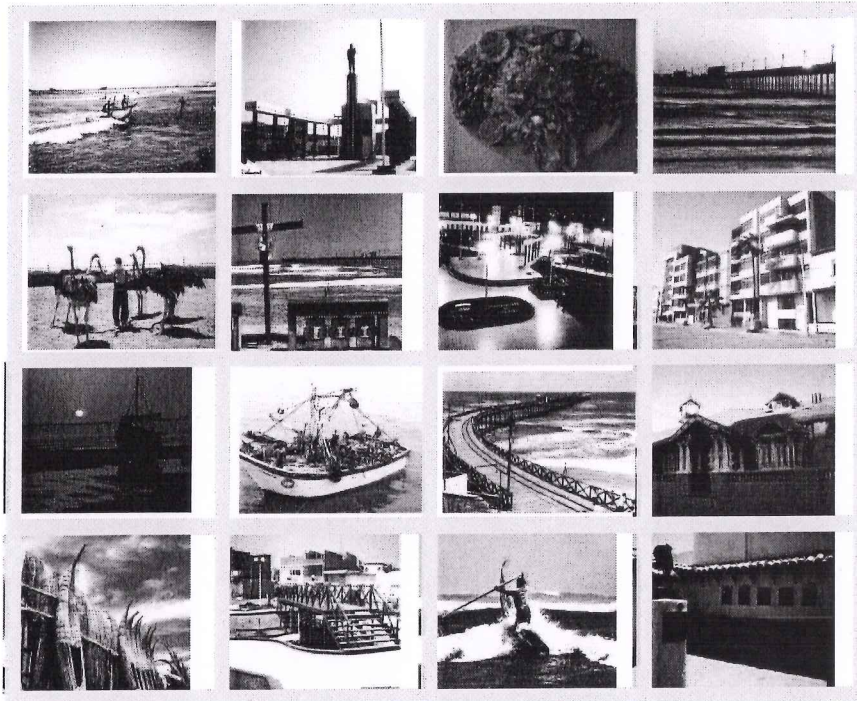




PERÚ
Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL



PLAN URBANO DISTRITAL DE PIMENTEL 2013 - 2023



VOLUMEN II



Octubre 2013

**ACTUALIZACION DEL PLAN URBANO
DISTRITAL DE PIMENTEL 2013 - 2023**

**PROYECTO: CONVENIO DE ASISTENCIA TECNICA ENTRE
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL**

Y

MINISTERIO DE VIVIENDA, SANEAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN



PERÚ

**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento**



EQUIPO TÉCNICO CONSULTOR

ACTUALIZACIÓN

Planificador Principal

Arq. ANTONIO ALTAMIRANO ARTEAGA

Planificador Asistente

Arq. MARIO INFANTE HUAIGUA

Economista Planificador

Econ. JORGE CRUZALEGUI GUADAMOS

Editor Gráfico:

Bach. Arq. JORGE CARRASCO MILLONES

Asistente Técnico:

Bach. Arq. ROSA NAZARETH RAMOS BRAST

ALCALDE DISTRITAL DE PIMENTEL

Ing. JOSE GONZALES RAMIREZ

Colaboradores:

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y UNIDAD DE CATASTRO URBANO

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERU - REGIONAL LAMBAYEQUE

DIRECCION NACIONAL DE URBANISMO



47

INDICE

INDICE

VOLUMEN II

INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA

1.1. Normas de Zonificación Urbana.....	6
1.2. Normas para el Sistema Vial Urbano.....	26
1.3. Normas para el Ordenamiento Ambiental Urbano.....	48

ANEXOS

- 1.1. Fichas de Proyectos de Inversión Urbana
- 1.2. Registro Talleres Participativos
- 1.3. Planos



NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA

1.1 REGLAMENTACION DE LA ZONIFICACION URBANA

A continuación se presenta el Reglamento de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pimentel, el mismo que consolida normativamente las propuestas del presente Plan de Desarrollo Urbano.

INDICE GENERAL

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

- CAPITULO I: Generalidades.
- CAPITULO II: Definición de Términos.
- CAPITULO III: Disposiciones Generales de Habilitación Urbana.
- CAPITULO IV: Disposiciones Generales de Edificación.

TITULO II ZONIFICACION URBANA

- CAPITULO I: Condiciones Específicas de Uso.
- CAPITULO II: Zonificación Residencial.
- CAPITULO III: Zonificación Comercial.
- CAPITULO IV: Zonificación de Equipamiento Urbano y Servicios Públicos Complementarios.
- CAPITULO V: Zonas de Tratamiento Especial.



TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1°.- El presente Reglamento constituye el instrumento técnico-normativo y legal para la ordenación integral del territorio urbano del distrito de Pimentel; y como tal regula y define el régimen jurídico, administrativo y urbanístico del suelo y de las edificaciones, para la aplicación de la Zonificación Urbana del Plan de Desarrollo Urbano del distrito de Pimentel 2013-2023, acorde y en armonía con el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Chiclayo.

Establece definiciones, características, criterios técnicos (de ocupación y construcción), y compatibilidades para el uso del suelo en cada una de las Zonas indicadas en el Plano de Zonificación Urbana de Pimentel; señalando requisitos exigibles para las habilitaciones urbanas y para las edificaciones.

Artículo 2°.- Para la formulación del presente Reglamento se ha considerado como base lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades, en el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA y sus modificatorias, el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda y sus modificatorias, y otras disposiciones de diferentes instituciones que tienen relación con las actividades que se desarrollan dentro del área urbana tales como las del Ministerio de Educación para los locales de Educación Inicial y Educación Básica, así como las normas del Ministerio de Salud para los locales de asistencia médica.

Asimismo el presente Reglamento cumple con los parámetros establecidos en el DS. 004-2011-Vivienda.

Artículo 3°.- El presente Reglamento podrá ser complementado o ampliado por la Municipalidad Distrital de Pimentel mediante ordenanzas de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda y sus modificatorias.

Esta complementación o ampliación de normas estarán referidas a:

- a) Alineamiento de fachadas, normalizando retiros frontales en caso de considerarse necesarios para ampliación de vías o por fines de ornato.
- b) Tratamiento de espacios públicos: pisos, fachadas, mobiliario urbano y otros elementos concernientes al ornato urbano.
- c) Diseño y colocación de avisaje, anuncios comerciales, señalización de tránsito, nomenclatura de calles y similares.
- d) Diseño de postes de alumbrado y normas para el tendido de cables de electricidad.
- e) Tratamiento de cierres a los terrenos sin construir.
- f) Construcciones provisionales como kioscos de venta y otros establecimientos de servicios ubicados en espacios públicos.
- g) Tratamiento de pasajes peatonales.
- h) Normas específicas para las Zonas de Reglamentación Especial (ZRE).
- i) Índice de Usos de las Actividades Urbanas.



Artículo 4°.- El ámbito de aplicación de este Reglamento abarca toda la superficie del distrito de Pimentel determinado en el Plano de Zonificación Urbana, incluyendo el suelo urbano y urbanizable, y las áreas de expansión urbana.

Artículo 5°.- Los documentos de conformidad de proyectos de habilitaciones urbanas, licencias de construcción y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias relacionadas al uso del suelo y otras actividades afines, quedan sujetas a lo establecido en el presente Reglamento de Zonificación Urbana de la Ciudad de Pimentel.

Artículo 6°.- El presente Reglamento establece la clasificación de los diferentes usos y actividades urbanas.

Artículo 7°.- Forman parte del presente Reglamento el Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial.

CAPITULO II DEFINICION DE TERMINOS

Artículo 8°.- Para los efectos de un mejor entendimiento del presente Reglamento se entiende por:

Altura de Edificación: Altura máxima en metros o número de pisos que puede alcanzar una edificación, a partir del nivel promedio de la vereda pública.

Aportes Reglamentarios: Es el área de terreno habilitado destinado a Recreación Pública, y Servicios Públicos, que debe inscribirse en los Registros Públicos a favor de la institución beneficiaria, y que es cedida a título gratuito por el propietario de un terreno rústico como consecuencia del proceso de habilitación Urbana. Estos aportes se encuentran dimensionados en porcentaje de área bruta dentro del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE según su zonificación urbana.

Área Mínima Normativa del Lote: Es la mínima superficie que debe considerar el propietario de un terreno rústico para considerarlo en el diseño del proyecto de habilitación urbana. Esta área mínima se encuentra establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) según la Zonificación que aparece señalado en el Certificado de Zonificación y Vías de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

Área Libre: Es la superficie de terreno donde no existen proyecciones de áreas techadas, necesaria para cubrir los requerimientos de iluminación y ventilación natural, por lo que deberá preservarse inalterable, es decir, no podrá ser techada. El Área libre mínima aparece señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos por la Municipalidad Distrital de Pimentel, y es emitido en concordancia con la Normativa de zonificación Urbana del distrito de Pimentel.

Área Urbana: Es la superficie de la ciudad actualmente ocupada con actividades urbanas (suelo urbano) y las áreas de expansión urbana programadas por el Plan de Desarrollo Urbano destinada a albergar actividades



urbanas (suelo urbanizable). Constituye el territorio sujeto a las disposiciones legales de zonificación urbana.

Área de Expansión Urbana: Son las áreas señaladas por el Plan de Desarrollo Urbano para cubrir los requerimientos de espacio físico para el crecimiento poblacional de la ciudad, según los horizontes de planeamiento trazados. Se le denomina también Suelo Urbanizable.

Azotea: Es el nivel accesible encima del techo del último nivel techado. La Azotea puede ser libre o tener construcciones en concordancia a lo establecido en el presente Reglamento.

Coefficiente de Edificación: Índice que multiplicado por el área del lote, permite establecer el máximo de área techada que se puede edificar. Este Coeficiente de Edificación aparece señalado en los Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitidos por la Municipalidad Distrital de Pimentel, en concordancia con la Normativa de Zonificación Urbana establecida en el presente Reglamento del distrito de Pimentel.

Consolidación Urbana: Es el nivel o grado de ocupación del territorio urbano asociado a un proceso informal de acceso a la propiedad, y que por años terminan siendo conglomerados homogéneos, muchas veces con características de tugurios con dificultad de integración en el tejido urbano. Se dan principalmente en los centros antiguos de ciudades principales y secundarias en territorio nacional con escasa planificación urbana.

Densidad Poblacional: Es un indicador de la intensidad con que es usado el suelo urbano en las zonas residenciales.
Densidad = Población / Área, se expresa en Hab/Ha.

Densidad Bruta.- Es la población que habita en una determinada área considerando las manzanas, pistas, veredas, áreas libres urbanas, equipamientos, otros usos, etc.
Se aplica para fines de habilitación urbana y se considera para efectos de su cálculo un promedio de 5 habitantes por unidad de lote, vivienda o departamento. Se expresa en: Hab. /Ha. Bruta.

Densidad Neta: Es la población que habita en un área utilizada exclusivamente para vivienda, descontando las áreas ocupadas por vías, parques, equipamiento, otros usos, etc.
Se aplica para fines de edificación, considerando como promedio de 5 habitantes por unidad de vivienda. Se expresa en: Hab. /Ha. Neta.

Densificación Urbana: Es el proceso de incremento de la densidad habitacional, producto del aumento del número de habitantes dentro del mismo suelo ocupado.

Estacionamiento: Número de espacios mínimos para el estacionamiento de vehículos. Estos espacios deberán proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del lote o según las consideraciones establecidas en el presente reglamento.



Equipamiento Básico: Corresponde a las áreas locales complementarias a la vivienda destinada para fines recreacionales (parques); educativos (centro de educación inicial, primaria, secundaria, etc.) salud (centro de salud, posta médica, etc.), y a otros fines que requiera la urbanización a la que pertenecen.

