justificada; debiendo derivarse todo lo actuado a la Comisión correspondiente para que sea valorado en sesión de concejo;

Que, mediante Acuerdo de Concejo N° 45-05-2022-CPT de fecha 24 de mayo de 2022 se aprobó retornar a las Comisiones de Regidores de Asuntos Jurídicos y de Planificación y Desarrollo Territorial el Dictamen N° 13-05-2022-CAJ/CPDT-MPT de fecha 04 de mayo de 2022 y todo lo actuado respecto de la solicitud de cambio de zonificación del predio ubicado en el Lote 7, Manzana A, de la Urbanización Aproziser de Talara de Zona de Protección Ecológica (ZPE) a Zona de Comercio (ZC) inscrita en la Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, a efectos de ampliar la información sobre el nivel de riesgo en dicha área.

Que, mediante Informe N° 0501-12-2022-SGDC-MPT de fecha 15 de diciembre de 2022, la Subgerencia de Defensa Civil comunica que considerando el Estudio Mapa de Peligros, Plan de Usos del Suelo ante Desastres y Medidas de Mitigación de la ciudad de Talara, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 12-07-2012-MPT, el área de influencia, de acuerdo con el Mapa de Síntesis de Peligros Hidrológicos N° 38, sector N° 36 y 37, Aproziser 1ra y 2da Etapa, presenta nivel de peligro medio;

Que, mediante Dictamen N° 43-12-2022-CAJ/CPDT-MPT de fecha 21 de diciembre de 2022, la Comisión de Regidores de Asuntos Jurídicos y la Comisión de Regidores de Planificación y Desarrollo Territorial proponen que el cambio de zonificación de Zona de Protección Ecológica (ZPE) a Zona de Comercio (ZC) del predio ubicado en el Lote 7, Manzana A, de la Urbanización Aproziser con un área de 1,724.33 m<sup>2</sup> inscrita en la Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana, sea aprobado por el pleno de concejo provincial;

Que, estando a lo expuesto y en uso de sus facultades conferidas en el Artículo 9º numeral 8 y los artículos 39º y 40º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el pleno del Concejo Provincial de Talara aprobó la siguiente:

## **ORDENANZA QUE APRUEBA LA PROPUESTA DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE) A ZONA DE COMERCIO (ZC) DEL PREDIO UBICADO EN EL LOTE 7, MANZANA A, DE LA URBANIZACIÓN APROVISER**

**Artículo Primero.** - APROBAR la propuesta de "CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (ZPE) A ZONA DE COMERCIO (ZC) DEL PREDIO UBICADO EN EL LOTE 7, MANZANA A, DE LA URBANIZACIÓN APROVISER", solicitado por el ciudadano Domingo Nizama Ancajima, en su calidad de propietario del predio acreditado con Partida Electrónica N° 11078169 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Sullana.





# Municipalidad Provincial de Talara

**Artículo Segundo.** – **DISPONER** que los Planos y Memoria Descriptiva del predio materia de cambio de zonificación aprobada en el artículo primero de la ordenanza, forman parte de la zonificación que se aprueba.

**Artículo Tercero.** - **ENCARGAR** a la Secretaría General y la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicaciones la publicación y difusión, respectivamente, de la presente ordenanza municipal en el portal web de la entidad.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

Abog. **JUAN F. LA TORRACA CAPUÑA**  
Secretario General



Copias:  
GM/GDT/ SGDU/ UTIC  
Archivo  
JFLTC/modesta;sec.

Ing. **JOSÉ A. VITONERA INFANTE**  
Alcalde Provincial



## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **JUSTIFICACION POR CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DEL TERRENO, LOTE A, MZA. 7, URB. APROVISER – TALARA.**

**PROPIETARIO: SR. DOMINGO NIZAMA ANCAJIMA**

#### **I.- INTRODUCCION**

1. La ciudad de Talara también al igual que otras ciudades peruanas demanda mayor número de vivienda a nivel Nacional. El rápido y creciente desarrollo urbano ha generado en la actualidad una demanda equipamiento urbano en la ciudad de Talara, por lo que en la última década la mayor expansión urbana se ha consolidado en la zona denominada Talara Baja y paralela a Avenidas Principales como Avenida Ignacio Merino que conecta las zonas de Talara Baja y Talara Alta respectivamente.
2. La Municipalidad Provincial de Talara, mantiene como disposición la generación de mejores servicios para la población, optando por mejorar la gestión del suelo mediante los cambios de zonificación propuestos por los propietarios.
3. Que por otro lado la Municipalidad Provincial de Talara tiene que trabajar con planes actualizados de gestión Municipal como Plan de Desarrollo Urbano, Catastro Municipal u otros documentos de gestión urbanística, que lamentablemente a la fecha del presente año 2021, están desactualizados, a fin de poder determinar un mejor planeamiento urbanístico.
4. Tenemos que indicar que los planes urbanos deben ser actualizados

a espacios de tiempos no mayores de Diez años según normativa de Acondicionamiento Territorial y tomando en cuenta que los planes urbanos no son estáticos sino más bien dinámicos, es decir sufren cambios y modificaciones desde el momento de su concepción de acuerdo a la necesidad pública lo cual **sustenta el motivo de la presente propuesta que, se espera contribuya con el ordenamiento urbano y se le dé el uso correcto de acuerdo a la realidad Provincial que hoy posee Talara.**

5. El motivo de la presente propuesta, es agrupar los criterios técnicos de diseño urbano para esquematizar el ordenamiento físico – espacial para determinar las cualidades de uso buscando establecer una congruencia entre todos sus componentes para que este tenga una utilización más racional y adecuada, de acuerdo con las particularidades características de la situación existente.
6. Según Plan de Usos 2,000 esta zona hasta hoy se considerada como **ZONA DE PROTECCIÓN ECOLOGICA (ZPE)**; sin embargo a la carencia de áreas para equipamiento urbano (servicios) hoy se apostado sobre esta área para uso **COMERCIO ( C )**, lo cual ayudará a la población a mejorar su nivel de bienestar; y por medio de la presente memoria se busca la justificación a la propuesta de cambio de zonificación.

## II. ANTECEDENTES

- ✓ Que la zona donde se ubica la propiedad del **LOTE A, MZA. 7, URB.**

**APROVISER – TALARA**, está considerado como Zona de Protección Ecológica (ZPE), según Plan de Uso de Suelos 2,000; sin embargo se observa que forma parte de la Urbanización Aproveiser – Talara.

- ✓ Que en dicha zona durante el fenómeno del Niño de 1,983 se dieron escorrentías de aguas pluviales de los cerros adyacentes (zona denominada Villa FAP); sin embargo después que se **construyó el canal de evacuación pluvial existente** (aprox. año 2,013), hoy este canal ha beneficiado mucho esta zona tal es así que en las últimas lluvias sus daños fueron casi nulos por esta zona a diferencia de otros años, por ello podemos afirmar que hoy su riesgo donde se ubica la propiedad materia de cambio de zonificación **RIESGO BAJO**.
- ✓ Que, conforme se determina con documentación sustentada por el propietario el terreno está inscrito a su nombre en P.E. N° 11078169, del Registro de Propiedad Inmueble – Oficina Registral Sullana – SUNARP (se adjunta copia simple de Partida Electrónica).
- ✓ Es necesario aclarar que el terreno tiene **habilitación urbana completa**, como parte de Urbanización APROVISER; vale decir cuenta con líneas de agua potable, alcantarillado para conexiones domiciliarias. Asimismo, de la inspección realizada se puede precisar que aunque las pistas y veredas fueron deterioradas por las lluvias, están se pueden rehabilitar. Para el lote de terreno materia de cambio de zonificación el propietario asumirá los costos de los trabajos de rehabilitación de los elementos de habilitación urbana necesario.
- ✓ El terreno tiene una Topografía inclinada, facilitando así la rápida evacuación de aguas pluviales, en tiempos de lluvia.

