



**ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2024-MPM-CH-A**

Chulucanas, 20 de junio de 2024.

**EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPÓN – CHULUCANAS.**

**POR CUANTO:**

**EL CONCEJO MUNICIPAL PROVINCIAL DE MORROPÓN – CHULUCANAS.**

**VISTOS:**

En Sesión Ordinaria del Concejo Provincial de Morropón-Chulucanas de fecha 19 de junio 2024, EXPEDIENTE N° 13646 DE FECHA 18.10.2022, PROVEÍDO N° 00115-2022-SGPUR/MPM-CH (19.10.2022), INFORME N° 051-2022-JMCR-SGPUR-MPM.CH (09.11.2022), CARTA N° 00235-2022-SGPUR/MPM-CH (11.11.2022), INFORME N° 00531-2022-SGPUR/MPM-CH (15.11.2022), INFORME N° 00335-2022-SGGRD/MPM-CH (18.11.2022), CARTA N° 002-2022-QBSAC (06.12.2022), CARTA N° 003-2023-QBSAC, EXP. N° 01704-2023 (07.02.2023), INFORME N° 039-2023-JMCR-SGUPR-MPM-CH (27.03.2023), INFORME N° 00210-2023-SGPUR/MPM-CH (30.03.2023), INFORME N° 00225-2023-SGGRD/MPM-CH (07.06.2023), INFORME N° 065-2023-JMCR-SGPUR-MPM-CH (26.06.2023), INFORME N° 00398-2023-SGPUR/MPM-CH (26.06.2023), INFORME N° 515-2023-GAJ/MPM-CH (07.07.2023), INFORME N° 077-2023- JMCR-SGPUR-MPM-CH (04.08.2023), INFORME N° 424-2023-SGGRD/MPM-CH (29.09.2023), RECEP. EL 10.10.2023, CARTA N° 002-2023-SGPUR/MPM-CH-EGA (28.09.2023), PROVEÍDO N° 0067-2023-SGPUR/MPM-CH (27.09.2023), CARTA N° 112-2023-SGPUR/MPM-CH (10.10.2023), CARTA N° 006-2023-QBCH (EXP. N° 17142 - 20.11.2023), CARTA N° 006-2023-SGPUR/MPM-CH-EGA (11.12.2023), INFORME N° 00727-2023-SGPUR/MPM-CH (12.12.2024), INFORME N° 577-2023-SGGRD/MPM-CH (19.12.2023), CARTA N° 0430-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.APH (22.12.2023), INFORME N° 005-2024-SGPUR-MPM-CH (19.01.2024), INFORME N° 0027-2024-MPMCH-SDUC (22.01.2024), NFORME N° 00072-2024-MPMCH-OGAJ (09.02.2024), INFORME N° 072-2024-MPM-CH (09.02.2024), EXPEDIENTE N° 05571-2024 (22.03.2024), EXPEDIENTE N° 7082-2024 (10.04.2024), INFORME N° 039 -2024-JMCR-SGDUC-MPM-CH (16.04.2024), EL INFORME N° 00267-2024-MPMCH-OGAJ (24.05.2024), Y EL DICTAMEN N° 13-2024-MPM-CH DE LA COMISION DE LA ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FISICO, USO DEL SUELO, DESARROLLO AGRARIO Y MEDIO AMBIENTE; 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, el inciso a) del artículo 73° de la ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, prescribe que, es materia de competencia municipal provincial, planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial;

Que, visto el Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, regula el procedimiento técnico del Cambio de Zonificación, que debe seguir la Municipalidad Provincial de Morropón -Chulucanas, en el ejercicio de sus competencias, en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano;

Que, la Ordenanza Municipal N° 032-2020-MPM-CH, de fecha 10 de diciembre de 2020, que aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Chulucanas 2020-2030;