Frente Normativo de Lote: Longitud mínima reglamentaria para el frente de lote que da a un espacio público como vías, parques, etc. Este Frente de lote normativo se encuentra establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) según la Zonificación que aparece señalado en el Certificado de Zonificación y Vías de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

Habilitación Urbana: Es el proceso de cambio de uso de la tierra para fines urbanos, que requiere la ejecución de diversas obras de infraestructura urbana y de servicios.

Infraestructura Urbana: Son las instalaciones necesarias para el óptimo desarrollo de las actividades urbanas; comprende básicamente las redes de agua potable, de alcantarillado, de energía eléctrica, de telecomunicaciones, de drenaje pluvial y las vías urbanas.

Límite de Propiedad: Es la línea que delimita el lote o predio del espacio público (vía, parques, etc.), o de la propiedad de terceros.

Límite de la Edificación (o línea de Fachada): Es la línea que define hasta donde llega el área techada de una edificación, y queda definido aplicando el retiro municipal especificado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Pimentel, en concordancia con la Normativa de zonificación Urbana establecida en el presente reglamento.

Peligro Natural: Son aquellos elementos del medio ambiente físico, o del entorno físico, perjudicial al hombre y causado por fuerzas ajenas a él.

Plano de Zonificación Urbana: Es el documento gráfico donde se señalan las diferentes Zonas de usos del suelo urbano del distrito de Pimentel.

Reglamento de Zonificación Urbana: Instrumento técnico - normativo y legal del Plano de Zonificación Urbana. Establece las características de los usos del suelo en cada una de las zonas señaladas en el Plano de Zonificación, las dimensiones normativas de lotes, porcentajes de áreas libres, retiros, estacionamientos, densidades y características de la habilitación en las áreas de expansión urbana.

Retiro: Es el área que existe entre el límite de propiedad y el límite de la edificación, cuya longitud mínima reglamentaria esta especificado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios emitido por la Municipalidad Distrital de Pimentel, en concordancia con la Normativa de zonificación Urbana establecida en el presente reglamento.

Seguridad Física ante Desastres: Es el conjunto de previsiones, medidas preventivas, intervenciones específicas, y normas destinadas a mitigar los efectos destructivos de los peligros naturales y antropogénicos (por acción del hombre) que pueden ocurrir en la ciudad o en un territorio determinado.



Usos Compatibles: Son todos aquellos usos adicionales de la zonificación propia, que pueden darse de manera aislada o combinadas en el mismo lote urbano, y se encuentran indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del distrito de Pimentel del presente Reglamento. Cuadro II.01

Zona de Peligro Muy Alto: Es la zona en la cual la ocurrencia de fenómenos naturales ejerce una fuerza devastadora que afecta a todas las edificaciones, causando pérdidas humanas y materiales.

Zona de Peligro Alto: Zona en donde el grado de afectación de los fenómenos naturales es intensa, pudiendo causar la pérdida de la mayoría de construcciones vulnerables, pero donde es posible reducir los efectos negativos con medidas de mitigación.

Zona de Peligro Medio: Es la zona donde las amenazas naturales se presentan con mediana intensidad, causando daños moderados.

Zona de Peligro Bajo: Es la zona no amenazada por fenómenos naturales intensos.

Zonificación Urbana: Es la distribución normativa de los usos de suelos constituyendo un instrumento básico para el planeamiento del desarrollo urbano distrital de Pimentel. Corresponden a las superficies de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, así como de las condiciones de edificación, señaladas en el Plano de Zonificación General y destinadas a los diversos usos del suelo que se establecen en el Plan Urbano Distrital de Pimentel.



CAPITULO III

DISPOSICIONES GENERALES DE HABILITACION URBANA

Artículo 9°.- Todo proyecto de edificación deberá contar previamente con la aprobación del proyecto de habilitación urbana en concordancia con lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y sus modificatorias. Para ello es necesario solicitar los permisos o licencias respectivas ante la Municipalidad Distrital de Pimentel según las pautas establecidas en el Reglamento Nacional de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, y el TUPA de la Municipalidad de Pimentel.

Artículo 10°.- Todo proyecto de habilitación urbana deberá respetar las normas técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), las normas de Zonificación Urbana del distrito de Pimentel, y las normas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial del distrito de Pimentel.

Artículo 11°.- Los aportes reglamentarios que se establecen en el proceso de habilitación urbana son de carácter público irrestricto. Para el caso de las Zonas de Recreación Pública no podrán ser transferidos a terceros.

Artículo 12.- En el caso que dentro del área por habilitar, el Plan de Desarrollo Urbano haya previsto obras de carácter metropolitano o distrital, tales como vías colectoras, principales, intercambios viales o equipamientos urbanos, los propietarios de los terrenos están obligados a reservar las áreas necesarias para dichos fines. Dichas áreas podrán ser utilizadas por los propietarios con edificaciones de carácter temporal, hasta que estas sean adquiridas por la entidad ejecutora de las obras.

Artículo 13.- Cuando una vía de colectora de integración metropolitana, principal o un intercambio vial, afecte un área por habilitar de propiedad privada, el propietario podrá formular una solución vial alternativa que sea eficiente o, en su defecto, deberá ejecutar únicamente las obras correspondientes a la parte de vía destinada al servicio de la habilitación de su propiedad, dejando reservadas las áreas para la ejecución de las vías colectoras, principales o de tránsito rápido (calzadas, separador central, alumbrado y otras), las que constituyen obras viales de carácter metropolitano o distrital. La entidad ejecutora de las obras viales o de equipamiento urbano deberá abonar el justiprecio del valor del terreno reservado, según lo determinado por el Consejo Nacional de Tasaciones, previamente a su ejecución.

Artículo 14.- En todos los casos, las áreas de las reservas para obras de carácter metropolitano o distrital, se descontarán de las áreas brutas materia de la habilitación, para los efectos de cómputo de aportes, así como para el pago de tasas y derechos.

Artículo 15°.- Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones, y a su interrelación con la ciudad.

Artículo 16°.- El diseño de lotización y vías con fines de habilitación deberá ajustarse a lo siguiente:



El área y frente mínimo será igual o mayor a lo establecido en las normas de Zonificación que rigen para cada zona, tal como se indica en el presente Reglamento.

El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan Urbano Distrital de Pimentel 2013 – 2023, cuyos alcances para cada predio en particular se especifican en los Certificados de Zonificación y Vías emitidos por la Municipalidad Provincial de Chiclayo.

Artículo 17°.- Las Comisiones Técnicas Calificadoras de proyectos de Habilitaciones Urbanas no podrán emitir un dictamen “Conforme”, cuando se trasgreden los coeficientes normativos establecidos en los Certificados de Zonificación y Vías emitidos por la entidad competente, ni tampoco cuando no cumplan con las Normas Técnicas de Diseño establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

Artículo 18°.- Para los procedimientos de independización de terrenos rústicos o eriazos ubicados en áreas urbanas se deberá considerar que las partes independizadas no deberán tener un área menor a los 10,000 m².

Artículo 19°.- Para los procedimientos de sub-división de lotes urbanos (habilitados) se deberá considerar que los sub-lotes resultantes deberán tener el área y el frente del lote normativo reglamentado para su respectiva zonificación según el Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial del distrito de Pimentel.

Artículo 20°.- En todos los predios rústicos a ser habilitados, que se encuentren ubicados en las zonas identificadas por el Indeci en el Mapa de Peligros, quedarán sujetos a las siguientes restricciones:

1. No se permitirán habilitaciones urbanas con densidades netas mayores a 1,300 Háb./Ha.
2. En las áreas urbanas con riesgo a inundaciones el proyecto de habilitación urbana deberá incluir un sistema de drenaje pluvial.
3. Las Obras de Habilitación Urbana, deberán ejecutarse bajo una constante supervisión, según el procedimiento establecido en la reglamentación nacional que sobre la materia existe.



CAPITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 21°.- Toda edificación que se construya dentro del distrito de Pimentel, deberá contar con la Licencia de Edificación correspondiente; caso contrario se someterá a las sanciones que determina el Reglamento de Aplicación de Sanciones la Municipalidad Distrital de Pimentel.

Artículo 22°.- Todo proyecto de edificación urbana deberá cumplir con las normas establecidas en el presente reglamento de zonificación, en las normas sectoriales de salud y educación en materia de edificación, y en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) en todo lo que no se oponga al presente reglamento.

Artículo 23°.- Para ello es necesario solicitar los permisos o licencias respectivas ante la Municipalidad Distrital de Pimentel según las pautas establecidas en el Reglamento Nacional de Licencias de Habilitación Urbana y Edificación, y el TUPA de la Municipalidad de Pimentel.

Artículo 24°.- Para la aplicación de las normas de edificación, la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos tendrá en cuenta los requisitos arquitectónicos y de ocupación del presente Reglamento (Cuadro Normativo Resumen de la Zonificación Urbana Residencial y Comercial), y lo especificado en el Título III Edificaciones del RNE; además de los siguientes criterios:

- a) Para el cálculo de las densidades, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
- b) Para efectos de aplicación de las normas de zonificación urbana, se tendrá en cuenta el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo (Ver Cuadro N° II.01).
- c) Para los casos donde la altura de edificación normativa de un predio sea menor a la del entorno existente, el propietario podrá solicitar una reconsideración del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para su evaluación, y de corresponder la Municipalidad Distrital podrá emitir un nuevo Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, debidamente sustentado desde el punto de vista urbanístico, la factibilidad de servicios básicos, y la resistencia del suelo donde se ubicará el proyecto.
- d) Las Comisiones Técnicas Calificadoras de proyectos de Edificación no podrán emitir un dictamen "Conforme", cuando se trasgredan los coeficientes normativos establecidos en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, en las normas establecidas en el presente Reglamento, en los Reglamentos Sectoriales en materia de Edificación, o en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- e) Para los proyectos en esquina que tengan previsto un cerco opaco, deberá considerarse un ochavo de 3 ml. como mínimo, el cual debe estar libre de todo obstáculo, para permitir una adecuada visibilidad.
- f) Todos los proyectos de edificación deberán contar con su respectivo Estudio de Mecánica de Suelos, así como los demás estudios con especificación normativa correspondiente.



Artículo 25°.- Todos los proyectos de edificación que se encuentren ubicados en las zonas identificadas por el Indeci en el Mapa de Peligros, quedarán sujetos a las siguientes restricciones:

1. No permitir densidades netas mayores a 1,300 Hab./Ha.
2. En zonas con posibilidad de producirse el fenómeno de licuefacción de suelos, con capacidades portantes entre 0.5 - 1.0 Kg/m² y/o con posibilidad de alta expansibilidad, con capacidades portantes entre 0.8 - 0.90 Kg/m², permitir construcciones con diseño estructural ejecutado por especialistas debiendo tener en cuenta entre otros: una profundidad promedio de 1.50 m referida al nivel del terreno natural, con zapatas conectadas a vigas de cimentación de buen peralte para evitar los asentamientos diferenciales.
3. En las áreas urbanas con riesgo a inundaciones construir las edificaciones sobre cotas mayores a las vías.
4. Para el caso de uso de materiales como el adobe, utilizar sistemas constructivos mejorados en este material.
5. Todas las Obras de Edificación deberán ejecutarse bajo una constante supervisión, según el procedimiento establecido en la reglamentación nacional que sobre la materia existe.



TITULO II

ZONIFICACION URBANA

Artículo 26°.- Los Usos del Suelo del distrito de Pimentel se rigen y aplican mediante la Zonificación Urbana del presente Plan Urbano y del presente Reglamento.