## II. OBJETIVOS:

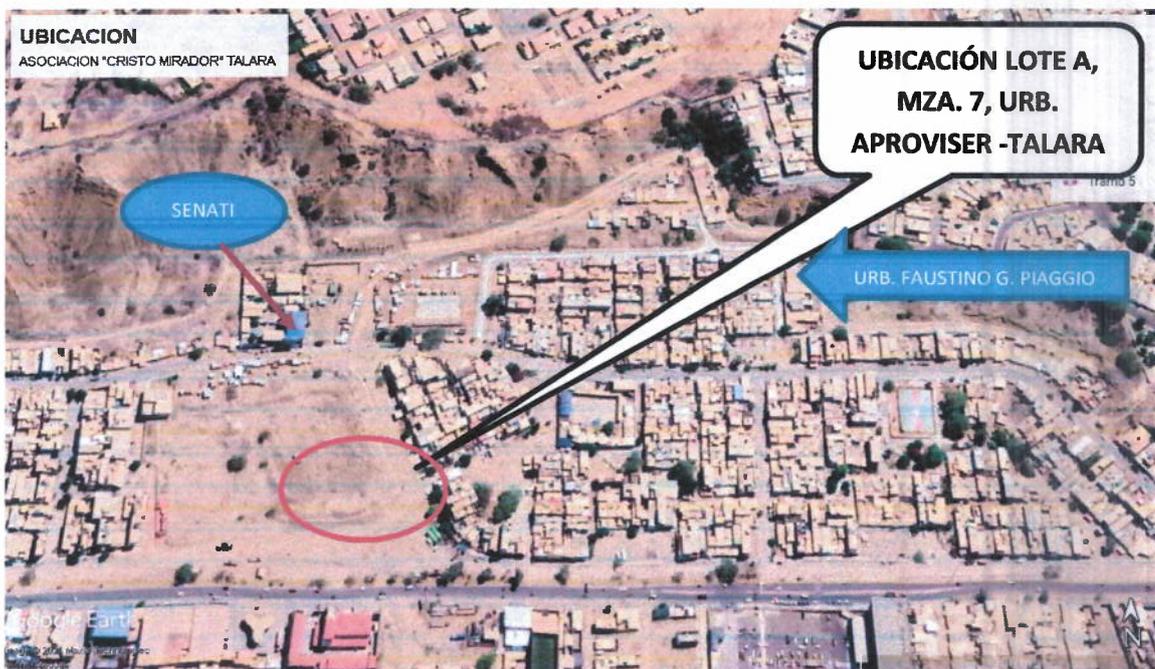
Elaborar el Expediente Técnico de sustentación para el CAMBIO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO del predio de propiedad **SR. DOMINGO NIZAMA ANCAJIMA**, que tiene un **área de 1,724.33 m<sup>2</sup>** para uso de **COMERCIO** concordancia con el Reglamento de

Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible  
(aprobado mediante D.S. N° 022-2016-VIVIENDA)

**III. UBICACION:**

**DEPARTAMENTO: PIURA  
PROVINCIA: TALARA  
DISTRITO: PARIÑAS**

**LUGAR: URBANIZACION APROVISER, MZA. 7, LOTE A –  
TALARA.**



**FOTO N° 1.- VISTA AEREA DE UBICACIÓN DEL TERRENO MATERIA DE CAMBIO DE ZONIFICACION**

**IV. LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**

Por el Frente: Con Av. 1, y mide 43.23 m.

Por la Derecha: Con línea curva y en tramo recto a la calle 3 y mide 34.24 m. y 9.95 m.

Por la Izquierda: Con vereda 9, y mide 26.50 m.

Por el fondo: Con Alameda B1, y mide 55.24 m.

Área: 1,724.36 m<sup>2</sup>.

Perímetro: 169.19 m.

### ACCESIBILIDAD

El terreno materia de cambio de zonificación se encuentra accesible a través de la Intersección a la altura Avenida 1 y Calle 3 de Urbanización APROVISER – Talara.



FOTO N° 1.- ACCESO POR AVENIDA 2, URB. APROVISER - TALARA

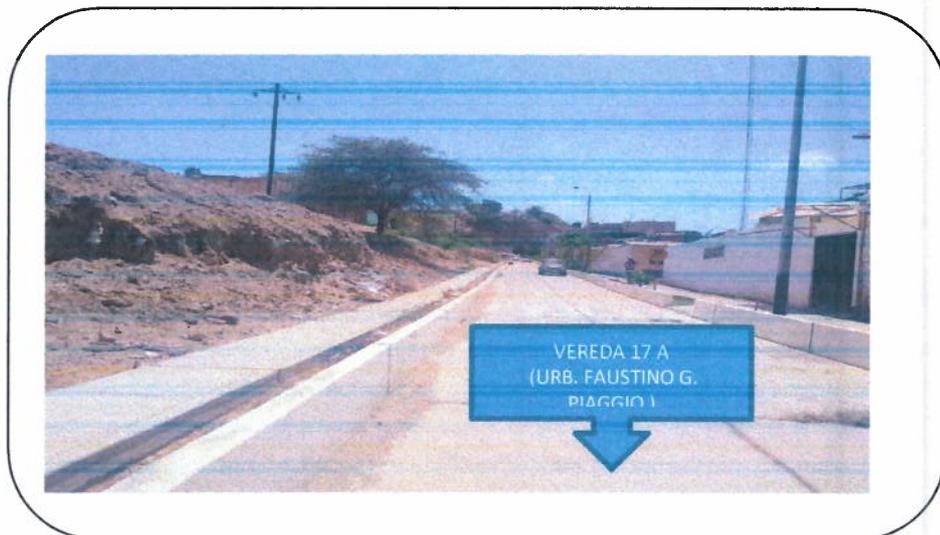


FOTO N° 2.- ACCESO POR CALLE VEREDA17 A-URB. FAUSTINO G. PIAGGIO



FOTO N° 3.- ACCESO DESDE VIA DENOMINADA AV. 1 – URB. APROVISER

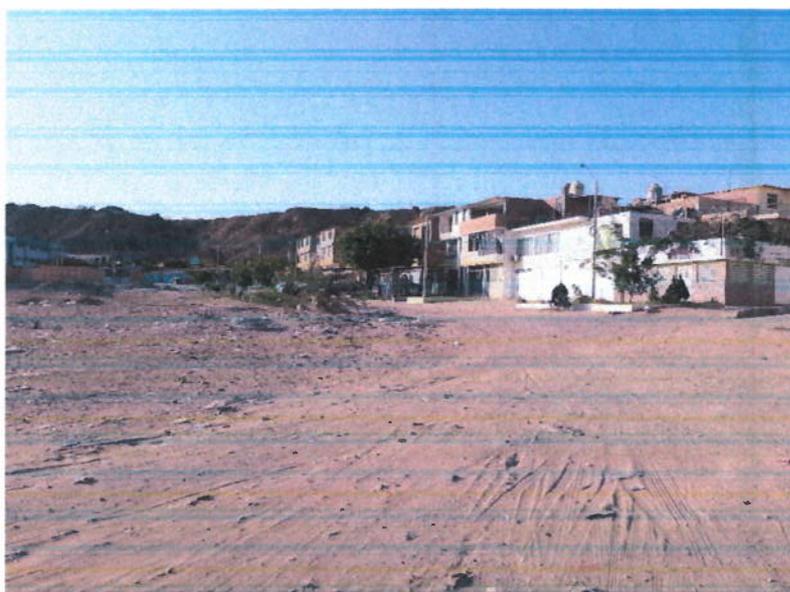


FOTO N° 4.- ACCESO DESDE VIA DENOMINADA CALLE 3 – URB. APROVISER

## V. SISTEMA VIAL PRIMARIO

El Sistema Vial Urbano de su contexto se encuentra jerarquizado y por la zona solo se ubican vías colectoras:

- Vía Colectora:

Existente: Avenida 1 (Urb. Aproviser – I y II ETAPA).

