



**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA**  
**ORDENANZA MUNICIPAL**

N° 010 - 2006-C/PP

San Miguel de Piura, 31 de agosto de 2006

Visto en Sesión Ordinaria del 22 de Agosto de 2006, el Informe Técnico Fundamentado elaborado por la Oficina de Planificación Territorial de la Municipalidad de Piura, originado en los estudios realizados en atención a los expedientes presentados por IC VIVIENDAS – Industria Constructora de Viviendas S.A. y Derrama Magisterial, por el que solicitan la aplicación del "Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial" en la jurisdicción de la Provincia de Piura, para la ejecución de habilitaciones y construcción urbana especial del Fondo "MI VIVIENDA", respecto al desarrollo del Programa "Techo Propio".

**CONSIDERANDO:**

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 79 – Inciso 1 – numerales 1.1, 1.2 y 1.4 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: aprobar el plan de acondicionamiento territorial provincial, el plan de desarrollo urbano, plan de desarrollo rural, el esquema de zonificación, el plan de desarrollo de asentamientos humanos y, aprobar la regulación provincial respecto del otorgamiento de licencias y las labores de control y fiscalización de las municipalidades distritales en las materias reguladas por los planes antes mencionados, de acuerdo con las normas técnicas de la materia;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 79° - Inciso 2 - numeral 2.2 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, es función compartida de la Municipalidad Provincial de Piura en materia de organización del espacio físico y uso del suelo: diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos;

Que, mediante Informe N° 00-2006-OPT-GPYD/MPP, de fecha 05 de abril de 2006, se remite el Informe Técnico Fundamentado que sustenta la emisión del proyecto de Ordenanza Municipal que incorpora para su aplicación, como legislación técnica local en habilitación y construcción urbana dentro de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial de Piura, al Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial aprobada por DD. SS. 053-98-PCM y sus normas modificatorias y complementarias, así como, dispone la modificación del Cuadro Normativo de la Zonificación Residencial, Comercial e Industrial considerando lo aprobado por el D. S. N° 012-2004-VIVIENDA;

Que, el mencionado informe técnico, es consecuencia de la evaluación de las solicitudes de las empresas IC VIVIENDAS S.A. para su proyecto "Urb. Los Corales", de la Derrama Magisterial para su proyecto "Urb. Magisterial" y, del Banco de Materiales para su proyecto "Proyecto AYPATE", las mismas que técnica y administrativamente han sido presentadas, asimismo, para mayor sustento se realizaron las acciones correspondientes al análisis urbano y técnico legal, que nos permitió determinar la factibilidad de que el citado Reglamento Especial se aplique en la provincia de Piura y la aplicación, también, del mencionado Cuadro Normativo de Zonificación debidamente adecuado a la jurisdicción provincial;

Que, el Informe Técnico Fundamentado de la Oficina de Planificación Territorial, precisa que del análisis urbano efectuado, se ha determinado que la legislación técnica existente en la provincia de Piura a la fecha no ha permitido la construcción de Proyectos enmarcados en el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, a pesar que ésta normatividad es única y especial para fomentar la ejecución del Fondo Mi Vivienda, en especial se desarrolle el Programa *techo propio*, y las demás modalidades de acceso a la Vivienda;

Que, de conformidad con el artículo 73° de Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, el rol de las Municipalidades Provinciales, entre otros, comprende: Promover, apoyar y ejecutar proyectos de inversión que presenten, objetivamente, externalidades o economías de escala de ámbito provincial,



Promoción del desarrollo económico local para la generación de empleo y, Fomento de las inversiones privadas en proyectos de interés local, como es el presente caso, que generarán la construcción de 4,337 viviendas, miles de puestos de trabajo eventual, inversión de aproximadamente S/. 17'125,576 Nuevos Soles y permitirá mejorar y asegurar a futuro niveles de recaudación municipal anuales de S/. 628,865.00 Nuevos Soles, beneficiando integralmente a la economía local y contribuyendo a mejorar la calidad de vida de las familias piuranas;