En el proceso de configuración material y formal del distrito de Pimentel, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Orientación del uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, de manera de utilizar convenientemente los recursos físicos y ambientales del territorio urbano.
- b) Definición de zonas de usos del suelo, y de las características, criterios técnicos y compatibilidades de cada uno de ellas.
- c) Promoción de la consolidación urbana y la intensificación del uso del suelo urbano, a fin de lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada y del espacio disponible.
- d) Flexibilización del uso del suelo para reducir la especialización de áreas urbanas mediante el incremento del uso mixto del suelo y la compatibilidad de usos del suelo y actividades urbanas; consolidando las actuales tendencias de ocupación y uso del suelo de tipo comercial y de servicios.
- e) Promoción de la localización de las actividades urbanas e instalaciones estratégicas en las áreas de menor peligro.
- f) Propiciar el equilibrio entre la conservación del Núcleo Urbano y la dinámica del Eje de Articulación, considerando la complejidad de su ubicación física geográfica.

CAPITULO I CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO

Artículo 27°.- La Zonificación Urbana identifica áreas o zonas que por sus características físico - espaciales, por sus tendencias, y por una decisión de planeamiento, deben estar calificadas normativamente con determinado uso del suelo.

De esta manera, clasifica al Suelo Urbano y Urbanizable de acuerdo a sus condiciones específicas de uso en:

- a) Uso Residencial.
- b) Uso Comercial.
- c) Uso de Equipamiento Urbano y Servicios Complementarios.
- d) Uso de Tratamiento Especial

CAPITULO II ZONIFICACION RESIDENCIAL

Artículo 28°.- El Uso Residencial se identifica por el uso de la letra "R" y un número, los cuales expresan el tipo de zona residencial identificándose como: R2, R3, R4, y R6.

Artículo 29°.- El Uso Residencial se clasifica en los de baja densidad (R2), de densidad Media (R3 y R4), y de Alta Densidad (R5, R6 y R8), En todos ellos se permite el uso residencial, así como los usos compatibles establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos.



CUADRO N° II.02

**CUADRO NORMATIVO RESUMEN DE LA ZONIFICACION URBANA
RESIDENCIAL DEL DISTRITO DE PIMENTEL.**

ZONIFICACION	NOMENC.	USO	DENSIDAD NETA Hab/Ha.	LOTE MÍNIMO m2	FRENTE MÍNIMO ml.	ALTURA EDIFIC. Nº de pisos	COEFIC. EDIFIC.	ÁREA LIBRE %
RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (RDB)	R-2	Unifamiliar	Una Vivienda	300	10	3	1.2	40
		Multifamiliar	500	300	10	3	1.8	40
		Multifamiliar (*)	600	300	10	4	2.8	30
RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM)	R-3	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	160	8	3	2.1	30
		Multifamiliar (*)	1300	160	8	4	2.8	30
		Conj. Residencial.	2250	450	15	5	3.5	30
	R-4	Unifamiliar / Multifamiliar	1300	90	6	3	2.1	30
		Multifamiliar	1300	120	6	4	2.8	30
		Multifamiliar (*)	1300	120	6	5	3.5	30
		Conj. Residencial.	2250	450	15	6	3.5	30
RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (RDA)	R-5 (**)	Multifamiliar	2250	450	15	5	3.25	30
		Multifamiliar(*)	2250	450	15	1.5 (a+r)	3.5	30
		Conjunto Residencial	2250	450	15	5	4.0	30
		Conjunto Residencial (*)	2250	450	15	1.5 (a+r)	4.5	30
	R-6	Multifamiliar	2250	600	15	11	6.0	40
		Conjunto Residencial	2250	450	15	11	4.5	40
	R-8 (***)	Multifamiliar	2250	800	15	11 1.5(a+r)	8.0	40
		Conjunto Residencial	2250	450	15	11 1.5(a+r)	4.5	40

(⁽ⁱ⁾) Con frente a vías mayores de 15 m. de sección y/o frente a parques.

(⁽ⁱⁱ⁾) Parámetros Residenciales R5 aplicables a predios ubicados en Zona de Comercio Vecinal CV (C3), por compatibilidad.

(⁽ⁱⁱⁱ⁾) Parámetros Residenciales R8 aplicables por compatibilidad a predios ubicados en Zona de Comercio Metropolitano CM (C9), y a predios ubicados en Zona de Comercio Zonal CZ - Interdistrital (C-7).



NOTA:

1. Los proyectos de edificación en predios ubicados en cualquier zonificación deberán de presentar un Estudio Geotécnico de Suelos que sustente adecuadamente la estabilidad de las estructuras.
2. Los predios urbanos que no cumplan con el Área mínima, o frente mínimo normativo de su zonificación, les corresponderán los parámetros urbanísticos y edificatorios de la zonificación inmediata inferior.
3. Para el cálculo del coeficiente de edificación, no se incluyen las áreas de estacionamientos o cualquier otra área de uso no residencial ubicados en el sótano o Semisótano. Se considera Semisótano cuando el nivel superior (1er. Piso) se encuentre a un NPT igual o menor de +1.50 ml. caso contrario el Semisótano será considerado como 1er. Piso para los efectos del cálculo de alturas máximas.
4. Adicionalmente al número de pisos señalados para cada zonificación podrán plantearse azoteas para uso exclusivo al (los) departamento (s) del último piso, para lo cual deberá considerarse un retranque de 3 ml. sobre la línea de fachada, con parapetos de 1 ml. El área techada máxima en esta azotea será del 50% del área ocupada. Para el caso de Ascensores, deberá reservarse el área común necesaria para efectos de mantenimiento con acceso desde el área común.
5. Los proyectos dentro de lotes ubicados en las zonas identificadas por el Indeci en el Mapa de Peligros, no podrán tener densidades netas mayores a 1,300 Hab./Ha.
6. Los proyectos dentro de lotes ubicados en las zonas identificadas por el Indeci en el Mapa de Peligros, en zonas con posibilidad de producirse el fenómeno de licuefacción de suelos, con capacidades portantes entre 0.5 - 1.0 Kg/m² y/o con posibilidad de alta expansibilidad, con capacidades portantes entre 0.8 - 0.90 Kg/m², deberán presentar diseño estructural teniendo en cuenta entre otros: una profundidad promedio de 1.50 m referida al nivel del terreno natural, con zapatas conectadas a vigas de cimentación de buen peralte para evitar los asentamientos diferenciales.
7. Los proyectos dentro de lotes ubicados en las zonas identificadas por el Indeci en el Mapa de Peligros, en las áreas con riesgo a inundaciones se deberá construir las edificaciones sobre cotas mayores a las vías.
8. Para el caso de uso de materiales como el adobe, utilizar sistemas constructivos mejorados en este material.
9. Todas las Obras de Edificación deberán ejecutarse bajo una constante supervisión, según el procedimiento establecido en la reglamentación nacional que sobre la materia existe.

Asimismo, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

a) Para la Subdivisión de Lote.-

Debe considerarse que este procedimiento es exclusivamente para lotes urbanos resultante de una habilitación urbana. Para este fin cada lote resultante de la Subdivisión deberá tener el área y frente del lote normativo establecido para la zona donde se ubica según el Cuadro N° II.02.

Para predios rústicos (es decir sin habilitación urbana) se podrán establecer independizaciones de parcelas, en cuyo caso cada parcela resultante deberá tener un área mínima de 10,000 m² en concordancia con lo establecido en la Reglamentación Nacional vigente.



b) Área Libre.-

En los predios ubicados en esquina, donde permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública, podrá reducir el porcentaje del área libre un 25% menos del porcentaje de área libre normativa establecido en el Cuadro No. II.02.

c) Retiros.-

En los sectores consolidados a un menor retiro se respetará los alineamientos de las fachadas existentes, en cuyo caso el solicitante deberá demostrar gráficamente y con vistas fotográficas dicha consolidación. La Municipalidad de Pimentel aceptará un menor retiro del establecido, cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70%.

Para edificaciones nuevas se exigirá un retiro delantero mínimo de 3.00 m. para viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Las edificaciones de zonificación residencial que por compatibilidad pueden proyectar un uso comercial compatible, deberán respetar un retiro de 3.00 ml.

d) Estacionamiento Vehicular.-

En proyectos de edificación de uso Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar o Conjunto Residencial se exigirá 1 estacionamiento por unidad de vivienda.

En los casos donde sea imposible resolver el requerimiento de estacionamientos dentro del lote, el propietario podrá sustentar ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos para su consideración y evaluación. En este caso la Comisión Técnica Calificadora deberá precisar mediante Acta las consideraciones técnicas que argumenta su dictamen.

e) Usos Compatibles.- Los establecidos en el cuadro de compatibilidad de usos. CUADRO N° II.01.

CAPITULO III ZONIFICACION COMERCIAL

Artículo 30°.- Son las zonas que corresponden a establecimientos de comercio de bienes y consumo en sus diferentes niveles desde el Comercio Vecinal hasta el Comercio Metropolitano, según las especificaciones establecidas en el siguiente cuadro.

Artículo 31°.- A cada Zonificación le corresponde una compatibilidad con el giro comercial, el mismo que se establece mediante el cuadro de compatibilidad de usos. CUADRO N° II.01



CUADRO N° II.03

CIUDAD DE PIMENTEL: ZONIFICACION COMERCIAL

ZONIFICACION	NOMEN C.	NIVEL DE SERVICIO	Área de Lote Mínimo	Frete de Lote Mínimo	Altura de Edificación	Coefficiente	Residencial Compatible
Zona de Comercio Metropolitano (CM)	C9	Hasta 1'000,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	7.0	R8
Zona de Comercio Zonal (CZ)	Interdistrital	C7.	Hasta 500,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	R8
	Distrital	C5	Hasta 30,000 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	R6
Zona de Comercio Vecinal (CV)	C3	Hasta 7,500 Hab.	Existente	Existente	1.5(a+r)	4.0	R5

Nota:

1.- En los procedimientos de Licencia de Edificación, en caso de aplicarse la Zonificación Residencial compatible, le corresponderá los parámetros respectivos según el cuadro anterior de Zonificación Residencial.

Asimismo, se deberá cumplir con las siguientes consideraciones:

- a) Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:
- Tienda.-** Edificación independizada, de uno o más niveles, que puede o no formar parte de otra edificación, orientada a la comercialización de un tipo de bienes y servicios.
- Conjunto de Tiendas.-** Edificación compuesta por varios locales comerciales independientes que forman parte de una sola edificación.
- Galería Comercial.-** Edificación compuesta por locales comerciales de pequeñas dimensiones organizado en corredores interiores o exteriores.
- Tienda por departamentos.-** Edificación de gran tamaño destinada a la comercialización de gran diversidad de bienes.
- Centro Comercial.-** Edificación constituida por un conjunto de locales comerciales y/o tiendas por departamentos y/u oficinas, organizados dentro de un plan integral, destinada a la compra – venta de bienes y/o prestación de servicios, recreación y/o esparcimiento.
- Complejo Comercial.-** Conjunto de edificaciones independientes constituido por locales comerciales y/o tiendas por departamentos, zonas para recreación activa o pasiva, servicios comunales, etc.
- Restaurante.-** Edificación destinada a la comercialización de comida preparada.
- Cafetería.-** Edificación destinada a la comercialización de comida de baja complejidad de elaboración y de bebidas.
- Bar, Pub.-** Edificación destinada a la comercialización de bebidas alcohólicas y complementos para su consumo dentro del local.
- Grifos o Establecimientos de venta de combustibles.-** Edificación destinada a la comercialización exclusiva de combustibles líquidos.
- Estaciones de Servicio.-** Edificación destinada a la comercialización de combustibles líquidos y de bienes y servicios para vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicios a las personas.
- Gasocentros.-** Edificación destinada a la comercialización de Gas Licuado de Petróleo (GLP) o Gas natural comprimido (GNC) y de bienes y servicios para



vehículos automotores. Complementariamente pueden contar con tiendas para la venta de bienes de consumo y/o servicios a las personas. Para la ubicación de estos establecimientos se deberá considerar el entorno circundante, y los Estudios de Impacto Ambiental.