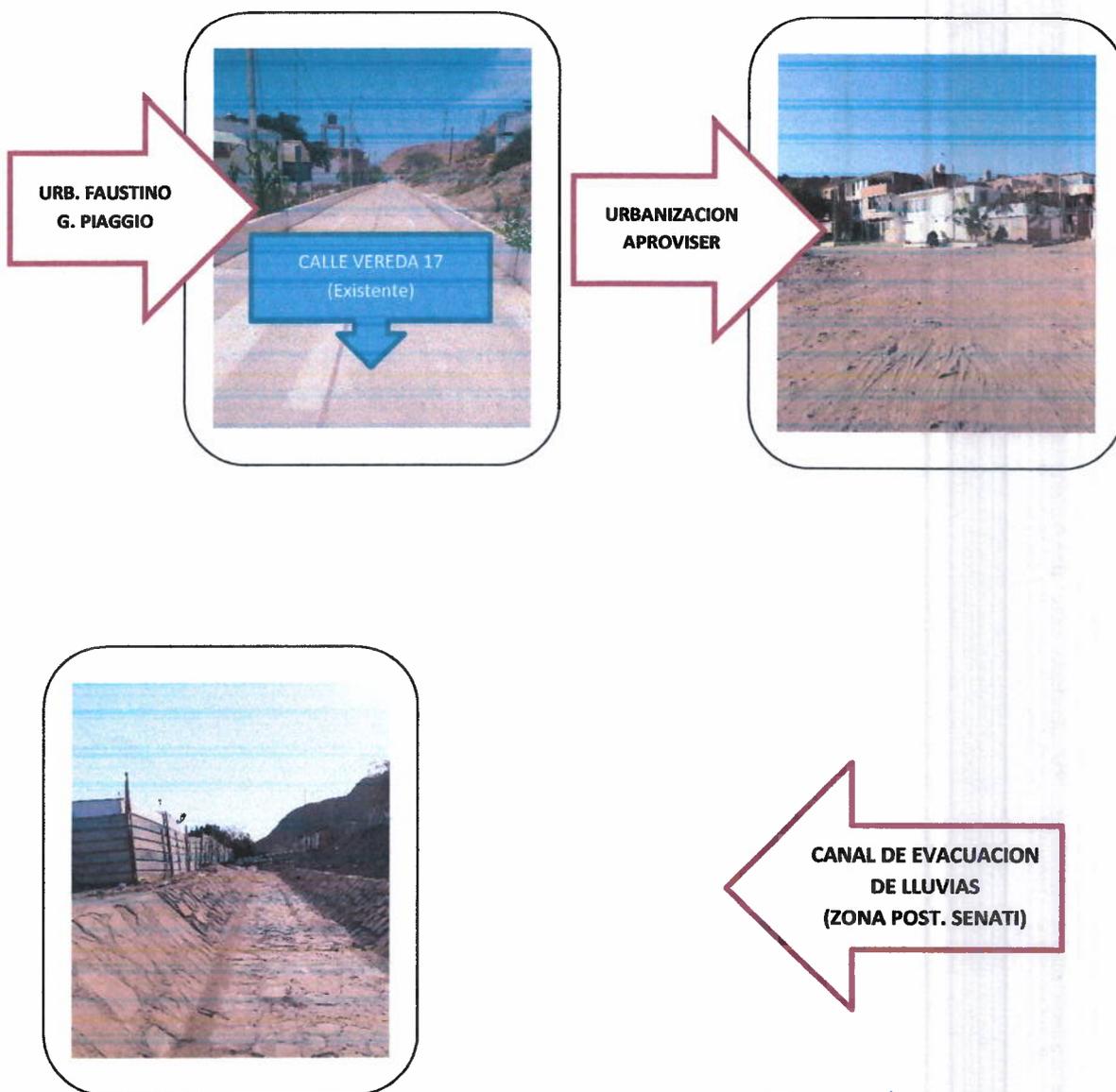
- El acceso al terreno materia de cambio de zonificación

es mediante vía local denominada:

Existente: Avenida 1 y Calle 3 de Urb. APROVISER – Talara.

## VI. CARACTERÍSTICAS URBANISTICAS QUE SUSTENTAN EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN:

A inmediaciones del área materia de cambio, existen Zonas Consolidadas como Zona Residencial Media (URB. APROVISER Y URB. FAUSTINO G. PIAGGIO)



Zonificación Actual Según el Plan de Usos de Suelos 2,000; Zona de Protección Ecológica (ZPE); y parámetros urbanísticos y edificatorios, según se detalla a continuación:

## CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

### LA SUB-GERENCIA DE DESARROLLO URBANO CERTIFICA:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Solicitante</b>                        | : <b>SR. DOMINGO NIZAMA ANCAJIMA</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dirección</b>                          | : <b>URBANIZACION APROVISER, MZA. 7, LOTE A - Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Zonificación</b>                       | : <b>Zona de Protección Ecológica (Z.P.E), según Plan de Usos de Suelos (Estudio Inadur 2,000); aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 001-02-2,000-MPT.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Usos Compatibles</b>                   | : <b>Compatibles: Obras de encauzamiento y forestación<br/>Condicionado: Centros de Esparcimientos Mayores, Centros de Esparcimientos Menores con Infraestructura ligera con fines recreativos, previa evaluación.</b> |
| <input type="checkbox"/> <b>Densidad Neta</b>                      | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Área de Lote Normativo</b>             | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Coefficiente Máximo de Edificación</b> | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Porcentaje de Área Libre</b>           | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Altura Máxima</b>                      | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Retiro Mínimo</b>                      | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Alineamiento de fachada</b>            | : <b>Según Proyecto Arquitectónico.</b>  |
| <input type="checkbox"/> <b>Índice espacio de estacionamiento</b>  | : <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fecha de término de vigencia</b>       | : <b>El plazo de vigencia será de 36 meses a partir de su expedición</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fecha</b>                              | : <b>Talara, de Setiembre del 2,021.</b>   |



Zonificación Propuesta Zona de **COMERCIO ( C )**; y parámetros urbanísticos y edificatorios de acuerdo a reglamento correspondiente; según se detalla a continuación:

## CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

### LA SUB-GERENCIA DE DESARROLLO URBANO CERTIFICA:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Solicitante</b>                        | <b>: SR. DOMINGO NIZAMA ANCAJIMA</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Dirección</b>                          | <b>URBANIZACION APROVISER, MZA. 7, LOTE A - Talara, distrito de Pariñas, provincia de Talara, departamento de Piura.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Zonificación</b>                       | <b>Zona Comercio ( C ), aprobado mediante Ordenanza Municipal N° .....-0.....-2,021-MPT.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Usos Compatibles</b>                   | <b>Compatibles: Conjuntos Habitacionales, Comercio al por mayor, Comercio vecinal, Restaurantes, Hoteles, Grifos, Talleres automotrices, Consultorios médicos.</b> |
| <input type="checkbox"/> <b>Densidad Neta</b>                      | <b>560 habitantes / hectárea.</b>  |
| <input type="checkbox"/> <b>Área de Lote Normativo</b>             | <b>300 m2. Área mínima; con frente mínimo 12.00 ml.</b>  |
| <input type="checkbox"/> <b>Coefficiente Máximo de Edificación</b> | <b>Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Porcentaje de Área Libre</b>           | <b>Área libre no exigible en edificaciones destinadas a uso comercial; solucionando iluminación - ventilación.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Altura Máxima</b>                      | <b>: 03 Pisos.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Retiro Mínimo</b>                      | <b>: Resultante del Proyecto Arquitectónico.</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Alineamiento de fachada</b>            | <b>Se respetará los alineamientos existentes de manzanas, con frente a Avenida 1.</b>  |
| <input type="checkbox"/> <b>Índice espacio de estacionamiento</b>  | <b>No será exigible estacionamiento vehicular en caso de vivienda unifamiliar-bifamiliar.</b>  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fecha de término de vigencia</b>       | <b>: El plazo de vigencia será de 36 meses a partir de su expedición</b>   |
| <input type="checkbox"/> <b>Fecha</b>                              | <b>: Talara, 08 de Octubre del 2,021.</b>  |