Que, la justificación de la propuesta como son inicialmente los proyectos IC VIVIENDAS S. A. - "Urb. Los Corales", Derrama Magisterial - "Urb. Magisterial" y Banco de Materiales - "Proyecto AYPATE" para la construcción de 4,337 viviendas residenciales, se encuentra de conformidad con el D. S. N° 005-2006-VIVIENDA, "Plan Nacional de Vivienda - Lineamientos de Política 2006-2015", y es concordante con la misión de la Política de Vivienda: - Mejorar las condiciones de vida y las oportunidades de desarrollo de la población nacional, urbana y rural; - Que contribuirá a consolidar el crecimiento de este sector, contribuirá a la elevación de los estándares de calidad de vida y la creación de condiciones que posibiliten estilos de vida caracterizados por la integración y cohesión familiar y social;

Que, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1° del D.S. N° 012-2004-VIVIENDA, que modifica el Artículo 31° del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA, respecto a la identificación de los usos de suelo y la compatibilidad con las distintas Zonas Urbanas se efectuará aplicando las siguientes denominaciones y características contenidas en los Cuadros Resumen de la Zonificación que reflejan el Lineamiento Nacional de Política en materia de Vivienda y Desarrollo Urbano que establece: Facilitar el acceso y promover el uso del suelo con fines de inversión inmobiliaria residencial y la consecuente Densificación Urbana, concordante con el D.S. N° 005-2006-VIVIENDA, "Plan Nacional de Vivienda - Lineamientos de Política 2006-2015.

Que, la Ordenanza Municipal N° 020-2004-C/PPP modificó lo dispuesto por el Plan Director de Piura y Castilla al 2010 aprobado con Ordenanza Municipal N° 042-2001-C/PPP, específicamente lo establecido en el Cuadro N° 01 - Aspectos Normativos de la Zona Residencial, que indicaba en el ítem (5) lo siguiente: "Para casos especiales, tener en cuenta el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial - D.S. N° 053-98-PCM". De esta forma la Ordenanza Municipal N° 020-2004-C/PPP suprimió los criterios para Habilitaciones y Construcciones Urbanas Especiales, no permitiendo la aplicación de las normativas establecidas por los decretos supremos que regulan las habilitaciones y construcciones urbanas especiales y bajo las cuales se desarrolla el programa MI VIVIENDA, en especial el Programa Techo Propio;

Que, el D.S. N° 012-2004-VIVIENDA, modificó algunos artículos aprobados por el D.S. N° 027-2003-VIVIENDA que dio origen a la Ordenanza Municipal N° 020-2004-C/PPP, modificando entre otros, el Cuadro Normativo de la Zonificación Residencial, Comercial e Industrial, bajo las estrategias dispuestas por el DD. SS. N° 006-2003-VIVIENDA, "Plan Nacional de Vivienda - Lineamientos de Política 2003-2007", Numeral 4 - Estrategias, ítem 4.3 Capitalización Inmobiliaria: la magnitud del esfuerzo por desarrollar obliga, a utilizar al máximo los activos y recursos disponibles. Por ejemplo: *Importantes áreas de propiedad privada dentro de las ciudades que pueden ser susceptibles de aumentar su aprovechamiento con fines de crecimiento vertical*, y la consecuente densificación Urbana;

- a) Que, el D.S. N° 006-2003-VIVIENDA, "Plan Nacional de Vivienda - Lineamientos de Política 2003-2007", define en el Numeral 5 - Líneas de Acción Programáticas, ítem 5.1.- Manejo del Suelo Residencial: b).- *Emplear como mecanismo catalizador del desarrollo inmobiliario residencial, el principal recurso patrimonial del Estado: el suelo, propiciando, según convenga, la expansión, recuperación y densificación de las áreas residenciales.* e). *Estimular el crecimiento vertical u horizontal residencial mediante la agrogación de nuevas unidades de vivienda en los aires o al costado de una vivienda ya producida o existente;*

Que, con Dictamen N° 028-2006-CDU/MPP, la Comisión de Desarrollo Urbano, recomienda la Aprobación del presente proyecto, sin embargo determinaba que respecto a áreas mínimas debía mantenerse lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 020-2004-C/PPP, que establecía 90.00 m2. como mínimo.