- b) **Área y Frente de Lote Normativo.**- Para proyectos de Habilitación Urbana, el área y el frente mínimo del lote a considerar, será el correspondiente a la Zona Residencial compatible según el cuadro II.03. Para zonas ya habilitadas o consolidadas el área de lote normativo será el existente para cada lote.
- c) **Área Libre.**- Para uso exclusivo de comercio, no se exigirá área libre, siempre y cuando sean solucionados eficientemente la ventilación e iluminación del local. Para proyectos de edificación de uso mixto Comercio-Vivienda se exigirá el 30% de área libre para la zona residencial.
- d) **Retiros.**-Las edificaciones ubicadas en lote con Zonificación Comercial no será exigible el retiro frontal.
- e) **Estacionamiento Vehicular.**- El estacionamiento vehicular debe encontrarse dentro del predio sobre el que se edifica. El número de requerimiento para cada uso comercial se especifica en el siguiente Cuadro N° II.4.
De no ser posible proyectar todos los parqueos requeridos por tratarse de una remodelación, estos se podrán ubicar en predios cercanos de acuerdo a lo que disponga la Municipalidad Distrital de Pimentel.

CUADRO N° II.4

REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y EQUIPAMIENTO

USOS	REQUERIMIENTO
Supermercados	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Tienda de Autoservicio	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Mercados	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Oficinas	1 Estacionamiento cada 40 m2 de área útil de oficial.
Cines, Lugares de espectáculos	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Locales Deportivos / coliseos	1 Estacionamiento cada 20 Personas del aforo total del local.
Academias / Colegios / Nidos (*)	1 Estacionamiento cada 10 alumnos, más 1 estacionamiento por número total de Aulas.
Iglesias, Clubes, Instituciones o similares	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Establecimiento de Hospedaje	Porcentaje del Numero de habitaciones en función categ. Hospedaje, Norma A.030 RNE
Restaurantes / Cafeterías	1 Estacionamiento cada 10 personas del aforo total del local.
Salas de Baile / Discotecas	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Casinos / Bingos (***)	1 Estacionamiento cada 15 personas del aforo total del local.
Universidades	1 Estacionamiento cada 20 alumnos, más 1 estacionamiento por número total de Aulas.
Hospitales / Clínicas / Policlínicos o similares (**)	1 Estacionamiento cada 20 Personas del aforo total del local.



Nota: la Relación de establecimientos que figura en el presente cuadro es referencia mas no limitativa, debiendo aplicarse a locales de uso similar.

(*) Para el diseño de Nidos y Centros Educativos, se deberán tomar en cuenta las disposiciones y Reglamentos del Ministerio de Educación.

(**) Para el diseño de los Establecimientos de Salud, se deberán tomar en cuenta las disposiciones y Reglamentos del Ministerio de Salud.

(***) Para la ubicación de Casinos, se deberán tomar en cuenta las disposiciones legales y Reglamentarias correspondientes.

Para Usos no especificados en el presente cuadro, el requerimiento de estacionamientos será el correspondiente al uso afín o semejante a los indicados en el cuadro II.4

CAPITULO IV ZONIFICACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 32°.- El equipamiento urbano básico corresponde a las áreas destinadas para la localización del equipamiento de educación, salud, recreación y Otros Usos.

a) **Equipamiento de Educación – (E)**., los que se clasifican por distintos niveles según las normas del ministerio de Educación vigentes.

Las áreas existentes o destinadas a uso de equipamiento de educación no podrán subdividirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones de uso educativo, además de ceñirse al RNE y disposiciones particulares del Ministerio de Educación, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría acorde con el área colindante donde se localizan.

Los centros educativos requeridos en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aportes de las nuevas habilitaciones.

b) **Equipamiento de Salud – (H)**, los que se clasifican por distintos niveles según las normas del ministerio de Salud vigentes.

Las áreas existentes o destinadas al equipamiento de salud no podrán subdividirse, ni reducirse; en cambio sí podrán incrementarse en los casos que el diseño vial y urbano así lo permitan.

Las edificaciones para uso de equipamiento de salud, además de ceñirse a lo establecido en el RNE y las disposiciones particulares del Ministerio de Salud, deberán respetar las disposiciones urbanísticas municipales en lo referente a retiros, altura de edificación y volumetría acorde con las zonas colindantes donde se ubican.

Los centros de salud o postas sanitarias requeridas en las áreas de expansión urbana, podrán localizarse en las áreas de aporte de las nuevas habilitaciones.

c) **Equipamiento de Recreación Pública (ZRP)**.-

Son aquellas áreas para uso exclusivo de recreación pública, de carácter intangible e irrestricta.



La zonificación recreacional comprende las actuales áreas destinadas a recreación así como las nuevas áreas destinadas a este fin como: el parque ecológico (PE), parque sector Este (PS), estas son consideradas como habilitaciones recreacionales destinadas a actividades de esparcimiento, recreación activa y pasiva, para la práctica de deportes y de concurrencia a espectáculos deportivos.

Las áreas destinadas a equipamiento recreacional no podrán subdividirse ni reducirse, ni utilizarse para otros fines salvo los recreacionales.

Los locales para uso recreacional, además de cumplir con las normas establecidas en el RNE y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte - IPD, deberán respetar las normas municipales en lo referente a retiros y altura de edificación acorde con la zona colindante donde se localizan.

d) **Usos Especiales – Otros Usos (OU).**

El equipamiento para Otros Usos comprende las áreas destinadas a desarrollar actividades de servicios, apoyo y complementarios al uso residencial en los diferentes sectores. Estos locales están relacionados con la actividad político - administrativa e institucional, locales de infraestructura de servicios como cementerio, camal, embarcadero de pesca artesanal, planta de tratamiento de relleno sanitario, etc.

Las edificaciones en esta zona, además de cumplir con lo establecido en el RNE deberán ceñirse a las normas sobre retiros, altura de edificación, volumetría etc. acorde con las áreas inmediatas adyacentes.

Los proyectos de este tipo de equipamiento deberá considerar lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

CAPITULO V ZONIFICACION DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 33°.- Las Zona de Tratamiento Especial están constituidas por las áreas determinadas por el Plan Urbano Distrital de Pimentel 2013 – 2023, siendo estas:

A. Zona de Protección Arqueológica (ZPA)

Las Zonas de Protección Arqueológica (ZPA), comprende las Zonas Arqueológicas intangibles, y su zona adyacente colindante.

Las Huacas ubicadas dentro del distrito de Pimentel, deben ser manejados adecuadamente a fin de promover y preservar el valor histórico de los restos arqueológicos.

Las Zonas Arqueológica son intangibles, y la Zona adyacente podrá tener los usos que establezca su reglamentación Especial aprobada por el Ministerio de Cultura.

Para cualquier proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación que se ubique en la Zona colindante a una Zona Arqueológica, deberá contar con la aprobación previa del Ministerio de Cultura.



B. Zona de Reglamentación Especial (ZRE)

La zona de Reglamentación Especial está ubicada en la Zona Ribereña donde confluyen las actividades recreacionales, de esparcimiento, para la práctica de deportes y de concurrencia a espectáculos deportivos al aire libre.

Las áreas destinadas a Recreación Rivereña no podrán utilizarse para otros fines salvo los recreacionales y deportivos.

Las instalaciones recreacionales y deportivas, además de cumplir con las normas establecidas en el RNE y disposiciones del Instituto Peruano del Deporte - IPD, deberán respetar las normas establecidas en la Ley N° 26856, (Declaran que las playas del litoral son de uso público, inalienable e imprescriptible y establecen zona de dominio restringido).

Asimismo la Zona de Reglamentación Especial, esta determinada también por las Zonas Arqueológicas y su entorno inmediato.

Una vez aprobada la presente norma, la Municipalidad Distrital de Pimentel deberá gestionar el estudio de cada Zona de Reglamentación Especial (ZRE).

C. Zona de Protección Ecológica (ZPE)

Estas zonas están determinadas por dos (02) áreas concentradas destinadas a la preservación y conservación de las especies ecológicas locales, con la finalidad de coadyuvar a mejorar la calidad de vida del ciudadano. Asimismo su preservación coadyuva a cubrir el déficit de área verde existente en el distrito. Asimismo se incluyen las márgenes laterales de los Drenes existentes en el distrito de Pimentel.

Las márgenes de seguridad comprenden un margen de seguridad de 32 mts. a ambos lados del eje de los drenes, con un total de sección de sección 64mts.

De acuerdo con el diseño de la sección vial especificado en los planos N° 11, 13 y 14 del Sistema Vial de la Ciudad de Pimentel, se destinan áreas de protección ecológica a través de arborización, no pudiendo ser utilizadas para otros fines.

Protección y Amortiguamiento Ecológico por el tratamiento de Aguas Servidas y de Residuos Sólidos, de las instalaciones de saneamiento, se localizan alrededor de la actual planta de tratamiento de aguas servidas.

En caso exista algún predio de propiedad privada no identificada para fines del presente estudio, con afectación dentro de la Zonificación (ZPE), el titular del predio podrá solicitar una reconsideración de los Parámetros Urbanísticos para que la Municipalidad lo evalúe y asigne de ser el caso una zonificación residencial. En cualquier caso será obligatorio reservar 60 metros de ancho de franja alrededor de las pozas de aguas servidas.

Promover la arborización para preservar el medio ambiente natural y paisajista de conservación Ecológicas, así como actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios para uso público irrestricto no siendo posible su conversión para usos privados de cualquier índole, así tenemos por ejemplo el



Parque Sector Este, el Parque Ecológico 1 (exclusivamente para arborización) y el Parque Ecológico 2.

Finalmente se promueve destinar áreas verdes y arborización en nuevas Avenidas proyectadas dentro del distrito de Pimentel cuyas especificaciones se señalan en los plano de secciones viales.

D. Zona de Expansión Urbana – Pre Urbana (PU)

Está constituida por las áreas reservadas del Plan Urbano Distrital de Pimentel 2013-2023 como expansión urbana, y para la ejecución de obras de equipamiento o infraestructura vial, las mismas que pueden ser habilitadas para granjas, vivienda huerta, vivienda vacacional, tipo club, o temporal, de baja densidad. Asimismo cultivos especializados de importancia turística departamental, etc.

<u>Area de Lote Normativo:</u>	1,000.00 m2 (una vivienda por lote)
<u>Frente Normativo:</u>	20.00 ml.
<u>Usos Permisibles:</u>	Vivienda Unifamiliar
<u>Usos Compatibles:</u>	Los indicados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos.
<u>Altura de Edificación:</u>	2 Pisos.
<u>Area Libre:</u>	70% dedicadas a arborización, vegetación, Instalaciones complementarias como terrazas, piscinas, etc.
<u>Retiros:</u>	Los establecidos en los reglamentos internos de cada habilitación, en ningún caso menor a 3 ml. sobre los perímetros con frente a las vías de circulación.
<u>Estacionamientos:</u>	1 por unidad de vivienda.
<u>Usos compatibles:</u>	Los usos compatibles se encuentran especificados en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del distrito de Pimentel. (Cuadro II.01)





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGUN LEY N° 4155

LEONCIO PRADO N° 143 - TELF. 452017 - TELEFAX: 453184 - PIMENTEL



ORDENANZA MUNICIPAL N° 020-2013-MDP

Pimentel, 02 de Diciembre de 2013

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

POR CUANTO:

VISTO:

En Sesión Ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2013, respecto al Proyecto de Ordenanza Municipal para la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano Distrital de Pimentel 2013-2023.

CONSIDERANDO:

Que, es competencia de la municipalidades la planificación del desarrollo urbano de su jurisdicción, de conformidad con lo establecido por el Artículo 192º, Inc. 5 de la Constitución Política del Perú, asimismo en el Artículo 194º, establece que las Municipalidades como órganos de gobierno local, gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que mediante Ordenanza N° 10-2011-MDP, la Municipalidad Distrital de Pimentel aprueba la Reglamentación del Plan de Desarrollo Urbano de Pimentel 2011-2022.