Que, mediante Exp. N° 13646 de fecha 18 de octubre de 2022, suscrito por el Sr. José Rodrigo García León en calidad de Representante Legal de la Empresa Quinta Blanca S.A.C, solicita la aprobación del PLANEAMIENTO INTEGRAL, indicando: a) Existe un Planeamiento Integral colindante inscrito en la Partida Electrónica N° 04015499 con Resolución de Alcaldía N° 863-2015-MPM-CH-A, para lo cual nos estamos integrando a la trama urbana ya aprobada; b) manifiesta que adjunta el Estudio de Evaluación de Riesgos; c) manifiesta que adjunta los Planos y Memoria Descriptiva según TUPA;

Que, mediante la Carta N° 00235-2022-SGPUR/MPM-CH de fecha **11 de noviembre de 2022**, el Sub Gerente de Planificación Urbana y Rural se formulan **observaciones** con respecto al Expediente N° 13646, las contenidas





en el Informe N° 051-2022-JMCR-SGPUR-MPM.CH (Dicha carta de observaciones es notificada con fecha 15.11.2022);

Que, mediante Informe N° 00531-2022-SGPUR/MPM-CH de fecha **15 de noviembre de 2022** el Sub Gerente de Planificación Urbana y Rural remite al Sub Gerente de Gestión de Riesgos y Desastres el "*Informe de evaluación de Riesgo por Peligro de Inundación Fluvial Proyecto Quinta Blanca*" para su revisión y emisión de informe técnico;

Que, mediante Carta N° 002-2022-QBSAC de fecha **06 de diciembre .12.2022**, el Sr. José Rodrigo García León en calidad de Gerente General de la Empresa Quinta Blanca S.A.C, da respuesta a la Carta N° 00235-2022-SGPUR/MPM-CH, adjuntando, entre otros, el Informe de Evaluación de Riesgo por Peligro de Inundación Fluvial aprobado y firmado por dos evaluadores de riesgo;

Que, mediante Carta N° 003-2023-QBSAC, recaído en el **Exp. N° 01704-2023 de fecha 07 de febrero de 2023** (suscrito por la Sra. María José García León - Gerente de Administración de la Empresa Quinta Blanca S.A.C. sobre la post firma del Sr. José Rodrigo García León), solicita se anexe al trámite seguido en su Expediente N° 13646-2022 la **Resolución Administrativa N° 000001-2023-JUSHMAP-CB de fecha 04 de enero 2023**, suscrita por el Ing. Arnulfo Adrianzén Juárez, Presidente de la Junta de usuarios del Sector Hidráulico Menor Alto Piura – Clase B, mediante la cual se autoriza a la inmobiliaria Quinta Blanca SAC para la construcción del puente canal con sección transversal trapezoidal de los tramos de canal Nácara el ingreso y a la salida del canal propuesto en una extensión de 2m aguas arriba y 2m aguas debajo de los mencionados ingresos y salida, el techo del canal debe estar compuesto por losas removibles. Respetándose en todo momento la vida de toda persona humana;

Que, mediante Informe N° 039-2023-JMCR-SGUPR-MPM-CH de fecha **27 de marzo de 2023**, la Jefa de la Unidad de Habilitación, Expansión y Control Urbano, conforme a su análisis manifiesta que, se han levantado las observaciones y sugiere que se derive a la Sub Gerencia de Riesgos y Desastres para aprobación del Informe de Evaluación de Riesgo por Peligro de Inundación Fluvial;

Que, mediante Informe N° 00398-2023-SGPUR/MPM-CH de fecha **26 de junio de 2023**, la Sub Gerente de Planificación Urbana y Rural, solicita opinión legal en dos puntos:

- Emisión de la Licencia de Habilitación Urbana otorgada con Resolución N° 00001-2022-SGPUR-MPM-CH al no tomarse en cuenta que las unidades catastrales se encontraban en zona de Riego Muy Alto.
- Aprobación del Planeamiento Integral con fines de integración; ya que según el EVAR Cap. VI: CONTROL DE RIESGO, se tiene como resultado riesgo inadmisibles.