SEGÚN PLAN DE USOS DE SUELOS AÑO 2000

PROPUESTA AÑO 2021

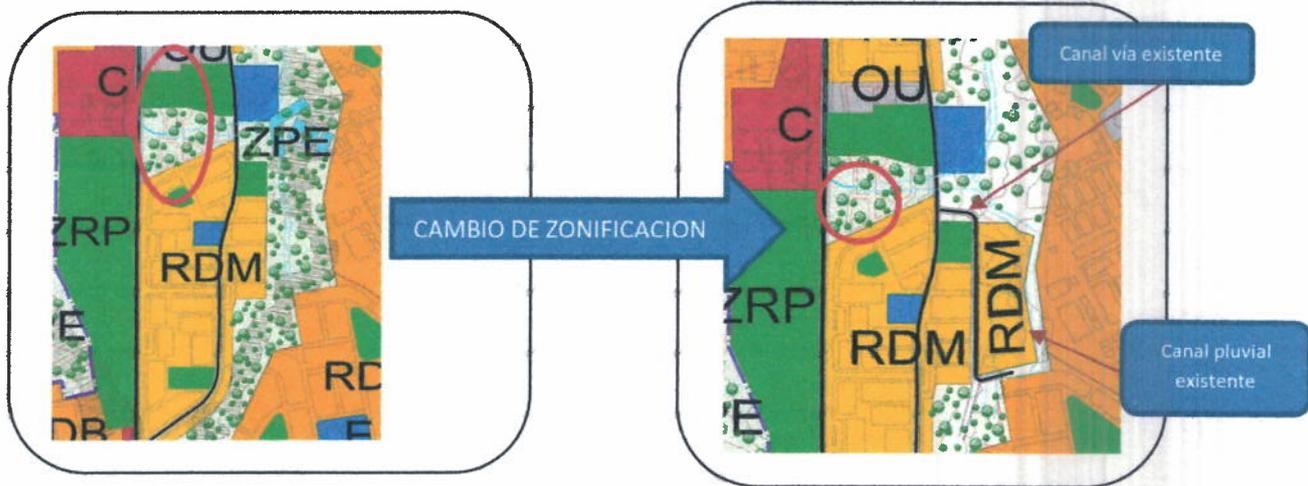


FOTO N° 5.- VISTA DE ZONA DE CAMBIO DE ZONIFICACION

## VII. SERVICIOS BASICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO.

Por el terreno ya construido algunas viviendas con material noble y otras con material liviano, ya existen líneas de agua potable y alcantarillado, así como los servicios de energía eléctrica, telefonía fija celular y servicios de recojo de residuos sólidos:



FOTO N° 6.- VISTA DE VIVIENDAS CON SERVICIOS BASICOS Y BUZON DE ALCANTARILLADO, Y CAJA DOMICILIARIA FRENTE A TERRENO.

Se adjunta Plano 4: Trazado de Proyecto Parcela C: Urbanización

APROVISER – Talara, donde originalmente el referido terreno estaba destinado a local de Policía. Asimismo, se cuenta con equipamiento urbano cercano que permite complementar las actividades de los pobladores de la zona, como son:

- Centro Comercial Talara (Plaza Vea-Promart), ubicado en Prolongación Avenida Ignacio Merino S/N,
- Colegio “María Reiche”, ubicado en Avenida 2, Urbanización Aproziser – II Etapa.
- Centro Educativo Técnico SENATI – Talara, ubicado en Avenida 2, S/N, Urbanización Aproziser – I Etapa.
- Centro Recreativo (Losa deportiva y Parque), ubicado en Avenida 2, S/N de Urbanización Faustino G. Piaggio.

#### **VIII. SEGURIDAD Y CONDICIONES DE ENTORNO.**

- Que, área materia de estudio es de 1,724.33 m<sup>2</sup>., se trata de Lote A, Mza. 7 de Urb. APROVISER – Talara.
- Se considera la zona como Riesgo Bajo, ante peligro de inundación pluvial. Se precisa que el año 2013 se construyó canal de evacuación que canalizan las aguas pluviales de la zona alta (Urb. Popular, A.H. Juan Pablo II, Villa FAP). Adicionalmente, el año 2019 se realizó la pavimentación de vía local denominada Vereda 17, con pavimento de concreto que funciona como canal vía ante eventos lluviosos.
- Asimismo, el terreno está ubicado en la intersección de Av. 1 y Calle 3 de Urb. APROVISER – Talara, y tiene una pendiente adecuada que permite la escorrentía de aguas pluviales.

#### **IX. ASPECTOS NORMATIVOS.**

El artículo 194° de la Constitución Política del Estado, modificado por la Ley de Reforma Constitucional, Ley N° 27680, y la Ley de Reforma, Ley N° 28607, establece que “las municipalidades provinciales y distritales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia”; en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

El artículo 255 de la Constitución Política del Estado, preceptúa que las Municipalidades Provinciales tiene a su cargo la Zonificación y Urbanismo en sus respectivas circunscripciones territoriales; Los Artículos 64° y 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades establecen que dentro de las atribuciones de los gobiernos locales se encuentran las referidas a formular, aprobar, ejecutar y supervisar el Plan de Acondicionamiento de la Provincia, así como el control del Uso de la tierra cualquiera sea el propietario.

De acuerdo al Art. N° 975 del Código Civil, la propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y sub división, y a los requisitos y limitaciones que establezcan las disposiciones respectivas.

Que, el artículo 9° inciso 5. de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972, establece que "corresponde al Concejo Municipal 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 sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial"; en concordancia con el numeral 1.2 del artículo 79° del mismo cuerpo legal que establece que son funciones exclusivas de las municipalidades provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo "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"; normas municipales que tienen por objetivo lograr el desarrollo ordenando de las Ciudades.

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 01-02-2000, se aprobó el Plan de Uso de Suelos de la Ciudad de Talara donde el predio en mención se encuentra considerado como Zona de Protección Ecológica (ZPE) elaborado por el equipo técnico del INADUR en el año 2000.

Que, en el mismo orden de ideas se debe tener en cuenta los alcances del numeral 15.1 del artículo 15° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, publicado en el Diario Oficial El Peruano con fecha 24 de Diciembre del año 2016, y que deroga el Decreto Supremo N° 004-2011- VIVIENDA, anterior Reglamento de Acondicionamiento Territorial, literalmente señala que “El Plan de Acondicionamiento Territorial es el instrumento técnico- normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, categoría, rango jerárquico y rol de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad”.

Asimismo el artículo 103° de la precitada norma DEL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN **sobre la formulación de propuestas de cambios de zonificación y contenido señala: “Los cambios de zonificación pueden ser propuestos de oficio por la municipalidad interesada o por sus propietarios de los predios y/o promotores inmobiliarios, ante la municipalidad distrital.**

La solicitud del cambio de zonificación debe comprender en su ámbito a los inmuebles vecinos del predio materia de la solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o un sector. Se consideran como predios vecinos a aquellos que comparten el frente de manzana del inmueble materia de la solicitud, así como los predios posteriores colindantes. Tratándose de inmuebles que comparten la misma vía local se consideran como

predios vecinos aquellos que estén ubicados en ambos frentes de manzana. Revisado el plano de lotización, se verifica que se trata de Lote Acumulado denominado Lote A, Mza. 7, Urb. APROVISER – Talara, ubicado en la intersección de Av. 1 y Calle 3. Por tanto, la Manzana 7, tienen frente a vía local denominada Calle 3, se observa que la circulación vehicular desde el ingreso – salida es por la Avenida 1 y 2; y está destinado a equipamiento Urbano, Comercio ( C ).