Que la citada Comisión de Desarrollo Urbano, ante el pedido del Jefe de la Oficina de Planificación Urbana y Rural, sobre áreas mínimas de lotes, con fecha 21 de agosto de 2006, emite el Dictamen N° 033-2006-CDU/MPP, que acuerda levantar la restricción del área mínima de lote señalando que no existen limitaciones en el número, dimensiones o áreas mínimas de los lotes resultantes en Proyectos de Habilitación y Construcción Urbana Especial;

Que, de conformidad con la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972; Ley de Promoción del acceso de la población a la Propiedad Privada de Vivienda y Fomento del Ahorro N° 26912, D.S. N° 030-2002-MTC del 30/08/02, D.S. N° 014-2002-VIVIENDA del 16/12/02, D.S. N° 011-2003-VIVIENDA (25/04/03), a los Dictámenes N° 028 y 033-2006-CDU/MPP, y a acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Concejo, de fecha 22 de agosto de 2006:

**SE ORDENA:**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Disponer la incorporación y aplicación en la Provincia de Piura del D. S. N° 053-98-PCM de fecha 23 de diciembre de 1998, que aprueba el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, así como de sus normas complementarias y modificatorias de acuerdo a Ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Aprobar y disponer la aplicación del Cuadro Normativo de la Zonificación Residencial, Comercial e Industrial establecido en el DD. SS. N° 012-2004-VIVIENDA en la Provincia de Piura conforme al detalle siguiente:

**CUADRO N° 1: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL**

Z. G r a f. I.	Zonificación Especifica	Usos	Densidad Neta hab./ha	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (m)	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Area Libre
R B D	Residencial de Baja Densidad R1e (a)	Unifamiliar	Hasta 159 Hab/Ha	250.00	10.00	2 PISOS	1.50	35 %
		Unifamiliar	Una Vivienda	450.00	15.00	3 PISOS	1.20	40 %
	Residencial de Baja Densidad R1	Unifamiliar	Una Vivienda	450.00	15.00	3 PISOS	1.20	40 %
		Multifamiliar	500 Hab/Ha.	450.00	15.00	3 PISOS	1.80	40 %
	Residencial de Baja Densidad R2	Unifamiliar	Una Vivienda	300.00	10.00	3 PISOS	1.20	40 %
		Multifamiliar	500 Hab/Ha.	300.00	10.00	3 PISOS	1.80	40 %
	Residencial de Media Densidad R3	Unifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	3 PISOS	2.10	30 %
		Multifamiliar (*)	600 Hab/Ha.	300.00	10.00	4 PISOS	2.60	30 %
	Residencial de Media Densidad R4	Unifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	4 PISOS	2.80	30 %
		Conj. Residencial	1300 Hab/Ha.	450.00	5.00	5 PISOS	3.50	30 %
	Residencial de Alta Densidad R5	Unifamiliar	1300 Hab/Ha.	90.00	6.00	3 PISOS	2.10	30 %
		Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	120.00	6.00	4 PISOS	2.80	30 %
	Residencial de Alta Densidad R6	Multifamiliar (*)	1300 Hab/Ha.	120.00	6.00	5 PISOS	3.50	30 %
		Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00	6.00	6 PISOS	3.50	30 %
	Residencial de Alta Densidad R6	Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS	3.25	30 %
		Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	5 PISOS	3.25	30 %
	Residencial de Alta Densidad R6	Multifamiliar (*)	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 (a+r)	3.50	30 %
		Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 PISOS	4.00	30 %
	Residencial de Alta Densidad R6	Conj. Residenc. (*)	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 (a+r)	4.50	30 %
		Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	600.00	15.00	1.5 (a+r)	6.00	30 %
	Residencial de Alta Densidad R6	Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00	15.00	1.5 (a+r)	4.50	30 %



	Residencial de Alta Densidad RB	Multifamiliar	2250 Hab/Ha.	800.00	20.00	1.5 (a+r)	8.00	30 %
		Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00		1.5 (a+r)	4.50	30 %
I1-R	Vivienda Taller I1-R	Unifamiliar Multifamiliar	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	4 PISOS	2.80	30 %
		Multifamiliar (*)	1300 Hab/Ha.	160.00	8.00	5 PISOS	3.50	30 %
		Conj. Residencial	2250 Hab/Ha.	450.00		5 PISOS	3.50	30 %

(\*).- Con frente a vías mayores de 18.00 ml. De sección y/o frente a Parques.