Que, mediante Informe N° 515-2023-GAJ/MPM-CH de fecha **07 de julio de 2023** la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión al respecto, concluyendo y recomendando lo siguiente: **corresponde** continuar con el trámite contenido en la solicitud de aprobación del planeamiento integral formulado por el Sr. José Rodrigo García León;

Que, mediante Informe N° 424-2023-SGGRD/MPM-CH, de fecha 29 de septiembre de 2023, la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres concluye y recomienda:

- El proyecto Quinta Blanca, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chulucanas 2020-2030, se encuentra en, **NIVEL DE PELIGRO MUY ALTO**, ante eventos naturales.
- En cuanto al análisis de **VULNERABILIDAD** y **RIESGO** el PDU de Chulucanas 2020-2030, no ha incluido un análisis del terreno en mención.
- Recomienda la elaboración de una **EVALUACION DE RIESGOS** actualizada en el área del **PROYECTO QUINTA BLANCA**, a fin de poder determinar el **NIVEL DE VULNERABILIDAD** y el **NIVEL DE RIESGO**, del establecimiento.
- Dicha evaluación de riesgos ayudará a la determinación de las medidas estructurales y no estructurales, a fin de mitigar los posibles riesgos existentes.
- Coordinar con la Autoridad Nacional del Agua (ANA), la actualización de la faja marginal, a fin de poder delimitar las áreas intangibles que colindan con el terreno del proyecto **QUINTA BLANCA**.
- Actualización de planos perimétricos y de lotización del proyecto **QUINTA BLANCA**.



Que, mediante Carta N° 002-2023-SGPUR/MPM-CH-EGA, de fecha 28 de septiembre de 2023, el Ing. Edison García Arellano – Evaluador de Riesgos, concluye y recomienda:

- Se recomienda **iniciar la ejecución de medidas de reducción de riesgo de orden estructural tales como el reforzamiento de la estructura existente (enrocado) y la continuación de la misma hasta lograr una longitud total de 1.5 km de defensa riveraña con la finalidad de prevenir el peligro por inundación fluvial identificado en el EVAR.**
- Iniciar la ejecución de medidas de reducción del riesgo de orden estructural tales como el sistema de drenaje pluvial del área del Proyecto con la finalidad de mitigar el peligro por inundación Pluvial.
- **El representante de la inmobiliaria Quinta Blanca debe solicitar y coordinar con la autoridad local del agua del alto Piura la ubicación de los hitos sobre el terreno para determinar la delimitación en campo del ancho mínimo de la faja marginal del río. Así mismo de requerir un ancho mayor de las fajas marginales de los cauces naturales, la Autoridad Administrativa del Agua a través de un informe técnico justificado puede sustentar y aprobar un ancho mayor de las fajas marginales cuando se requiere un mayor ancho para la protección de asentamientos poblacionales frente a eventos hidrológicos extremos lo cual se justifica ya que el proyecto será con fines de asentamiento poblacional, tal como lo describe el reglamento para la delimitación y mantenimiento de fajas marginales.**
- **Actualizar el informe de evaluación de riesgos por peligro de inundación fluvial e inundación pluvial del área en estudio.**
- **Modificar los planos Perimétricos y de lotización del Proyecto Quinta Blanca teniendo en cuenta el criterio técnico de la delimitación de la faja marginal del río;**

Que, mediante Carta N° 006-2023-QBCH (Exp. N° 17142), de fecha **20 de noviembre de 2023**, la Sra. María José García León – Apoderado Inmobiliaria Quinta Blanca, da respuesta a la Carta N° 112-2023-SGPUR/MPM-CH, indicando que adjunta la documentación solicitada en la carta mencionada para el cambio de zonificación del proyecto quinta blanca: *Hitos de la faja marginal determinados por el ANA, EVAR fluvial, EVAR pluvial, diseño de sistema de drenaje pluvial, planos de actualización con respecto a la actualización de la faja marginal;*