**Por tanto, es de aplicación lo precisado en Artículo 107.- Condiciones para Cambio de Zonificación, numeral 107.1, que precisa: “En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, no es obligatorio que éste afecte a los lotes vecinos”.**

#### **X. REALIDAD Y PROBLEMÁTICA:**

El problema de actualización de los instrumentos de gestión urbana es responsabilidad de la Municipalidad, correspondiéndole a la Municipalidad Provincial de Talara, la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano, según el DECRETO SUPREMO N° 022- 2016- VIVIENDA.

El instrumento urbanístico normativo mencionado en el párrafo anterior a la fecha se encuentran desactualizados y ni aun se han podido elaborar como es el caso del Plan Desarrollo Urbano (PDU) , simplemente no existen , por lo que normativamente existe una gran imposibilidad de poder evaluar o elaborar proyectos urbanísticos en la Provincial, esto ocasiona que los funcionarios de la municipalidad tengan muchas limitaciones al momento de evaluar los proyectos que se presentan ante su institución ya que al no tener estas herramientas tan importantes dichos funcionarios hagan uso de su notable experiencia a lo largo de su vida profesional para dar solución y viabilidad a los proyectos urbanísticos que se presentan a sus respectivas instituciones.

#### **XI. CONCLUSIONES:**

1.- Que la Municipalidad de Talara carece de Plan Desarrollo Urbano

(PDU); sin embargo el Plan de Usos de Suelos 2,000, que complementado con inspección ocular, aporta la información para la elaboración de la presente memoria descriptiva justificativa; a fin de sustentar la solicitud de Cambio de Zonificación, presentada por Sr. Domingo Nizama Ancajima; **que el suscrito considera técnicamente PROCEDENTE, esperando que en el marco normativo establecido por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (aprobado mediante Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA); continuará trámite hasta la culminación en sesión de concejo, con la emisión de la Ordenanza Municipal correspondiente.**

2.- Que, el predio se ubica cerca otras áreas de equipamiento urbano en el centro de las Urbanizaciones Aproviser y Faustino G. Piaggio, zona consolidada, que producto del Plan de Usos de Suelos 2,000 se determina que su uso de esta Zona de Protección Ecológica, lo que implica que el sustento y pedido de **Sr. Domingo Nizama Ancajima de cambio de zonificación de Zona de Protección Ecológica (ZPE) a Comercio ( C ), de un área de 1,724.33 m<sup>2</sup>, con los usos establecidos en el Certificado de Parámetros Urbanísticos; todo en virtud de la documentación técnica sustentada en la presente memoria descriptiva justificativa; y por estar enmarcado conforme a la Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (aprobado mediante Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA).**

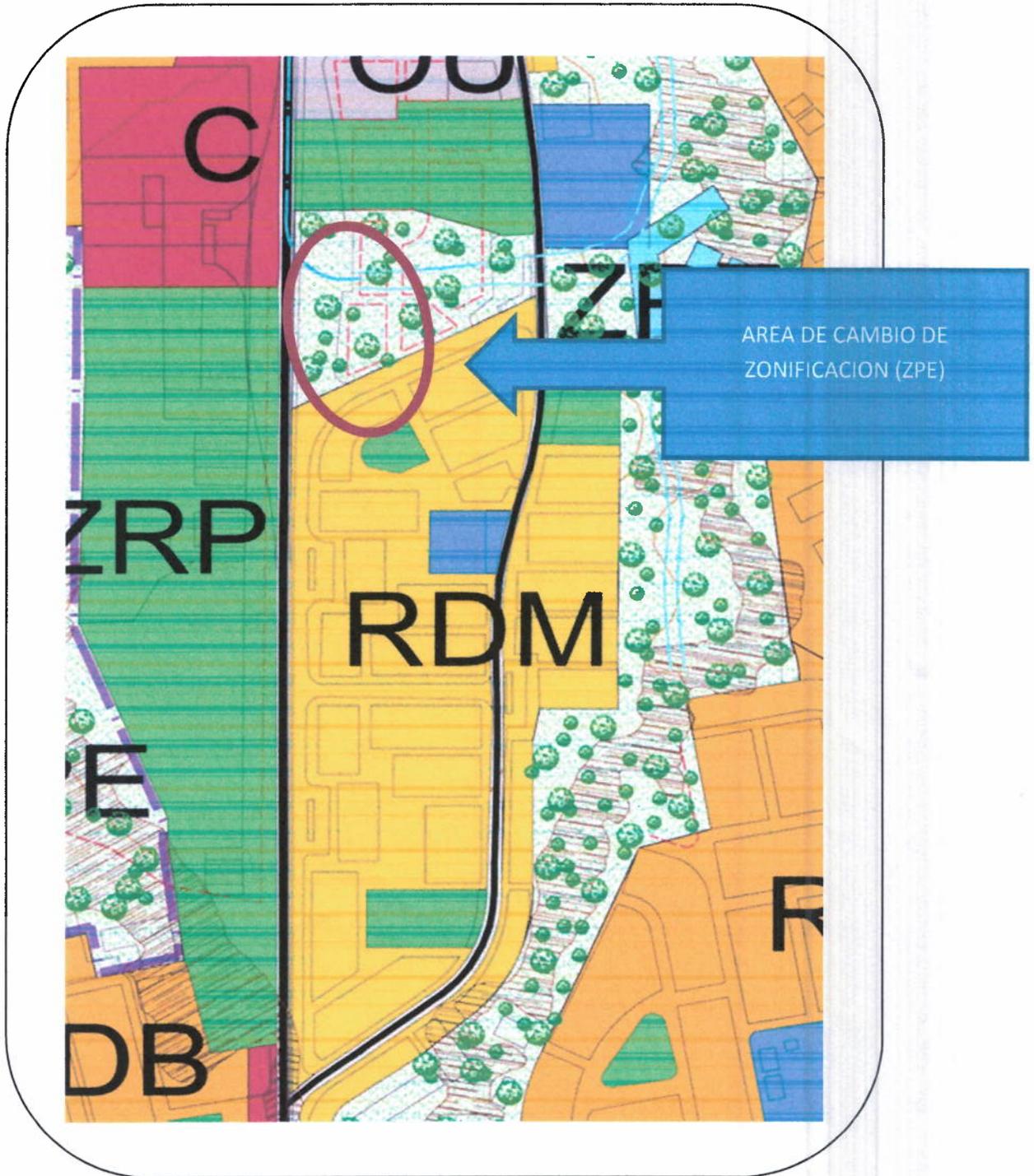
### XIII. ANEXOS:

- ✓ LAMINA U-1.- PLANO DE UBICACIÓN Y LOCALIZACION DEL LOTE A, MZA. 7 – URB. APROVISER – TALARA.
- ✓ LAMINA A - 01.- PLANO UBICACIÓN DE ZONIFICACION ACTUAL.
- ✓ LAMINA A - 02.- PLANO UBICACIÓN DE ZONIFICACION PROPUESTA.
- ✓ DOCUMENTOS QUE SUSTENTAN PROPIEDAD.