Que dada la nueva tendencia de crecimiento, los constantes y reiterados reclamos de vecinos e inversionistas, y la realidad de la dinámica actual del territorio, la creciente demanda por espacios urbanos aptos para habilitación urbana en el distrito, así como para sus diversos usos y equipamientos urbanos, generados por la cada vez más intensa tendencia de expansión urbana desde Chiclayo hacia Pimentel, y la cada vez más amenazante aparición de invasiones, resulta necesaria la actualización del Plan Urbano de Pimentel, habiéndose ya rebasado en tan solo año y medio el área de reserva para expansión urbana estimadas en el Plan Urbano formulado en el año 2010.

Que, la propuesta de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Distrital fue exhibida en su local y a través de su página Web, durante treinta (30) días calendario. Tiempo durante el cual se realizó una audiencia pública sobre el contenido del Plan, convocando a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción. Habiendo recibido de las personas naturales y jurídicas del distrito diversas sugerencias, observaciones, y recomendaciones, las que fueron debidamente atendidas por el equipo técnico responsable de la elaboración del Plan con el apoyo del Colegio de Arquitectos Regional Lambayeque y la colaboración del personal técnico de la Gerencia de Urbanismo de la Municipalidad Provincial de Chiclayo.



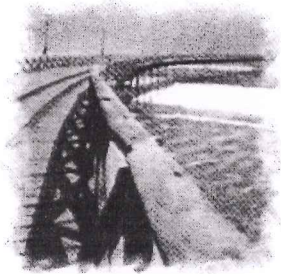


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGUN LEY N° 4155

LEONCIO PRADO N° 143 - TELF. 452017 - TELEFAX: 453184 - PIMENTEL



"AÑO DE LA PROMOCION DE LA INDUSTRIA RESPONSABLE Y DEL COMPROMISO CLIMATICO"

CARGO

Pimentel, 05 de febrero del 2014

OFICIO N° 018-2014-MDP/A

SR.
ROBERTO TORRES GONZALES
ALCALDE PROVINCIAL DE CHICLAYO
Chiclayo

Atención : Gerencia de Desarrollo Urbano

Referencia: Plan Urbano del Distrito de Pimentel 2013-2023

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted para saludarlo cordialmente y remitirle adjunto a la presente, La Ordenanza N° 020-2013-MDP emitida por nuestro Consejo Distrital que aprueba la propuesta validada del PDU del Distrito de Pimentel, según el siguiente detalle:

- 1.- Volumen I: Diagnostico, propuesta General y propuesta Especifica.
- 2.- Volumen II: Reglamento de Zonificación Urbana.
- 3.- Plano de Zonificación y Propuesta Vial.

Cabe resaltar que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano la presente propuesta ha sido difundida a través de la página web de la Municipalidad, habiendo sido materia de Talleres Participativos y audiencia pública, luego de los cuales la sociedad en general ha formulado varias sugerencias, observaciones e inquietudes, las mismas que a su vez, han sido atendidas por el equipo técnico y plasmadas en los documentos adjuntos, dentro de los cuales se encuentran las sugerencias remitidas por su corporación a través del Oficio N° 162-2013-MPCH/GDU de fecha 06/09/2013, habiendo tenido reuniones de coordinación con el personal técnico del Departamento de Ordenamiento Territorial de la Gerencia de Desarrollo Urbano. Se adjunta Acta del levantamiento de Observaciones.

En tal sentido habiéndose concluido el procedimiento establecido, adjunto al presente remitimos la Ordenanza N° 020-2013-MDP, con la documentación técnica respectiva para conocimiento e integración al Plan de Desarrollo Urbano Provincial.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
Ing. José F. Gonzales Ramirez
ALCALDE



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

PRIMER BALNEARIO TURÍSTICO DE PIMENTEL

CREADO SEGÚN LEY N°4155

SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

INFORME N°440-2021-BISP-SGPUYC-MDP

A : ARQ. LEONOR V. PLAZA SALAZAR
SUB GERENTE DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
ASUNTO : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACION
REFERENCIA : EXP.N°6666-2020 (EXP.N°329-2021)
FECHA : Pimentel, 26 de agosto del 2021.

Por el presente me dirijo a Ud. para saludarlo y así mismo informarle con respecto al EXP. N°6666-2020 (EXP.N°329-2021) el cual fue presentado por **ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA** solicitando **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN**

1. ANTECEDENTES

- Mediante el Informe Legal N°0151-2021-AL-GIDUR/MDP con fecha 29 de marzo del 2021 elaborado por la Abog. Vanessa Elizabeth Mires Puicon en su condición de Asesora Legal de GIDUR, el cual manifiesta lo siguiente:

"Aclarando que desconozco alguna modificación del PDU, y siendo las áreas técnicas quienes deben conocer que instrumentos técnicos utilizar para la evaluación de los diversos trámites administrativos llevados y evaluados en sus áreas"

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

- Mediante el informe N°115-2021-BJSP-SGPUYC-MDP se indico que "(...) se desconoce los motivos por el cual los instrumentos técnicos mencionados en la carta adjunta no concuerdan entre sí, así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico" dando respuesta a que mi persona no tiene conocimiento del por qué existen dichas modificaciones.

3. CONCLUSIÓN

- Se reitera lo mencionado en el Informe N°115-2021-BJSP-SGPUYC-MDP el cual se menciona que no se conoce de las modificaciones señaladas por el administrado bajo el expediente adjunto.
- Se sugiere realizar las acciones correspondientes a fin de que el instrumento técnico publicado en el portal web y el que obra en la presente Sub Gerencia **CORRESPONDAN ENTRE SI.**

ES TODO CUANTO INFORMO A USTED DE LA CALIFICACIÓN, PARA SU REVISIÓN DOCUMENTARIA, Y SEGÚN SU EVALUACIÓN DÉ TRÁMITE QUE CORRESPONDA, SALVO MEJOR PARECER.

ATTE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
Brck. Arq. Bruno J. Sánchez Palino
TÉCNICO EVALUADOR
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
25 AGO 2021
REGISTRO - N° EXP. 230
FIRMA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

OFICINA DE ASESORÍA LEGAL-GIDUR-MDP

"Año del Bicentenario: 200 Años de Independencia"

Arg. Bronze
Evaluación e

INFORME LEGAL N° 0151-2021-AL-GIDUR/MDP

Informe
03 05 2021

A : ING. ATILIO HENRY PÉREZ TERRONES
Gerente de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural

DE : ABG. VANESSA ELIZABETH MIRES PUICON
Asesora Legal -GIDUR-MDP

ASUNTO : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y NORMA QUE
SUSTENTE OACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN.

REFERENCIA : Expediente 6666-2020

FECHA : Pimentel, 29 de marzo del 2021.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO Y RURAL

29 MAR 2021

RECEPCION

FIRMA: _____
HORA: _____ FECHA: _____

De mi especial consideración, me dirijo a Ud. Para expresarle mi cordial saludo y a su vez informar lo siguiente:

Que con Exp. de la referencia, presentado por **ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA**, quien solicita **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE OACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN.**

Cabe señalar en razón al pedido, que en el presente expediente ya existen pronunciamientos de las áreas técnicas las mismas que trabajan con el PDU y su cuadro de compatibilidad; no teniendo el área legal alguna opinión sobre el pedido del administrado.

Aclarando que desconozco alguna modificación del PDU, y siendo las áreas técnicas quienes deben conocer que instrumentos técnicos utilizar para la evaluación de los diversos trámites administrativos llevados y evaluados en sus áreas.

Es todo cuanto tengo que informar, sin otro particular quedo de usted.

Atentamente.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Abog. *Vanessa Elizabeth Mires Puicon*
Asesora Legal GIDUR

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

RECIBIDO

9:20

HORA: _____ FIRMA: _____
REGISTRO - N° EXP. _____

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

EXP. N°: _____

DERIVADO AL: **CATASTRO**

PARA: **TENER BU INFORME**

FECHA: **31 03 2021**

REG. 143

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA - GIDUR

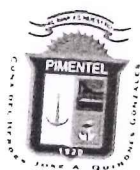
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

Gerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano y Rural



BICENTENARIO
PERÚ 2021



“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

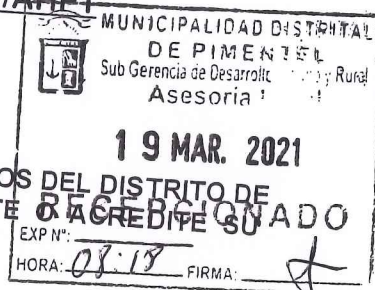
INFORME N° 0295-2021-GIDUR/MDP/AHPT

A : ABG. VANESA MIRES PUICON
ASESORIA LEGAL - GIDUR

ASUNTO : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN

REF. : EXP. 6666-2020/329-2021

FECHA : Pimentel, 18 DE MARZO DEL 2021



Por el presente me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y así mismo derivar el Informe N° 153-2021-SGPUYC-GIDUR-MDP emitido por la Arq. **Olga Medina Muñoz** de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro referente al expediente que fue presentado por **ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA** solicitando **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN**

1. ANTECEDENTES :

El Exp. N° 6666-2020 ingresado por Arturo Alejandro Muñoz Carranza en el cual solicita se le brinde el **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN** debidamente suscrito por el funcionario a carga refrendado por el área legal; ya que según lo que manifiestan no tienen la seguridad jurídica debido a las posibles sanciones y/o fiscalizaciones que su representada realice

Visto el oficio N° 957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU de fecha 30/12/2020 elaborado por HERNAN NAVARRO FRANCO en su condición de DIRECTOR GENERAL DE POLITICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO suscribe que no en su dirección solo tiene información preliminar del PDU de Pimentel fechado en el 2010, el cual se presume no fue el aprobado por la Ordenanza Distrital; así mismo **ADVIERTE** que el procedimiento de aprobación del PDU Pimentel **NO SE ENMARCA EN LO QUE DISPONE EL D.S. N° 022-2016-VIVIENDA**, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial Correspondiente.

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

Conforme lo establece el art. 36.2 del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA; las municipalidades distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU; la cual se propone mediante acuerdo de concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial.



- Según el oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU advierte que el procedimiento de aprobación del PDU de Pimentel no se enmarca dentro del D.S. N°022-2016-VIVIENDA, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- Cabe mencionar que mediante el Informe del técnico evaluador N°037-2020-BJSP-SGDHUYE-MDP con fecha 31 de agosto del 2020 se indicó lo correspondiente al Oficio N°059-2020-GDU/MPCH emitido por el Arq. Manuel Helmut Mechan Wong, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el cual expresa que no existe ordenanza municipal en el año 2014 donde se apruebe o ratifique el plan urbano del distrito de Pimentel
- Por otro lado, en lo que se **respecta a las discrepancias existentes entre el portal web y la documentación física** que obra en la presente Sub Gerencia; **se desconoce los motivos por el cual no concuerdan entre sí; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.**

3. CONCLUSIÓN :

Con respecto a lo consultado por el administrado, **se informa que se desconoce los motivos por el cual los instrumentos técnicos mencionados en la carta adjunta no concuerdan entre; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.**

Por lo que esta Sub Gerencia sugiere se derive al area de asesoría legal , para su opinión y si tiene conocimiento de alguna modificación o si obra expediente de modificación referente al PDU y si fuera posible opine que instrumento se tendría en cuenta para la s evaluaciones si el de portal web de la municipalidad o de la información física tomo I y tomo II , ya que ambos difiere con la información .

Asimismo, en concordancia con el informe antes mencionado de la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro derivo a su despacho su **Opinión Legal** respectiva y si tiene conocimiento de alguna modificación o si obra expediente de modificación referente al PDU y si fuera posible opine que instrumento se tendría en cuenta para la s evaluaciones si el de portal web de la municipalidad o de la información física tomo I y tomo II , ya que ambos difiere con la información .