1.5 (a+r) .- 1.5 veces de la vía mas la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el Plan Urbano precise alturas mayores.

- En las áreas urbanas consolidadas se considerara como lote normativo a los existentes.
- Lotes en esquina que resuelvan adecuadamente la ventilación e iluminación les corresponderá un Área Libre de 25 %.
- No se incluirá en el calculo para Coeficiente de Edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de maquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos.
- En las zonas de alta densidad R5 y R6 se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea.

(a).- R1e .-Zona Residencial de Baja Densidad existentes y debidamente aprobadas mantendrán los mismos parámetros normativos con los que fueron Aprobadas según su Habilitación Urbana.

### CUADRO N° 2: ZONIFICACIÓN COMERCIAL.

Zonificación	Nivel de Servicio	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Altura Edificación	Coefficiente Edificación	Residencial Compatible
Zona de Comercio Metropolitano C 9	Metropolitano y Regional	EXISTENTE	1.5 (a+r)	7.0	R 8
Zona de Comercio Interdistrital C 7	Hasta 1'000,000 Hab	EXISTENTE	1.5 (a+r)	6.0	R 8
Zona de Comercio Distrital C 5	Hasta 300,000 Hab	EXISTENTE	1.5 (a+r)	5.5	R 6
Zona de Comercio Vecinal C 3	Hasta 30,000 Hab	Resultado del Diseño	1.5 (a+r)	4.0	R 5
Zona de Comercio Vecinal C 2	Hasta 7,500 Hab	Resultado del Diseño	1.5 (a+r)	3.0	R 4
Zona de Comercio Local C 1	Hasta 2,000 Hab	Resultado del Diseño	Según Habilitación Urbana		
Zona de Comercio Especializado C E	Metropolitano Regional y Nacional	450.00	1.5 (a+r)	4.0	R 5
Zona de Comercio Industrial C In	Metropolitano y Regional	300.00	1.5 (a+r)	2.0	-
Zona de Comercio Intensivo C I	Metropolitano y Regional	300.00	1.5 (a+r)	4.0	-



- a) Se permite el uso residencial sin la obligatoriedad del uso comercial siempre y cuando se respeten los parámetros normativos de densidad y área libre correspondiente a la zona residencial compatible.
- b) En el caso que exista diferencia entre el coeficiente de edificación de la zonificación comercial y la residencial se optara por el mayor.
- c) Se permite el uso mixto residencial - comercial, las densidades y porcentajes de área libre se consideraran en función del uso justificado.

1.5 (a+r) - 1.5 veces de la vía mas la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el Plan Urbano precise alturas mayores.

**CUADRO N° 3: ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL.**

Zonificación	Actividad	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente Mínimo (m)	Altura Edificación	Coeficiente Edificación	Área Libre	Uso Permitido
Zona de Industria Pesada Básica I-4	Molesta y Peligrosa	SEGÚN NECESIDAD	Según Proyecto o Existente	SEGÚN PROYECTO			
Zona de Gran Industria I-3	Molesta y cierto grado de Peligrosidad	2500.00 m <sup>2</sup>	30.00	SEGÚN PROYECTO			12 (hasta 20%) 11 (hasta 10%)
Zona de Industria Liviana I-2	No Molesta No Peligrosa	1000.00 m <sup>2</sup> 300.00 m <sup>2</sup>	20.00 10.00	SEGÚN PROYECTO			11 (hasta 20%)
Zona de Industria Elemental y Complementaria I-1	No Molesta No Peligrosa	300.00 m <sup>2</sup>	10.00	SEGÚN PROYECTO			

**ARTÍCULO TERCERO.**- Déjese sin efecto lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 020-2004-C/PPP, de fecha 06 de julio de 2004, referente a lo normado en la presente ordenanza.

**ARTÍCULO CUARTO.**- Dése cuenta a la Comisión de Desarrollo Urbano, Gerencia Municipal, Gerencia de Planificación y Desarrollo, Gerencia Territorial y de Transporte, para los fines convenientes.

**REGÍSTRESE, COMUNIQUESE, CUMPLASE Y ARCHÍVESE.**

Municipalidad Provincial de Piura

*[Firma]*  
Dr. LUIS ORTIZ GRANDA  
ENCARGADO DE ALCALDIA

om11.