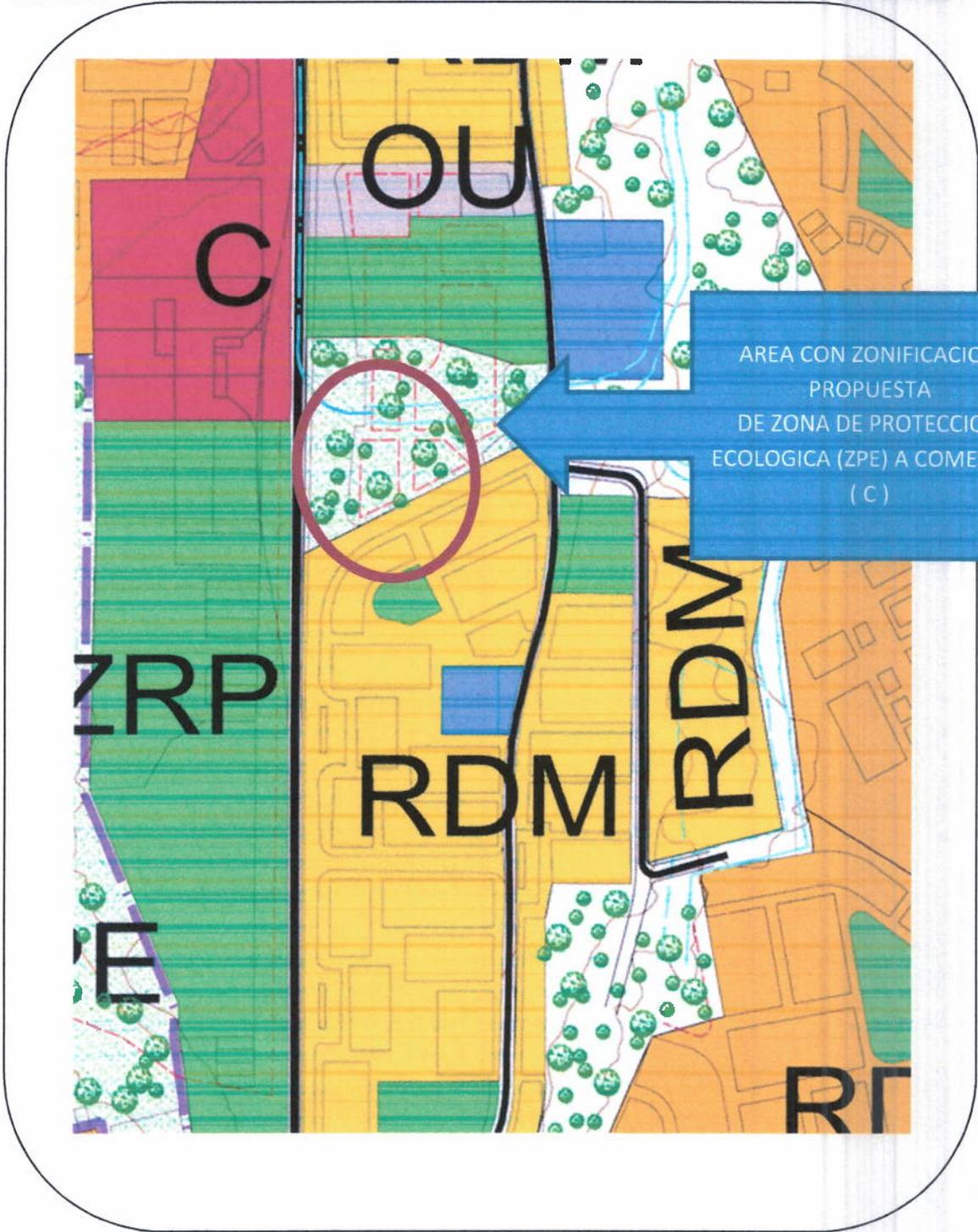


✓ ARCHIVO FOTOGRAFICO.

**LAMINA A.- ZONIFICACION SEGÚN PLAN DE USOS DE SUELOS AÑO 2000**



**LAMINA B.- ZONIFICACION SEGÚN PLAN DE USOS DE SUELOS AÑO 2000**



## ARCHIVO FOTOGRAFICO



FOTO N° 1.- VISTA LINDERO FRONTAL DEL TERRENO PRECISANDO LA P.E.

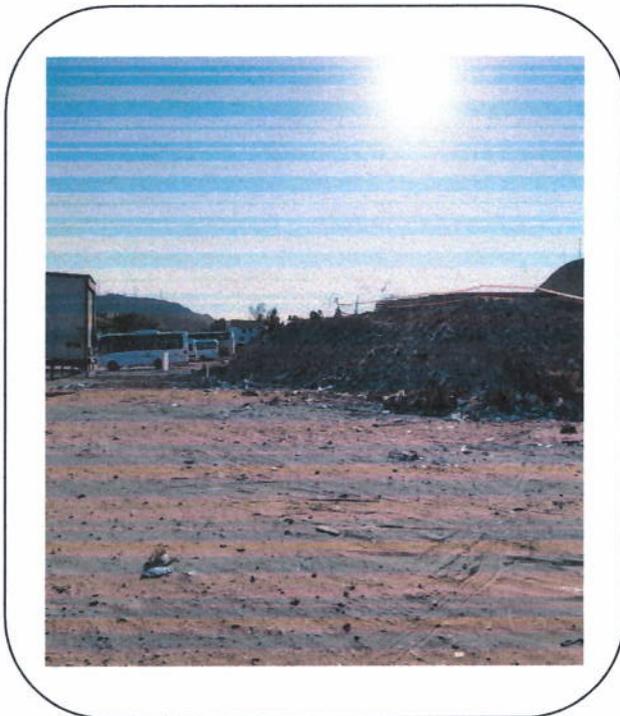


FOTO N° 2.- VISTA LINDERO DERECHO

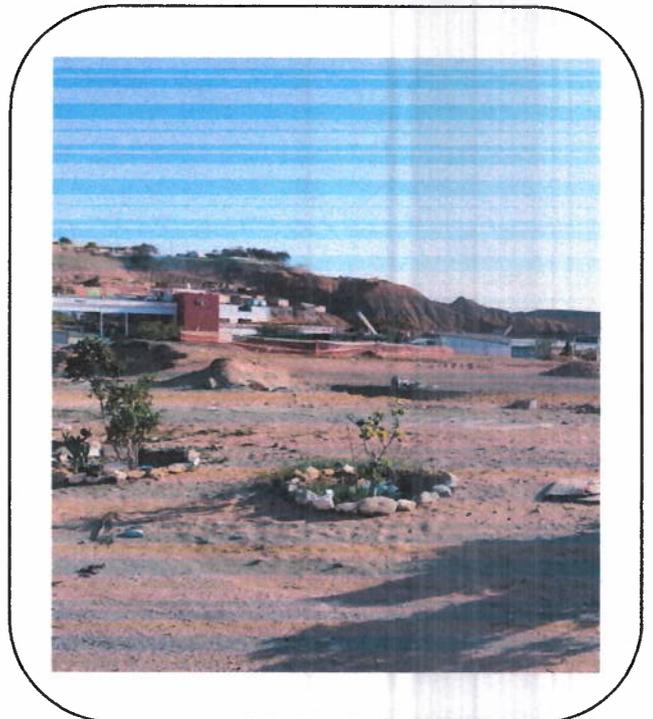


FOTO N° 3.- VISTA LINDERO DE FONDO

  
MARCO ANTONIO HERRERA CORONADO  
ARQUITECTO  
CAP. 3904



FOTO N° 4.- VISTA DE CANAL DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