Que, mediante Carta N° 006-2023-SGPUR/MPM-CH-EGA, de fecha **11 de diciembre de 2023**, el Ing. Edison García Arellano, comunica que con fecha **30 de noviembre de 2023**, se realizó la inspección de campo al Proyecto Quinta Blanca con la finalidad de corroborar en situ la instalación de los hitos determinando la faja marginal del río Piura en dicho tramo, inspección de un módulo de vivienda piloto en situ y la verificación de la defensa ribereña con gaviones que están construyendo a la altura del colegio agropecuario de Chulucanas; añade que habiendo **realizado una primera inspección de campo** en el área de proyecto Quinta Blanca donde se realizaron las siguientes observaciones de acuerdo al EVAR presentado por la inmobiliaria:

- a) El peligro por inundación fluvial es muy Alto tal como lo indica el EVAR debido a la colindancia y/o cercanía con la faja marginal del río Nácara.
- b) No se logró identificar los hitos en campo de la delimitación de la faja marginal del río Piura la cual se aprobó con R.D N° 1264-2021-ANA-AAA-JZ.
- c) Se determinó que parte del perímetro del área del Proyecto Quinta Blanca que colinda con el río Piura se encuentra dentro del área de la faja marginal la cual tiene un área de 2.05 ha (ver anexo N° 02).
- d) Se constató de la existencia de una defensa ribereña (enrocado) que según propietarios tiene una longitud de 500 metros iniciada desde el puente Nácara la cual se desconoce cuándo se construyó.
- e) Se constató que el terreno del Proyecto Quinta Blanca presenta pendientes suaves y/o terrenos llanos pudiendo originar inundaciones pluviales;

Que, mediante Informe N° 00727-2023-SGPUR/MPM-CH, de fecha **12 de diciembre de 2023**, la Sub Gerente de Planificación Urbana y Rural remite al Sub Gerente de Gestión de Riesgos y Desastres el expediente con asunto levantamiento de observaciones del EVAR proyecto Quinta Blanca, solicita emitir opinión técnico para poder continuar con el trámite teniendo en cuenta que la administrada ha cumplido con el levantamiento de observaciones, para lo cual comunica que con expediente N° 17142 y 18124 han ingresado a esta Provincial para revisión la misma que ha sido evaluada por el Ing. Edison García Arellano especialista en riesgos y desastres acreditado por CENEPRED (Carta N° 006-2023-SGPUR/MPM-CH-EGA, de fecha 11.12.23, adjunta los informes de evaluación según detalle:

- a) EVAR - Por peligro de inundación fluvial (a fojas 69)
- b) EVAR - Por peligro de inundación por precipitación pluvial (a fojas 64)



c) Planos diseño del sistema drenaje pluvial (a fojas 46);

Que, además manifiesta que hace llegar copia de los documentos siguientes:

- Junta de Usuarios Alto Piura - Clase B: "Convenio para la operación y mantenimiento de la Infraestructura Hidráulica" firmado el mes de enero 2023 entre la inmobiliaria y la junta de usuarios.
- Resolución administrativa N° 001-2023-JUSHMAP-CB, de fecha 04.01.23: "Autorización de la construcción del puente canal con sección transversal trapezoidal de los tramos del canal Nácara al ingreso y salida del canal"
- Carta N° 0274-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.APH, de fecha 23.10.23 donde informan respecto a la ubicación de los hitos sobre terreno para determinar delimitación en campo de ancho mínimo de la faja marginal del río - Proyecto Quinta Blanca S.A.C.
- Resolución de Licencia de Habilitación Urbana - Resolución N° 001-2022-SGPUR-MPM-CH de fecha 20.04.2022;

Que, mediante Informe N° 577-2023-SGGRD/MPM-CH, de fecha 19 de diciembre de 2023, el Sub Gerente de Gestión de Riesgos y Desastres, comunica a la Sub Gerente de Planificación Urbana y Rural con Asunto levantamiento de observaciones del EVAR del proyecto Quinta Blanca, que el día 19 de diciembre del 2023 aproximadamente siendo las 9:30 am, se realizó una visita al proyecto Quinta Blanca, donde se determinó las siguientes observaciones levantadas, según las recomendaciones del Informe N° 00424-2023-SGGRD/MPM-CH y la Carta N°006-2023-SGPU/MPM:

- Se realizó el informe de evaluación de riesgos por peligro de inundación pluvial, donde se pudo determinar que el nivel de riesgo del proyecto habilitación urbana "Urb. Quinta Blanca", es MEDIO (Pag.68; mapa 7).
- Se verificó insitu la instalación de dos (02) hitos de la Autoridad Nacional del Agua (ANA) determinando los límites de la FAJA MARGINAL del Rio Piura, la misma que será una zona intangible, como medida de mitigación ante un posible riesgo de desastres en el proyecto habilitación urbana "Urb. Quinta Blanca".
- Se actualizaron los planos perimétricos y de lotización del proyecto habilitación urbana "Urb. Quinta Blanca", teniendo en cuenta la delimitación de la faja marginal, por la Autoridad Nacional del Agua (ANA).
- Informa que las observaciones fueron SUBSANADAS, para su conocimiento y fines consiguientes;

Que, a fojas 435 del expediente, obra la Carta N° 0430-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.APH, de fecha 22 de diciembre de 2023, en la cual se da repuesta a la Carta N° 008-2023-QBCH, por parte del Sr. Félix Esteban Astudillo Bances, Administrador Local del Agua, a la Sra. María José García León, en la cual indica que las coordenadas de los hitos que se ubican dentro del predio de su propiedad, de acuerdo al siguiente detalle:

- HITO 545MD RIO PIURA COORDENADA DATUM WGS 84, ESTE 591 250.02 Y NORTE 9'435 040.71
- HITO 56 MD RIO PIURA COORDENADA DATUM WGS 84, ESTE 590 855.86 Y NORTE 9'435 147.72;

Que, mediante Informe N° 005-2024-SGPUR-MPM-CH, de fecha 19 de enero de 2024, la Arq. Judith M. Castillo Ramírez - personal adscrito a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano – Catastro, remite el informe con asunto aprobación de planeamiento integral de proyecto Quinta Blanca, en la cual señala:

- Se ha revisado que el expediente para tramitación y aprobación del Planeamiento Integral ha cumplido con los requisitos que señala el TUPA y el D.S. N° 012-2022-Vivienda; Reglamento de Licencia de Habilitación Urbana y Licencia de Edificación.
- Con respecto a los dos informes de Evaluación de Riesgo que se adjuntan al expediente; estos han sido revisados por el área competente; es decir por la Sub Gerencia de Gestión de Riesgos y Desastres mediante informe N° 00577-2023-SGGRD/MPM-CH del 19.12.2023.
- En una primera Fase la empresa "Quinta Blanca SAC" ya cuenta con una Resolución de Licencia de Habilitación Urbana; Resolución N° 00001-2022-SGPUR-MPM-CH de fecha 20.04.2022 por un área total de 57,017.40m2 sobre la U.C. N° 88806, inscrito en la Partida N° 04015870 de Registros Públicos de Piura. En una segunda Fase se aprobará un área de 21.0304 Ha
- El área total de los 5 predios inscritos en las partidas electrónicas N°11085280, 04015860, 04015870, 11085279 es de 26, 7304.Ha lo cual incluye las tolerancias catastrales como se observa en la TABLA N° 01



que se adjunta a este expediente. Además, el área según memoria descriptiva del Planeamiento integral y según Polígono reconstruido por esta sub Gerencia son iguales; como se señala en la TABLA N° 004.

- Al revisar el Plano de Zonificación se observan que se encuentra dividido en Zona Residencial – vivienda Fondo Mi vivienda; Zona Residencial Vivienda incremental bifamiliar, Zona comercial, Zona de educación y zona de recreación Publica. Además, se observa que el proyecto se encuentra dividido en 7 etapas.
- Con respecto a la vía arterial que adjunta el administrado, se da a conocer que mediante Resolución de Alcaldía N° 836-2015-MPM- CH-A del 14.10.2015 en su artículo primero se aprobó el Planeamiento Integral del predio matriz inscrito en la Partida 04015499 (SUNARP PIURA), de propiedad del Sr. Juan Pedro Arias Yali; predio vecino del Proyecto integral Quinta Blanca. De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificación 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. Es por eso que debido a que ya existía un planeamiento integral aprobado e inscrito en SUNARP Piura, se solicita al administrado que modifique sus planos de acuerdo a planeamiento integral aprobado en el año 2015;