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Ing. Attilio Henry Pérez Tarrones
 GERENTE DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL

TOTAL 18 FOLIOS



Municipalidad Distrital de Pimentel

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico de Pimentel

GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

INFORME N°153-2021-SGPUYC- GIDUR-MDP



A : ING. ATILIO PEREZ TERRONES
Gerencia de Infraestructura de Desarrollo Urbano y Rural

DE : ARQ. OLGA ELIZABETH MEDINA MUÑOZ
Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro

ASUNTO : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACION

REF : EXP. N° 6666 - 2020, EXP. N° 329-2021

FECHA : Pimentel, 09 de marzo del 2021

Por el presente me dirijo a Ud. para saludarlo y así mismo informarle con respecto al EXP. N°6666-2020 / EXP. N°329-2021 el cual fue presentado por ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA solicitando CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN

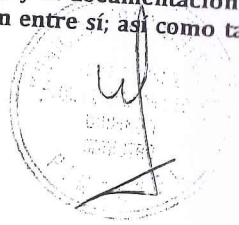
1. ANTECEDENTES :

El Exp. N°6666-2020 ingresado por Arturo Alejandro Muñoz Carranza en el cual solicita se le brinde el CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN debidamente suscrito por el funcionario a carga refrendado por el área legal; ya que según lo que manifiestan no tienen la seguridad jurídica debido a las posibles sanciones y/o fiscalizaciones que su representada realice

Visto el oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU de fecha 30/12/2020 elaborado por HERNAN NAVARRO FRANCO en su condición de DIRECTOR GENERAL DE POLITICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO suscribe que no en su dirección solo tiene información preliminar del PDU de Pimentel fechado en el 2010, el cual se presume no fue el aprobado por la Ordenanza Distrital; así mismo ADVIERTE que el procedimiento de aprobación del PDU Pimentel NO SE ENMARCA EN LO QUE DISPONE EL D.S. N°022-2016-VIVIENDA, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial Correspondiente.

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

- Conforme lo establece el art. 36.2 del D.S. N°022-2016-VIVIENDA; las municipalidades distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU; la cual se propone mediante acuerdo de concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial.
- Según el oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU advierte que el procedimiento de aprobación del PDU de Pimentel no se enmarca dentro del D.S. N°022-2016-VIVIENDA, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- Cabe mencionar que mediante el Informe del técnico evaluador N°037-2020-BJSP-SGDHUYE-MDP con fecha 31 de agosto del 2020 se indicó lo correspondiente al Oficio N°059-2020-GDU/MPCH emitido por el Arq. Manuel Helmut Mechan Wong, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el cual expresa que no existe ordenanza municipal en el año 2014 donde se apruebe o ratifique el plan urbano del distrito de Pimentel
- Por otro lado, en lo que se **respecta a las discrepancias existentes entre el portal web y la documentación física** que obra en la presente Sub Gerencia; **se desconoce los motivos por el cual no concuerdan entre sí; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.**



16 16

3. CONCLUSIÓN :

Con respecto a lo consultado por el administrado, se informa que se desconoce los motivos por el cual los instrumentos técnicos mencionados en la carta adjunta no concuerdan entre; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.

Por lo que esta Sub Gerencia sugiere se derive al area de asesoría legal , para su opinión y si tiene conocimiento de alguna modificación o si obra expediente de modificación referente al PDU y si fuera posible opine que instrumento se tendría en cuenta para la s evaluaciones si el de portal web de la municipalidad o de la información física tomo I y tomo II , ya que ambos difiere con la información .

Es todo cuanto informo a usted para conocimiento y fines correspondientes .

Atentamente,


MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
Arq. Olga Elizabeth Medina Muñoz
SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO
URBANO Y CATASTRO

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INVESTIGACION Y CATASTRO URBANO Y RURAL

EX. N° _____

DERIVADO A: _____

PARA: _____

FECHA: _____

13



Municipalidad Distrital de Pimentel

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL PRIMER BALNEARIO TURÍSTICO DE PIMENTEL CREADO SEGUN LEY N°4155

SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

INFORME N°115-2021-BJSP-SGPUYC-MDP

153 *impedir*

A : ARQ. OLGA E. MEDINA MUÑOZ
 ASUNTO : SUB GERENTE DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO
 : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACION
 REFERENCIA : EXP.N°6666-2020 (EXP.N°329-2021)
 FECHA : Pimentel, 09 de marzo del 2021.

Por el presente me dirijo a Ud. para saludarlo y así mismo informarle con respecto al EXP. N°6666-2020 (EXP.N°329-2021) el cual fue presentado por **ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA** solicitando **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN**

1. ANTECEDENTES

- El Exp.N°6666-2020 ingresado por Arturo Alejandro Muñoz Carranza en el cual solicite se le brinde el **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN** debidamente suscrito por el funcionario a carga refrendado por el área legal; ya que según lo que manifiestan no tienen la seguridad jurídica debido a las posibles sanciones y/o fiscalizaciones que su representada realice
- Visto el oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU de fecha 30/12/2020 elaborado por HERNAN NAVARRO FRANCO en su condición de DIRECTOR GENERAL DE POLITICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO suscribe que no en su dirección solo tiene información preliminar del PDU de Pimentel fechado en el 2010, el cual se presume no fue el aprobado por la Ordenanza Distrital; así mismo **ADVIERTE** que el procedimiento de aprobación del PDU Pimentel **NO SE ENMARCA EN LO QUE DISPONE EL D.S.N°022-2016-VIVIENDA**, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial Correspondiente.

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

- Conforme lo establece el art. 36.2 del D.S.N°022-2016-VIVIENDA; las municipalidades distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU; la cual se propone mediante acuerdo de concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial.
- Según el oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU advierte que el procedimiento de aprobación del PDU de Pimentel no se enmarca dentro del D.S. N°022-2016-VIVIENDA, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- Cabe mencionar que mediante el Informe N°037-2020-BJSP-SGDHUYE-MDP con fecha 31 de agosto del 2020 se indico lo correspondiente al Oficio N°059-2020-GDU/MPCH emitido por el Arq. Manuel Helmut Mehan Wong, Gerente de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Chiclayo en el cual expresa que no existe ordenanza municipal en el año 2014 donde se apruebe o ratifique el plan urbano del distrito de Pimentel
- Por otro lado, en lo que se respecta a las discrepancias existentes entre el portal web y la documentación física que obra en la presente Sub Gerencia; se desconoce los motivos por el cual no concuerdan entre sí; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.

3. CONCLUSIÓN

- Según lo advertido mediante el Oficio N°957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU se sugiere realizar las acciones correspondientes para enmarcar el PDU en el proceso regular; según lo establecido en el D.S.N°022-2016-VIVIENDA.
- Con respecto a lo consultado por el administrado, se informa que se desconoce los motivos por el cual los instrumentos técnicos mencionados en la carta adjunta no concuerdan entre; así como también, si obra alguna modificación del PDU a la fecha del informe técnico.]

ES TODO CUANTO INFORMO A USTED DE LA CALIFICACIÓN, PARA SU REVISIÓN DOCUMENTARIA, Y SEGÚN SU EVALUACIÓN DÉ TRÁMITE QUE CORRESPONDA, SALVO MEJOR PARECER.



BRUNO J. SANCHEZ PATIÑO
EVALUADOR DE PLANEAMIENTO URBANO



1410



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres" "Año de la Universalización de la Salud"

San Isidro, 30 de diciembre de 2020

OFICIO N° 957-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU

Señorita ARQ. OLGA ELIZABETH MEDINA MUÑOZ Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro Municipalidad Distrital de Pimentel Av. Leoncio Prado N° 143, Pimentel, Chiclayo LAMBAYEQUE.-



19 ENE 2021

Asunto : Solicita documentación referente al PDU de Pimentel 2013-2023 Referencia : Carta N° 02-2020-SGPUYC-GIDUR-MDP (H/T N° 00138960-2020)

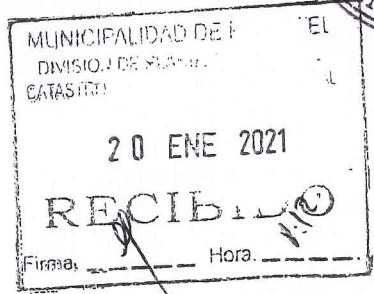
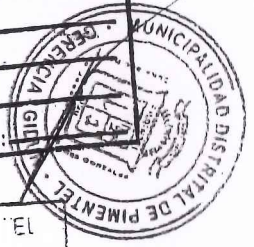
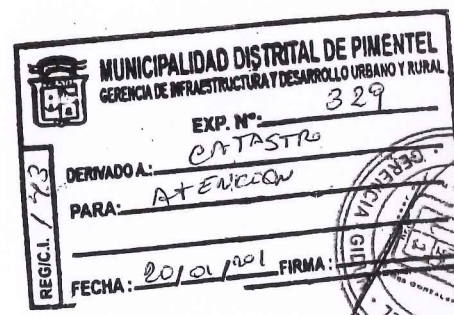
Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación al asunto y al documento de la referencia, mediante el cual solicita la documentación referente al Plan de Desarrollo Urbano - PDU de Pimentel 2013-2023.

Al respecto, se hace llegar el Informe N° 99-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU-DUDU-mgph elaborado por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, en donde se concluye que, esta Dirección General solo tiene información preliminar del PDU de Pimentel fechado en el 2010, documento que, evidentemente, no sería el mismo que presumiblemente fue aprobado por Ordenanza Distrital; y se advierte que el procedimiento de aprobación del PDU de Pimentel no se enmarca en lo que dispone el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, donde se indica que la Ordenanza de aprobación de un PDU debe ser emitida por la Municipalidad Provincial correspondiente.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi consideración y estima.

Atentamente,

HERNÁN NAVARRO FRANCO Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo



HNF/mgph



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

INFORME N° 99-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU-DUDU-mgph

A : Dr. JOSÉ CARLOS FERNÁNDEZ SALAS
Director de Urbanismo y Desarrollo Urbano

Asunto : Solicita documentación referente al PDU de Pimentel 2013-2023

Referencia : Carta N° 02-2020-SGPUYC-GIDUR-MDP
(H/T N° 00138960-2020)

Fecha : 23 de diciembre de 2020

Por medio de la presente me dirijo a usted, en relación al asunto y al documento de la referencia, mediante el cual la Arq. Olga Elizabeth Medina Muñoz, Subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Distrital de Pimentel, solicita la documentación referente al Plan de Desarrollo Urbano - PDU de Pimentel 2013-2023.

Al respecto se debe señalar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- En febrero de 2010, Municipalidad Distrital de Pimentel - MDP y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, celebran un convenio de Asistencia Técnica para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Pimentel.
- En fecha 07 de agosto de 2013, la MDP remite al MVCS la carta N° 63-2013-MDP/A, en el cual hace llegar el PDU de Pimentel para la evaluación y revisión correspondiente.
- En la misma fecha, 07 de agosto de 2013, la MDP remite al MVCS el Oficio N° 129-2013-MDP/A, en el cual se presentan las propuestas del PDU de Pimentel, sin embargo, en el Sistema de Tramite Documentario del MVCS, se determinó que pase al Archivo de Gestión por no contener dicha información.
- En fecha 23 de agosto de 2013, el MVCS remite a la MDP el oficio N° 997-2013/VMVU-DU y el Informe N° 60-2013-VMVU/DU-ecabrera, comunicando observaciones y recomendaciones para que sean subsanadas a la brevedad posible.
- A la fecha, esta Dirección General no ha recibido oficialmente el documento de respuesta con la subsanación de las observaciones planteadas en el Informe N° 60, sin embargo, el documento de la referencia adjunta la Ordenanza Municipal N° 020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre de 2013, en el que se aprueba la actualización del Plan Urbano del Distrito de Pimentel 2013-2023, documento que es suscrito por el Alcalde de la Municipalidad de Pimentel.