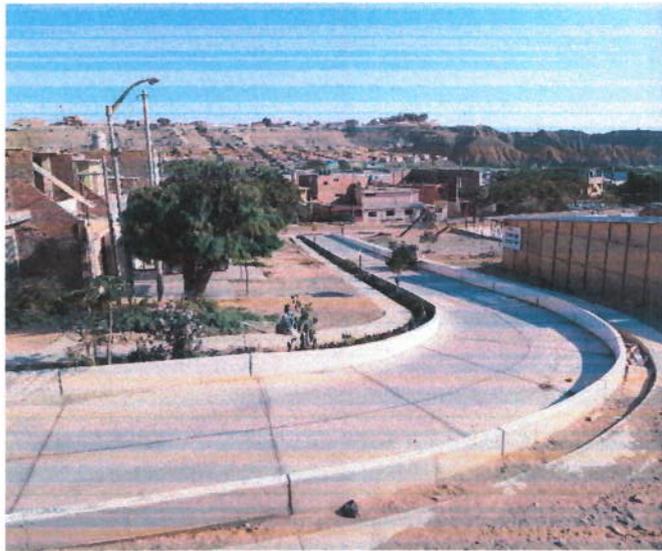


FOTO N° 5.- VISTA DE. CALLE VEREDA 17 DISEÑADA Y PAVIMENTADA COMO CANAL VIA

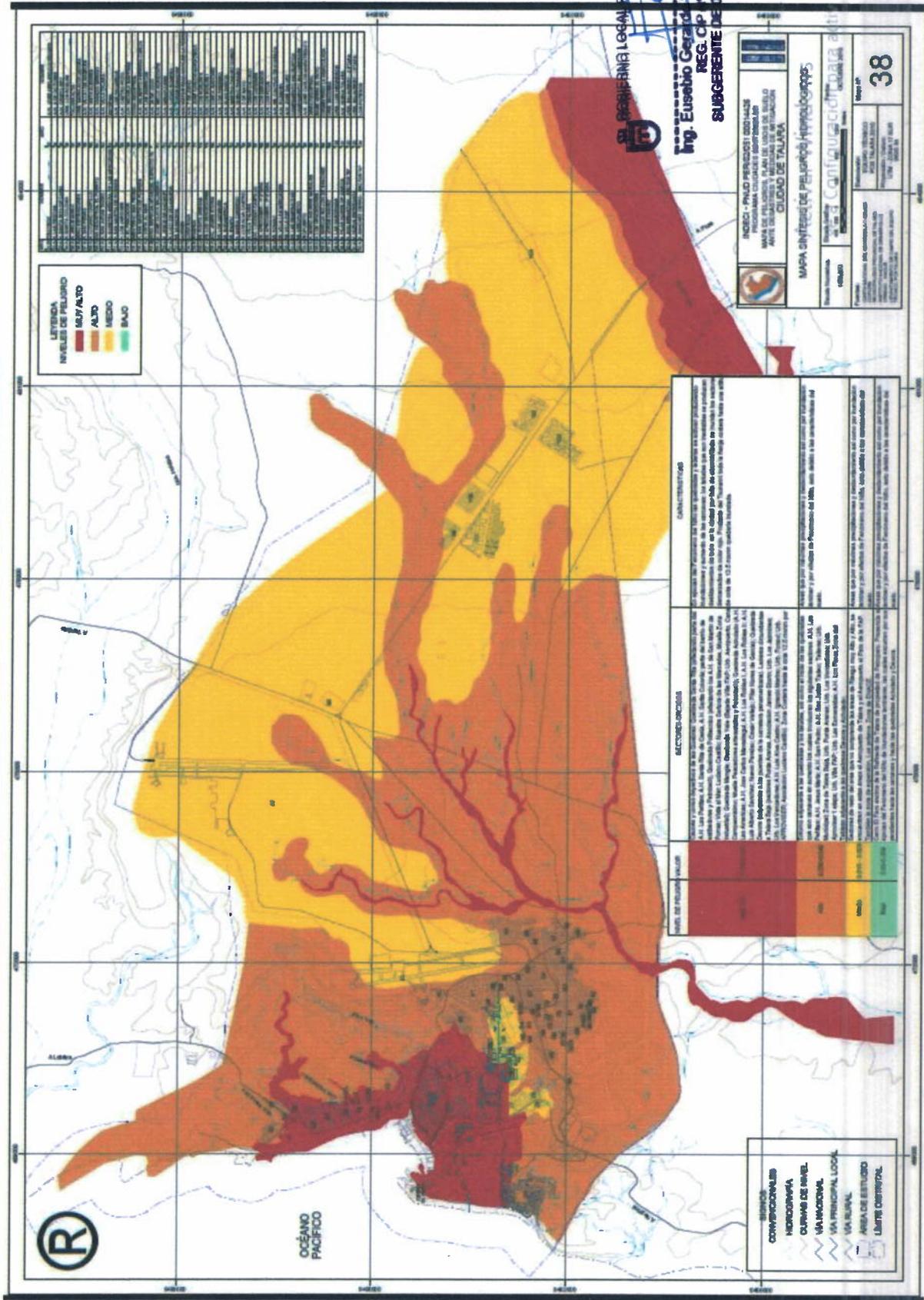
TALARA, 08 DE OCTUBRE DE 2021

  
MARCO ANTONIO HERRERA RODRIGUEZ  
ARQUITECTO  
CAP. 8804



**GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARA**  
**SUB GERENCIA DEFENSA CIVIL**

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANIA NACIONAL"



GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARA  
**Ing. Eusebio González Escobar**  
 REG. C.P. N° 88822  
 SUBGERENTE DE DEFENSA CIVIL