Que, a través del Expediente N° 05571-2024, de fecha 22 de marzo de 2024, la Apoderada de la Empresa Quinta Blanca SAC, presenta Acta N° 001-2024-QBCH, de fecha 22 de marzo de 2024, mediante el cual se compromete en su totalidad con el cumplimiento de las recomendaciones establecidas tanto en EVAR Fluvial y Pluvial de su proyecto, así como respetar la Carta N° N° 0430-2023-ANA-AAA. JZ-ALA.APH y la Carta N° 0274-2023-ANA-AAA.JZ- ALA.APH, emitidas por la Autoridad Nacional del Agua (ANA), en la cual detalla las coordenadas de los hitos de la faja marginal, que se ubican dentro del predio donde se desarrollará el proyecto Quinta Blanca, de igual manera con la Resolución Administrativa N° 000001-2023-JUSHMAP-CB y el convenio para la operación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica del canal nacara;



Que, a través del Expediente N° 7082-2024, de fecha 10 de abril de 2024, la Apoderada de la Empresa Quinta Blanca SAC, presenta Carta N° 008-2024-QBCH, de fecha 10 de abril de 2024, mediante el cual anexa la documentación de cambio de zonificación, adjuntando para el efecto Copia de cargo del Expediente N° 16479-2022, Memoria descriptiva y planos, referentes al cambio de zonificación y certificados de zonificación urbana anterior, de las partidas registrales de los predios que corresponden al proyecto Quinta Blanca;



Que, mediante Informe N° 039 -2024-JMCR-SGDUC-MPM-CH, de fecha 16 de abril DEL 2024, la Arq. Judith Margot Castillo Ramírez, jefe de la Unidad Funcional de Habilitación, Expansión y Control Urbano, señaló:



- De acuerdo a la reunión realizada en la Gerencia de Asesoría Jurídica sobre Modificación de Zonificación y Planeamiento Integral de Quinta Blanca el 04 de abril se le da a conocer a la apoderada de la empresa Quinta Blanca que su proyecto debe realizarse un Cambio de Zonificación y no un planeamiento Integral por tener una zonificación ya aprobada en el PDU Chulucanas 2020-2030.
- El ámbito de intervención de la Modificación de zonificación de acuerdo al Plano Perimétrico que se encuentra incluido en el expediente N° 07082-2024 el área de intervención es de 26.7304 **Ha** sobre la U.C N° 88804, 88805, 88806 y 88803; inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11085280, 04015860, 04015870 y 11085279.
- Según Memoria descriptiva adjunta al expediente N° 07082-2024, se requiere la modificación de zonificación de Otros Usos o Usos Especiales (OU) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Residencial Media (ZRM) 85.55% de su área total y 5.37% destinada a comercio zonal (CZ), acompañada de una vía arterial periférica ocupando un 2.87%, así como no intervenir y determinar el ancho de la faja marginal en 6.21%.
- De acuerdo al Reglamento Nacional de Edificación, Norma TH 010 Habilitaciones residenciales artículo 10 las Habilitaciones para uso de Vivienda o Urbanizaciones deberán cumplir con los aportes del 8% para recreación y 2% para educación. Y de acuerdo al D.S. N° 012-2022-VIVIENDA ARTICULO 126 Proceso de modificación de zonificación 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo a la normativa que le resulte aplicable.
- La memoria descriptiva adjunta al expediente N° 07082-2024 incluye lo señalado el D. S. N° 012-2022 artículo 123.Propuesta de la Modificación de Zonificación, conteniendo su respectivo sustento técnico que incluye e impacto a los predios vecinos.
- Mediante el informe N° 00577-SGGRD/MPM-CH del 19/12/2023 el Arq. Abraham William Carrasco Zapata Ex Sub Gerente de Gestión de Riesgos y Desastres da a conocer que del informe de Evaluación de riesgos por peligro de inundación pluvial se pudo determinar que el nivel de riesgo del proyecto de Habilitación Urbana "Quinta Blanca es **MEDIO**.