II. ANALISIS TÉCNICO

1. De la revisión de la documentación remitida a esta Dirección General y de la verificación y búsqueda de nuestros archivos y bases de datos, se deben hacer las siguientes precisiones:
 - Esta Dirección General no tiene evidencia que las observaciones remitidas al PDU presentado inicialmente en agosto de 2013, hayan sido absueltas y levantadas antes

12 12



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Urbanismo y
Desarrollo Urbano

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

HERNAN JESUS NAVARRO FRANCO

Director de Políticas y Regulación en
Vivienda y Urbanismo

El que suscribe hace suyo el contenido del presente
informe y lo deriva a su Despacho para su conocimiento
y fines pertinentes

JOSÉ C. FERNÁNDEZ SALAS
Director de Urbanismo y
Desarrollo Urbano



PRIMER BALNEARIO TURÍSTICO DE PIMENTEL CREADO SEGÚN LEY N°4155

SUB GERENCIA DE PLANEAMIENTO URBANO Y CATASTRO

INFORME N°218-2020-BISP-SGPUYC-MDP

A : ARQ. OLGA E. MEDINA MUÑOZ
SUB GERENTE DE CATASTRO Y PLANEAMIENTO URBANO
ASUNTO : CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACION
REFERENCIA : EXP N°6666-2020
FECHA : Pimentel, 30 de noviembre del 2020

Por el presente me dirijo a Ud. para saludarlo y así mismo informarle con respecto al EXP. N°6666-2020 el cual fue presentado por **ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA** solicitando **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN**

1. VISTO

- El Exp.N°6666-2020 ingresado por Arturo Alejandro Muñoz Carranza en el cual solicite se le brinde el **CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN** debidamente suscrito por el funcionario a carga refrendado por el área legal; ya que según lo que manifiestan no tienen la seguridad jurídica debido a las posibles sanciones y/o fiscalizaciones que su representada realice

2. EVALUACIÓN

- El administrado adjunta una copia simple del certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios N°126-2019 a la empresa **AGRINBRANDS PURINA PERÚ S.A.** en donde se le indica que el predio se encuentra en una zona de comercio metropolitano CM (C9); así mismo, adjunta copia simple del certificado de zonificación y compatibilidad de uso N°014-2019 en el cual se observa el cuadro de compatibilidades visado por la Arq. Olga E. Medina Muñoz en su condición de Jefe de catastro, el cual corresponde a la imagen señalada en su carta el cual solicita el administrado aclaración.
- Se informa que la presente Sub Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro mediante el memorándum múltiple N°005-2020-GIDUR/MDP/MACN con fecha 25/11/2020 elaborado por el Ing. Miguel Alejandro Cáceres Núñez en su condición de Gerente de Infraestructura de Desarrollo Urbano y Rural se solicitó que proceda a realizar las evaluaciones técnicas con el Plan de Desarrollo Urbano de Pimentel 2013-2023, aprobado mediante la Ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013 y Acuerdo de Concejo N°124-2017-MDP de fecha 20.12.2017.
- Visto el expediente del administrado se corrobora la diferencia indicada entre el instrumento colgado en el portal web de la Municipalidad Distrital de Pimentel y el emitido por la presente subgerencia mediante el Certificado de Zonificación y Compatibilidad de Uso N°014-2019 solicitado mediante el Exp.N°7075-2019; desconociendo el motivo de dichas discrepancias.

3. CONCLUSIÓN

- Conforme a la cuarta Disposición Complementaria Final del D.S.N°004-2011-VIVIENDA que APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (el cual se encontraba vigente a la fecha de la elaboración del PDU PIMENTEL 2013-2023) establecía que las municipalidades debían remitir la copia de los documentos y archivos informáticos del Plan de Desarrollo Urbano a la Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda Construcción y saneamiento para la inclusión en el Observatorio Urbano Nacional; por lo que, se sugiere solicitar al MYCS la documentación que obra en su archivo con respecto al **Plan de Desarrollo Urbano de Pimentel, aprobado mediante la Ordenanza N°020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013 y acuerdo de concejo N°124-2017-MDP de fecha 20.12.2017** a fin de compatibilizar la información y dar respuesta al administrado conforme a lo solicitado.

ES TODO CUANTO INFORMO A USTED DE LA CALIFICACIÓN, PARA SU REVISIÓN DOCUMENTARIA, Y SEGÚN SU EVALUACIÓN DÉ TRÁMITE QUE CORRESPONDA, SALVO MEJOR PARECER.



BRUNO J. SÁNCHEZ PATIÑO
EVALUADOR DE PLANEAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL	
DIVISIÓN DE PLANIF. TERRITORIAL	
CATASTRO Y CONTROL URBANO	
30 NOV 2020	
RECIBIDO	
Firma: _____	Hora: 1:38

Arg. Bruno
25/11/2020

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL
06 NOV 2020
RECEPCION
FIRMA: [Firma]
EXP: [Firma]
HORA: [Firma]

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
RECEPCION
05 NOV 2020
RESPONSABLE MESA DE PARTES
Exp N° 6666 Hora: 10...

REG. I. 2409
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL
EXP. N°: 6666-20
DERIVADO A: [Firma]
PARA: [Firma]
FECHA: [Firma]
FIRMA: [Firma]

Solicito: CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y NORMA QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN

La suplicada Solicitar

SEÑOR ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL (en adelante LA MUNICIPALIDAD)
Ing. César Roberto Jacinto Purizaca
Ciudad. -

Atención. - SECRETARIA GENERAL

Yo, ARTURO ALEJANDRO MUÑOZ CARRANZA, identificado con DNI N.º 43284061, con domicilio en CALLE LOS ÁNGELES 239 URBANIZACION EL PARAÍSO - CHICLAYO - LAMBAYEQUE, me es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y solicitarle se sirva ordenar a quién corresponda EMITIR EL CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL DISTRITO DE PIMENTEL Y LA NORMA LEGAL QUE SUSTENTE O ACREDITE SU IMPLEMENTACIÓN, esto en atención a los argumentos que a continuación detallo:

1. Con fecha 08 de julio del 2019, su representada (área de Catastro Urbano) emitió el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N.º 126-2019, en el cual LA MUNICIPALIDAD certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros (ver Anexo 1):

ZONIFICACIÓN CM (C9) COMERCIO METROPOLITANO

Cabe precisar que en dicho certificado se hace referencia al Reglamento de Zonificación del Distrito de Pimentel y la Ordenanza N.º 020-2013-MDP de fecha 02 de diciembre del 2013, conforme se aprecie en la siguiente imagen:

16. Todo proyecto de edificación deberá cumplir con las normas establecidas en:
a. Reglamento de Zonificación del Distrito de Pimentel.
b. Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).

17. Los proyectos de habilitación y de edificación a ser proyectados en zonas identificadas en el Mapa de Peligros del Distrito de Pimentel quedarán sujetos a las siguientes restricciones:
a. No se permiten densidades mayores a 1300 hab./Ha.
b. En zonas con riesgo a inundaciones las edificaciones deben proyectarse sobre cotas mayores a las vías.

18. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ACREDITA DERECHO DE PROPIEDAD ALGUNO.

19. El presente Certificado se emite en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Nº 020-2013-MDP de fecha 02 de Diciembre del 2013.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
Arg. César Roberto Jacinto Purizaca
JEFE DE CATASTRO

● Leoncio Prado #143 - Pimentel ● 074 - 452017
● mdp@municipimentel.gob.pe ● www.municipimentel.gob.pe

REG. I. 2409
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO Y RURAL
EXP. N°: [Firma]
DERIVADO A: [Firma]
PARA: [Firma]
FECHA: [Firma]
FIRMA: [Firma]

MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL
DIVISION DE PLANIF. TERRITORIAL
CATASTRO Y...
24 NOV 2020
Hora: 15:27

1
uno

9

AUXO



Municipalidad Distrital de Pimentel

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY Nº 4155

Pimentel rumbo al centenario...



El Perú Primero

CERTIFICADO DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS Nº126-2019

DATOS DEL TERRENO:

Documento de Propiedad: Partida Electrónica Nº02020306

EXPEDIENTE Nº7076-2019

Ubicación: MZ. "G" LOTE Nº01, URB. PARQUE INDUSTRIAL, DEL DISTRITO DE PIMENTEL

DATOS DEL SOLICITANTE:

Propietario: AGRIBRANDS PURINA PERU S.A.

FECHA DE EMISIÓN: 08.07.2019 FECHA DE CADUCIDAD: 08.07.2022

LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL certifica que al terreno indicado le corresponden los siguientes parámetros:

ZONIFICACION: CM (C9) COMERCIO METROPOLITANO

Usos Permisibles:

Los establecidos en el Cuadro de Compatibilidad de Usos del Distrito de Pimentel (Cuadro II.01) del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.

Usos Compatibles:

Uso RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - RDA (RB)
Vivienda Multifamiliar, Conjunto Residencial.

Área de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:

Para uso Residencial compatible (Viv. Multifamiliar) = 800 m².
Para uso Residencial compatible (Conj. Residencial) = 450 m².

Frente de Lote mínimo para HHUU o Subdivisión:

15 ml.

Área libre mínima:

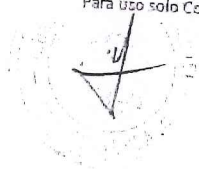
Para uso solo Comercial = 0%.
Para uso solo Residencial = 40%.
Para uso mixto Comercial + Residencial: cada uso deberá respetar el porcentaje establecido, es decir Comercio = 0% y Residencial = 40%.

Densidad Poblacional Neta:

Para uso Residencial Compatible = 2250 Hab./Há.

Coefficiente de Edificación:

Para uso solo Comercial, o Comercio + Residencial = 7.0
Para uso solo Vivienda Multifamiliar = 8.0
Para uso solo Conjunto Residencial = 4.5



4
cuadrado

● Leoncio Prado #143 - Pimentel ● 074 - 452017
● mdp@municipitel.gob.pe ● www.municipitel.gob.pe





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY Nº 4155

Pimentel rumbo al centenario...



Municipalidad Distrital
de Pimentel

EL PERÚ PRIMERO

Altura de Edificación:

Para Uso Comercial: 1.5(a+r).
Para Uso Residencial: 11 Pisos, o 1.5(a+r), siendo "a" la distancia de toda la sección vial es decir de límite de propiedad a límite de propiedad, y "r" la suma de los retiros existentes en ambos lados de la vía.

Retiro Frontal Exigido por la Municipalidad:

3 ml. En los sectores consolidados (cercado de Pimentel) que tengan un menor retiro, se respetará los alineamientos de las fachadas existentes, en cuyo caso el solicitante deberá demostrar gráficamente y con vistas fotográficas dicha consolidación. La Municipalidad de Pimentel podrá establecer un menor retiro cuando la consolidación se dé como mínimo en un 70% mediante Certificado de Alineamiento.

Alineamiento de Fachada:

Estará sujeto a la(s) sección(es) vial(es) que se apruebe(n) en la Habilitación Urbana, y el retiro establecido.

Requerimiento de Estacionamientos:

En caso de usos comerciales deberá proveerse los estacionamientos requeridos según lo establecido en el Cuadro Nº II.4 del Reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel. Para los casos de usos compatibles residenciales, 1 estacionamiento por unidad de vivienda

En los casos donde sea imposible resolver el requerimiento dentro del lote, el propietario a través de su profesional proyectista, podrá sustentar ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos dicha imposibilidad para su consideración, evaluación, y de ser el caso su aprobación.