**INDECI - INDI**  
 MAPA DE PELIGROS, PLAN DE USOS DEL SUELO ANTE DESASTRES Y MITIGACION  
 CIUDAD DE TALARA

**MAPA SINTESIS DE PELIGROS Y MITIGACIONES**

Mapa N° 38

Fecha de Emisión: 2010

Fecha de Actualización: 2010

Escala: 1:50,000

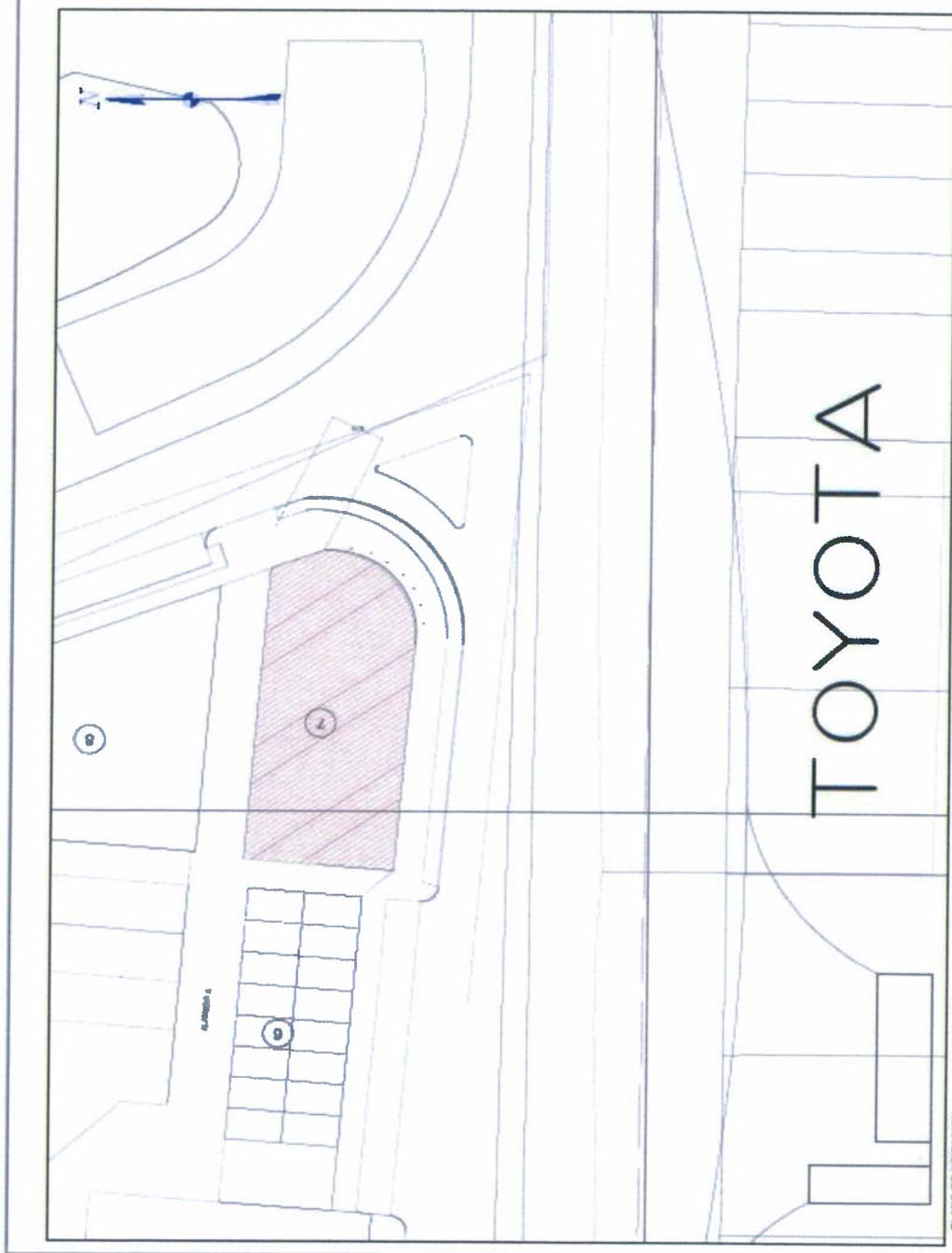
Proyecto: PNUD PER/02/051

Estudio Mapa de Peligros, Plan de Usos del Suelo ante Desastres y Medidas de Mitigación de la ciudad de Talara PROYECTO INDECI - PNUD PER/02/051 - 2010

"DEFENSA CIVIL TAREA DE TODOS"



**GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARÁ**  
**SUB GERENCIA DEFENSA CIVIL**  
**"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANÍA NACIONAL"**



PLANO DE UBICACION  
 COORDENADAS DEL AREA  
 ESTE: 470962.21  
 NORTE: 9483099.24

GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARÁ  
 Ing. Eusebio Garza Echeandía Razuvi  
 REG. CIP N° 88822  
 SUBGERENTE DE DEFENSA CIVIL



ESQUEMA DE LOCALIZACION

UBICACION: TALARÁ  
 DEPARTAMENTO: PIURA  
 PROVINCIA: TALARÁ  
 DISTRITO: PARÍAS  
 UBICACION: AV. F. IGNACIO MERRINO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TALARÁ  
 SUBGERENCIA DE DEFENSA CIVIL

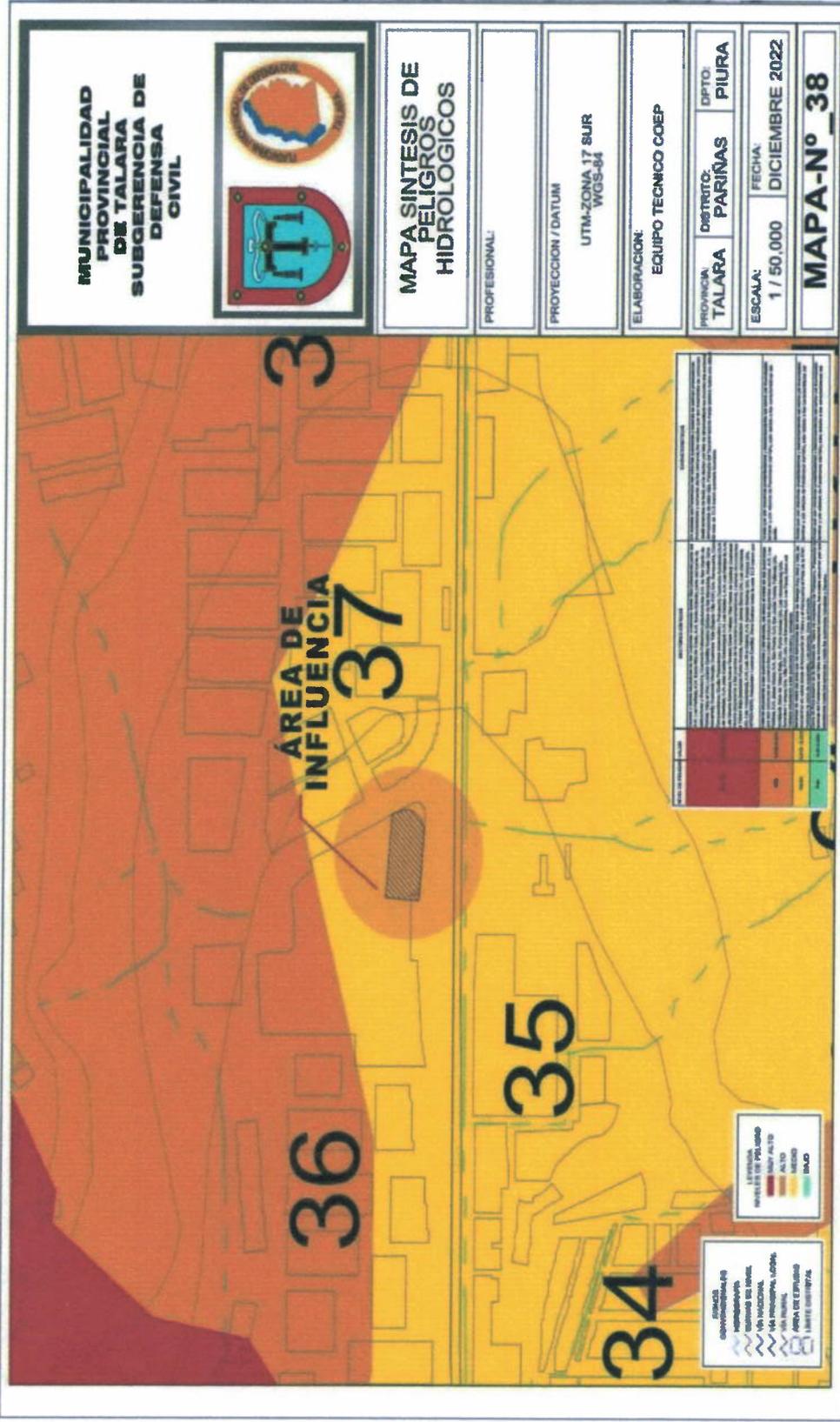
UBICACION DEL AREA DE ESTUDIO		
PROFESIONAL:		
LAVANA:		
UBICACION: AV. F. IGNACIO MERRINO TALARÁ		
PROVINCIA: TALARÁ	DISTRITO: PARÍAS	DPTO: PIURA
BOCATI Nº 17 REG. CIP Nº 88822		
INDICADA EN DIC. 2022		
UL-01		

22

**"DEFENSA CIVIL TAREA DE TODOS"**



GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARA  
 SUB GERENCIA DEFENSA CIVIL  
 "AÑO DEL FORTALECIMIENTO DE LA SOBERANIA NACIONAL"



**AREA DE INFLUENCIA**

LEYENDA

ELABORACIÓN : EQUIPO TÉCNICO DE DEFENSA CIVIL

**SUBGERENCIA DE DEFENSA CIVIL**  
*Defensa Civil, Tarea de Todos*

GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARA  
 Ing. Elías Garayza Echandi Aguirre  
 REG. CP Nº 18622  
 SUBGERENTE DE DEFENSA CIVIL



LEYENDA



**AREA DE INFLUENCIA**

**ELABORACIÓN : EQUIPO TÉCNICO DE DEFENSA CIVIL**



**SUBGERENCIA DE DEFENSA CIVIL**

*Defensa Civil, Tarea de Todos*



GOBIERNO LOCAL PROVINCIAL TALARA

Ing. Eusebio Gerardo Echeandía Rázuri  
 REG. CIP Nº 88622

SUBGERENTE DE DEFENSA CIVIL