- En dicho informe también se señala en el segundo ítem: Se verifico insitu la instalación de dos (2) hitos de la Autoridad Nacional del Agua (ANA) determinándose los límites de la faja marginal del rio Piura; la misma que será una zona **INTANGIBLE**, como medida de mitigación ante un posible riesgo de desastres en el Proyecto de Habilitación Urbana "QUINTA BLANCA".
- Con respecto a la Participación ciudadana, tomando en cuenta Artículo 69° párrafo 69.4 del decreto supremo 012-2022-VIVIENDA se ha realizado Etapa de Exhibición Pública como se señala en dicho acuerdo: a) Exhibir la propuesta del Plan en las páginas web; b) Remitir al Gobierno Regional correspondiente; c) Audiencia Pública.
- Se concluye que técnicamente es viable realizar la modificación de zonificación del Proyecto Quinta Blanca, siempre y cuando en su habilitación urbana se respeten los porcentajes obligatorios de acuerdo al reglamento nacional de edificaciones;



Que, mediante Informe N° 00188-2024-MPMCH-SDUC, de fecha 18 de abril de 2024, la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano - Catastro, señalo que, tras haberse cumplido la publicación de 30 días calendario de acuerdo al D.S. N°022-2016-VIVIENDA, plazo que ha transcurrido desde el día 19/02/2024 hasta el día 19/03/2024, por lo tanto, al no haberse registrado ninguna observación vertida por los conductos regulares y presentada ante el despacho de esta Sub Gerencia en físico y con el sustento requerido; en base a lo cual se otorga **APROBACIÓN TÉCNICA** de la propuesta de **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** con fines de integración al área urbana presentado por quinta Blanca, procediendo con las disposiciones necesarias a cargo de Gerencia Municipal para que sea aprobado con Ordenanza Municipal por el Concejo Municipal;



Que, mediante Informe N° 00267- 2024-MPMCH-OGAJ, de fecha 07 de mayo de 2024, la oficina General de Asesoría Jurídica Señalo que, resulta **PROCEDENTE** el cambio de Zonificación de de Otros Usos o Usos Especiales (OU) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Residencial Media (ZRM) 85.55% de su área total y 5.37% destinada a comercio zonal (CZ), acompañada de una vía arterial periférica ocupando un 2.87%, así como no intervenir y determinar el ancho de la faja marginal en 6.21%, solicitado por la promotora inmobiliaria, la empresa denominada Quinta Blanca SAC, con RUC N° 20603538201, debidamente representada por maria José García León, con poder inscrito en la Partida Electrónica N° 14141541, del Registro de Personas Jurídicas, de la Oficina Registral de Lima, de conformidad a lo establecido en el ítem 2 del numeral 123.1 del Artículo 123° del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, respecto de los siguientes bienes inmuebles detallados precedentemente;



Que, con y el **DICTAMEN N° 13-2024-MPM-CH DE LA COMISION DE LA ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FISICO, USO DEL SUELO, DESARROLLO AGRARIO Y MEDIO AMBIENTE**, acordó recomendar al Pleno del Concejo Municipal; "APROBAR la Propuesta de modificación de zonificación de Otros Usos o Usos Especiales (OU) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Residencial Media (ZRM) 85.55% de su área total y 5.37% destinada a comercio zonal (CZ), acompañada de una vía arterial periférica ocupando un 2.87%, así como no intervenir y determinar el ancho de la faja marginal en 6.21%, de tres predios de propiedad de José Rodrigo García Mendoza y un predio de propiedad de Quinta Blanca S.A.C, ubicado en la el Distrito de Chulucanas, Provincia de Morropón y departamento de Piura, con un área de terreno total de 25.90 hectareas, predio que corre inscrito en la Partida Electrónica N° 11085280, 04015860, 04015870 y 11085279 del Registro de Predios de Piura;