*5
cinco*

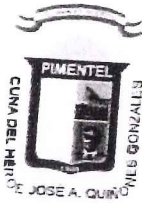
NOTAS IMPORTANTES:

1. Para los casos de edificación (Anteproyecto en Consulta o Licencia de Edificación) deberá acreditarse que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado. (Art. 3º numeral 3.1 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA).
2. En los predios ubicados en esquina, donde permita resolver la iluminación y ventilación desde la vía pública, podrá reducir el porcentaje del área libre un 25% menos del porcentaje de área libre normativa establecido en el presente certificado para los usos residenciales compatibles.
3. Las alturas máximas establecidas en pisos se contabilizan desde el nivel de vereda, o para el caso de edificios con semisótanos, desde los 1.50 ml. de N.P.T. como máximo. Los semisótanos cuyo piso superior tenga un N.P.T. mayor a +1.50 ml. será considerado como 1er. Piso para efectos del cálculo de alturas máximas.
4. En los casos donde la altura de edificación normativa sea menor a la altura existente en el entorno del predio, se podrá solicitar una reconsideración del Parámetro, en cuyo caso la Municipalidad hará una evaluación, y de corresponder, emitirá un nuevo Certificado.



© Leoncio Prado #143 - Pimentel ☎ 074 - 452017
© mdp@municipimentel.gob.pe 🌐 www.municipimentel.gob.pe





Municipalidad Distrital
de Pimentel

El Perú Primero

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

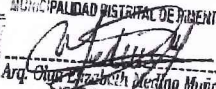
Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY Nº 4155

Pimentel rumbo al centenario...



5. Los Certificados de Parámetros Urbanísticos que especifiquen una mayor altura de la establecida en las Normas de Zonificación del distrito de Pimentel sin el debido sustento técnico, podrán ser sujeto de observación por los delegados del Colegio de Arquitectos ante las Comisiones Técnicas de Proyectos al momento de ser calificado los proyectos de edificación.
6. Adicionalmente al número de pisos señalados para cada zonificación podrán plantearse azoteas para uso exclusivo al (los) departamento (s) del último piso, para lo cual deberá considerarse un retranque de 3 ml. sobre la línea de fachada, con parapetos de 1 ml. El área techada máxima en esta azotea será del 50% del área ocupada. Para el caso de Ascensores, deberá reservarse el área común necesaria para efectos de mantenimiento con acceso desde el área común.
7. En el caso de Quintas, se podrá establecer dentro de sus Reglamentos Internos, parámetros edificatorios y urbanísticos menores a los del presente certificado para mejorar los estándares de residencialidad. En este caso la Comisión Técnica evaluará los proyectos de edificación de cada quinta de acuerdo a su propio Reglamento Interno. El solicitante deberá adjuntar al expediente técnico el Reglamento Interno, así como la aprobación previa de la Asociación o Junta de Propietarios.
8. Para independización de parcelas, predios rústicos o arriazos, deberá considerarse que cada predio independizado deberá tener un área mínima de 1 Hectárea. (Art. 5º de la Norma GH.010 del RNE).
9. Para subdivisión, procedimiento exclusivo para lotes producto de una habilitación urbana, cada sub-lote resultante deberá tener el área y frente del lote normativo establecido para la zona residencial donde se ubica el predio según el Cuadro Nº II.02. En caso de predios con Zonificación Comercial, el área y el frente mínimo del lote a considerar, será el correspondiente a la Zonificación Residencial compatible según el Cuadro II.03. Para zonas consolidadas (cercado de Pimentel) el área de lote normativo será el existente de cada lote.
10. Todos los proyectos de Habilitación Urbana deberán contemplar un proyecto de Drenaje Pluvial.
11. Los predios en esquina deberán considerar un ochavo de 3 m. libre de obstáculos, solo cuando se planteen cercos opacos que impidan la visibilidad.
12. Todos los proyectos de edificación deberán obligatoriamente presentar su respectivo Estudio de Mecánica de Suelos.
13. Los predios que no cumplan con el Área ni con el Frente de Lote normativo, les corresponderán los parámetros Urbanísticos y Edificatorios de la Zonificación inmediata inferior.
14. Para el cálculo del Coeficiente de Edificación, no se incluyen las áreas de estacionamiento o cualquier otra zona de uso no residencial ubicados en el Sótano o Semisótano. Se considera Semisótano cuando el nivel superior (1er. Piso) se encuentra en un NPT igual o menor de + 1.50 ml., caso contrario el Semisótano será considerado como 1er. Piso, para los efectos de las alturas máximas.
15. Para el cálculo de las densidades poblacionales netas, se considerará como promedio general 5 habitantes por unidad de vivienda.
16. Todo proyecto de edificación deberá cumplir con las normas establecidas en:
 - a. Reglamento de Zonificación del Distrito de Pimentel.
 - b. Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
17. Los proyectos de habilitación y de edificación a ser proyectados en zonas identificadas en el Mapa de Peligros del Distrito de Pimentel quedarán sujeto a las siguientes restricciones:
 - a. No se permiten densidades mayores a 1300 hab./Ha.
 - b. En zonas con riesgo a inundaciones las edificaciones deben proyectarse sobre cotas mayores a las vías.
18. EL PRESENTE DOCUMENTO NO ACREDITA DERECHO DE PROPIEDAD ALGUNO.
19. El presente Certificado se emite en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Nº 020-2013-MDP de fecha 02 de Diciembre del 2013.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Arq. Olima Elizabeth Medina Muñoz
JEFE DE CATASTRO

● Leoncio Prado #143 - Pimentel

● mdp@municipimentel.gob.pe

● 074 - 452017

● www.municipimentel.gob.pe



6
seis

CA

4



Municipalidad Distrital de Pimentel

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

Primer Balneario Turístico del Norte

CREADO SEGÚN LEY Nº 4155

Pimentel rumbo al centenario...



Nº 014

EXP. Nº 7075-2019

EL PERÚ PRIMERO

CERTIFICADO DE ZONIFICACION Y COMPATIBILIDAD DE USO

QUE SUSCRIBE: LA DIVISION DE CONTROL URBANO Y CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL

A SOLICITUD DEL SR. (A): **AGRIBRANDS PURINA PERU S.A.**

CERTIFICA

Que, mediante Informe Nº556-19-GAMC-DPTCCUR-SGDUR-MDP, emitido por la Ing. GUSTAVO MARTINEZ CUMPA del Área Técnica donde INFORMA:

Que, el predio ubicado en **MZ. "G" LOTE Nº01, LOTIZACION PARQUE INDUSTRIAL, CARRETERA PIMENTEL-CHICLAYO PURINA**, jurisdicción de Pimentel, según refiere en su solicitud.

Se informa que el predio está ubicado en **ZONA DE COMERCIO METROPOLITANO C-9** y es **COMPATIBLE** con Vivienda Multifamiliar, Conjunto Residencial, Centro Comercial (4), Tienda por Departamento, Galería Comercial (4), Strip Mall (4), Supermercado (4), Mercado Tradicional (4), Local de comida rápida (4), Agencia Bancaria, Oficinas - Consultorios, Local Institucional (4), Centro de Convenciones (4), Hoteles - Hostales (4)(11), Restaurante - Restaurante Turístico (4), Bares - Pub, Cines - Teatros (4), Clubes (4), Industria Elemental y Complementaria (12), Metal Mecánica (12), Carpintería de Madera (12), Locales Educativos Pre -Escolares (3) (4) (8) (9), Locales de Primaria, Secundaria (3) (4) (9), Escuelas Superior-Universidades (3) (4) (9), Centro de Investigación (9), Locales de Salud (4), Hospital - Clínica (4), Locales Culturales (8), Locales de Culto (4) (9), Instalación Deportiva al aire libre (4) (8), Local Deportivo (4) (8), Centro de Esparcimiento (4) (8), Parque Temático Distrital, Centro de Diversiones, Estación de Bomberos, Comisaría y Frigorífico.

COMPATIBLE CON RESTRICCION: Casinos (4)(7), Discotecas - Peñas (4)(8) y Estacion de Servicios - Gasocentros (5)(8).

Dicho documento **NO ACREDITA PROPIEDAD** y solo es de carácter informativo. Se extiende el presente **CERTIFICADO** a solicitud del interesado para los fines que crea conveniente.

Atentamente

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PIMENTEL
[Firma]
Arq. *[Firma]*
DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO Y CATASTRO

Pimentel, 17 de Julio del 2019

● Leoncio Prado #143 - Pimentel ● 074 - 452017
● mdp@municipimentel.gob.pe ● www.munipimentel.gob.pe



7
siete

MUNICIPALIDAD DE PIMENTEL		SUB GERENCIA DE DESARROLLO URBANO DIVISION DE CONTROL URBANO Y CATASTRO					
CUADRO IL01		CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS - DISTRITO DE PIMENTEL					
ZONAS	USO DE SUELOS	COMPATIBILIDAD SIN RESTRICCION		COMPATIBILIDAD CON RESTRICCION		INCOMPATIBILIDAD (USO NO CONFORME)	
		COMPATIBILIDAD SIN RESTRICCION	COMPATIBILIDAD CON RESTRICCION	COMPATIBILIDAD CON RESTRICCION	INCOMPATIBILIDAD (USO NO CONFORME)		
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA (RD9)	R-1	R-2	R-3	R-4	R-6	R-6
	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (RDM)	R-1	R-2	R-3	R-4	R-6	R-6
	R. DENSIDAD ALTA (RDA)	R-1	R-2	R-3	R-4	R-6	R-6
	COMERCIO VECINAL (CV)	C-3	C-3	C-7	C-9	C-9	C-9
	COMERCIO ZONAL (CZ)	C-3	C-3	C-7	C-9	C-9	C-9
	COMERCIO METROPOLITANO (CM)	C-3	C-3	C-7	C-9	C-9	C-9
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS	EDUCACION	E	E	H	ZRP	OU	OU
	SALUD	H	H	ZRP	OU	OU	OU
	RECREACION PUBLICA	H	H	ZRP	OU	OU	OU
	OTROS USOS - USOS ESPECIALES	OU	OU	ZPA	ZRE	ZPE	PU
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL	Z. PROTECCION ARQUEOLOGICA	ZPA	ZPA	ZRE	ZPE	PU	PU
	Z. REGULACION ESPECIAL	ZRE	ZRE	ZPE	PU	PU	PU
	Z. PROTECCION ECOLOGICA	ZPE	ZPE	PU	PU	PU	PU
	ZONA PRE URBANA	PU	PU	PU	PU	PU	PU

(1) Para cualquier compatibilidad se aplicaran las normas edificatorias y urbanísticas establecidas en el reglamento de Zonificación Urbana del Distrito de Pimentel.

(2) En Zonificación R3 solo en lugares específicamente indicados en el Proyecto de Habilitación Urbana.

(3) Deberá cumplirse todas las disposiciones reglamentarias del Ministerio de Educación.

(4) Para estos locales deberá tener en cuenta un adecuado acceso vehicular de los usuarios en plazas de estacionamientos debidamente acondicionados, para evitar congestión vehicular en horas punta.

(5) Deberá cumplir con las Reglamentaciones Sectoriales, y todas las disposiciones ambientales respectivas.

(6) En esta zonificación los Usos Compatibles serán establecidos en el mismo Reglamento Especial de por cada ZRE.

(7) Se restringe el uso, a la previa autorización Sectorial, y al cumplimiento de las Reglamentaciones en general sobre la materia.

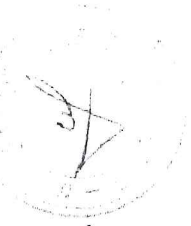
(8) Se restringe al cumplimiento previo de todas las normas sectoriales, en especial las relacionadas a la seguridad de los usuarios, al control de ruidos en entorno, y las del ornato distrital.

(9) Para cualquier uso compatibles en las Zonas de Expansión Urbana - Pre Urbana (PU).

(10) Se restringe el uso en zona residencial solo para el ejercicio profesional independiente, a puerta cerrada y sin publicidad exterior.

(11) Se restringe el uso en zona residencial R4, considerando que la operación del negocio no genere molestia ni peligro al entorno residencial.

(12) Se restringe el uso en zona residencial R4, considerando que la operación del negocio no genere molestia ni peligro al entorno residencial, debiendo cumplir con todas las normas de seguridad vigentes.



odro / 8