Que, sometido el **DICTAMEN N° 13-2024-MPM-CH DE LA COMISION DE LA ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FISICO, USO DEL SUELO, DESARROLLO AGRARIO Y MEDIO AMBIENTE**, a consideración de los señores regidores en la Sesión Ordinaria del Concejo Provincial de Morropón-Chulucanas de fecha 19 de junio 2024, mereció su aprobación por **MAYORIA**, por lo que en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972;



**SE ORDENA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **APROBAR** el **CAMBIO DE ZONIFICACIÓN** de Otros Usos o Usos Especiales (OU) y Zona Agrícola (ZA) a Zona de Residencial Media (ZRM) 85.55% de su área total y 5.37% destinada a comercio zonal (CZ), acompañada de una vía arterial periférica ocupando un 2.87%, así como no intervenir y determinar el ancho de la faja marginal en 6.21%, de acuerdo al siguiente cuadro:



ZONIFICACION PROPUESTA	PORCENTAJES:
------------------------	--------------



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPON CHULUCANAS

"Ejecutar el Alto Piura es Inclusión y Desarrollo"

BICENTENARIO. DE LA CONSOLIDACIÓN DE NUESTRA INDEPENDENCIA, Y DE LA CONMEMORACIÓN DE LAS HEROICAS BATALLAS DE JUNÍN Y AYACUCHO"

ZONA RESIDENCIAL MEDIA(RDM)	85.55%
COMERCIO ZONAL	5.37%
VIA ARTERIAL	2.87%
FAJA MARGINAL	6.21%
TOTAL	100.00

Solicitado por la PROMOTORA INMOBILIARIA, la empresa denominada Quinta Blanca SAC, con RUC N° 20603538201, debidamente representada por maria José García León, con poder inscrito en la Partida Electrónica N° 14141541, del Registro de Personas Jurídicas, de la Oficina Registral de Lima, de conformidad a lo establecido en el ítem 2 del numeral 123.1 del Artículo 123° del Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, respecto de los siguientes bienes inscritos en el registro de predios de Piura, conforme a al expediente técnico que como anexo forma parte de la presente Ordenanza Municipal:

	P.E.	U.C	ARE A ( Ha)	PROPIETARIO	TIPO DE PREDIO
1	11085280	88804	2.60	José Rodrigo García Mendoza	Rustico
2	04015860	88805	13.40	José Rodrigo García Mendoza	Rustico
3	04015870	88806	5.70	QUINTA BLANCA S.A.C	Urbano
4	11085279	88803	4.20	José Rodrigo García Mendoza	Rustico
ÁREA TOTAL			25.90		

**ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER** la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de Chulucanas, 2020-2030, aprobado con Ordenanza Municipal N° 032-2020-MPM-CH, de fecha 10 de diciembre de 2020, vigente con sus modificatorias, conforme al Cambio de Zonificación que se aprueba en la presente Ordenanza, en atención a lo establecido en el Artículo 48° del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.

**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR** a la Oficina General de Atención al Ciudadano y Gestión Documentaria, la publicación de la presente Ordenanza, de conformidad a lo establecido en el Artículo 44° de la Ley 27972 – Ley Orgánica de Municipalidad y a la Oficina General de Tecnologías de la Información, la publicación a través del portal web Institucional de la Municipalidad Provincial de Morropón – Chulucanas - <https://www.gob.pe/munichulucanas>

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

**ARTÍCULO QUINTO: DAR CUENTA** a la Gerencia Municipal, Oficina General de Asesoría Jurídica, a la Gerencia de Desarrollo Territorial e Infraestructura, a la Sub Gerencia de Gestión del Riesgo de Desastres, a la Sub Gerencia de Desarrollo Urbano – catastro y a los interesados para los fines consiguientes.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MORROPON CHULUCANAS

ABG. RICHARD HERNAN BACA PALACIOS  
ALCALDE PROVINCIAL